

CÂMARA MUNICIPAL DE

Nazare

ANO DE 2013

PROCESSO N.º 26/13

ANEXO AO PROCESSO DE OBRAS COM O N.º _____ de _____

PROCESSO DE VISTORIA PARA VERIFICAÇÃO DE CONDIÇÕES DE UTILIZAÇÃO E CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO

Nome do requerente (proprietário): Nobre & Fonseca - Construção e Imobiliária Lda.

Morada: Rua da Fonte do Azeite, 23 c

Local da edificação a vistoriar: Rua do Elevador N.º 7, 9 e 9A
(Travessa Elevador)

Fim a que se destina a edificação: Vistoria para condição de
habitabilidade

AUTUAÇÃO

Aos _____ dias do mês de _____ do ano de _____

_____, nesta Secretaria Municipal, autuei o requerimento que segue.

E eu, _____,

_____, o subscrevi.

(*) - Alterado pelo Dec.-Lei n.º 139/99, de 24/4.



Proc. N.º 26 / 13
 Fls. 120 R.

MUNICÍPIO DA NAZARÉ
CÂMARA MUNICIPAL

Processo nº 26/13
Requerimento nº 1506/17

REQUERENTE: NOBRE E FONSECA, LDA
SEDE: Rua Fonte do Ouro, 28 C — Aljubarrota
LOCAL DA OBRA: RUA DO ELEVADOR Nº 7,9 E 9A — Nazaré
ASSUNTO: "Req. Exposição e Outras Solicitações"
DATA:
NOME DO TÉCNICO: Ricardo Caneco

Arquivado.
Caneco
 22/02/2019

<p>Decisão: Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal concordo com o exposto. Proponho o envio à Câmara Municipal para deliberação. A consideração superior 22/02/2019</p>	<p>A Chefe da Divisão Administrativa e Financeira</p> <p><i>[Signature]</i> Helena Pola</p>
--	--

Exma. Chefe da DAF,
 Dra. Helena Pola.

Tendo sido solicitado o apoio jurídico por parte da DPU, atenta a determinação de V. Exa., cumpro-me informar o seguinte:

Trata-se de um processo de vistoria para verificação das condições de utilização e conservação do edifício que se vem arrastando desde março de 2013 (cfr. Processo de vistoria 26/13, adiante PV 23/13).

Após a realização da vistoria constatou-se a necessidade de proceder a "obras profundas de recuperação e consolidação estrutural" e que o "estabelecimento situado no rés-do-chão não deveria estar aberto ao público por questões de segurança" (cfr. fls 21 do PV 23/13).

Decorridos quase 6 (seis) anos de notificações, vistorias, pareceres e documentos juntos ao processo, o edifício vistoriado (duas vezes, pelas vistorias n.ºs 16/13 e 39/17) continua sem ter sido objeto da intervenção sinalizada no relatório.

Pese embora a inexistência de intervenções de fundo, a proprietária da fração B (que tem por firma "Nobre & Fonseca - Construção e Imobiliária, Lda.") do edifício em questão manifestou,

R.



MUNICÍPIO DA NAZARÉ

CÂMARA MUNICIPAL

inequivocamente, e em vários momentos, a vontade de realizar as intervenções necessárias a afastar o perigo reportado nas aludidas vistorias, alega que já envidou *“diversos passos no sentido de se criarem as condições para a realização das obras que são absolutamente necessárias”*.

A realização das obras não parece ser possível efetuar-se sem que haja encerramento do estabelecimento comercial sito no rés-do-chão, tomado de arrendamento pela Sra. Maria Bento (cfr. fls 21 do PV 23/13).

Aliás, é a própria arrendatária que, em 2017, insta a CMN a efetuar a *“posse administrativa e a realização coerciva das obras”* pois teme que a integridade física e *“mesmo a vida das pessoas”* esteja em risco.

Esgotados todos os prazos designados pela CMN, não tendo os proprietários dado início às obras, incumprindo com as determinações impostas e estando em causa a segurança de pessoas e bens, urge que sejam adotadas as medidas legalmente previstas para este tipo de situações.

Assim, resulta do n.º2 do artigo 89.º do DL n.º 555/99, de 16 de Dezembro, que aprovou o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, na sua versão atualizada, adiante RJUE, a *“(…) a câmara municipal pode a todo o tempo, oficiosamente (…) determinar a execução de obras de conservação necessárias à correção de más condições de segurança ou de salubridade ou à melhoria do arranjo estético”*.

O incumprimento da determinação camarária, de proceder a obras no edificado, por parte dos proprietários, dá a possibilidade à câmara municipal de tomar posse administrativa do imóvel para lhes dar execução imediata (n.º1, do artigo 91.º do RJUE).

A execução coerciva destas obras deverá seguir o regime, com as devidas adaptações, do disposto nos artigos 107.º e 108.º do RJUE, devendo as despesas que vierem a ser despendidas por parte da CMN, serem imputadas aos proprietários infratores (n.º1 do artigo108.º do RJUE).

Estas quantias se não forem pagas voluntariamente no prazo de 20 dias a contar da notificação para o efeito, são cobradas judicialmente em processo de execução fiscal (n.º2 do artigo108.ºdo RJUE).

No entanto, a CMN, no exercício da sua atividade, na prossecução do interesse público, deve adotar *“os comportamentos adequados aos fins prosseguidos”* e atuar na *“medida do necessário e em termos proporcionais aos objetivos a realizarem”* (cfr. princípio da proporcionalidade instituído no artigo 7.º do CPA).

Está demonstrado no PV 23/13 que o proprietário da fração B manifestou expressamente que tem a vontade e os meios para proceder à realização das obras necessárias à correção das más condições de segurança.



Proc. 1506/17,13
Fls. 26 13
117 8.

MUNICÍPIO DA NAZARÉ
CÂMARA MUNICIPAL

Nestes termos, sou de parecer que:

1. Tendo em linha de conta o princípio da proporcionalidade acima referido, em que a atuação da CMN deve ser adequada, necessária e proporcional ao objetivo a atingir, concretizada pela **posse administrativa da fração A** do imóvel em crise por forma a permitir a **execução coerciva** das obras preconizadas em sede de vistoria.
2. A execução das obras deve ser concertada e coordenada com os proprietários da fração B.
3. Caso os proprietários da fração B protelem ou recorram a expedientes dilatatórios, obviando a que as obras tenham início, poderá a CMN determinar também a posse administrativa da fração B.

Por outro lado, concomitantemente, se entender que, para melhor salvaguarda de pessoas e bens, deva agir-se de imediato, tendo em conta que já decorreram seis anos desde que a comissão de vistorias sinalizou a necessidade de intervenção, poderá o Serviço Municipal de Proteção Civil, adiante SMPC) intervir, de acordo com as suas próprias competências, utilizando para o efeito os meios técnicos e humanos da DOMA (cfr. artigo 24.º do novo Regulamento Orgânico e Funcional da Câmara Municipal da Nazaré).

À consideração superior,

O TÉCNICO SUPERIOR JURISTA

22-02-2019

Ricardo Caneco

