

SUPREMO TRIBUNAL ADMINISTRATIVO | ADMINISTRATIVO

Acórdão

Processo	Data do documento	Relator
0289/10	5 de maio de 2011	Costa Reis

DESCRITORES

Contrato de arrendamento > Imposição de obras > Intimação para fazer obras > Obras a expensas do proprietário > Câmara municipal > Princípio da proporcionalidade

SUMÁRIO

I - O locador é obrigado a assegurar o gozo da coisa para os fins a que ela se destina, o que pode implicar a execução das obras necessárias ao cumprimento dessa obrigação e que, não sendo estas executadas, o arrendatário pode fazê-las com direito ao reembolso do seu custo ou requerer a intervenção da Câmara Municipal tendo em vista a sua efectiva realização.

II - Se optar por esta via, a Câmara “pode, a todo tempo, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado determinar a execução de obras de conservação necessárias à correcção de más condições de segurança ou salubridade.” (art.º 89.º/2 do DL 555/99, de 16/12, com sublinhado nosso).

III - O que quer dizer que o poder que a lei reserva à Câmara Municipal nesta matéria é discricionário visto só poder ser exercido se ela considerar necessárias e indispensáveis as obras reclamadas pelos arrendatários. E se assim é a margem de discricionariedade que o exercício desse poder comporta pode ser judicialmente controlada.

IV - Deste modo, os sacrifícios que a Câmara pode impor ao locador só serão aceitáveis se tal imposição for indispensável ao correcto cumprimento dos objectivos que a lei reservou à Administração e, além disso, se eles não se mostrarem desajustados, por desproporcionais, à contraprestação recebida das arrendatárias.

V - O que é tanto mais certo quanto o contrato de arrendamento ser um contrato de direito civil cujo cumprimento não é fiscalizável pela Administração e ser um contrato sinalagmático em que a renda deve representar uma equilibrada retribuição do gozo e fruição que o senhorio proporciona que o inquilino faça da coisa arrendada.

VI - Não estando em causa a segurança do prédio a Câmara só poderia exigir ao locador a realização de obras que fossem razoáveis e indispensáveis à sua habitabilidade.

TEXTO INTEGRAL

A... não se conformando com a sentença do TAF do Porto que **negou provimento ao recurso contencioso de anulação** do despacho da Sr.^a Vereadora da Câmara Municipal de Matosinhos que lhe ordenou a realização de obras num prédio que dera de arrendamento na área daquele concelho dela veio interpor recurso que **finalizou com a formulação das seguintes conclusões:**

- 1.** O conteúdo do despacho administrativo recorrido não foi comunicado à recorrente, de cujo teor apenas soube por notificação pessoal datada de 21.08.2000, cujo teor aqui se dá como reproduzido (doc. n.º 1 da petição do recurso).
- 2.** Além disso, falta a fundamentação de facto do despacho recorrido.
- 3.** A recorrente não foi notificada nem foi esclarecida da motivação do acto, pelo que, por violação dos artigos 124.º e 125.º/CPA, o despacho recorrido deverá ser anulado, por vício de forma.
- 4.** Sem em nada conceder quanto ao acima dito - e por mera cautela de patrocínio - deve dizer-se que, dadas as circunstâncias indicadas na petição e que, por não impugnadas, deveriam ser dadas como provadas, o despacho recorrido, ao ordenar a execução de obras pela recorrente sob pena de serem realizadas pelos inquilinos, e dada a desproporção do seu custo às rendas auferidas, enferma do vício de violação da lei.
- 5.** Termos em que deveria ter sido dado provimento ao recurso e, em consequência, ter-se anulado o despacho recorrido acima identificado, pelos vícios de forma e de violação da lei na petição referenciados.
- 6** Assim não decidindo, a dita sentença violou as disposições legais acima citadas e deverá ser revogada, provendo-se o recurso, como é de JUSTIÇA

Não foram apresentadas contra alegações.

A Ilustre Magistrada do Ministério Público emitiu **parecer no sentido do provimento do recurso** por, no seguimento da abundante jurisprudência do STJ que cita, entender que a Câmara Municipal não pode compelir o senhorio a realizar obras no arrendado quando exista manifesta desproporção entre as rendas percebidas e o valor das obras que foram mandadas executar. E que existindo, in casu, essa desproporção era evidente que o acto impugnado afrontava os princípios da proporcionalidade e da adequação e que, por essa razão, deveria ser anulado.

Colhidos os vistos legais **cumpre decidir.**

FUNDAMENTAÇÃO

I. MATÉRIA DE FACTO

A decisão recorrida julgou **provados os seguintes factos:**

A) Em 5.01.2000, teve lugar uma vistoria ao prédio propriedade da ora Recorrente sito na Rua ..., ... - ... e ..., na freguesia de ..., concelho de Matosinhos, levada a cabo pelos peritos nomeados, Senhores Dra. ..., Arqt.º ... e Fiscal de Obras ..., representantes, respectivamente do Centro de Saúde e do Município, a fim de verificarem as más condições de salubridade ou estado de segurança do mesmo prédio, tendo os referidos peritos, concluída a vistoria, emitido o seguinte parecer:

“A requerente habita um fogo sito num prédio de cave elevada mais dois andares de construção antiga, sem interesse arquitectónico aparente, confinante com a via pública.

No exterior constatou-se o mau estado de conservação do telhado, sendo permeável às águas pluviais.

As portas, janelas e entablamento do beiral encontram-se apodrecidas.

As caleiras, rufos de vedação e revestimento da empena poente encontram-se apodrecidos.

No interior constatou-se a infiltração de águas pluviais em tectos e paredes encontrando-se estes parcialmente ruídos, o soalho e a escada em madeira encontra-se apodrecido.

A instalação eléctrica é deficiente.

Esta comissão é da opinião que os trabalhos a seguir discriminados deverão ser executados no prazo de 30 dias, sem necessidade de desocupar o prédio:

- 1º - Reparar telhado e respectiva armação;
- 2º - Reparar rufos, caleiras e revestimento da empena poente;
- 3º - Reparar ou substituir portas e janelas em madeira;
- 4º - Reparar tectos e paredes danificados;
- 5º - Reparar soalho, escada e respectivo travejamento;
- 6º - Rever instalação eléctrica.”

(Cfr. Auto de Vistoria constante de fls. 6 e vº do PA apenso.)

B) O referido Auto de Vistoria foi comunicado à ora Recorrente por meio de ofício de igual teor ao de fls. 9 do PA apenso, que aqui dou por reproduzido, para efeitos dos art.ºs 100.º e seguintes do C.P.A., com a menção de ser intenção do Município mandar efectuar as obras cuja necessidade tenha sido verificada, ao abrigo da alínea c), do n.º 5, do art.º 64º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, tendo a ora Recorrente emitido a sua pronúncia nos termos de requerimento registado na Câmara Municipal de Matosinhos em 06.MAR2000, com o teor constante de fls. 10 a 12 do PA, cujo teor aqui dou por integralmente reproduzido.

C) Na sequência do aludido requerimento, foi emitida informação pelos serviços do Departamento de Obras Municipais e Habitação da C.M. de Matosinhos, datada de 28/4/00, com o seguinte teor:

“O exposto pelo requerido em nada altera a necessidade de se proceder às obras determinadas pela comissão de vistoria” - cfr. fls. 13 do PA.

D) Em seguida foi o processo submetido à consideração da Ex.ma Sr.ª Vereadora, Dra. ..., com a seguinte informação do Chefe de Divisão do aludido Departamento de Obras Municipais e Habitação:

“Não obstante as razões expostas no requerimento que antecede, as mesmas em nada alteram a necessidade de se proceder à correcção das anomalias apontadas no auto de vistoria e para permitir que as obras possam ser executadas pelo inquilino nos termos da Lei no incumprimento por parte do senhorio, proponho a notificação da requerida, nos termos do auto de vistoria elaborado.” - Cfr. fls. 14 do PA apenso.

E) Na sequência da aludida informação, a Sra. Vereadora do Departamento de Administração Urbanística da Câmara Municipal de Matosinhos, no uso de competência delegada por despacho do Sr. Presidente, n.º 13/99, de 29/10, Capítulo IV, n.º 1 alínea b), publicitado através do Edital n.º 526/99, de 3/11, proferiu o despacho recorrido, datado de 2000/07/10, com o seguinte teor:

“Concordo. Proceda-se de acordo.” - cfr. fls. 14 e 15 do PA apenso.

F) A ora Recorrente foi notificada pessoalmente do aludido despacho em 21.08.2000, por meio de mandado com o teor constante de fls. 16 do PA apenso, cujo teor aqui dou por integralmente reproduzido (cfr. também fls. 16 v.º do PA e doc.s. de fls. 8 e 9 dos autos, juntos com a p.i.).

Nos termos do art.º 712.º do CPC **juagam-se, ainda provados os seguintes factos:**

G) O prédio em causa tem dois fogos, encontra-se arrendado há mais de 30 anos e há mais de 30 anos que

se mantêm os mesmos contratos de arrendamento. (facto alegado na petição inicial e não contestado quer pela Autoridade Recorrida quer pelas Recorridas Particulares)

H) As rendas em vigor na data da propositura do recurso eram de 4.803\$00 para o fogo ocupado por D. B... e de 5.859\$00 para o outro fogo. (facto alegado na petição inicial e não contestado quer pela Autoridade Recorrida quer pelas Recorridas Particulares)

I) A Recorrente é doméstica, não auferе quaisquer rendimentos para além das rendas em causa e não tem, por si, meios que lhe permitam custear obras no prédio. (facto alegado na petição inicial e não contestado quer pela Autoridade Recorrida quer pelas Recorridas Particulares)

II. O DIREITO.

Na sequência de requerimento dirigido ao Presidente da Câmara Municipal de Matosinhos pelas arrendatárias do prédio pertencente à Recorrente aquele ordenou uma **vistoria à salubridade, solidez e segurança desse prédio** da qual resultou relatório referido no ponto A da matéria de facto propondo que, por serem indispensáveis, nele se realizassem as seguintes obras:

- 1º - Reparação do telhado e da respectiva armação;
- 2º - Reparação dos rufos, caleiras e revestimento da empena poente;
- 3º - Reparação ou substituição das portas e janelas em madeira;
- 4º - Reparar tectos e paredes danificados;
- 5º - Reparar soalho, escada e respectivo travejamento;
- 6º - Rever instalação eléctrica

as quais deveriam ser executadas no prazo de 30 dias, sem necessidade de desocupação do prédio.

Submetida à apreciação da Sra. Vereadora do Departamento de Administração Urbanística da Câmara Municipal de Matosinhos **essa proposta foi objecto de despacho favorável** - o acto impugnado - e, em consequência, a Recorrente foi notificada para as executar.

A **Recorrente impugnou judicialmente esse acto alegando**, por um lado, que o mesmo não estava fundamentado e, por outro, que o prédio em causa tinha dois fogos que se encontravam arrendados há mais de 30 anos e que o rendimento desses arrendamentos não ia além de 10.622\$00 mensais. O encargo que lhe fora imposto violava, assim, os princípios da proporcionalidade e da justiça tanto mais que era doméstica, que não tinha quaisquer outros rendimentos e, por isso, não tinha meios que lhe permitissem custear tais obras.

A sentença recorrida considerou que o acto estava fundamentado porque se apropriou da informação que o antecedeu e esta identificava as obras que se impunha executar e os motivos da sua necessidade, indicação essa que permitia a um destinatário normal ficar a conhecer das razões que motivaram aquela ordem de execução. Por outro lado, tal **acto não violava os princípios da proporcionalidade e da justiça** uma vez que a Recorrente, em momento algum, referira “qual o custo das obras, além de que não prova por qualquer forma que não disponha de quaisquer outros rendimentos, para além das rendas em causa, que lhe permitem custear as referidas obras, sendo que além disso a Autoridade Recorrida agiu no âmbito dos poderes/deveres que lhe estão legalmente cometidos com vista a acautelar a satisfação das necessidades colectivas da segurança e salubridade e, em particular das habitações”.

É contra esta decisão que se dirige o presente recurso a qual não é aceite pelas razões sumariadas nas suas conclusões.

Vejamos, pois.

1. A Recorrente começa por referir que “o conteúdo do despacho administrativo recorrido não foi comunicado à recorrente, de cujo teor apenas soube por notificação pessoal datada de 21.08.2000, cujo teor aqui se dá como reproduzido” (conclusão 1.^a) o que é contraditório já que, por um lado, aí afirma que o conteúdo daquele despacho não lhe foi comunicado e, simultaneamente, refere que dele teve conhecimento quando o mesmo lhe foi notificado. De todo o modo, **se a sua intenção era reclamar do facto do seu teor integral não lhe ter sido notificado** (vd. ponto II das alegações) deve dizer-se que, ainda que tal fosse verdade, **essa falta não determinaria a ilegalidade do acto recorrido.**

Com efeito, como este Supremo tem afirmado, no que às notificações respeita, “só as informações acerca da autoria, da data e do sentido da decisão comunicada se apresentam como verdadeiramente essenciais, por só a sua falta inviabilizar a identificação do acto e ser destrutiva da notificação «qua tale», sendo as demais exigências constantes do art.º 68º do CPA meros predicados acidentais das notificações a fazer - ainda que tais predicados sejam encarados pela lei como inseparáveis, já que a sua ausência tomará as notificações formalmente repreensíveis. Portanto, a partir do momento em que ao interessado se comunique que uma sua pretensão foi indeferida por um certo órgão em determinada data, tem-se por realizada a notificação desse acto; e a circunstância de essa notificação não ser acompanhada do texto integral do acto (ou de alguma das outras exigências constantes do art. 68º do CPA) não elimina a eficácia subjectiva da notificação feita, permitindo ao notificado, caso considere apenas imprescindível o conhecimento dos elementos em falta para escolher entre acatar ou impugnar o acto, usar da faculdade prevista no art. 31º da LPTA (vd. o acórdão do STA de 17/11/99, rec. n.º 36.009).” - (Rec. 46.633, de 10/1/01)

Sendo assim, e sendo que a Recorrente foi notificada, nos termos e para os efeitos do disposto no art.º 100.º do CPA, do projecto da decisão recorrida, que se pronunciou sobre ela e que só após o cumprimento dessa formalidade é que o acto impugnado foi proferido e lhe foi comunicado é, por demais evidente, que a mesma carece de razão e que, nesta matéria, nenhuma ilegalidade pode ser apontada ao despacho recorrido.

É, pois, **manifestamente improcedente a conclusão 1.^a.**

2. A Recorrente sustenta, de seguida, que **o acto recorrido não está fundamentado por a sua motivação não ser esclarecedora.**

Mas, uma vez mais, **não tem razão.**

É sabido que **a Administração tem o dever de fundamentar os actos** que afectem os direitos ou interesses legítimos dos seus destinatários e que tal **passa pela exposição das razões**, de facto e de direito, que a levaram a praticá-lo e a dar-lhe determinado conteúdo. O que quer dizer que o acto está devidamente fundamentado quando **o seu destinatário fica esclarecido acerca dos motivos que o determinaram** e que tal pressupõe que o mesmo contenha, com suficiência e clareza, as razões de facto e de direito que estiveram na sua origem, por forma a que, querendo, o possa impugnar com o necessário e indispensável esclarecimento. Pode, assim, afirmar-se que só não estará fundamentado o acto que

careça em absoluto de fundamentação ou cuja motivação foi feita através de referências vagas, genéricas ou abstractas a uma determinada realidade, sem revelar o seu iter cognoscitivo e valorativo, não habilitando, assim, o seu destinatário, colocado na posição de destinatário normal (O bônus pater família de que fala o art. 487, n.º 2 do CC), a ficar devidamente esclarecido acerca da sua motivação (Vd. art.º 268º/3 da CRP, art. 1º do DL 256-A/77, de 17/6, art. 124º do CPA e art. 21.º, n.º 1 do CPT e M. Caetano “Manual”, pg. 477 e E. Oliveira “Direito Administrativo”, pg. 470. Neste sentido podem ver-se, entre muitos outros, os Acórdãos deste STA de 30/1/02, (rec. 44.288), de 7/3/02 (rec. 48.369), de 6/12/2005 (P) (rec.1126/02), de 14/02/2008 (rec. 440/07), de 27/02/2008 (rec. 269/02), de 4/12/2008 (rec. 310/08) e de 5/02/2009 (rec. 651/08).). A fundamentação, como requisito formal do acto, **varia**, assim, **em função do seu tipo legal e das circunstâncias concretas de cada caso**, cabendo ao Tribunal, perante o caso concreto, averiguar se as razões que o justificaram são suficientemente claras e esclarecedoras e se a sua exposição permite que o seu destinatário fique a conhecer as reais motivações que determinaram a sua prática.

Importa referir, no entanto, que a **fundamentação não necessita de ser uma exaustiva descrição** de todas as razões que estiveram na base da decisão, bastando que se traduza numa “sucinta exposição dos fundamentos de facto e de direito”, ou até numa “mera declaração de concordância com os fundamentos de anteriores pareceres, informações ou propostas que constituirão neste caso parte integrante do respectivo acto” (art.º 125º do CPA).

2. 1. No caso, o probatório mostra-nos que, na sequência da apresentação de um requerimento pelas inquilinas da Recorrente, foi feita uma vistoria à salubridade, solidez e segurança do prédio que aquelas habitavam onde se concluiu que esse prédio era de construção antiga, que o seu telhado estava em mau estado de conservação e era permeável às águas pluviais, que as portas, janelas e entabulamento do beiral, caleiras, rufos de vedação e revestimento da empena se encontravam apodrecidos, que os tectos e paredes se encontravam parcialmente ruídos, que o soalho e a escada em madeira estavam apodrecidos e que a instalação eléctrica era deficiente. E que tendo em conta essas condições se impunha que nele fossem executadas obras que colmatassem aquelas deficiências.

Notificada, a Recorrente contrapôs as suas razões para não as executar as quais, em parecer que antecedeu o acto impugnado, foram consideradas insatisfatórias por ter sido entendido que se impunha “proceder à correcção das anomalias apontadas no auto de vistoria” após o que aquele acto foi proferido, consistindo numa declaração de concordância.

Ora, esta declaração de concordância **adquiriu para a fundamentação do acto todos os elementos anteriores** (designadamente informações e pareceres) que foram sendo sucessivamente recolhidos fazendo dele parte integrante. E nessas informações e pareceres indicaram-se as obras cuja realização era necessária e as razões dessa indispensabilidade, deixando a Recorrente devidamente esclarecida acerca dos motivos dessa determinação. Deste modo, atenta a suficiência e a clareza dessa motivação, não era necessário - ao contrário do que se defende no recurso - que o mesmo descrevesse com rigor e exactidão os trabalhos que, em concreto, era imprescindível levar a cabo “em ordem a poder formular-se qualquer juízo quanto a serem necessários ou à sua extensão.” O **que era essencial era que nele se indicassem de forma clara as razões que determinaram** a ordem de execução das obras e é evidente que **elas**

foram indicadas e que um destinatário normal as podia perceber.

Improcede, pois, a conclusão 2.^a.

3. Finalmente, a **Recorrente sustenta que o acto recorrido violou os princípios da justiça e proporcionalidade** uma vez que, por um lado, lhe ordenou a realização de obras cujo valor excede em muito o valor das rendas recebidas e, por outro, porque não tem meios que lhe permitam custeá-las.

Vejamos se litiga com razão.

É sabido que o locador é obrigado a assegurar o gozo da coisa para os fins a que ela se destina e que pode implicar a execução das obras necessárias ao cumprimento dessa obrigação e que, não sendo estas executadas, **o arrendatário pode fazê-las** com direito ao reembolso do seu custo (vd. art.ºs 1.031.º/b) e 1036.º/1 do CC) ou **requerer a intervenção da Câmara Municipal** tendo em vista a sua efectiva realização. Se optar por esta via, a Câmara “pode, a todo tempo, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado determinar a execução de obras de conservação necessárias à correcção de más condições de segurança ou salubridade.” (art.º 89.º/2 do DL 555/99, de 16/12, com sublinhado nosso). O que quer dizer que **a lei reserva à Câmara Municipal um importante papel neste procedimento, poder esse que é discricionário** visto que só poderá ser exercido se considerar necessárias as obras reclamadas pelos arrendatários. E se assim é **a margem de discricionariedade que o exercício desse poder comporta pode ser judicialmente controlada.**

E é aqui que entronca a alegação da Recorrente de que, in casu, **esse poder foi exercido com violação dos princípios da justiça e da proporcionalidade, determinantes da anulação do acto**, não só porque as habitações do prédio em causa se encontravam arrendadas há mais de 30 anos e as suas rendas perfaziam, no seu conjunto, 10.622\$00 mensais e que, por isso, lhe estavam a exigir um prestação manifestamente desproporcionada em relação a esse valor, mas também porque era doméstica e não tinha quaisquer outros rendimentos que lhe permitissem custear obras que lhe mandaram executar.

3. 1. A doutrina e a jurisprudência têm afirmado que **o princípio da proporcionalidade se manifesta em três dimensões essenciais: a da adequação** – destinada a ajustar a medida ao fim visado e, portanto, a alcançar-se uma relação justa entre a medida e a finalidade - **a da necessidade** - destinada a procurar de entre as medidas possíveis a que seja menos gravosa para o atingido - **e a do equilíbrio** – que exige que haja uma correcta valoração entre os sacrifícios que a medida vai provocar e as vantagens que dela se retiram (Vd. F. Amaral, in Curso de Direito Administrativo, pg. 127 e seg.s e Acórdãos deste STA de 21/06/2000 (rec. 38.663), de 19/03/1999 (rec. 30.896 e de 24/10/1991 (rec. 26.570)).).

Sendo assim, a legalidade da obrigação imposta à Recorrente a coberto do disposto nos art.ºs art.º 1031.º do CC e 89.º/2 do DL 555/99 depende, por um lado, da necessidade dessas obras e delas serem adequadas à obtenção da finalidade visada e, por outro, delas se compaginarem com um equilibrado balanço entre os sacrifícios que vão provocar e os benefícios que irão proporcionar. **E tais sacrifícios só serão aceitáveis** se a sua imposição for indispensável ao correcto cumprimento dos objectivos que a lei reservou à Administração e, para além disso, se eles não se mostrem desajustados, por desproporcionais, à contraprestação recebida das arrendatárias. E isto é tanto mais certo quanto **o contrato de arrendamento é um contrato de direito civil cujo cumprimento não é fiscalizável pela Administração** como também é “um contrato sinalagmático em que a renda deve representar uma

equilibrada retribuição do gozo e fruição que o senhorio proporciona que o inquilino faça da coisa arrendada, devendo a renda ser de montante bastante para permitir ao senhorio pagar os vários encargos da propriedade (v.g. impostos, despesas do condomínio) despesas de conservação, etc., e ainda restar uma importância que lhe permita contrabalançar o investimento feito na aquisição da coisa locada e seja o benefício do senhorio emergente do contrato” (Acórdão do STJ de 30/09/2008, Rec. 08A2259.)

Na resolução do presente caso importa, assim, não olvidar que aquele contrato se deve traduzir num equilíbrio de prestações e que se tal não ocorrer poder-se-á estar perante o abuso de direito, isto é, perante uma situação em que “o direito legítimo - e portanto razoável, em princípio - é exercido, em determinado caso, de maneira a constituir clamorosa ofensa do sentimento jurídico socialmente dominante, ou seja, longe do interesse social e por forma a exceder manifestamente os limites resultantes da boa fé, dos bons costumes ou do fim económico-social do direito, tornando-se, assim, escandalosa e intoleravelmente ofensiva do nosso comum sentimento de justiça, que repouse em bases éticas aceitáveis.” (Citado Acórdão do STJ de 30/09/2008, Rec. 08A2259.)

Ao agir com a ignorância ou com o desrespeito por estes princípios a Administração poderá incorrer na violação do princípio da proporcionalidade. E isto porque se, perante o valor ínfimo das rendas, exigir do senhorio a realização de obras que consumiriam aquele valor por longos anos estará a promover situações de desequilíbrio no exercício de posições jurídicas e, nessa medida, a violar o mencionado princípio.

4. No caso, foi alegado e não foi contestado - quer por parte da Entidade Recorrida quer por parte das arrendatárias (Recorridas Particulares) - que prédio em causa encontrava-se arrendado há mais de 30 anos, sem alteração dos respectivos contratos de arrendamento, e que as rendas que aquelas pagavam eram, à data da instauração destes autos, de 4.803\$00 e de 5.859\$00, respectivamente.

Por outro lado, perante a falta de impugnação quer da Entidade Recorrida quer das arrendatárias, julgou-se assente que a Recorrente era doméstica, não tinha outros rendimentos senão as rendas em causa e não tinha meios que lhe permitissem custear obras no prédio.

Finalmente, importa realçar que o auto de vistoria que precedeu a prolação do despacho recorrido não fez qualquer referência à segurança do prédio, o que nos leva a concluir que a mesma não estava em risco e que, por isso, **a intervenção da Câmara não se destinou a precaver ou evitar a possibilidade do prédio ruir ou causar problemas de segurança** mas apenas e tão só a de forçar a Recorrente a proporcionar às Recorridas Particulares uma habitação mais confortável e com melhores condições de habitabilidade.

4. 1. As obras impostas pelo acto impugnado foram a reparação do telhado e respectiva armação, dos rufos, caleiras e revestimento da empena poente, a reparação ou substituição das portas e janelas em madeira, dos tectos e paredes danificados, do soalho, escada e respectivo travejamento e a revisão da instalação eléctrica. Ou seja, **foram obras muito extensas e significativas.**

Obras essas que, incompreensível e lamentavelmente, a Recorrente não indicou quanto custariam nem, muito menos, apresentou um orçamento para a sua realização, o que nos impede de ter uma ideia precisa do seu custo total.

Todavia, isso não nos impede de, recorrendo à experiência e ao senso comum, afirmar que o **custo de**

tais obras corresponderia ao pagamento de muitas dezenas de rendas, isto é, corresponderia ao rendimento do prédio por vários anos.

Deste modo, e **não estando em causa a segurança do prédio a Administração só poderia exigir à Recorrente a realização de obras que fossem razoáveis e indispensáveis à sua habitabilidade.**

Ora, o auto de vistoria não nos diz que o prédio seja inabitável nem que ele não proporciona as condições indispensáveis ao seu gozo e, se assim é, a imposição de despesas que não são absolutamente necessárias a essa fruição constitui uma exigência de despesas arbitrárias ou desmesuradas o que se traduz na violação dos princípios da proporcionalidade e da justiça. Ou seja, e dito de forma diferente, parece-nos claro que a desproporção entre os sacrifícios impostos à Recorrente com a execução das obras e os benefícios que ela colhe das rendas é manifestamente irrazoável, injusta ou intolerável à luz do critério das pessoas normalmente juridicamente sensatas.

Deste modo, a Autoridade Recorrida ao praticar o acto impugnado **violou o princípio da proporcionalidade** estabelecido no art.º 5.º/2 do CPA uma vez que se propôs prosseguir o interesse público sem procurar fazê-lo por meio que representasse o menor sacrifício para a posição da Recorrente impondo-lhe um sacrifício patrimonial maior do que aquele que lhe poderia ser exigido.

Tanto basta para que se possa afirmar que se está perante uma **violação de lei e que esta é susceptível de determinar a anulação do despacho recorrido.**

Termos em que os Juízes acordam que compõem este Tribunal em **conceder provimento ao recurso jurisdicional** e, em consequência, e revogando a decisão recorrida, **anular o acto aqui sindicado.**

Sem custas.

Lisboa, 5 de Maio de 2011. - Alberto Acácio de Sá Costa Reis (relator) - Adérito da Conceição Salvador dos Santos - José Manuel da Silva Santos Botelho (Concordando com a decisão não adiro à integralidade da fundamentação aduzida no Acórdão e que fez vencimento.

Na verdade, no tocante à 1ª conclusão da alegação a que se reporta o ponto 1. do dito aresto, tenho para mim que, em causa não está um vício do acto mas uma questão atinente com ineficácia do referido acto, sendo que, como é sabido, a ineficácia não se assume que fonte de invalidade dos actos, por outro lado, não concordo com a caracterização do poder exercido no âmbito do nº 2, do art. 89º do DL 555/99, uma vez que, por exemplo, a tratar de um prédio que não tenha as devidas condições de salubridade e de segurança, a Administração terá, obrigatoriamente de actuar no sentido de tais condições serem repostas).

Fonte: <http://www.dgsi.pt>