

B151.
Prep.
DUB



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO Nº 1/2022

PROPOSTA

Nº 01 /2022/DURB

Realizada em 05/01/2022

DELIBERAÇÃO Nº 50/2022

Assunto: Processo N.º257/21 Titular do Processo: MANUEL JACINTO MARTINS

Requerimento N.º :3213/21

Requerente: MANUEL JACINTO MARTINS

Local: SITIO DAS GAMITAS - CASAL DAS OSGAS

Freguesia: UNIÃO DAS FREGUESIAS DE SETÚBAL (SÃO JULIÃO, NOSSA SENHORA DA ANUNCIADA E SANTA MARIA DA GRAÇA)

PEDIDO CERTIDAO AUMENTO COMPARTES.

O Técnico: ANA CRISTINA CORDEIRO MONTEIRO

Data:20/12/2021

PROPOSTA DE: Pedido de emissão de parecer favorável de Ampliação de Compartes, ao abrigo do disposto no artigo 54º da Lei nº 91/95, de 2 de Setembro, republicada pela Lei nº 70/2015, de 16 de Julho.

Veio **MANUEL JACINTO MARTINS**, na qualidade de proprietário requerer a emissão de parecer favorável à ampliação do número de compartes referente ao prédio misto com a área total de 89.750m², sito na União das Freguesias de Setúbal (São Julião, Nossa Senhora da Anunciada e Santa Maria da Graça), ao abrigo do disposto no artigo 54º da Lei nº 91/95, de 2 de Setembro, republicada pela Lei nº 70/2015, de 16 de Julho.

Nos termos do disposto artigo 54.º, n.º 1, do diploma referenciado, carece de parecer favorável da câmara municipal do local da situação dos prédios a celebração de quaisquer atos ou negócios jurídicos entre vivos de que resulte ou possa vir a resultar a constituição de compropriedade ou a ampliação do número de compartes de prédios rústicos.

Dispõe o n.º 2 desse artigo que esse parecer somente pode ser desfavorável com fundamento em que o ato ou negócio visa ou dele resulta parcelamento físico em violação ao regime legal dos loteamentos urbanos, nomeadamente pela exiguidade da quota ideal a transmitir para qualquer rendibilidade económica não urbana.

Perante os elementos de análise disponíveis e em conformidade com o teor do requerimento, resultará apenas a ampliação do número de compartes e não visa ou dele resultará o parcelamento físico do prédio.

Assim, face ao exposto, propõe-se que:

A Câmara delibere, ao abrigo e para efeitos do disposto nos n.ºs 1 e 2 do art.º 54.º da Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro, republicada pela Lei nº 70/2015, de 16 de Julho com a redação dada pela Lei n.º 71/2021, de 4 de Novembro na sua sexta alteração, aprovar a emissão de certidão com parecer favorável, em conformidade com o parecer técnico anexo.

Mais se propõe a aprovação em minuta da parte da acta referente à presente deliberação.

Anexo: Parecer Técnico.

O TÉCNICO



O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

Josco Ramalhas da Silva

O CHEFE DE DIVISÃO

O PROPONENTE

APROVADA / REJEITADA por : Votos Contra; Abstenções; 11 Votos a Favor.

Aprovada em minuta, para efeitos do disposto dos n.ºs 3 e 4, do art. 57.º, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ACTA



O PRESIDENTE DA CÂMARA



Câmara Municipal de Setúbal

Análise / Informação Técnica

Processo N.º: 257/21

Requerimento N.º: 3213/21

Data de Entrada: 30/4/2021

Designação do Requerimento: Certidão - Compropriedade/Compartes

Requerente Principal: MANUEL JACINTO MARTINS

Localização da Obra: SITIO DAS GAMITAS - CASAL DAS OSGAS

Freguesia: UNIÃO DAS FREGUESIAS DE SETÚBAL (SÃO JULIÃO, NOSSA SENHORA DA ANUNCIADA E SANTA MARIA DA GRAÇA)

Nome do Técnico: ANA CRISTINA CORDEIRO MONTEIRO

Unidade Orgânica: B05 - DEPARTAMENTO DE URBANISMO

Data da informação: 29/11/2021

Concordo

O Diretor do DURB

03 / 12 / 2021

Vasco Silva (dr.º)

No uso da competência delegada através do despacho n.º 285/21/DURB de 03 de dezembro

Concordo

A Vereadora

Rita Carvalho

22 / 12 / 2021

No uso da competência delegada através do despacho 187/GAP de 22/10/2021

Parecer

§ 1.º

Solicita-se parecer referente à conformidade legal da pretensão de ampliação do universo de comproprietários, no âmbito do Processo n.º 257/21 constante do Requerimento n.º 3213/21, referente ao prédio rústico¹ com a área total de 89.750m², descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o n.º 6580 e na matriz predial rústica sob o artigo 7, Secção 2 "A" da União de Freguesias de Setúbal.²

Assim sendo, procede-se, sem delongas e considerados aos elementos de análise facultados, ao enquadramento jurídico dos factos relevantes (§ 2.º) e, posteriormente, às consequentes conclusões (§ 3.º).

§ 2.º

Enquadramento jurídico dos factos relevantes

A disciplina jurídica referente à constituição de compropriedade ou aumento dos respetivos compartes decorre da Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro, que, tendo sido sujeita, no decurso temporal da sua vigência, a diversas alterações, encontra atualmente a sua redação normativa na Lei n.º 71/2021, de 4 de Novembro.

Nos termos do artigo 54.º, n.º 1, do diploma referenciado, carece de parecer favorável da câmara municipal do local da situação dos prédios a celebração de quaisquer atos ou negócios

¹ Nos termos do artigo 54.º da Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro, a competência da Câmara Municipal para a emissão de parecer encontra-se circunscrita, em termos materiais, às pretensões de ampliação do número de compartes e de constituição de compropriedade relativamente a prédios de natureza rústica.

² Cfr. Certidão Permanente da 1.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal e Caderneta Predial Rústica.

jurídicos entre vivos de que resulte ou possa vir a resultar a constituição de compropriedade ou a ampliação do número de compartes de prédios rústicos, dispendo o n.º 2 desse artigo que esse parecer somente pode ser desfavorável com fundamento no parcelamento físico resultante do ato ou negócio jurídico, em violação ao regime legal dos loteamentos urbanos, nomeadamente pela exiguidade da quota ideal a transmitir para qualquer rendibilidade económica não urbana.

Não deve suscitar perplexidade a regulação desta matéria através da convocação do acervo normativo de um diploma que, em correspondência com a teleologia que se lhe encontra subjacente, foi concebido para a reconversão urbanística das áreas de génese ilegal³, porquanto, na realidade, o artigo 4.º, n.º 1, da Lei n.º 64/2003, de 23 de Agosto – que promoveu e operou a 3.ª alteração à Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro –, que tem por epígrafe "Norma interpretativa", determinou a extensão da aplicação da normatização ínsita no artigo 54.º às áreas não delimitadas como áreas urbanas de génese ilegal.

A pretensão ora em análise, analisado o requerimento que a corporiza e os elementos de suporte ao presente parecer, convoca como fundamento ou razão de ser da pretensa ampliação do número de compartes a realização de negócio jurídico e conseqüente registo.

Perante a factualidade descrita e os efeitos pretendidos, que não podem produzir o parcelamento físico do prédio, situação que configuraria uma violação ao regime legal dos loteamentos urbanos, na esteira do estatuído no nº2 do artº 54º da Lei nº 71/2021, de 4 de Novembro, entendemos que se poderá emitir parecer favorável que constitui o objeto da pretensão apreciada.

§ 3.º

Conclusões

1. A presente pretensão referente à ampliação do número de compartes encontra a sua disciplina jurídica na Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro, com a redação normativa que lhe foi conferida pela Lei n.º 71/2021, de 4 de Novembro;
2. Nos termos do artigo 54.º, n.º 1, do diploma referenciado, carece de parecer favorável da câmara municipal do local da situação dos prédios a celebração de quaisquer atos ou negócios jurídicos entre vivos de que resulte ou possa vir a resultar a constituição de compropriedade ou a ampliação do número de compartes de prédios rústicos;
3. Dispõe o n.º 2 desse artigo que esse parecer somente pode ser desfavorável com fundamento em que o ato ou negócio visa ou dele resulta parcelamento físico em violação ao regime legal dos loteamentos urbanos, nomeadamente pela exiguidade da quota ideal a transmitir para qualquer rendibilidade económica não urbana;
4. Perante os elementos de análise disponíveis, entendemos que, em conformidade com o teor do requerimento, resultará apenas a ampliação do número de compartes e não visa ou dele resultará o parcelamento físico do prédio, situação que configuraria uma violação ao regime legal dos loteamentos urbanos, na esteira do estatuído no nº2 do artº 54º da Lei nº 71/2021, de 4 de Novembro, pelo que,
5. Perante o exposto, entendemos que pode ser emitido parecer favorável à presente pretensão.

³ Cfr. artigo 1.º do diploma legal referenciado.

Assim,

Face ao exposto, para efeitos dos n.ºs 1 e 2 do art.º 54.º da Lei n.º 91/95, de 2 de setembro, alterada pela Lei n.º 71/2021, de 4 de Novembro, poderá emitir-se parecer favorável, desde que o negócio não vise ou dele possa resultar o parcelamento físico do prédio ou violação do regime legal dos loteamentos urbanos.

Nada havendo, portanto, a objetar quanto à celebração do negócio jurídico de que resultará a constituição de compropriedade, em conformidade com o vertido no requerimento que consubstancia a pretensão do requerente.

Contudo, o parecer emitido, embora favorável, não poderá ser invocado para o parcelamento físico do prédio em causa.

Este é, S.M.O., o meu parecer

O Técnico,

