

B)147.
Prop.
DURB



(M)

MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO Nº 06/2022

PROPOSTA

Nº 118 /2022/DURB

Realizada em 02/03/2022

DELIBERAÇÃO Nº 757/2022

Assunto: Processo N.º151/22 Titular do Processo: MARIA FILOMENA GARCIA DE FARIA MARTINS
Requerimento N.º :1566/22
Requerente: MARIA FILOMENA GARCIA DE FARIA MARTINS
Local: RUA DE SETUBAL, 1 -QUINTA DO FREIXO- VENDAS DE AZEITAO
Freguesia: UNIÃO DAS FREGUESIAS DE AZEITÃO (SÃO LOURENÇO E SÃO SIMÃO)
SOLICITA CERTIDAO DE COMPARTES.

O Técnico: ANA CARINA PROCOPIO MAGARREIRO

Data: 22/2/2022

PROPOSTA DE: Pedido de emissão de parecer favorável de ampliação de compartes, ao abrigo do disposto no artigo 54.º, da Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro, na sua redação atual – Ratificação do ato.


Vieram Jeffrey Douglas Crocker e sua mulher Lisa Marian Pereira, casados, requerer a emissão de parecer para ampliação do número de compartes referente ao prédio misto inscrito na matriz cadastral rústica sob o artigo 188, da secção 1C e na matriz urbana sob o artigo 2001, da União de Freguesias de Azeitão, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 54.º da Lei n.º 91/95, de 02 de Setembro, na sua redação atual.

Apresentaram documento emitido por Ana Leonor Simões Pato, na qualidade de cabeça de casal da herança aberta por óbito de seu pai, Eduardo Anastácio Rodrigues Pato, a autorizar os acima mencionados (Jeffrey Douglas Crocker e sua mulher Lisa Marian Pereira) a requerer o parecer em causa, para ampliação do número de compartes, tendo junto ainda, para o efeito, a competente habilitação de herdeiros.

O pedido em apreciação enquadra-se no n.º 1 do artigo 54.º da Lei n.º 91/95, de 02/09, nos termos do qual, *“a celebração de quaisquer atos ou negócios jurídicos entre vivos de que resulte ou possa vir a resultar a constituição de propriedade ou a ampliação do número de compartes de prédios rústicos carece de parecer favorável da câmara municipal do local da situação dos prédios.”*

Por outro lado, o n.º 2 do referido artigo 54.º dispõe ainda que a Câmara Municipal apenas pode emitir parecer desfavorável à emissão da certidão com fundamento de que o ato ou negócio a realizar visa, ou dele resultará, o parcelamento físico em violação legal vigente dos loteamentos urbanos, nomeadamente pela exiguidade da quota ideal a transmitir para qualquer rendibilidade económica urbana.

Perante todos os elementos e documentos disponíveis, e em conformidade com o teor dos requerimentos, entende-se que do negócio jurídico em causa, resultará apenas a ampliação do número de compartes, não



visando o mesmo ou dele resultando o parcelamento físico do prédio, pelo que se considera não existir violação à Lei n.º 91/95, de 02/09.

Nessa medida e para os efeitos dos n.ºs 1 e 2 do art.º 54.º da Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro, entende-se que nada há a obstar à celebração daquele negócio, podendo, em consequência, ser emitido parecer favorável à pretensão (cfr. Parecer técnico anexo).

Acresce que, os Requerentes, vieram alegar circunstâncias excepcionais e urgência na emissão do parecer em causa, conforme fundamentos que resultam do email datado de 18-02-2022 cujo excerto se transcreve:

“Os compradores do prédio rústico em causa são ambos naturais da Austrália, embora residam em Portugal, e queiram estabelecer-se em Setúbal.

O comprador marido encontra-se a trabalhar em África, neste momento.

*Caso o parecer não seja emitido a tempo da escritura de compra e venda, com mútuo com hipoteca, se celebrar **no próximo dia 28 de Fevereiro de 2022**, os prejuízos serão extremamente avultados e graves para os compradores, aqui requerentes do pedido do parecer para aumento de compartes em prédio rústico, designadamente:*

- 1. O crédito que os meus clientes obtiveram junto do Millennium BCP, caso volte a ser aprovado, (pois terá que ser apresentado um novo processo de pedido de financiamento), passará a ter condições agravadas tanto a nível da duração do empréstimo, como das taxas de juro a aplicar.*
- 2. O comprador marido tem a viagem de África para Portugal marcada e paga para a próxima semana, apenas para estar presente no dia da escritura.*
- 3. As vendedoras poderão entender a não celebração da escritura, como falta de vontade de contratar e incumprimento do contrato, com as consequências devastadoras tanto a nível patrimonial, como não patrimonial, que estas situações implicam, e que todos conhecemos.”*

Posteriormente, por email datado de 28-02-2022, vieram ainda alegar que:

“Conforme referi no meu e-mail datado de 18 de Fevereiro, a escritura teria que se celebrar até ao dia 28 de Fevereiro, por motivos vários, entre outros a necessidade de celebrar o mútuo com hipoteca a favor do Banco Comercial Português, S.A..

***O crédito encontra-se aprovado até aquele dia 28 de Fevereiro**, pelo que ultrapassado o mesmo, terá que ser apresentado novo pedido de financiamento, o qual, a ser aprovado, o será em condições agravadas, tanto a nível do período de duração do empréstimo (número de anos é reduzido), como muito provavelmente das taxas de juro a aplicar, face às novas directivas do BCE.”*

Por seu turno, estabelece o artigo 35.º, n.º 3 da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, na sua redação atual que *“3- Em circunstâncias excepcionais, e no caso de, por motivo de urgência, não ser possível reunir extraordinariamente a câmara municipal, o presidente pode praticar quaisquer atos da competência desta,*

ficando os mesmos sujeitos a ratificação na primeira reunião realizada após a sua prática, sob pena de anulabilidade.”

Face a todo o *supra* exposto, propõe-se que:

A Câmara Municipal delibere, nos termos e para os efeitos do artigo 35.º, n.º 3 da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, na sua redação atual, ratificar o ato já praticado pelo Sr. Presidente (emissão de parecer favorável).

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

Em anexo: Parecer Técnico.

O TÉCNICO

O CHEFE DE DIVISÃO

Ana Carolina P. Magalhães

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

O PROPONENTE

Vasco Raminhas da Silva

[Assinatura]

APROVADA / REJEITADA por : — Votos Contra; — Abstenções; 17 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

[Assinatura]

[Assinatura]

Câmara Municipal de Setúbal

Análise / Informação Técnica

Processo N.º: 151/22
Requerimento N.º: 1566/22
Data de Entrada: 17/2/2022
Designação do Requerimento: Certidão - Compropriedade/Compartes
Requerente Principal: MARIA FILOMENA GARCIA DE FARIA MARTINS
Localização da Obra: RUA DE SETUBAL, 1 -QUINTA DO FREIXO- VENDAS DE AZEITAO
Freguesia: UNIÃO DAS FREGUESIAS DE AZEITÃO (SÃO LOURENÇO E SÃO SIMÃO)

Nome do Técnico: ANA CARINA PROCOPIO MAGARREIRO
Unidade Orgânica: C05 - DEPARTAMENTO DE URBANISMO
Data da informação: 22/2/2022

Em resposta ao pedido de parecer jurídico, solicitado pelo Sr. Diretor do Departamento de Urbanismo, Dr. Vasco Raminhas da Silva, na sequência do requerimento apresentado pelos interessados no sentido de emissão de parecer favorável ao aumento de compartes, no âmbito do Processo n.º 151/22, referente ao prédio misto inscrito na matriz cadastral rústica sob o artigo 188, da secção 1C e na matriz urbana sob o artigo 2001, da União de Freguesias de Azeitão, (cfr. Informação do serviço - Setor de Instrução de Processos e Apreciação - datada de 18-02-2022).

Enquadramento factual:

Através do requerimento n.º 1566/22, datado de 17-02-2022, vieram Jeffrey Douglas Crocker e sua mulher Lisa Marian Pereira, casados, requerer a emissão de parecer para aumento de compartes, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 54.º da Lei n.º 91/95, de 02 de Setembro, informando que irão adquirir o prédio misto acima melhor identificado.

Também na data de 17-02-2022, veio Ana Leonor Simões Pato, na qualidade de cabeça de casal da herança aberta por óbito de seu pai, Eduardo Anastácio Rodrigues Pato, autorizar os acima mencionados (Jeffrey Douglas Crocker e sua mulher Lisa


Concordo
O Diretor do DURB



24/02/2022

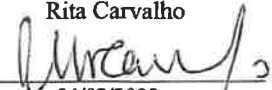
Vasco Raminhas Silva (Dr.)

No uso da competência delegada através do despacho n.º 43/22/GAVRC de 18 de fevereiro

Concordo

A Vereadora

Rita Carvalho



24/02/2022

No uso da competência delegada através do despacho 24/22/GAP de 15 de fevereiro

Concordo

O Presidente

André Valente Martins



24/02/2022

Marian Pereira) a requerer o parecer em causa, para aumento de compartes, tendo junto ainda, para o efeito, a competente habilitação de herdeiros.

Com o requerimento n.º 1566/22 foram juntas a caderneta predial e a certidão predial permanente com o código de acesso: PP-2398-32493-151206-001330 (1.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal), constando inscrita a aquisição a favor de Maria Natália Pato Simões e marido Eduardo Anastácio Rodrigues Pato (entretanto falecido).

Dos elementos carreados, entende-se estar suprida e verificada a legitimidade para o pedido em causa.

Enquadramento Jurídico:

O pedido em apreciação enquadra-se no n.º 1 do artigo 54.º da Lei n.º 91/95, de 02/09, nos termos do qual, *“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 carece de parecer favorável da câmara municipal do local da situação dos prédios.”*

Refira-se a este propósito que, nos termos da citada norma a competência da Câmara Municipal para a emissão do aludido parecer apenas abrange os atos ou negócios jurídicos relativos a prédios rústicos, o que se deixa consignado, designadamente para efeitos do presente parecer.

Ora, como é sabido um dos objetivos principais da Lei n.º 91/95, de 02/09 é sujeitar todos os prédios que se encontrem nas situações elencadas no artigo 1.º ao mesmo processo de necessária reconversão, ao invés de permitir operações isoladas de loteamento, bem como evitar o fracionamento de parcelas, nomeadamente ao arrepio do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

Nesse sentido, e conforme doutrina da Dra. Fernanda Paula de Oliveira, da Dra. Maria José Castanheira Neves, da Dra. Dulce Lopes e da Dra. Fernanda Maçãs, in página 414 do RJUE comentado (2011-3.ª edição) outro dos objetivos do legislador no que se refere ao diploma jurídico que constitui a Lei n.º 91/95, de 02/09, e concretamente o artigo 54.º *“...(embora obscuramente transposto) terá sido o de possibilitar o controlo sobre o parcelamento físico ou jurídico dos prédios rústicos*

(incluídos ou não no perímetro urbano) no sentido de evitar que tal parcelamento contrarie ou vise contornar, o regime legal dos loteamentos..."

Refira-se ainda que, não obstante o artigo 54.º da Lei n.º 91/95, de 02/09 se inserir no regime excepcional para a reconversão urbanística das áreas urbanas de génese ilegal, há que ter especial atenção ao facto de que a Lei n.º 64/2003, de 23 de Agosto (que introduziu alterações a esse regime) determinar no n.º 1 do seu artigo 4.º, com a epígrafe "norma interpretativa", que "*o disposto no artigo 54.º aplica-se independentemente dos prazos previstos no artigo 57.º e igualmente às áreas não delimitadas como AUGI*".

Por outro lado, o n.º 2 do referido artigo 54.º dispõe ainda que a Câmara apenas pode emitir parecer desfavorável à emissão da certidão com fundamento de que o ato ou negócio a realizar visa, ou dele resultará, o parcelamento físico em violação legal vigente dos loteamentos urbanos, nomeadamente pela exiguidade da quota ideal a transmitir para qualquer rendibilidade económica urbana.

A pretensão em análise, face ao pedido constante dos requerimentos, e aos elementos e documentos apresentados, fundamenta-se na realização de ampliação do número de compartes por via de realização de negócio jurídico. Considerando os factos alegados e em causa (cuja prova, aliás, não compete ao Município, dado que pertencem ao domínio dos interessados, *vide* página 417 do já *supra* citado RJUE comentado (2011-3.ª edição) pelas Dra. Fernanda Paula de Oliveira, da Dra. Maria José Castanheira Neves, da Dra. Dulce Lopes e da Dra. Fernanda Maçãs,) e os efeitos pretendidos, considera-se, s.m.o. que os mesmos não são adequados a produzir o parcelamento físico do prédio, pelo que, se considera não existir violação à Lei n.º 91/95, de 02/09.

De resto e conforme resulta da página 416 do já *supra* citado RJUE comentado pela Dra. Fernanda Paula de Oliveira, Dra. Maria José Castanheira Neves, e pela Dra. Dulce Lopes e da Dra. Fernanda Maçãs, "*sempre que não esteja em causa uma operação de loteamento ilegal, a câmara municipal terá de emanar, por força deste normativo constante da lei das áreas urbanas de génese ilegal, um parecer favorável.*"

Nessa medida e face ao disposto no n.º 2 do artigo 54.º da LAUGI, entende-se que nada obsta a que seja emitido parecer favorável ao negócio jurídico em causa.

Da competência para a prática do ato:

Em termos gerais, há que atender, essencialmente, ao Regime Jurídico das Autarquias Locais (Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, na sua redação atual), sem prejuízo, contudo da existência de leis extravagantes a esse regime em matéria de competência.

Com efeito, o próprio artigo 32.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, estabelece que: *“Sem prejuízo das demais competências legais (...), a câmara municipal tem as competências materiais (...) previstas na presente lei”*. Razão pela qual se considera que existem competências atribuídas à câmara municipal que se encontram prescritas noutros instrumentos legais aplicáveis a cada caso concreto.

Ora, a competência para a prática deste ato concreto não se encontra elencada nas competências materiais atribuídas à Câmara Municipal (*vide* artigo 33.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais), havendo que atender a normativos legais extravagantes, mais concretamente ao disposto no n.º 1 do artigo 54.º da Lei n.º 91/95, de 02 de Setembro, nos termos do qual: *“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 carece de parecer favorável da câmara municipal do local da situação dos prédios”*. Considera-se, salvo melhor opinião, que a expressão “Câmara Municipal” se encontra aqui referenciada na aceção de órgão executivo colegial, nos termos do estabelecido no artigo 239.º/1 da Constituição da República Portuguesa. Desse modo, essa lei extravagante ao Regime Jurídico das Autarquias Locais (*in casu*, o n.º 1 do artigo 54.º da Lei n.º 91/95, de 02 de Setembro) remete, de forma expressa, a competência para a prática do ato à Câmara Municipal de Setúbal na aceção de órgão, investindo-a, assim do uso do respetivo poder funcional.

Averiguou-se, ainda, da circunstância de poder ter ocorrido delegação de tal competência, por parte da Câmara Municipal, no Sr. Presidente da Câmara Municipal, nos termos do instituto da delegação de poderes previsto no Código do Procedimento Administrativo, designadamente nos moldes estabelecidos nos artigos 44.º, nºs 3 e 4 do Código de Procedimento Administrativo. Todavia, constatou-se, por consulta à Deliberação N.º 04/2021 (Proposta n.º 03/2021) tomada na reunião da

Câmara Municipal de Setúbal, de 18-10-2021 e à delegação de competências elencadas nessa deliberação, não se encontrar descrita a delegação relativa à prática do ato em causa (emissão de parecer favorável nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 54.º da Lei n.º 91/95, de 02 de Setembro).

Pelo que, salvo melhor opinião, que a competência para a prática do ato é da Câmara Municipal, sendo de propor, em consequência, que fosse levado à deliberação da Câmara Municipal de Setúbal, a emissão do parecer solicitado.

Todavia, os Requerentes vieram alegar circunstâncias excepcionais e urgência na emissão do parecer em causa, conforme fundamentos que resultam do email datado de 18-02-2022 cujo excerto se transcreve:

“Os compradores do prédio rústico em causa são ambos naturais da Austrália, embora residam em Portugal, e queiram estabelecer-se em Setúbal.

O comprador marido encontra-se a trabalhar em África, neste momento.

Caso o parecer não seja emitido a tempo da escritura de compra e venda, com mútuo com hipoteca, se celebrar no próximo dia 28 de Fevereiro de 2022, os prejuízos serão extremamente avultados e graves para os compradores, aqui requerentes do pedido do parecer para aumento de compartes em prédio rústico, designadamente:

- 1. O crédito que os meus clientes obtiveram junto do Millennium BCP, caso volte a ser aprovado, (pois terá que ser apresentado um novo processo de pedido de financiamento), passará a ter condições agravadas tanto a nível da duração do empréstimo, como das taxas de juro a aplicar.*
- 2. O comprador marido tem a viagem de África para Portugal marcada e paga para a próxima semana, apenas para estar presente no dia da escritura.*
- 3. As vendedoras poderão entender a não celebração da escritura, como falta de vontade de contratar e incumprimento do contrato, com as consequências devastadoras tanto a nível patrimonial, como não patrimonial, que estas situações implicam, e que todos conhecemos.”*

Posteriormente, por email datado de 28-02-2022, vieram ainda alegar que:

“Conforme referi no meu e-mail datado de 18 de Fevereiro, a escritura teria que se celebrar até ao dia 28 de Fevereiro, por motivos vários, entre outros a necessidade de celebrar o mútuo com hipoteca a favor do Banco Comercial Português, S.A..

O crédito encontra-se aprovado até aquele dia 28 de Fevereiro, pelo que ultrapassado o mesmo, terá que ser apresentado novo pedido de financiamento, o qual, a ser aprovado, o será em condições agravadas, tanto a nível do período de duração do empréstimo (número de anos é reduzido), como muito provavelmente das taxas de juro a aplicar, face às novas directivas do BCE.”

Por seu turno, estabelece o artigo 35.º, n.º 3 da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, na sua redação atual que *“3- Em circunstâncias excepcionais, e no caso de, por motivo*

de urgência, não ser possível reunir extraordinariamente a câmara municipal, o presidente pode praticar quaisquer atos da competência desta, ficando os mesmos sujeitos a ratificação na primeira reunião realizada após a sua prática, sob pena de anulabilidade.”

Face às circunstâncias excecionais e urgentes alegadas pelos Requerentes, coloca-se à consideração superior a prática do ato (emissão de parecer favorável) pelo Senhor Presidente com posterior sujeição do mesmo a ratificação na próxima reunião de Câmara.

Conclusões:

1- Perante todos os elementos e documentos disponíveis, e em conformidade com o teor dos requerimentos, entende-se que do negócio jurídico em causa, resultará apenas a ampliação do número de compartes, não visando o mesmo ou dele resultando o parcelamento físico do prédio, pelo que se considera não existir violação à Lei n.º 91/95, de 02/09.

2- Com efeito, o n.º 2 do referido artigo 54.º da Lei n.º 91/95, de 02/09, dispõe que a Câmara apenas pode emitir parecer desfavorável à emissão da certidão com fundamento de que o ato ou negócio a realizar visa, ou dele resultará, o parcelamento físico em violação legal vigente dos loteamentos urbanos, nomeadamente pela exiguidade da quota ideal a transmitir para qualquer rendibilidade económica urbana.

3- Nessa medida e para efeitos dos n.ºs 1 e 2 do art.º 54.º da Lei n.º 91/95, de 2 de setembro, entende-se que nada há a obstar à celebração daquele negócio, pelo que, em consequência, pode ser emitido parecer favorável à pretensão.

4- Contudo, o parecer emitido, embora favorável, não poderá ser invocado para o parcelamento físico do prédio em causa, situação que configuraria uma violação ao regime legal dos loteamentos urbanos, vide o n.º 2 do artigo 54º da Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro.

5- No caso, a lei extravagante ao Regime Jurídico das Autarquias Locais (concretamente, o n.º 1 do artigo 54.º da Lei n.º 91/95, de 02 de Setembro) remete, de forma expressa, a competência para a prática do ato à Câmara Municipal de Setúbal na aceção de órgão, investindo-a, assim do uso do respetivo poder funcional.

6-Pelo que, salvo melhor opinião, que a competência para a prática do ato é da Câmara Municipal, sendo de propor, em consequência, que fosse levado à deliberação da Câmara Municipal de Setúbal, a emissão do parecer solicitado.

7- No entanto, face às circunstâncias excecionais e urgentes alegadas pelos Requerentes, e ao estabelecido no artigo 35.º, n.º 3 da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, na sua redação atual, coloca-se à consideração superior a prática do ato (emissão de parecer favorável) pelo Senhor Presidente, com posterior sujeição do mesmo a ratificação na próxima reunião de Câmara.

À consideração superior,

A Técnica,

Ana Carolina P. Magalhães