



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO Nº 26/2022

PROPOSTA

Nº 847 /2022/DURB

Realizada em 07/12/2022

DELIBERAÇÃO Nº 4121/2022

Assunto: Processo N.º 812/22 **Titular do Processo:** MANUEL JOÃO PINTO SANTANA E OUTRA
Requerimento N.º: 8428/22
Requerente: MANUEL JOÃO PINTO SANTANA E OUTRA
Local: CACHOEIRAS
Freguesia: UNIÃO DAS FREGUESIAS DE AZEITÃO

O Técnico: ANA CRISTINA CORDEIRO MONTEIRO

Data: 28/11/2022

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, na redação atual dada por a Lei nº 70/2015 de 16 de Julho.

Vieram **Manuel João Pinto Santana e outra**, na qualidade de herdeiros, requerer a emissão de parecer favorável quanto à ampliação do número de comproprietários referente a 325/236.328 avos indivisos do prédio com a área total de 236.328 M2, descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o n.º 977 inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 385 da Secção 1B 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

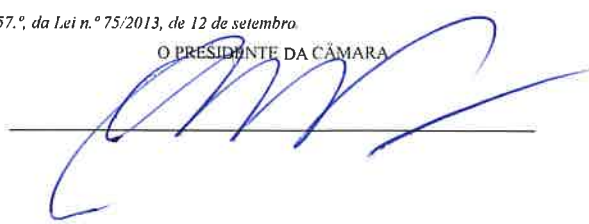
APROVADA / REJEITADA por : Votos Contra; Abstenções; 11 Votos a Favor.

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

Processo N.º: 812/22
Requerimento N.º: 8428/22
Data de Entrada: 03/10/2022
Designação do Requerimento: Certidãc – Aumento nº Compartes
Requerente Principal: MANUEL JOÃO PINTO SANTANA E OUTRA
Localização da Obra: CACHOEIRAS
Freguesia: UNIÃO DAS FREGUESIAS DE AZEITÃO

Nome do Técnico: ANA CRISTINA CORDEIRO MONTEIRO
Unidade Orgânica: C05 – DEPARTAMENTO DE URBANISMO
Data da informação: 28/11/2022

Concordo
O Diretor do DURB



29/11/2022

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

Parecer

§ 1.º

Solicita-se parecer referente à conformidade legal da pretensão da ampliação do número de compartes, no âmbito do Processo n.º 812/22 e constante do Requerimento n.º 8428/22, referente ao prédio rústico¹ com a área ce 136328 m², descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o n.º 977, inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 385 da Secção 1B da União das Freguesias de Azeitão², em que o requerente é detentor de 325/236.328 avos indivisos.

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 jurídicos entre vivos de que resulte ou possa vir a resultar a constituição de compropriedade ou a ampliação do número de compartes ce prédios rústicos, dispondo o n.º 2 desse artigo que

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 constituicãc 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.



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 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 pretensão 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 de situação dos prédios a celebração de quaisquer atos ou negócios jurídicos entre vivos de que resulte ou possa vir a resultar a constituição de propriedade 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 propriedade 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,

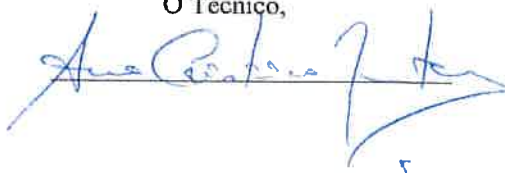
Face ao exposto, para efeitos dos n.ºs 1 e 2 do art.º 54.º da Lei n.º 91/95, de 2 de setembro, alterada pela Lei n.º 64/2003, de 23 de Agosto, poderá emitir-se parecer favorável, desde que o negócio não vise ou dele possa resultar o parcelamento físico do prédio ou violação do regime legal dos loteamentos urbanos.

³ Cfr. artigo 1.º do diploma legal referenciado.

Nada havendo, portanto, a objetar quanto à celebração do negócio jurídico de que resultará a ampliação do número de partes, 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,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Ana Carolina F. da Silva', written over a horizontal line.A large, stylized handwritten signature in blue ink, possibly 'M. da S.', located in the bottom right corner of the page.