

Despacho:	Despacho:
Despacho: Concordo. Remeta-se a presente Informação à Sr. ^a Coordenadora do GMPC, Eng. ^a Regina Ferreira.	
Cristina Guimarães Chefe da Divisão de Estudos e Assessoria Jurídica 2010.11.30	

N/Ref.^a: (...)

S/Ref.^a: (...)

Porto, 29-11-2010

Autor: Francisco Baptista

Assunto: Análise da legitimidade do requerente para apresentação de pedido de vistoria, relativo a prédio de terceiro sujeito a obras licenciadas, Rua (...)/Travessa (...) – GMPC.

Enquadramento Factual

1 – Através de requerimento, P. (...), de (...)-(...), veio (...), **S.A.**, apresentar pedido de vistoria ao abrigo do art. 89.º do RJUE, de prédio sito no gaveto da Rua (...) com Travessa (...), nesta cidade propriedade da firma (...), **Lda**. Alega, como fundamento para a necessidade da vistoria, entre outras, a existência de várias anomalias a nível da estrutura do edifício derivadas da “eventual” não execução de pilares e vigas projectadas.

2 – Foi elaborada informação (...), de (...)-(...), do Gabinete Municipal de Protecção Civil (GMPC) onde se refere que o prédio foi alvo de visita nos termos do disposto nos arts. 89.º e 90.º do RJUE, por parte dos técnicos daqueles serviços, que verificaram que, do exterior, não existia perigo para terceiros ou transeuntes, pelo que não se justificava uma vistoria ao interior do mesmo. As falhas relatadas pelo requerente dirão respeito a deficiências do Projecto de Estruturas de betão armado, anexado ao respectivo procedimento de licenciamento, suscitando dúvidas aos serviços municipais, se este tipo de anomalias se insere, ou não, no âmbito da abrangência das vistorias previstas no RJUE.

3 - Foi solicitada pela sr.ª coordenadora do Gabinete Municipal de Protecção Civil (GMPC) a análise e emissão do parecer jurídico sobre as questões levantadas no presente procedimento.

Análise Jurídica

A “Vistoria de segurança/salubridade/arranjo estético” em causa foi solicitada aos serviços do GMPC ao abrigo do disposto nos artigos 89.º e 90.º do DL n.º 555/99, de 16/12 na sua redacção actual (RJUE).

Resulta destes artigos que, a Vistoria, pode ser realizada oficiosamente pela câmara municipal ou a requerimento dos interessados, por motivos de manutenção da segurança, salubridade e arranjo estético do edificado existente. Sendo uma diligência prévia essencial para a imposição de obras de conservação aos proprietários de edificado em mau estado, quando as mesmas obras não sejam realizadas voluntariamente.

Na presente situação, verifica-se que o prédio em causa, destinado a hotel, foi construído ou intervencionado recentemente mediante operação urbanística devidamente licenciada, (...). Aguardando, pelos vistos, a emissão de uma autorização de utilização pelos competentes serviços urbanísticos, ao abrigo do previsto no art. 60.º do RJUE.

Não se trata aqui, pois, de uma questão de necessidade de realização de obras de conservação de edificado por razões de insalubridade ou de arranjo estético, posto que o prédio é novo e ainda desabitado. Também não se verifica uma situação de risco para a segurança de terceiros e dos transeuntes, facto confirmado pelos próprios elementos do GMPC que se deslocaram ao local. O que afasta a possibilidade de o procedimento de vistoria poder vir a ser oficiosamente iniciado pelos serviços do GMPC.

Trata-se de um edifício novo, alvo de intervenção, em que as obras nele executadas o foram, presumivelmente, de acordo com os projectos de especialidades apresentados, existindo, necessariamente, junto do processo administrativo de licenciamento, os termos de responsabilidade subscritos por técnicos da especialidade. Podendo eventualmente existir uma não conformidade entre o aprovado e o executado, o que configurará uma situação de falsas declarações, com responsabilização profissional e criminal dos responsáveis pelas mesmas.

Durante a fase de realização dos trabalhos, o edifício poderia ter sido alvo de uma acção de fiscalização por parte dos competentes serviços municipais, tendo em vista aferir se o que estava a ser executado estaria em conformidade com o projecto aprovado. Em caso negativo poder-se-ia lançar mão das medidas previstas nos artigos 102.º e seguintes do RJUE, que se referem às “Medidas de tutela da legalidade urbanística”: no seguimento destas, os serviços fiscalizadores, verificada aquela desconformidade, poderiam ter tomado a iniciativa de embargar a obra ou impor a realização de trabalhos de correcção ou alteração e, em último caso, proceder à execução coerciva das mesmas obras.

Tal não sucedeu porque, ao que tudo indica, a operação urbanística decorreu com aparente normalidade até ao presente requerimento registado como (...), o qual vem denunciar uma situação de potencial insegurança de um edifício que ainda não foi sequer objecto de utilização.

Atendendo a que o processo se encontra a decorrer nos serviços urbanísticos, em fase de obtenção do alvará de autorização de utilização, de acordo com a informação dos serviços do GMPC, deve o presente requerimento ser enviado ao respectivo gestor para apreciação, podendo este, se assim o entender, promover uma vistoria, mas esta já ao abrigo da faculdade prevista na al. b) do n.º 2 do art. 64.º do RJUE. Procedimento este que se propõe.

Atento ao exposto e ao fim das vistorias prevista nos artigos 89.º e 90.º do RJUE somos a defender ainda que, no caso de pedidos de Vistoria que versem sobre edificações que estejam a ser objecto de operações urbanísticas devidamente licenciadas e tenham a ver com a verificação da eventual não conformidade entre o projecto aprovado e obras executada, esta não conformidade deve ser aferida em vistoria realizada, não ao abrigo do dever geral de conservação previsto no art. 89.º, mas já ao abrigo das medidas de tutela urbanística previstas no art. 102.º e segs. do RJUE. Cabendo aos serviços da DMU dar início a um procedimento tutelar desta natureza quando na presença de fortes indícios de violação das normas de construção, por verificação própria ou através de denúncia de terceiros.

Caso se justifique, poderão sempre os serviços do GMPC promover a realização de uma vistoria a edifícios em risco, ao abrigo do art. 89.º, caso entendam que se verificam os pressupostos neste artigo enunciados: eventual existência de focos de insalubridade, potencial perigo para a segurança de moradores e terceiros e arranjo estético.

Por último não podemos deixar de assinalar a seguinte situação: da leitura do requerimento inicial, resulta que a requerente sociedade (...), **SA**, solicita a realização de uma vistoria por razões de segurança, alegando que durante as obras que tiveram lugar não foram executados elementos estruturais, com graves implicações para a estabilidade do edifício.

Sucede todavia que o requerente não faz qualquer prova da sua legitimidade para a apresentação do requerimento, isto é, não invoca elementos de facto e de direito que o possam qualificar como interessado no presente procedimento pelo que à partida este deveria ter sido convidado a completar o seu pedido com elementos legitimadores. Sob pena de rejeição liminar do pedido, ao abrigo do previsto no art. 11.º do RJUE.

Conclusões

Face ao supra exposto, somos a defender que o requerimento do particular não reporta a uma situação abrangida pelo art. 89.º do RJUE, dever de conservação, não existindo fundamento legal para a realização de Vistoria ao abrigo daquele dispositivo por parte dos serviços da GMPC, na presente situação. Aliás, as vistorias, a promover por este Gabinete, deverão ter como objecto prédios existentes, a ser utilizados e prédios desabitados que evidenciem focos de insalubridade ou ameacem ruína, constituindo um perigo para a saúde ou segurança, quer de moradores quer de terceiros. Ou por uma questão de arranjo estético. Situações estas que, manifestamente não se verificam no caso em análise.

Deste modo deve o montante pago pelo munícipe ser-lhe restituído e o requerimento ser enviado para os serviços urbanísticos para que estes promovam, se assim o entenderem, vistoria ao abrigo do previsto na al. b) do n.º 2 do art. 64.º do RJUE.

Somos ainda a propor o entendimento a seguir no âmbito de definição da competência do GMPC no que toca à realização de vistorias: quando se verifique que a vistoria requerida tem a ver com questões de não conformidades entre o projecto aprovado e o realmente executado no âmbito de procedimentos de licenciamento/comunicação prévia/autorização em curso, deve o

respectivo pedido ser encaminhados para os competentes serviços do Urbanismo para que estes adoptem as medidas de tutela urbanística previstas nos artigos 102.º e seguintes do RJUE, tidas como convenientes face aos termos da participação, as quais poderão, inclusive, passar pela realização de Vistorias pelos serviços competentes.

Sem embargo, poderão sempre os serviços do GMPC promover a realização de uma vistoria a edifícios potencialmente em perigo ou em risco, ao abrigo do art. 89.º, caso entendam que se verificam os pressupostos neste artigo enunciados: existência de focos de insalubridade, perigo para a segurança de moradores e terceiros e arranjo estético.

Este é, s.m.o., o nosso parecer.

À consideração superior.

O Consultor Jurídico,