

Despacho:	Despacho:
Despacho: Concordo inteiramente com a presente Informação. Remeta-se ao Sr. Director do DMGUF, Arq.º Aníbal Caldas.	
Cristina Guimarães Chefe da Divisão de Estudos e Assessoria Jurídica 2009.04.20	

N.º Inf: (...)

Porto, 17 de Abril de 2009

Autor: Ana Leite

Assunto: Execução coerciva de obras de segurança/salubridade em prédios arrendados

1. Solicita-nos o Ex.mo Sr. Director do Departamento Municipal de Gestão Urbanística e Fiscalização as seguintes questões:

“1. Tem a CMP que notificar, previamente à notificação da posse a administrativa, o valor da obra a executar coercivamente (No NRAU, eventualmente haverá referencia a esse facto)?

2. Uma vez concluída a execução da obra, (estando a mesma ainda na posse da CMP), deverá a DMSS devolver, de imediato a posse do prédio ao particular ou, pelo contrário, enviar informação à DMFP, com vista à, eventual, manutenção da posse administrativa para que a CMP seja ressarcida através das rendas (No NRAU, eventualmente haverá referencia a esse facto)?”

2. A resposta a estas questões encontra-se expressamente prevista, para as obras coercivas impostas por motivos de segurança e salubridade em prédios arrendados, no Decreto-lei n.º 157/2006, de 8 de Agosto, que estabelece o regime jurídico aplicável

“às obras coercivas realizadas pelos municípios em prédios total ou parcialmente arrendados, devido à sua não realização pelo senhorio” (artigo 12.º do diploma referido), densificando o regime do despejo administrativo previsto no artigo 92.º do RJUE para os prédios arrendados onde sejam determinadas obras por motivos de segurança ou salubridade.

3. Nos termos do disposto no artigo 14.º deste diploma, o **“início das obras é precedido da elaboração de um orçamento do respectivo custo, a comunicar ao senhorio, por escrito, e que representa o valor máximo pelo qual este é responsável.”**

4. Já por força do disposto no artigo 17.º “o município comunica ao arrendatário o fim das obras, devendo o arrendatário reocupar o locado no prazo de três meses, salvo justo impedimento, sob pena de caducidade do contrato de arrendamento.”

5. Sem prejuízo desta ocupação pelo arrendatário do edificado imediatamente após a realização das obras, “o ressarcimento pelas obras executadas pelo município é feito através do recebimento das rendas” (artigo 18.º n.º 1), com o limite do orçamento previamente comunicado, devendo para tanto o arrendatário depositar a renda em qualquer agência de instituição de crédito, nos termos regulados nos artigos 17.º e ss. da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, “enquanto o município não se encontrar totalmente ressarcido”.

6. Resulta do regime assim exposto que **sempre que o Município proceda à execução coerciva de obras impostas nos termos dos n.ºs 2 e 3 do artigo 89.º do RJUE em prédios arrendados:**

- a) **deve**, antes de executar tais obras – e promover a correspondente posse administrativa - **notificar o senhorio do valor da obra a executar**, valor este que corresponde ao valor máximo pelo qual o senhorio será responsabilizado;
- b) uma vez **concluída a obra**, o Município **não poderá “manter a posse administrativa”¹**, devendo, pelo contrário, proceder à notificação do arrendatário para ocupar o locado no prazo máximo de 3 meses, **sem prejuízo de continuar a**

¹ Com efeito, a tomada de posse administrativa visa apenas conferir ao Município legitimidade para poder entrar e ocupar o prédio objecto de intervenção, nos termos estritamente necessários para proceder à operação material que é a execução coerciva da obra, sendo ilegítima a ocupação do prédio pelo Município, para além desse período, como forma de coagir o infractor a ressarcir-lo dos encargos com a realização das obras.

receber as rendas depositadas nos termos dos artigos 17.º e ss. do NRAU até se encontrar totalmente ressarcido do valor das obras executadas.

7. Salienta-se que o regime descrito apenas é aplicável relativamente às obras coercivas promovidas em prédios arrendados, não tendo aplicação nos **prédios que não se encontram submetidos ao regime do arrendamento urbano**, casos em que é aplicável o regime geral previsto no RJUE, designadamente, no que às despesas realizadas com a execução coerciva respeita, o disposto no artigo 108.º do RJUE, por força da remissão constante do n.º 2 do seu artigo 91.º

8. Nestes casos, o Município não está obrigado a proceder a uma notificação relativa ao orçamento das obras, nada impedindo, porém, que o faça.

9. Uma notificação do orçamento, nestes casos, não terá, todavia, o efeito de limitar o valor final a pagar pelo infractor, valor este que incluirá *“quaisquer indemnizações ou sanções pecuniárias que a Administração tenha de suportar”* e que, se não for pago voluntariamente, será *“cobrado judicialmente em processo de execução fiscal, servindo de título executivo certidão, passada pelos serviços competentes, comprovativa das despesas efectuadas”* (cfr. art. 108.º).

10. Sem prejuízo desta distinção, também nestes casos a tomada de posse administrativa não poderá manter-se para além do período necessário para a execução das obras coercivas (cfr. n.º 8 do artigo 107.º do RJUE), independentemente de o infractor ter ou não ressarcido o Município do valor das obras executadas.

À consideração superior,

A Consultora Jurídica

(Ana Leite)