

ATA N.º 17/2012

ATA DA REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DA CÂMARA MUNICIPAL DE PENICHE, REALIZADA NO DIA 19 DE JUNHO DE 2012:

Aos dezanove dias do mês de junho do ano dois mil e doze, nesta cidade de Peniche e Sala de Sessões dos Paços do Município, estando presentes os Excelentíssimos Senhores António José Ferreira Sousa Correia Santos, Presidente, Jorge Alberto Bombas Amador, Vice-Presidente, Maria Clara Escudeiro Santana Abrantes, Jorge Serafim Silva Abrantes, Luís Lourenço Jorge Ganhão, Francisco Manuel Pinto da França Salvador e Carlos Jorge Gonçalves Amaral Domingos, Vereadores, reuniu-se, extraordinariamente, a Câmara Municipal de Peniche. -----
A reunião foi aberta, pelo senhor Presidente, eram catorze horas e trinta minutos. -----

PERÍODO DA ORDEM DO DIA

PLANO DE SALVAGUARDA E REABILITAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO DE PENICHE:

0388 - A Arquiteta Raquel Guedes Vaz fez a apresentação do documento referido em epígrafe, que elaborou no âmbito do estágio que realizou no Município de Peniche, durante doze meses, ao abrigo do *Programa de Estágio Profissionais na Administração Local (PEPAL)*. Todos os edis felicitaram a Arquiteta Raquel Guedes Vaz pela excelência do trabalho realizado. O senhor Vereador Francisco Salvador disse, ainda, que se trata de uma boa base de trabalho para decisões políticas e que é necessário mantê-lo atualizado, para que não seja apenas uma memória interessante. O senhor Presidente da Câmara realçou, também, que este trabalho resulta da opção da Câmara em acolher um estagiário em arquitetura, que teve custos para o Município mas que se traduziram numa mais-valia. -----

DELIBERAÇÃO: Deliberado tomar conhecimento. -----

CONCEITO DE EDIFÍCIO EM RUÍNAS PARA EFEITOS DO IMI:

0389 - Foi presente e apreciada a seguinte informação, datada de 13 de junho de 2012, do Diretor do Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística: -----

«Informação

Existem vários pedidos pendentes neste departamento para que sejam emitidas certidões referentes a construções, em regra, inseridas nos Centros Históricos das principais zonas urbanas do concelho, a atestar que as mesmas se encontram em ruínas.

Tratam-se, em regra, de construções que ainda conservam as paredes estruturais e os vãos intactos, mas em avançado estado de degradação, admitindo-se mesmo que, em alguns casos, tenha existido alguns desmoronamentos parciais, no interior, nomeadamente das coberturas.

Na maior parte destes casos, o estado das construções deve-se à falta de obras de conservação e de reabilitação por parte dos proprietários, em clara contravenção com os deveres consignados no artigo 89.º do Regime Jurídico da Urbanização e ad Edificação (RJUE).

Esses casos, estão em estado de degradação idêntico ao de algumas edificações que a Assembleia Municipal, no final do ano transato, deliberou majorar a taxa de incidência de IMI, face ao mau estado de conservação, nos termos previstos no n.º 7 do artigo 112.º do CIMI.

Ora, estes pedidos de certidão têm precisamente como finalidade desagrarar o IMI que é atualmente cobrado sobre os mesmos, dado que o n.º 4 do artigo 46.º do CIMI prevê que “o valor patrimonial dos prédios urbanos em ruínas é determinado como se de terreno para construção se tratasse”.

Nestas condições, certificar que edifícios neste estado se encontram em ruínas seria, em nosso entender, uma enorme injustiça e falta de equidade, relativamente aos que foram agravados, para além de constituir um “benefício ao infrator” (que não cumpriu o dever de conservação estabelecido no artigo 89.º do RJUE) e de se poder tornar um incentivo para que os proprietários não conservem, nem reabilitem os edifícios. Isto é precisamente o efeito contrário ao que o município pretende.

Acontece que, o conceito de “ruínas” não é totalmente claro, nem pacífico.

A título de exemplo, refira-se que, enquanto significado genérico mais usual, é entendido como “restos de construção destruída ou que desmoronou”, em certas áreas de engenharia, nomeadamente na engenharia de estruturas, é entendido que se aplica o mesmo significado quando os elementos estruturais dos edifícios atingem os “estados limites últimos”. Para o caso concreto da aplicação do Sistema de Certificação Energética (SCE), o legislador socorre-se da definição do “Regulamento de Segurança e Ações para Estruturas de Edifícios e Pontes”, a qual, como se pode verificar em anexo, poderá prestar-se a interpretações mais amplas ou mais redutoras.

Por outro lado, as instruções da Direção de Serviços de Avaliações, da Autoridade Tributária do Ministério das Finanças, que ainda vigoram para as Repartições e para os avaliadores, referem claramente que esta classificação deverá ser definida de acordo com a deliberação da Câmara Municipal. Daí estes pedidos de certidão.

Face ao exposto e atendendo ao interesse público, parece-me que a Câmara deverá deliberar sobre o conceito de ruínas para efeitos de IMI antes de emitir quaisquer certidões.

Nesse sentido, e tendo em conta as responsabilidades legais que são cometidas aos municípios na preservação do património edificado e na segurança e salubridade de pessoas e bens, proponho que sejam aplicados os seguintes critérios:

1. Para efeitos de aplicação do n.º 4 do artigo 46.º do CIMI, só são considerados edifícios em ruínas e emitidas certidões comprovativas, nos seguintes casos:

1.1 Espaços murados e confinados com o interior do terreno livre de quaisquer construções.

1.2 Edifícios antigos que ruíram ou desmoronaram, ou que foram parcialmente demolidos, que mantenham as fachadas exteriores, desde que estas estejam devidamente travadas ou escoradas, com garantia de estabilidade e desde que o interior do prédio, esteja totalmente limpo e livre de escombros ou entulhos.

1.3 Edifícios descritos no ponto anterior que, para além das fachadas, mantenham total ou parcialmente as paredes resistentes (mestras), desde que os espaços vazios estejam completamente limpos e livres de escombros ou entulhos.

1.4 Restos de construções antigas que ruíram, desmoronaram, ou foram demolidas, nomeadamente fundações e paredes mestras, desde que a altura média não ultrapasse os 0,50 metros acima do solo e os espaços interiores estejam totalmente limpos, desmatados e livres de escombros.

1.5 Edifícios recentemente demolidos por iniciativa do proprietário ou por imposição administrativa, cuja estrutura estava em risco de ruína ou era irrecuperável, desde que o espaço se mostre devidamente limpo.

1.6 Em circunstâncias excecionais poderão ser emitidas certidões de ruínas relativamente a edificações não abrangidas pelas condições referidas nos números anteriores, desde que, cumulativamente, reúnam as seguintes condições:

a) O imóvel tenha sido objeto de vistoria efetuada ao abrigo do artigo 90.º do RJUE e que o relatório da mesma tenha concluído pela irrecuperabilidade da estrutura e pela necessidade de demolição total do edifício para proteção de pessoas e bens.

b) O proprietário tenha solicitado e obtido o licenciamento para obras de demolição nos termos previstos no n.º 9 da Portaria 232/2008, de 11 de Março, incluindo a instrução do processo para

o respetivo alvará, ou comunicação prévia, com toda a documentação prevista, nomeadamente a calendarização, cujo prazo de execução não ultrapasse o consignado no auto de vistoria, ou, caso este seja superior, não ultrapasse os 30 dias.

2. Para os pedidos pendentes será determinado pela Câmara Municipal, a vistoria, ao abrigo dos n.º 1 e 2, ou do n.º 6 do artigo 90.º do RJUE, consoante os casos.

O Diretor de Departamento, José Marcolino Martins Pires, Eng.º» [Sic] -----

DELIBERAÇÃO: Deliberado, por unanimidade e votação nominal, que, para efeitos de aplicação do n.º 4 do artigo 46.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, só sejam considerados edifícios em ruínas e emitidas certidões comprovativas nos seguintes casos: -----

1) Espaços murados e confinados com o interior do terreno livre de quaisquer construções. -----

2) Edifícios antigos que ruíram ou desmoronaram, ou que foram parcialmente demolidos, que mantenham as fachadas exteriores, desde que estas estejam devidamente travadas ou escoradas, com garantia de estabilidade e desde que o interior do prédio, esteja totalmente limpo e livre de escombros ou entulhos. -----

3) Edifícios descritos no ponto anterior que, para além das fachadas, mantenham total ou parcialmente as paredes resistentes (mestras), desde que os espaços vazios estejam completamente limpos e livres de escombros ou entulhos. -----

4) Restos de construções antigas que ruíram, desmoronaram, ou foram demolidas, nomeadamente fundações e paredes-mestras, desde que a altura média não ultrapasse os 0,50 metros acima do solo e os espaços interiores estejam totalmente limpos, desmatados e livres de escombros. -----

5) Edifícios recentemente demolidos por iniciativa do proprietário ou por imposição administrativa, cuja estrutura estava em risco de ruína ou era irrecuperável, desde que o espaço se mostre devidamente limpo. -----

Deliberado, ainda, que, para os pedidos pendentes, seja efetuada uma vistoria, ao abrigo dos n.ºs 1 e 2, ou do n.º 6, do artigo 90.º do RJUE, consoante os casos. -----

APROVAÇÃO DA MINUTA DA ATA:

Para efeitos de execução imediata, a Câmara deliberou aprovar a minuta da presente ata, nos termos do número três do artigo nonagésimo segundo da lei número cento e sessenta e nove barra noventa e nove, de dezoito de setembro. -----

ENCERRAMENTO:

Sendo dezasseis horas e trinta minutos, o senhor Presidente declarou encerrada a reunião, da qual, para constar, se lavrou a presente ata, que eu, *Josselene Nunes Teodoro*, Diretora do Departamento Administrativo e Financeiro, subscrevo e com ele assino. -----