

B) 156  
PROP.  
DURB



MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO Nº 07/2022 PROPOSTA Nº 142 /2022/DURB  
Realizada em 16/03/2022 DELIBERAÇÃO Nº 935/2022

**Assunto:** Processo N.º145/22 **Titular do Processo:** JOAQUIM HENRIQUE FERREIRA DA CUNHA  
**Requerimento N.º :**1482/22  
**Requerente:** JOAQUIM HENRIQUE FERREIRA DA CUNHA  
**Local:** POÇOILLOS  
**Freguesia:** SÃO SEBASTIÃO  
PEDIDO CERTIDAO AUMENTO COMPARTES.

**O Técnico:** ANA CRISTINA CORDEIRO MONTEIRO

**Data:**25/2/2022

**PROPOSTA DE:** Pedido de emissão de parecer favorável de constituição de compropriedade, ao abrigo do disposto no artigo 54º da Lei nº 91/95, de 2 de Setembro, com a redação atual dada por a Lei nº 70/2015 de 16 de Julho.

Veio **Joaquim Henrique Ferreira Cunha**, na qualidade de proprietária requerer a emissão de parecer favorável quanto à constituição de compropriedade referente ao prédio misto com a área total de 73.9148m<sup>2</sup>, descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o n.º 8026, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 4179 e na matriz predial rústica sob o artigo 134º da Secção A da freguesia de S. Sebastião, ao abrigo do disposto no artº 54º da Lei nº 91/95, de 2 de Setembro, com a redação atual dada por a Lei nº 70/2015 de 16 de Julho.

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.

Dispõe 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.

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

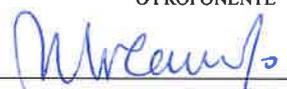
Assim, face ao exposto, propõe-se que:

A Câmara delibere, ao abrigo e para efeitos do disposto nos nºs 1 e 2 do artº 54º da Lei nº 91/95, de 2 de Setembro, com a redação atual dada pela Lei 70/2015, de 16 de Julho, aprovar a emissão de certidão com parecer favorável, em conformidade com o parecer técnico anexo.

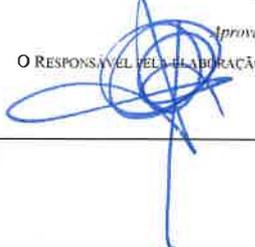
**Anexo: Parecer Técnico.**

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

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.

*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*

**Concordo**  
O Diretor do DURB



28/02/2022

Vasco Raminhas Silva (Dr.)

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

**Processo N.º:** 145/22

**Requerimento N.º:** 1482/22

**Data de Entrada:** 15/2/2022

**Designação do Requerimento:** Certidão - Compropriedade/Compartes

**Requerente Principal:** JOAQUIM HENRIQUE FERREIRA DA CUNHA

**Localização da Obra:** POÇOILLOS

**Freguesia:** SÃO SEBASTIÃO

**Nome do Técnico:** ANA CRISTINA CORDEIRO MONTEIRO

**Unidade Orgânica:** C05 - DEPARTAMENTO DE URBANISMO

**Data da informação:** 25/2/2022

### **Parecer**

#### **§ 1.º**

Solicita-se parecer referente à conformidade legal da pretensão de constituição de compropriedade, no âmbito do Processo n.º 145/22 e constante do Requerimento n.º 1482/22, referente ao prédio misto<sup>1</sup> com a área total de 73.918m<sup>2</sup>, descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o n.º 8026, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 4179 e na matriz predial rústica sob o artigo 134º da Secção A da freguesia de S. Sebastião.<sup>2</sup>

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 e que encontra a última alteração 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

<sup>1</sup> 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.

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



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 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 ilegal<sup>3</sup>, 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 91/95, de 2 de Setembro, entendemos que se poderá emitir parecer favorável que constitui o objeto da pretensão apreciada.

### § 3.º

#### Conclusões

1. A presente pretensão referente à constituição de compropriedade 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 64/2003, de 23 de Agosto;
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 constituição de compropriedade 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 n.º 91/95, de 2 de Setembro, pelo que,
5. Perante o exposto, entendemos que pode ser emitido parecer favorável à presente pretensão.

Assim,

---

<sup>3</sup> Cfr. artigo 1.º do diploma legal referenciado.



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 64/2003, de 23 de Agosto, 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,  