

INTERESSADO: Helena Maria da Florência Limpinho**LOCAL:** Beco dos Cedros nº 2, 1º — Nazaré**ASSUNTO:** “Informa a não exucação das obras de conservação”**PROCESSO Nº:** 371/19**REQUERIMENTO Nº:** 1611/20**DESPACHO:**

À Reunião de Câmara
27-02-2021



Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.
Presidente da Câmara Municipal da Nazaré

Ao Sr. Carlos Mendes
Para inserir na ordem do dia da
próxima reunião da Câmara
Municipal, conforme Despacho do
Sr. Presidente.

01-03-2021



A Chefe de Divisão da DAF

CHEFE DE DIVISÃO:

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal

A presente informação é no sentido do processo ser presente a reunião do Executivo, com vista a decisão de posse administrativa e execução coerciva das obras.

É o que me cumpre informar.

26-02-2021



A Chefe de Divisão da DAF

Helena Pola, Dra.

INFORMAÇÃO

Exm.ª Sr.ª Chefe da DAF,

Dr.ª Helena Pola

No seguimento da informação indicada pela DPU, referente ao não cumprimento do teor do auto de vistoria n.º 7/20, cumpre-me informar:

Reporte da situação

Pela proprietária do rés-do-chão *sito* no Beco dos Cedros, n.º 2, Nazaré, foi requerida, a 14 de maio de 2019, a inspeção da propriedade situada no 1.º andar, em virtude de a mesma se apresentar *“em estado degradado, estando os estores e varandas em perigo de caírem”*.

Realizada a vistoria, a Câmara Municipal da Nazaré notificou, a 20 de julho de 2020, o proprietário do imóvel *sito* no Beco dos Cedros n.º 2, 1.º andar, Nazaré, informando sobre o projeto de decisão de acordo com as conclusões do auto de vistoria nº 7/20. Essa decisão foi no sentido da obrigatoriedade do proprietário proceder as obras de conservação, tendo 5 dias para as iniciar e 30 dias para a sua conclusão.

No dia 21 de janeiro de 2021 foi, pelo setor da fiscalização, indicado que *“Após deslocação ao local referido em epígrafe no dia 21 de Janeiro de 2021, verificou-se que não foi dado o cumprimento ao teor do auto de vistoria n.º 7/20 (...)”*.

Enquadramento legal

A Câmara Municipal pode *“a todo o tempo, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, determinar a execução das obras necessárias à correção de más condições de segurança ou de salubridade ou das obras de conservação necessárias à melhoria do arranjo estético”* (cfr. n.º 2 do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que aprovou o Regulamento Jurídico da Urbanização e Edificação, *infra*, RJUE), assim como também pode ordenar a *“demolição total ou parcial das construções que ameacem ruína ou ofereçam perigo para a saúde pública e para a segurança das pessoas”* (cfr. n.º 3 do artigo 89.º do RJUE).

A execução das obras necessárias ou a ordenação da demolição total ou parcial das construções é precedida de vistoria e da elaboração do respetivo auto. Nesse auto deve constar as condições exatas do estado do imóvel, as obras que necessitam de ser realizadas, assim como os seus trâmites e prazos a ser cumpridos (cfr. artigo 89.º-A e n.º 4 do artigo 89.º do RJUE).

Notificado das conclusões do auto de vistoria, o proprietário do imóvel tem o dever de proceder ao início das obras no prazo estipulado.

Caso o proprietário não proceda dessa maneira, pode a Câmara Municipal, através da posse administrativa e execução coerciva, proceder à realização das obras (cfr. n.º 1 do artigo 91.º em conjugação com o n.º 1 do artigo 107.º do RJUE).

Esta administração e execução coerciva deve ser determinada pelo Presidente da Câmara sendo primeiramente notificado ao dono da obra e aos demais titulares de direitos reais sobre o imóvel. Os trabalhos de correção ou alteração das obras têm de respeitar o prazo que havia sido concedido para o mesmo efeito ao titular de obra.

Após a realização das obras a Câmara notifica o faltoso para proceder ao pagamento em falta. Se estas quantias não forem pagas voluntariamente, após 20 dias a contar da notificação para esse efeito, as mesmas podem ser cobradas judicialmente através de processo de execução fiscal (cfr. artigo 108.º do RJUE).

No caso em estudo

Na situação em causa foi realizada vistoria a 04 de março de 2020, do qual originou o Auto de vistoria n.º 07/20. Posteriormente, 20 de julho de 2020, foi notificado o proprietário do imóvel para realizar obras de conservação, designadamente *“reparação da cornija, pinturas exteriores, colocação de guarda na varanda e reparação da guarda existente, reparação e pintura da porta de acesso ao 1.º andar (...) no piso térreo proceder ao tratamento das paredes interiores que apresentam humidade”*, no prazo de cinco dias para início das obras e em 30 dias para a sua conclusão.

Pelo setor de fiscalização foi indicado, a 21 de janeiro de 2021, *“Após deslocação ao local referido em epígrafe no dia 21 de Janeiro de 2021, verificou-se que não foi dado o cumprimento ao teor do auto de vistoria n.º 7/20 (...)”*.

Face aos elementos constantes do processo depreende-se que o proprietário não procedeu as obras ordenadas pela Câmara Municipal, mantendo-se até ao momento as más condições de segurança comprovadas no auto de vistoria.

Nesse sentido, sendo que a Câmara Municipal pode “*determinar a execução das obras necessárias à correção de más condições de segurança*”, salvo melhor opinião, estão presentes as condições para se proceder à posse administrativa e execução coerciva das obras.

O processo de contraordenação

Não tendo o proprietário do imóvel procedido à realização das operações urbanísticas determinadas pela Câmara Municipal no prazo fixado para o efeito, o mesmo incorreu na prática de uma contraordenação pela violação do n.º 2 conjugado com o n.º 4 do artigo 89.º do RJUE, punível com coima mínima de 500€ e máximo de 100.000€ (cfr. artigo 98.º n.º 1 alínea s) conjugado com o n.º 4 do RJUE).

Nesse sentido foi aberto um auto de notícia n.º 007/2021¹ que deu origem ao processo de contraordenação n.º 12/CO/2021, a Maria Alice da Cruz Costa, na qualidade de cabeça de casal da herança.

Competência para autorizar

É de referir que estamos perante uma situação de administração municipal, em virtude de estar em causa obras de construção que constituem perigo para a segurança das pessoas. Nesse sentido estabelece no seu artigo 33.º n.º 1 alínea w) da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro que aprovou o Regime Jurídico das Autarquias Locais, adiante, RJA que competia à Câmara Municipal “*Ordenar, precedendo vistoria, a demolição total ou parcial ou a beneficiação de construções que ameacem ruína ou constituam perigo para a saúde ou segurança das pessoas*”.

¹ Corrigida a informação indicada pelo setor da fiscalização relativo ao auto de notícia n.º 005/2021.

Pelo exposto, e salvo melhor opinião, será a Câmara Municipal que tem competência para autorizar o requerido.

A decisão

Neste sentido, e salvo melhor opinião, não tendo sido realizadas pelo proprietário as obras ordenadas pela Câmara Municipal, mantendo-se até ao momento as más condições de segurança comprovadas no auto de vistoria, encontram-se reunidas as condições para que a Câmara Municipal proceda à posse administrativa e execução coerciva das obras.

Após a realização das obras e notificado o proprietário, o mesmo tem 20 dias a contar da notificação para proceder ao pagamento em falta, sob pena das mesmas serem cobradas judicialmente através de processo de execução fiscal (cfr. artigo 108.º do RJUE).

Caso V. Exa. concorde com o aduzido, deverá a presente informação ser submetida à apreciação e deliberação do executivo camarário, pelo facto de situação em causa caber na previsão da alínea w), do n.º1, do artigo 33.º, do RJAL.

À consideração superior.

A Técnica Superior

Jurista,

26-02-2021

Asheley Bem



