

B)64.



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º 03/2023

PROPOSTA

N.º 71 /2023/DURB

Realizada em 01/02/2023

DELIBERAÇÃO N.º 363/2023

Assunto: Processo N.º 64/23

Titular do Processo: SUSAN DEBRA OPPENHEIM

Requerimento N.º: 417/23

Requerente: SUSAN DEBRA OPPENHEIM

Local: QUINTA DO ERMITAGE - OLEIROS - AZEITAO

Freguesia: UNIÃO DAS FREGUESIAS DE AZEITÃO (SÃO LOURENÇO E SÃO SIMÃO)

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 **Susan Debra Oppenheim**, na qualidade de proprietária, requerer a emissão de parecer favorável quanto à constituição de compropriedade, referente ao prédio misto com a área de 9.275 m², descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o n.º 254, inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 140 da Secção F e na matriz predial urbana sob os artigos 890, 1146 e 1402 da União de 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 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

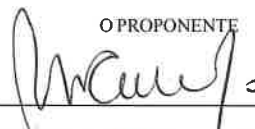


O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

Vasco Ramalho de Silva

O CHEFE DE DIVISÃO

O PROPONENTE



APROVADA / REJEITADA por : _____

Votos Contra; _____

Abstenções; _____

11

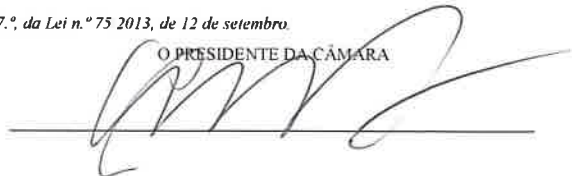
Votos a Favor.

Aprovada em minuta, para efeitos do disposto nos 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: 64/23

Requerimento N.º: 417/23

Data de Entrada: 17/1/2023

Designação do Requerimento: Certidão - Compropriedade/Compartes

Requerente Principal: SUSAN DEBRA OPPENHEIM

Localização da Obra: QUINTA DO ERMITAGE - OLEIROS - AZEITAO

Freguesia: UNIÃO DAS FREGUESIAS DE AZEITÃO (SÃO LOURENÇO E SÃO SIMÃO)

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 64/23 e constante do Requerimento n.º 417/23, referente ao prédio misto com a área de 9.275 m², descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o n.º 254, inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 140 da Secção F e na matriz predial urbana sob os artigos 890, 1146 e 1402 da União de Freguesias de Azeitão¹.

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 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,

¹ Cfr. Certidão Permanente da 1.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal e Caderneta Predial Rústica.

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 ilegal², 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.

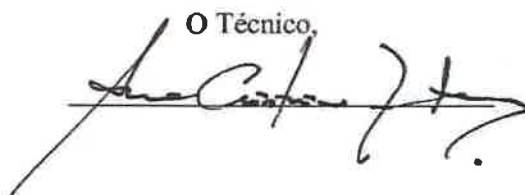
Nada havendo, portanto, a objetar quanto à celebração do negócio jurídico de que resultará a constituição de compropriedade, em conformidade com o vertido no requerimento que consubstancia a pretensão do requerente.

² Cfr. artigo 1.º do diploma legal referenciado.



**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 black ink, appearing to be 'A. C. Silva', written over a horizontal line.A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'C' followed by a long horizontal stroke.