

B/a.



MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º

PROPOSTA

N.º 845 /2022/DURB

Realizada em

DELIBERAÇÃO N.º 3937/2022

---

**Assunto:** Processo N.º NIPG 45648/22    **Titular do Processo:** ANTÓNIO JOSÉ PIRES DA SILVA DIAS  
**Requerimento N.º:**  
**Requerente:** ANTÓNIO JOSÉ PIRES DA SILVA DIAS  
**Local:** ESTRADA DOS PICHELEIROS S/N, VILA NOGUEIRA DE AZEITÃO  
**Freguesia:** UNIÃO DAS FREGUESIAS DE AZEITÃO

---

**O Técnico:** ANA CRISTINA CORDEIRO MONTEIRO

**Data:** 16/11/2022

---

**PROPOSTA DE: EMISSÃO DE CERTIDÃO COM PARECER FAVORÁVEL DE CONSTITUIÇÃO DE COMPROPRIEDADE, 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.**

---

Veio **António José Pires da Silva Dias**, na qualidade de proprietário requerer a emissão de parecer favorável quanto à constituição de compropriedade referente ao prédio misto com a área total de 20.400m<sup>2</sup>, descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o n.º 4078, inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 242 da Secção E e inscrito na matriz predial urbana sob o n.º 562 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 constituição de compropriedade e não visa ou dele resultará o parcelamento físico do prédio.

**Considerando que:**

1. O requerente solicitou, em 15 de Novembro, urgência na emissão do parecer do Município de Setúbal, pelo que, não foi possível levar à reunião de Câmara de 16 de Novembro de 2022 a proposta de deliberação para emissão de certidão de constituição de compropriedade requerida.

2. O requerente veio invocar via email da data acima referida, que tinha a escritura de compra e venda do imóvel marcada para 21 de Novembro de 2022 e que a sua não realização, por falta atempada por parte do Município na emissão da certidão de constituição da propriedade lhe iria causar grandes prejuízos.

3. Tal facto poderia eventualmente fazer incorrer o Município em responsabilidade por prejuízos causados ao munícipe por falta de emissão da certidão de constituição de propriedade e a consequente não realização da escritura.

4. O Parecer técnico, que se anexa, foi no sentido favorável à emissão da referida certidão.

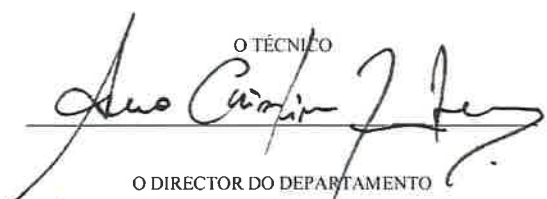


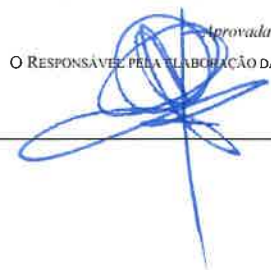

5. Este circunstancialismo de facto e de direito, determinou que, por motivo de urgência, em 16 de Novembro de 2022 o Senhor Presidente da Câmara, proferisse despacho no sentido de ser emitida a referida certidão.

Assim, propõe-se:

- A ratificação do Despacho datado de 16 de Novembro de 2022, que aqui se dá por integralmente reproduzido para os devidos e legais efeitos, ao abrigo e nos termos das normas conjugadas e constantes do artigo 35º, nº 3 da Lei nº 75/2013, de 12 de Setembro, na redação normativa que lhe foi nomeadamente conferida pela Lei nº 66/2020, de 4 de Novembro.

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

**Anexo: Parecer Técnico com despacho datado de 16 de Novembro de 2022.**

O TÉCNICO  O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO 	O CHEFE DE DIVISÃO   O PROPONENTE 
APROVADA / REJEITADA por : _____ Votos Contra; _____ Abstencões; _____ Votos a Favor.	
<i>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.</i>	
O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ACTA 	O PRESIDENTE DA CÂMARA 

*Expon. do urbanismo  
em grande escala*

*GAB*

## Câmara Municipal de Setúbal

### Análise / Informação Técnica

**Processo N.º:** NIPG 45648/22  
**Requerimento N.º:**  
**Data de Entrada:** 15/11/2022  
**Designação do Requerimento:** Certidão – Compropriedade/Compartes  
**Requerente Principal:** ANTÓNIO JOSÉ PIRES DA SILVA DIAS  
**Localização da Obra:** ESTRADA DOS PICHELEIROS S/N, VILA NOGUEIRA DE AZEITÃO  
**Freguesia:** UNIÃO DAS FREGUESIAS DE AZEITÃO

**Nome do Técnico:** ANA CRISTINA CORDEIRO MONTEIRO  
**Unidade Orgânica:** C05 – DEPARTAMENTO DE URBANISMO  
**Data da informação:** 16/11/2022

**Concordo**  
O Diretor do DURB

*[Assinatura]*

16/11/2022

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

*[Assinatura]*  
16/11/2022

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

*Emissão de certidão*

*[Assinatura]*

16/11/2022

Presidente da Câmara  
André Valente Martins

### Parecer

#### § 1.º

Solicita-se parecer referente à conformidade legal da pretensão de constituição de compropriedade, no âmbito do NIPG 45648/22 é constante do Requerimento datado de 15/11/2022, referente ao prédio misto<sup>1</sup> com a área total de 20.400m<sup>2</sup>, descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o n.º 4078, inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 242 da Secção E e inscrito na matriz predial urbana sob o nº 562 da União das Freguesias de Azeitão<sup>2</sup>.

Assim sendo, procede-se, sem delongas e considerando 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.

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

<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.

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten initials]*

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 insita 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 constituição de compropriedade, 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 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,**

**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.**

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

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 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,  
