

B152.
Prop.
DURB



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO Nº 1/2022

PROPOSTA

Nº 02 /2022/DURB

Realizada em 05/01/2022

DELIBERAÇÃO Nº 51/2022

Assunto: Processo N.º903/21 **Titular do Processo:** FRANCISCO SILVESTRE FERNANDES LUCIANO
Requerimento N.º :9815/21
Requerente: FRANCISCO SILVESTRE FERNANDES LUCIANO
Local: RUA DOUTOR MANUEL GONÇALVES MARTINS, CCI - 5616
Freguesia: GAMBIA-PONTES-ALTO GUERRA
SOLICITA EMISSAO PARECER FAVORAVEL DE COMPROPRIEDADE/AMPLIACAO DO NUMERO DE 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 **FRANCISCO SILVESTRE FERNANDES LUCIANO**, 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 5402m², sito na freguesia de Gâmbia-Pontes-Alto da Guerra, 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

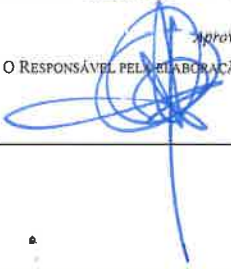
Vasco Raminhas de Silva

O CHEFE DE DIVISÃO

O PROPONENTE

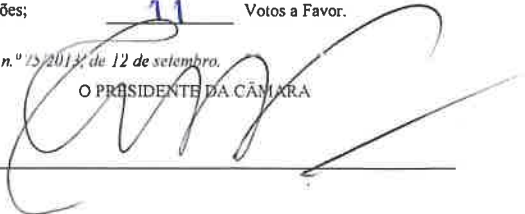
APROVADA / REJEITADA por : Votos Contra; Abstencões; 11 Votos a Favor.

O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ACTA



aprovada em minuta, para efeitos do disposto dos n.ºs 3 e 4, do art. 51.º, da Lei n.º 15/2013, de 12 de setembro.

O PRESIDENTE DA CÂMARA



Câmara Municipal de Setúbal

Análise / Informação Técnica

Processo N.º: 903/21
Requerimento N.º: 9815/21
Data de Entrada: 7/12/2021
Designação do Requerimento: Certidão - Compropriedade/Compartes
Requerente Principal: FRANCISCO SILVESTRE FERNANDES LUCIANO
Localização da Obra: RUA DOUTOR MANUEL GONÇALVES MARTINS, CCI - 5616
Freguesia: GAMBIA-PONTES-ALTO GUERRA

Nome do Técnico: ANA CRISTINA CORDEIRO MONTEIRO
Unidade Orgânica: B05 - DEPARTAMENTO DE URBANISMO
Data da informação: 20/12/2021

Concordo
O Diretor do DURB

20 / 12 / 2021

Vasco Silva (dr.º)

No uso da competência delegada através do despacho n.º 285/21/GAVRC 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 903/21 e constante do Requerimento n.º 9815/21, referente ao prédio misto¹ com a área total de 5402m², descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o n.º 1137, inscrito na matriz predial urbana sob o n.º 1414 e na matriz predial rústica sob o artigo 99º da Secção "B" da freguesia de Gambia-Pontes-Alto da Guerra.²

Assim sendo, procede-se, sem delongas e considerados os 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 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, dispondo o n.º 2 desse artigo que esse parecer somente pode ser desfavorável com fundamento no parcelamento físico

¹ Nos termos do artigo 54.º da Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro, a competência da Câmara Municipal para à 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, Caderneta Predial Urbana e Caderneta Predial Rústica.

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.

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

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

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,