B1163.

MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO Nº 15/2022 **PROPOSTA** Nº 492 /2022/DURB/

Realizada em 20/07/2022 DELIBERAÇÃO Nº 2580/2022

Assunto: Processo N.º451/22 **Titular do Processo**: FILOMENA CAMPOS DE PONTE TEIXEIRA GANOPA

Requerimento N.º :4388/22
Requerente: FILOMENA CAMPOS DE PONTE TEIXEIRA GANOPA
Local: PEDRO JOSE PERES
Freguesia: GAMBIA-PONTES-ALTO GUERRA
PEDIDO DE EMISSAO DE PARECER FAVORAVEL DE COMPROPRIEDADE/ AMPLIACAO N DE COMPARTES PARA CELEBRACAO DE ATOS.

O Técnico: ANA CRISTINA CORDEIRO MONTEIRO

Data:5/7/2022

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 nº 70/2015 de 16 de Julho.

Veio **a Exma. Senhora, Filomena Campos de Ponte Teixeira Ganopa,** na qualidade de proprietária requerer a emissão de parecer favorável quanto à ampliação do número de compartes referente ao prédio ora considerado rústico como resulta da aplicação do despacho constante da certidão da Autoridade Tributária apresentada, com a área total de 37.500M2, descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o n.º 1529 e que constituí parte do artº 17º da Secção "G" da Freguesia de Gâmbia-Pontes-Alto da Guerra, 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 CHEFE DE DIVISÃO

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

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
06/07/2022
Vasco Raminhas Silva (Dr.)
No uso da competência delegada através do despacho n.º 43/22/GAVRC de 18 de fevereiro

Processo N.º: 451/22
Requerimento N.º: 4388/22
Data de Entrada: 19/5/2022
Designação do Requerimento: Certidão - Compropriedade/Compartes
Requerente Principal: FILOMENA CAMPOS DE PONTE TEIXEIRA GANOPA
Localização da Obra: PEDRO JOSE PERES
Freguesia: GAMBIA-PONTES-ALTO GUERRA

Nome do Técnico: ANA CRISTINA CORDEIRO MONTEIRO
Unidade Orgânica: C05 - DEPARTAMENTO DE URBANISMO
Data da informação: 5/7/2022

Parecer

§ 1.º

Solicita-se parecer referente à conformidade legal da pretensão da ampliação do número de compartes, no âmbito do Processo n.º 451/22 e constante do Requerimento n.º 4388/22.
O prédio ora era causa, encontrava-se classificado como urbano, no entanto, resulta da aplicação do despacho proferido pelo Substituto Legal do Diretor Geral, datado de 16/11/2006, com base na informação 131/06 da Direção de Serviços do Imposto Municipal sobre os imóveis, que o supra referido prédio urbano, inscrito sob o artigo 394 da Freguesia de Gambia-Pontes-Alto da Guerra, Concelho de Setúbal, se encontra desativado e que as marinhas de sal devem ser classificadas enquanto prédios rústicos.
Assim o prédio que, face ao exposto e em conformidade com o citado despacho passou a ser rústico, tem uma área total de 37.500m2, encontra-se descrito na 2ª Conservatoria do Registo Predial de Setúbal sob o n.º 1529 e que como foi possível verificar através do cadastro, constitui parte do artº 17º da Secção "G" da Freguesia de Gâmbia-Pontes–Alto da Guerra.[1]

Nesta conformidade, procede-se, sem delongas e considerandos aos 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] 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 ilegal[2], 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 normativização 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 consequente 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.

---

[2] 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,