

<b>Parecer n.º</b>	DAJ 204/2021
<b>Data</b>	21 de dezembro de 2021
<b>Autor</b>	António Ramos Cruz

<b>Temáticas abordadas</b>	Ascensores Selagem Obra de alteração no interior do edifício Artigo 60.º do RJUE
----------------------------	---

Notas

---

A Câmara Municipal de ..., em seu ofício ..., acompanhado de informação técnica dos seus serviços, solicita parecer jurídico que esclareça como decidir na questão que se segue.

- Uma empresa gestora de condomínio de um edifício de habitação coletiva requereu a selagem do ascensor do edifício, com a justificação de que se trata de uma edificação de uso sazonal, com apenas dois pisos, sendo uma pretensão dos condóminos manter o elevador desligado, assim evitando custos de manutenção que não se justificariam face à utilização pontual do mesmo;

- Pretende saber o município, em suma, se tal é legalmente possível, face ao disposto no D.L. n.º 320/2002, de 28.12, o diploma que regula a matéria em apreço, ao mesmo tempo manifestando o seu entendimento de que os motivos alegados pela empresa não estão previstos nesse regime legal – que obriga a que os mesmos estejam sempre operacionais, salvo por motivos de reparação – e informando que tal alteraria, inclusive, as condições de autorização de utilização do edifício.

- Informa-nos ainda que o edifício tem uma altura inferior à que obriga à instalação de ascensores, nos termos previstos no D.L. n.º 163/2006, de 8.08, pelo que, acrescenta, a solução seria a alteração do seu título de utilização, ”(...) *apresentando a retirada dos ascensores e fecho das caixas ou uma solução técnica que permita a imobilização dos mesmos e o não acesso às caixas onde se localizam, garantindo a segurança dos utilizadores*”.

Em cumprimento do solicitado, começaremos por esclarecer o regime legal da matéria em apreço, passando de seguida para uma possível solução para o caso concreto apresentado.

O diploma que atualmente regula a questão que nos é diretamente colocada – a manutenção dos ascensores - é o D.L. n.º 320/2002, de 28.12 – com a última alteração introduzida pela Lei n.º 65/2013 de 27.08 – que contém o regime legal que estabelece as disposições aplicáveis à manutenção e inspeção de ascensores, monta-cargas, escadas mecânicas e tapetes rolantes, bem como as condições de acesso às atividades de manutenção e de inspeção (artigo 1.º - “*Objeto e âmbito*”).

Neste ponto, fazemos notar que a própria exigência de ascensores nos edifícios de habitação coletiva decorre, já não deste diploma, mas sim do Regulamento Geral de Construções Urbanas (RGEU) - Decreto-Lei n.º 38 382 de 7 de Agosto de 1951, na redação atual - que estabelece que é obrigatória a instalação de elevadores, “*quando a altura do último piso destinado a habitação exceder 11,5m*” (artigo 50º, nº1). Este regime geral deve ser conjugado com o do D.L nº 163/2006, de 8.08, que aprova as normas técnicas da acessibilidade aos edifícios e estabelecimentos que recebem público, via pública e edifícios habitacionais- e que no seu Anexo que contém as **Normas técnicas para melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada** – estabelece o seguinte:

*Capítulo 3 - Edifícios, estabelecimentos e instalações com usos específicos:*

*Secção 3.1 - Disposições específicas:*

*3.1.1 - Para além das disposições gerais definidas no capítulo anterior, devem ser aplicadas as disposições deste capítulo aos edifícios, estabelecimentos e instalações com determinados usos.*

***Secção 3.2 - Edifícios de habitação - espaços comuns:***

*3.2.1 - Nos edifícios de habitação com um número de pisos sobrepostos inferior a cinco, e com uma diferença de cotas entre pisos utilizáveis não superior a 11,5 m, incluindo os pisos destinados a estacionamento, a arrecadações ou a outros espaços de uso comum (exemplo: sala de condóminos), podem não ser instalados meios mecânicos de comunicação vertical alternativos às escadas entre o piso do átrio principal de entrada/saída e os restantes pisos.*

*3.2.2 - Nos edifícios de habitação em que não sejam instalados durante a construção meios mecânicos de comunicação vertical alternativos às escadas, deve ser prevista no projeto a possibilidade de todos os pisos serem servidos por meios mecânicos de comunicação vertical instalados a posteriori, nomeadamente: (...)*

Entre as obrigações impostas pelo D.L. nº 320/2002, de 28.12, contam-se, com interesse direto para a questão colocada, a da manutenção das instalações abrangidas pelo diploma, nos termos do seu artigo 3º, que estabelece o seguinte:

### **Artigo 3º**

#### ***Obrigação de manutenção***

*1 — As instalações abrangidas pelo presente diploma ficam, obrigatoriamente, sujeitas a manutenção regular, a qual é assegurada por uma EMA, que assumirá a responsabilidade, criminal e civil, pelos acidentes causados pela deficiente manutenção das instalações ou pelo incumprimento das normas aplicáveis.*

*2 — O proprietário da instalação é responsável solidariamente, nos termos do número anterior, sem prejuízo da transferência da responsabilidade para uma entidade seguradora.*

De acordo com o seu artigo 1º - “Definições” - a EMA - Empresa de manutenção de ascensores - cujo estatuto constitui o anexo I ao diploma, é a entidade tecnicamente responsável pela manutenção instalações abrangidas pelo diploma.

Devemos, pois, começar por assentar que a manutenção dos ascensores é uma obrigação legal, assegurada por uma EMA, assumindo esta entidade, juntamente com a empresa proprietária, esta a título solidário, a responsabilidade criminal e civil pelos acidentes causados pela sua deficiente manutenção ou pelo incumprimento das normas aplicáveis.

O mesmo D.L. 320/2002, de 28.12, contém ainda, no seu artigo 13º, um quadro de contraordenações pelo não cumprimento das obrigações contidas no diploma.

Neste âmbito, nos termos conjugados dos seus artigos 13º, nº1, e 14º, está atribuída aos presidentes das câmaras municipais a competência para determinar a instauração dos processos de contraordenação e aplicar as coimas e sanções acessórias, nos casos de incumprimento das regras estabelecidas no diploma.

No que especificamente respeita à imobilização de ascensores, objeto da atual consulta, prevê-se, no nº3 do mesmo artigo 13º deste diploma, que, em matéria de contraordenações, se aplica o disposto no artigo 162º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU).

A selagem dos ascensores, por sua vez, é uma competência da Câmara Municipal, que deve ser exercida sempre que as instalações não ofereçam as necessárias condições de segurança, nos seguintes termos, previstos no artigo 11º:

### *Artigo 11º*

#### *Selagem das instalações*

*1 — Sempre que as instalações não ofereçam as necessárias condições de segurança, compete às câmaras municipais proceder à respetiva selagem.*

Ou seja, é nas circunstâncias apontadas nesta norma, e apenas nestas circunstâncias, a da falta de condições de segurança, que as câmaras municipais podem, e devem, proceder à selagem dos ascensores.

É, pois, a própria lei que estabelece as condições da dispensa de ascensores, quando tal se justifica - é assim, por exemplo, quando se torna impraticável a sua construção ou adaptação em edifícios antigos, nos termos previstos no D.L. nº 163/2008, de 8.08 (regime da acessibilidade) – ou que estabelece os fundamentos para a sua selagem, perfeitamente tipificadas, igualmente, no artigo 11º do D.L. 320/2002, de 28.12, no caso, “*Sempre que as instalações não ofereçam as necessárias condições de segurança*” (nº1), sendo essa uma competência das câmaras municipais, não estando prevista no regime legal próprio outra razão, designadamente aquela invocada pela ora requerente: a redução sazonal do uso do ascensor e a conseqüente necessidade de redução dos custos da sua manutenção.

Ainda sobre a pretensão dos condóminos, ou, mais exatamente, da empresa a quem está entregue a gestão das áreas comuns, acrescentamos que as normas de direito público, como é o caso, por serem normas imperativas que visam salvaguardar o interesse público, não pertencem à esfera de disponibilidade dos privados.

No presente caso concreto, como vimos, informa-nos, no entanto, a Câmara Municipal que o prédio tem altura inferior àquela que legalmente obriga à instalação de ascensor. Nesses casos, como corretamente acrescenta, estabelece o D.L. nº 163/2006, de 8.08, que apenas é obrigatório salvaguardar a sua existência em projeto – cfr. as suas **Normas técnicas para melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada**, acima transcritas. O facto, no entanto, é que o ascensor existe e está em funcionamento.

A solução que o município adianta, se os condóminos assim o entenderem e requererem, é a alteração do título de utilização, com a imobilização dos ascensores e fecho das respetivas caixas, assim garantindo a segurança dos utilizadores.

Tal, no entanto, apenas se justifica se a obrigatoriedade da existência de ascensores no prédio estiver efetivamente inscrita na própria autorização de utilização, facto que não nos é expressamente indicado e não tivemos oportunidade de confirmar, pois não nos foi fornecida cópia do documento.

Se assim for, isto é, se a autorização de utilização prever a utilização de elevadores no edifício, poderá de facto o título ser alterado, no sentido proposto, desde que, no entanto, tal seja precedido de uma **obra de alteração no interior do edifício**, obra essa que, como se sabe, é isenta de controlo prévio, nos termos do artigo 6º, nº1, alínea b), do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE) – D.L. nº 555/99, de 16.12, na atual redação.

Esta é a solução que nos parece legalmente admissível e razoável, já que a Lei não obriga, no caso concreto, à instalação de elevadores no edifício, satisfazendo, ao mesmo tempo, o interesse público que o regime legal visa salvaguardar e os próprios interesses dos condóminos subjacentes ao seu pedido.

Em face do exposto, concluímos como segue:

- A Câmara Municipal deve indeferir o pedido efetuado pela requerente, por as razões aduzidas, a utilização pontual e a redução de custos de manutenção, não constituírem fundamento legal para a selagem dos ascensores, nos termos do regime legal próprio, o do D.L. nº 320/2002, de 28.12, na sua atual redação;
- Já é legalmente admissível, por outro lado – porque a Lei não exige, nas circunstâncias concretas, atendendo à altura do edifício, a existência de ascensor - a alteração do título de utilização do edifício, como proposto, se, de facto, a utilização de elevador estiver prevista no título, por forma a permitir a imobilização permanente do ascensor, assim se garantindo as condições de segurança dos condóminos e demais utilizadores, o que deve ser precedido, de qualquer forma, de obra de alteração no interior do edifício, isenta de controlo prévio, nos termos previstos no artigo 6º, nº1, alínea b), do RJUE.