

Parecer

Através do Ofício n.º 2534, datado de 17/11/2005, foram-me remetidas, para simples conhecimento, cópias de correspondência com a Câmara Municipal de Cascais e com a ANAFRE, relativa a pedidos de vistoria a habitações degradadas.

Estavam essencialmente em causa situações de insalubridade em habitações arrendadas.

A matéria em causa foi por mim analisada na sequência de algumas queixas que me foram dirigidas por Municípes.

Tratando-se de situações recorrentes, relativamente às quais a Junta de Freguesia foi já chamada a intervir, levo ao conhecimento de V. Exa. uma síntese das principais conclusões por mim retiradas sobre esta matéria.

*

Importa, antes de mais, referir que a generalidade das situações que me foram apontadas envolvem relações entre senhorio e arrendatário (ou seja, do foro privado) e regem-se pelo (Novo) Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro.

No que respeita, concretamente, a obras em prédios arrendados, é aplicável o disposto no Decreto-Lei nº 157/2006, de 8 de Agosto.

De notar que o disposto na secção III do referido diploma se aplica apenas aos contratos de arrendamento para a habitação celebrados antes da entrada em vigor do RAU, aprovado pelo Decreto-lei nº 321-B/90, de 15 de Outubro e aos contratos de arrendamento para fins não habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-lei nº 257/95, de 30 de Setembro (cfr. art.º 23).

*

Regra geral, compete ao senhorio realizar as obras necessárias à manutenção do estado de conservação do prédio arrendado.

O município só deverá ser chamado a intervir quando o senhorio se recusa a proceder à realização das obras a que está legalmente obrigado, podendo intimá-lo à sua realização, bem como proceder à sua realização coerciva.

É o que resulta, designadamente, do disposto nos arts.2º e 3º do referido D.L. nº 157/2006.

Nos arts.12º e ss é regulada a realização de obras coercivas pelos municípios em prédios total ou parcialmente arrendados, devido à sua não realização pelo senhorio, remetendo-se para o regime previsto nos arts. 91º e 107º do D.L. nº 555/99, de 16/12 (Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação).¹

*

Nos termos do disposto no art. 89º do D.L. nº 555/99, de 16/12, nova redacção introduzida pelo D.L. nº177/2001, de 4 de Junho, as edificações devem ser objecto de obras de conservação pelo menos uma vez em cada período de oito anos.²

*

¹ Importa esclarecer que a lei 60/2007 de 4 de Setembro, que procedeu à sexta alteração do D.L. 555/99 de 16 de Dezembro e que entrará em vigor no próximo dia 3 de Março, não alterou os arts. 89º, 91º e 107º acima citados.

² Importa esclarecer que a lei 60/2007 de 4 de Setembro, que procedeu à sexta alteração do D.L. 555/99 de 16 de Dezembro e que entrará em vigor no próximo dia 3 de Março, não alterou os arts. 89º, 91º e 107º acima citados.

Sempre que se verifique a existência de más condições de segurança ou de salubridade das edificações, a Câmara Municipal pode, a todo o tempo, officiosamente ou mediante requerimento de qualquer interessado, determinar a realização das obras necessárias à correcção de tais situações. É o que resulta do nº 2 da citada norma.

A realização da vistoria obedece ao disposto nos arts 90º e ss do D.L. nº 555/99.

*

Caso se trate de situações resultantes de roturas, obstruções ou outras formas de mau funcionamento, tanto das canalizações interiores e exteriores de águas e esgotos, como das instalações sanitárias, de deficiências das coberturas ou mau estado das fossas, que apenas careçam de pequenas obras de reparação sanitária, podem os particulares solicitar a realização de vistoria ao abrigo do disposto no art. 12º do RGEU.

*

Em conclusão:

- Tratando-se de prédios arrendados, a realização das obras de conservação deverá ser solicitada, em primeira linha, pelo arrendatário ao senhorio.

Nos casos em que o senhorio se recusa a realizar as obras a que está legalmente obrigado, aí sim, poderá o arrendatário solicitar a intervenção do Município que intimará o senhorio à sua realização e, se necessário, procederá à sua realização coerciva.

- Assim, não obstante competir ao Presidente da Junta informar a Câmara sobre a existência de edificações degradadas ou que ameacem desmoronar-se e solicitar a respectiva vistoria (cfr. art.º 38, nº1, al. z), da Lei nº 169/99 de 18 de Setembro, art. 89º do D.L. nº 555/99 (1) e art. 12º do RGEU), os pedidos de vistoria deverão, por regra, ser solicitados à Câmara Municipal pelos interessados, concretamente, os arrendatários.

- A Junta de Freguesia terá, pois, nesta matéria um papel importante que não se esgota no exercício da competência prevista no citado art. 38º, nº 1, al. z) da Lei nº 169/99, de 18/9 que, regra geral, se reporta a situações ostensivas de abandono dos prédios.

A colaboração da Junta na resolução destas situações passa, também, pela informação prestada aos cidadãos recenseados na freguesia que ali se dirigam, esclarecendo-os sobre os passos que deverão seguir, com vista à resolução dos problemas decorrentes da má conservação dos prédios arrendados.

Com meus melhores cumprimentos.

O Provedor Municipal

Alberto M. G. Mendes