



ALMADA
CÂMARA MUNICIPAL

DAJC

INFORMAÇÃO DE SERVIÇO N.º 122 / DAJC / 2022

10-03-2022

DE: DAJC – Dr.ª Débora Rodrigues

PARA: DAJC – Dr.ª Fábria Mateus

PROCESSO N.º: 48/2022

ASSUNTO: GD n.º I/1649/DTA/2022 : PC 61/06 - Fábrica da Igreja da Sobreda - Viabilidade da alteração do objeto do Contrato de Direito de Superfície

PARECER(ES):

DESPACHO:



A – ENQUADRAMENTO

Foi solicitado a esta Divisão pelo Departamento de Administração Urbanística uma análise jurídica ao pedido do particular Fábrica da Igreja da Sobreda de Caparica de “*alteração ao contrato de direito de superfície, outorgado com a Câmara Municipal de Almada*”.

B – ANÁLISE

A 21 de janeiro de 2006, foi constituído gratuitamente, a favor da Fábrica da Igreja da Sobreda de Caparica, um direito de superfície sobre o lote A, sito na Rua da Vinha do Meio, na Sobreda, com 7.700m², propriedade do Município de Almada.

Estabelece a escritura pública de constituição do direito de superfície, entre outros aspetos, os seguintes:

- a) O imóvel destina-se unicamente à construção de um equipamento religioso, composto por Igreja, casas mortuárias, salão polivalente, salas de catequese e apoio aos jovens e escuteiros (Cláusula Primeira);
- b) As construções são objeto de Estudo Prévio a submeter a aprovação da Câmara Municipal (Cláusula Primeira);
- c) As obras ficam a cargo da superficiária, que deve iniciá-las no prazo de dois anos e concluir em 5 anos, prazos eventualmente prorrogáveis (Cláusula Segunda);
- d) Ao equipamento não pode ser dada outra utilização que não a estabelecida na alínea a) supra (Cláusula Terceira);
- e) O direito de superfície é constituído por setenta anos¹, eventualmente prorrogáveis (Cláusula Quarta);
- f) Extinguindo-se o direito de superfície no final do prazo a superficiária tem direito a indemnização correspondente ao valor das obras, incluindo benfeitorias, deduzido das depreciações que tiverem tido lugar (Cláusula Sexta);
- g) A alinação do direito de superfície, a título gratuito ou oneroso, depende de autorização da Câmara Municipal, à qual fica reservado o direito de reverter as condições do direito de superfície (Cláusula Sétima);
- h) O incumprimento do estabelecido na referida escritura pública implica a extinção do direito de superfície, por deliberação da Câmara Municipal (Cláusula Oitava);
- i) Pertencerá à superficiária o encargo de mais-valia que venha a ser devido, desde que não beneficie de isenção (Cláusula Nona).

¹ E não sessenta como refere a Requerente.

Vem a Requerente solicitar i) a alteração à Cláusula Primeira, no sentido de alargar o destino a ser dado ao imóvel; e ii) um aditamento à Cláusula Segunda, acrescentando a possibilidade de, não obstante as obras ficarem a cargo da superficiária, possa a mesma candidatar-se a apoios concedidos pela Câmara Municipal.

No que se refere ao alargamento do destino a dar o imóvel, nada obsta à alteração da Cláusula Primeira, fazendo-se apenas referência à necessidade de, s.m.o., ser necessário alterar igualmente o prazo estipulado na Cláusula Segunda, norma essa que do ofício da Requerente parece ter inclusive sido incumprida por parte da superficiária, porquanto as obras a realizar não foram concluídas em tempo, o que é causa de extinção do direito de superfície.

Quanto à possibilidade de, mantendo o encargo das obras por parte da superficiária, possa a mesma candidatar-se a apoios concedidos pela Câmara Municipal, importa referir o seguinte.

Nada obsta a que a superficiária se candidate a receber apoios financeiros por parte da Câmara Municipal, nos termos e de acordo com o Regulamento Municipal de Apoios Públicos de Almada, com exceção da possibilidade de financiamento/concessão de apoio financeiro para a obra a realizar no imóvel melhor identificada na escritura. Ou seja, não se mostra possível o financiamento da Câmara Municipal de Almada das obras a realizar pela entidade, em virtude da previsão expressa na escritura de que as obras ficam a cargo da superficiária.

Refira-se ainda que de acordo com o estipulado na escritura pública, a superficiária tem ainda direito às benfeitorias, pelo que a admitir-se a possibilidade de financiamento destas obras e mantendo-se a redação existente nas demais cláusulas, teria aquela uma dupla vantagem económica.

Caso pretenda o Município financiar diretamente a referida obra, deverá para esse efeito ser alterado todo o clausulado, prevendo expressamente que os encargos são suportados pela superficiária, salvo no montante que possa a vir concedido como apoio financeiro por parte do Município de Almada, nos termos e de acordo com o Regulamento Municipal de Apoios Públicos de Almada (RMAPA), caso em que deverá ficar excluída a possibilidade de levantamento ou ressarcimento pelas benfeitorias respeitantes (implicando, portanto, uma alteração à Cláusula Sexta).

Por último, importa referir que a competência para aprovar a alteração à escritura pública é da Presidente da Câmara Municipal de Almada, no caso do imóvel ter um valor atualizado de até 1000 vezes a RMMG (até 705.000,00 €), de acordo com a alínea g) do n.º 1 do artigo 33.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, conjugada com a deliberação da Câmara Municipal de Almada que aprovou a Proposta 2021-805-GP; ou da Assembleia Municipal de Almada, se for de valor superior, de acordo com a alínea i) do n.º 1 do artigo 25.º do mesmo diploma.

Assim, nada obsta, do ponto de vista jurídico, a uma alteração da escritura pública que constituiu o direito de superfície, a aprovar mediante despacho da Presidente da Câmara Municipal ou deliberação da Assembleia Municipal, consoante o valor, devendo ser decidido superiormente se pretende o Município de Almada autorizar o alargamento do destino a dar ao imóvel e/ou possibilitar o pedido de financiamento direto das obras a realizar no mesmo por parte da Requerente, e de acordo com as regras do RMAPA.

C – PROPOSTA

Remete-se à consideração superior.

A Técnica Superior Jurista

Débora Rodrigues

Assinado por : **Débora Figueiredo Carvalho
Rodrigues**

Num. de Identificação: 14204629

Data: 2022.03.10 17:51:28+00'00'

