

Informação - DSJC:

Conudo.
30/11/2012

Concordo
24/8/2017
[Signature]

16
1-2-06
12.093

1 - Os interessados **Miguel Baptista da Silva Pereira, Luís Filipe Pinhão Pereira e Maria Miguel Pinhão Pereira**, na qualidade de únicos e universais herdeiros da herança ilíquida e indivisa aberta por óbito de **Maria da Silva Pinhão**, da qual faz parte integrante o prédio urbano sito na Praça da República, n.º 1, freguesia de S. João do Souto, em Braga, vêm requerer *a suspensão do processo de licenciamento n.º 7625/06 relativo às obras de reconstrução e ampliação do referido imóvel, em virtude de ainda se encontrar pendente – em fase de prolação de sentença – a acção de despejo em que são demandados os arrendatários do prédio...*

2 - Do auto de vistoria realizada ao prédio em referência em 18/04/2012, resulta que o prédio se encontra *bastante degradado, por um lado, devido à antiguidade da construção, e, por outro, devido ao mau estado de conservação da cobertura, que permite a entrada de águas pluviais para o interior do edifício...o que está a provocar o apodrecimento das vigas de suporte em madeira da cobertura e revestimentos dos diferentes andares.* Mais se refere que *"De uma forma geral, este edifício encontra-se em mau estado de conservação, existindo, mesmo, risco de ruína de partes dos pavimentos em madeira dos compartimentos voltados para a Praça da República, não garantindo, nesses locais, condições satisfatórias de segurança para pessoas e bens..."* (sublinhado nosso)

(...) *"A resolução dos problemas atrás descritos implica a realização de obras gerais de reconstrução deste edifício, uma vez que a estrutura dos pavimentos existentes nos pisos superiores e escadas de serviço não garantem as condições satisfatórias de segurança para pessoas e bens, considerando-se que se encontram irremediavelmente deteriorados, sendo para isso necessário a desocupação dos inquilinos do rés-do-chão deste imóvel..."*

3 – Ora, antes de mais, face *ao risco de ruína* verificado no auto de vistoria, no qual se refere que *não existem condições satisfatórias de segurança para pessoas e bens* em algumas partes do prédio em apreço, e verificando-se que existem estabelecimentos comerciais em funcionamento no rés-do-chão do edifício, afigura-se-nos que deverá, desde logo, proceder-se à notificação dos proprietários para realizarem com urgência, as obras de conservação estritamente indispensáveis e necessárias, nos “...pavimentos em madeira dos compartimentos voltados para a Praça da República” para obstar à situação de perigo para a segurança de pessoas e bens.

Caso se verifique que, mesmo estas obras parciais não se podem executar sem a desocupação dos inquilinos do rés-do-chão do imóvel, deverão, desde logo, os competentes serviços técnicos, **com a urgência que o assunto requer, adotar as medidas de proteção civil necessárias para obstar à situação de perigo para a segurança de pessoas e bens, podendo proceder-se ao despejo administrativo do prédio, se tal se mostrar absolutamente necessário e urgente.**

4 - Na verdade, o artigo 89º, n.º 1 do RJUE, dispõe que as edificações devem ser objeto de obras de conservação pelo menos uma vez em cada período de oito anos, devendo o proprietário, independentemente desse prazo, realizar todas as obras necessárias à manutenção da sua segurança, salubridade e arranjo estético.

Refere o n.º 2 do mesmo artigo que, “**Sem prejuízo do disposto no número anterior, a câmara municipal pode a todo o tempo, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, determinar a execução de obras de conservação necessárias à correcção das más condições de segurança ou de salubridade ou à melhoria do arranjo estético.**” Este ato é eficaz a partir da sua notificação ao proprietário. (cfr. n.º 4)

Segundo o disposto no artigo 91º do mesmo diploma, quando o proprietário não iniciar as obras que lhe sejam determinadas nos termos do artigo 89º ou não as concluir dentro do prazo fixado para o efeito, **pode a câmara municipal tomar posse**

administrativa do imóvel para lhes dar execução imediata. De facto, pode a Câmara proceder ao **despejo administrativo** e ocupar, total ou parcialmente, o prédio ou os fogos nos quais haja de realizar-se as obras referidas nos n.ºs 2 e 3 do art. 89º, sempre que tal se mostre necessário à execução das mesmas – cfr. art. 92º.

O despejo pode ser determinado oficiosamente ou, quando o proprietário pretenda proceder às obras, a requerimento deste – cfr. n.º 2.

Se as quantias com a execução coerciva não forem pagas voluntariamente aplica-se o n.º 2, do art. 108º, sendo cobradas judicialmente em processo de execução fiscal.

Saliente-se que, a ser a Administração a realizar as obras, não podem ser exigidas mais obras do que aquelas que se mostrem absolutamente necessárias aos fins de utilidade pública em causa.

Ainda nos termos do n.º 4 do art. 92º, o despejo deve executar-se no prazo de 45 dias a contar da sua notificação aos ocupantes, salvo quando houver risco iminente de desmoronamento ou grave perigo para a saúde pública, em que poderá executar-se imediatamente.

À situação em apreço aplica-se também o disposto no **DL n.º 157/2006, de 8 de Agosto**, relativo ao **regime jurídico das obras em prédios arrendados**, recentemente alterado pela Lei n.º 30/2012, de 14/08.

Assim, o artigo 2º (regra geral) dispõe que cabe ao senhorio efetuar as obras necessárias à manutenção do estado de conservação do prédio arrendado, nos termos dos artigos 1074.º e 1111.º do Código Civil, bem como da legislação urbanística aplicável.

O artigo 3º refere que no caso do senhorio não efetuar as obras a que está obrigado, o município ou a entidade gestora da operação de reabilitação urbana, pode intimá-lo à sua realização; bem como proceder à sua realização coerciva.

Nos termos do art. 15º do DL, **a entidade promotora das obras coercivas não pode proceder ao despejo administrativo sem assegurar simultaneamente o realojamento temporário dos arrendatários existentes, no mesmo concelho e em condições análogas às que aquele já detinha, quer quanto ao local quer quanto ao valor da renda e encargos.**

O art. 16º do mesmo diploma estipula que com uma antecedência não inferior a 30 dias, o arrendatário é notificado da data do despejo, do local de realojamento que lhe foi destinado, da duração previsível das obras, e da obrigação de depositar as rendas. Por último, o município comunica ao arrendatário o fim das obras, devendo este reocupar o locado no prazo de três meses, salvo justo impedimento, sob pena de caducidade do contrato de arrendamento.

Esta lei dá também ao senhorio a possibilidade de **denunciar ou suspender o contrato quando decida realizar obras de remodelação ou restauro profundos**, demolição do prédio urbano sempre que o estado do locado o justifique, obrigando para a sua realização a desocupação do locado.

5 – Ora, analisada a situação dos autos, verifica-se que, se por um lado, a resolução de todos os problemas de má conservação do prédio implica a realização de obras gerais de reconstrução, sendo, para tal, necessário proceder à desocupação dos inquilinos do rés-do-chão do imóvel, por outro, o facto de se ter verificado que existe **risco de ruína de partes dos pavimentos em madeira dos compartimentos voltados para a Praça da República**, não se compadece com a suspensão do processo administrativo, dada a demora inerente a qualquer processo judicial, que poderá, ainda, ser objeto de recurso.

Assim, em conclusão, sugere-se:

- a) **Face ao risco de ruína verificado no auto de vistoria, no qual se refere que não existem condições satisfatórias de segurança para pessoas e bens em algumas partes do prédio em apreço, e verificando-se que existem estabelecimentos comerciais em funcionamento no rés-do-chão do edifício, afigura-se-nos que deverá, desde logo, proceder-se à notificação dos proprietários para realizarem com urgência, as obras de conservação estritamente indispensáveis e necessárias, nos "...pavimentos em madeira dos compartimentos voltados para a Praça da República" para obstar à situação de perigo para a**

segurança de pessoas e bens, nos termos do disposto no artigo 89º, n.º 2, do RJUE.

- b) Caso se verifique que, mesmo estas obras parciais não se podem executar sem a desocupação dos inquilinos do rés-do-chão do imóvel, deverão, desde logo, os competentes serviços técnicos, **com a urgência que o assunto requer, adotar as medidas de proteção civil necessárias para obstar à situação de perigo para a segurança de pessoas e bens, podendo proceder-se ao despejo administrativo do prédio, se tal se mostrar absolutamente necessário e urgente.**

Ante Berardo

24/08/2012.