

B)180.



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO Nº 14/2022

PROPOSTA

Nº 442 /2022/DURB

Realizada em 06/07/2022

DELIBERAÇÃO Nº 2369/2022

Assunto: Processo N.º467/22 **Titular do Processo:** JOAO LUIS DAVID DOS SANTOS
Requerimento N.º :4588/22
Requerente: JOAO LUIS DAVID DOS SANTOS
Local: PICHELEIROS
Freguesia: UNIÃO DAS FREGUESIAS DE AZEITÃO (SÃO LOURENÇO E SÃO SIMÃO)
PEDIDO DE CERTIDAO DE AUMENTO DE COMPARTES.

O Técnico: ANA CRISTINA CORDEIRO MONTEIRO

Data:08/5/2022

PROPOSTA DE: Pedido de emissão de parecer favorável de ampliação do número de compartes 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 o **Exmo. Senhor João Luís David dos Santos**, na qualidade de proprietário, requerer a emissão de parecer favorável quanto à ampliação do número de compartes referente ao prédio misto com a área total de 30.000M², descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o n.º 3320, inscrito na Matriz predial urbana sob o artigo 5646 e inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 169 da Secção F da União das 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.

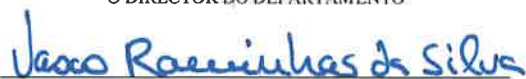
Mais se propõe a aprovação em minuta da parte da ata referente à presente deliberação.

Anexo: Parecer Técnico.

O TÉCNICO

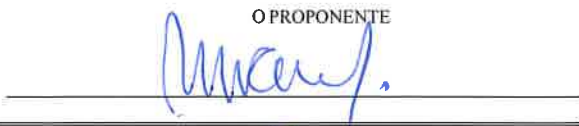


O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO



O CHEFE DE DIVISÃO

O PROPONENTE



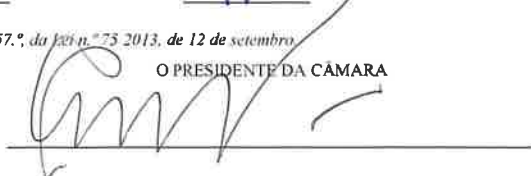
APROVADA / REJEITADA por : Votos Contra; Abstenções; 11 Votos a Favor.

O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ACTA



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

O PRESIDENTE DA CÂMARA



Câmara Municipal de Setúbal

Análise / Informação Técnica

Concordo
O Diretor do DURB



09/06/2022

Vasco Raminhas Silva (Dr.)

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

Processo N.º: 467/22

Requerimento N.º: 4588/22

Data de Entrada: 25/5/2022

Designação do Requerimento: Certidão - Compropriedade/Compartes

Requerente Principal: JOAO LUIS DAVID DOS SANTOS

Localização da Obra: 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: 8/6/2022

Parecer

§ 1.º

Solicita-se parecer referente à conformidade legal da pretensão da ampliação do número de compartes, no âmbito do Processo n.º 467/22 e constante do Requerimento n.º 4588/22, referente ao prédio misto¹ com a área total de 30.000M², descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o n.º 3320, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 5646 e inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 169 da Secção F da União das Freguesias de Azeitão.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 e que encontra a última alteração na Lei n.º 71/2021, de 4 de Novembro.

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.

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 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 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.

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 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,

