

B)63.



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO Nº 03/2023

PROPOSTA

Nº 70 /2023/DURB

Realizada em 01/02/2023

DELIBERAÇÃO Nº 362/2023

Assunto: Processo N.º 37/23

Titular do Processo: ISABEL M ARIA MATEUS SILVA

Requerimento N.º: 212/23

Requerente: ISABEL M ARIA MATEUS SILVA

Local: ALMAS - FARALHAO - SETUBAL

Freguesia: SADO

O Técnico: ANA CRISTINA CORDEIRO MONTEIRO

Data: 2023/01/23

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 nº 71/2021 de 4 de Novembro.

Veio **Isabel Maria Mateus Silva**, na qualidade de legal representante da sociedade anónima "IMMS-Indústria Salineira e Piscícola, S.A.", requerer a emissão de parecer favorável quanto à constituição de compropriedade, referente ao prédio rústico com a área de 51.000 m², descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o n.º 1592, inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 70 da Secção H da Freguesia do Sado, 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 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 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.

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 71/2021, de 4 de Novembro, 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



24/01/2023

Vasco Raminhas Silva (Dr.)

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

Processo N.º: 37/23

Requerimento N.º: 212/23

Data de Entrada: 10/1/2023

Designação do Requerimento: Certidões Diversas/Cópias certificadas

Requerente Principal: ISABEL M ARIA MATEUS SILVA

Localização da Obra: ALMAS - FRALHAO - SETUBAL

Freguesia: UNIÃO DAS FREGUESIAS DE SETÚBAL (SÃO JULIÃO, NOSSA SENHORA DA ANUNCIADA E SANTA MARIA DA GRAÇA)

Nome do Técnico: ANA CRISTINA CORDEIRO MONTEIRO

Unidade Orgânica: D04

Data da informação: 2023/01/23

Parecer

§ 1.º

Solicita-se parecer referente à conformidade legal da pretensão de constituição de compropriedade, no âmbito do Processo n.º 37/23 e constante do Requerimento n.º 212/23, referente ao prédio rústico¹ com a área de 51.000 m², descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o n.º 1592, inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 70 da Secção H da Freguesia do Sado².

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

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.



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 constituição de compropriedade 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 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.

³ 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 do 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,
