

B) 145.



MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO Nº 11/2022  
Realizada em 18/05/2022

PROPOSTA

Nº 301 /2022/DURB  
DELIBERAÇÃO Nº 1766/2022

**Assunto: Processo N.º289/22 Titular do Processo:** MARIA TERESA RODRIGUES PINTADO MAURY  
**Requerimento N.º :**2801/22  
**Requerente:** MARIA TERESA RODRIGUES PINTADO MAURY  
**Local:** CAMINHO DO ALTO DAS ROLAS, VALE DE PICHELEIROS  
**Freguesia:** UNIÃO DAS FREGUESIAS DE AZEITÃO (SÃO LOURENÇO E SÃO SIMÃO)  
SOLICITA CERTIDAO DE AMPLIACAO DO NUMERO DE COMPARTES.

**O Técnico:** ANA CRISTINA CORDEIRO MONTEIRO

**Data:**10/5/2022

**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 70/2015 de 16 de Julho.**

Veio a **Exma. Senhora Maria Teresa Rodrigues Pintado Maury**, requerer a emissão de parecer favorável quanto à constituição de compropriedade referente ao prédio misto com a área total de 11.909,9M2, descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o n.º 2270, inscrito na Matriz predial urbana sob o artigo 2140 e na matriz predial rústica sob o artigo 64 da Secção E da União de Freguesias de Azeitão, 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 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 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.

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

**Anexo: Parecer Técnico.**

O TÉCNICO



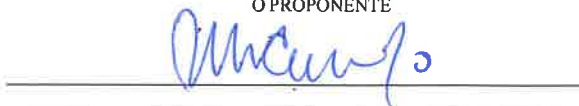
O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

*João Ramalho de Silva*

O CHEFE DE DIVISÃO

\_\_\_\_\_

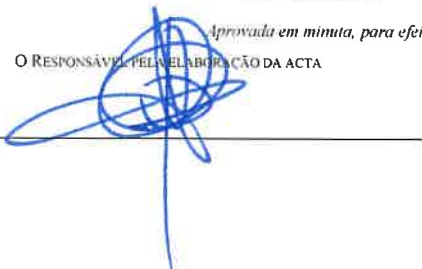
O PROPONENTE



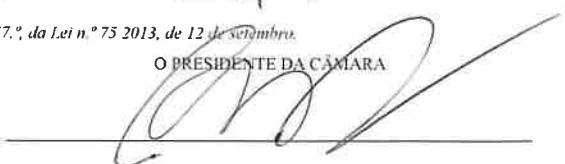
APROVADA / REJEITADA por : \_\_\_\_\_ Votos Contra; \_\_\_\_\_ Abstenções; 11 Votos a Favor.

*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

**Concordo**  
O Diretor do DURB



10/05/2022

Vasco Raminhas Silva (Dr.)

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

**Processo N.º:** 289/22

**Requerimento N.º:** 2801/22

**Data de Entrada:** 25/3/2022

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

**Requerente Principal:** MARIA TERESA RODRIGUES PINTADO MAURY

**Localização da Obra:** CAMINHO DO ALTO DAS ROLAS, VALE DE  
PICHELEIROS

**Freguesia:** UNIÃO DAS FREGUESIAS DE AZEITÃO (SÃO LOURENÇO E SÃO  
SIMÃO)

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

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

**Data da informação:** 10/5/2022

### Parecer

#### § 1.º

Solicita-se parecer referente à conformidade legal da pretensão da ampliação do número de compartes, no âmbito do Processo n.º 289/22 e constante do Requerimento n.º 2801/22, referente ao prédio misto<sup>1</sup> com a área total de 11.909,9M2, descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o n.º 2270, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 2140 e na matriz predial rústica sob o artigo 64 da Secção E da União de Freguesias de Azeitão.<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.

<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.

(W) PR.

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 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 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 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.

---

<sup>3</sup> 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 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 ampliação do número de compartes, em conformidade com o vertido no requerimento que consubstancia a pretensão da 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,