



Helena Pola

MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL
DIVISÃO ADMINISTRATIVA E FINANCEIRA (DAF)

ASSUNTO: REQUER QUE SE DIGNE DESTACAR DO PREDIO INSCRITO NA MATRZ RUSTICA DE NAZARÉ UMA PARCELA DE TERRENO COM 225 M2	INFORMAÇÃO N.º	88/DAF/2018
	NIPG	494/18
	DATA:	2018/03/19

DELIBERAÇÃO:

Deliberado em reunião de câmara realizada em/...../.....,

PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

DESPACHO:

À Reunião
21-03-2018

Walter Chicharro

PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

PROPOSTA DE DECISÃO:

Exmo. Sr. Presidente da Câmara,
Solicito que o presente parecer seja presente à próxima reunião de Câmara, quanto à proposta de atuação e decisão constante nas conclusões do mesmo.
À consideração superior.
A Chefe da DAF

20-03-2018

Helena Pola

Exma. Senhora
Chefe da DAF

Tendo em conta o pedido de parecer requerido por V. Exa., cumpre-me informar o seguinte:



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL
DIVISÃO ADMINISTRATIVA E FINANCEIRA (DAF)

O pedido dos requerentes

Pretendem os requerentes que *“destacada do prédio inscrito na matriz rústica da freguesia de Nazaré sob o n.º 498 Secção U1 a U19, em nome do Município da Nazaré, uma parcela de terreno com 225m2, para que tal parcela passe a constituir um artigo matricial rústico autónomo, para posteriormente transmitir aos herdeiros de José de Castro Codinha, através de doação, ou na sua impossibilidade, através da venda (por valor simbólico), nas condições a acordar por ambas as partes, corrigindo assim, o erro cometido anteriormente por esses serviços”*. Este pedido trata-se, na verdade, de uma segunda solicitação, por falta de resposta dos nossos serviços. O pedido inicial mereceu aliás, informação por parte da Dra. Olinda Lourenço, com o n.º67-DAF-242-2017, datada de 25/10/2017 cujo destino não foi possível apurar. Assim, aproveitando o duto trabalho da Colega, a presente informação, irá aproveitar, quanto ao histórico do imóvel, descrição dos factos e registos municipais, documentos apresentados pelos requerentes e a legitimidade dos requerentes, o trabalho realizado pela Colega Olinda Lourenço.

O histórico do imóvel

O prédio rústico em apreço, outrora na posse de Maria Helena Pereira Hasse Boavida, mediante ação judicial proposta no Tribunal Judicial da Nazaré, e posteriormente confirmada no Supremo Tribunal de Justiça (que transitou em julgado em 28 de Janeiro de 2008 - Processo Ordinário n.º 24/2000), foi declarado propriedade do Município da Nazaré.

Com o reconhecimento do direito de propriedade, foi inscrito no Serviço de Finanças e Conservatória do Registo Predial da Nazaré, em 25 de Outubro de 2017, o prédio rústico com a área de 2.500 metros quadrados, encontrando-se o processo de registo concluído.

Foram compulsados os livros de registos de património arquivados nesta Câmara Municipal, bem como as plantas existentes, tendo sido localizados os seguintes documentos:

- Auto de Arrematação, datado de 25 de Agosto de 1912, de um foro a José Codinha & Filho, sob uma parcela de terreno sita em Medros – Nazaré;
- Escritura de aforamento da parcela supramencionada, mediante o pagamento do respetivo foro no montante de 3.200 reis, datada de 5 de Dezembro de 1912, a páginas quinze, do Livro Três;
- Listagem comprovativa com data da remição do foro em nome de Herdeiros de José Codinha & Filhos, residente em Nazaré, em 22 de Agosto de 1946;



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL
DIVISÃO ADMINISTRATIVA E FINANCEIRA (DAF)

– Certidão emitida pelos Serviços Municipais datada de 31 de Agosto de 2009, certificando que o foro remido por Herdeiros de José Codinha & Filhos, teve lugar em 22 de Agosto de 1946, e a sua localização está identificada na planta anexa, como sendo o TALHÃO D;

- Certidão emitida pela Divisão de Planeamento e Urbanismo, datada de 12 de Julho de 2004, que discrimina as áreas dos Talhões (Foros) assinalados na planta anexa;

– Certidão emitida pelo Município certificando que no requerimento apresentado pela Sr.ª Dr.ª Isabel Candeias, Advogada, em representação do Senhor José Codinha dos Santos que o foro remido por José Codinha & Filhos foi remido em 22 de Agosto de 1946, possuindo as seguintes confrontações: Talhão com 10 metros de frente, no sentido Norte/Sul; 21,40 metros de fundo no sentido Nascente/Poente, medidos do lado Norte do Terreno; 22,50 metros de fundo, no sentido Nascente/Poente, medidos do lado Sul do Terreno, sito em Medros – Nazaré, a confrontar de Norte com Terreno Municipal, do Sul com terreno aforado a António Lúcio Codinha, do Nascente com Caminho Publico dos Caixins e do Poente com Estrada Municipal;

Contudo, foi possível averiguar que na primeira descrição (abertura) do Registo Predial n.º 22636, a fls. 21 do Livro B 69, da Conservatória do Registo Predial de Alcobaça, atualmente descrição n.º 2317 da Conservatória do Registo Predial da Nazaré, que o prédio em data anterior a 18 de Março de 1914, constituía um prazo foreiro sem, no entanto, quantificá-lo.

Da Enfiteuse (Aforamento ou Emprazamento), no Código Civil de Seabra

Importa agora clarificar o regime jurídico da enfiteuse, que já não está em vigor atualmente, mas que está na génese da problemática que temos vindo a tratar.

De acordo com o artigo 1654.º do Código Civil de Seabra, em vigor à data dos fatos, o emprazamento, aforamento ou enfiteuse consiste no desmembramento do direito de propriedade em dois domínios, denominados direto e útil. O titular do domínio direto é designado por senhorio; o do domínio útil é designado por foreiro ou enfiteuta.

A enfiteuse é, em regra, um direito perpétuo, sem prejuízo da faculdade de remição do parágrafo 1.º do referido Código, se pode constatar que o direito de enfiteuse envolve os poderes de remir o foro. O direito de remição do foro é conferido ao enfiteuta, quando o emprazamento tiver mais de 20 anos de duração.

Contudo, como alegado pelo próprio requerente, o período que mediou a escritura de aforamento (05.12.1912) e a remissão do foro (22.08.1946) foi de 34 anos, encontrando-se dentro dos limites legais acima referenciados.



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL
DIVISÃO ADMINISTRATIVA E FINANCEIRA (DAF)

Acresce ainda o artigo 1662.º que os prazos (foros) são hereditários.

A enfiteuse de prédios rústicos manteve-se no Código Civil de Seabra até que foi abolida, após a Revolução de 25 de Abril de 1974, através do Decreto-Lei n.º 195-A/76, de 16 de Março, por se considerar que violava os princípios da igualdade e da proporcionalidade do Estado de Direito (vide acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 09 de Abril de 2013), caucionado posteriormente pela Constituição da República de 1976 constitucionalizou a proibição da enfiteuse.

Atente-se na redação do n.º1 do artigo 1.º, aludido Decreto-Lei 195-A/76: *“É abolida a enfiteuse a que se acham sujeitos os prédios rústicos, transferindo-se o domínio direto deles para o titular do domínio útil”*: ou seja os herdeiros de José Codinha dos Santos tornaram-se proprietários do prédio rústico que temos vindo a referenciar.

Do destaque de terrenos

O destaque mais não é do que o ato administrativo pelo qual a câmara municipal cria a requerimento do interessado uma parcela de terreno como lote autónomo que tem como fim único a construção urbana - vide O Novo Regime dos Loteamentos Urbanos de Adalberto Costa.

“Os atos que tenham por efeito o destaque de uma única parcela de prédio com descrição predial que se situe em perímetro urbano estão isentos de licença desde que as duas parcelas resultantes do destaque confrontem com arruamentos públicos” (cfr. n.º4, do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, que aprovou o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, adiante RJUE).

No entanto, o disposto no artigo 6.º do RJUE, *“não isenta a realização das operações urbanísticas nelas previstas da observância das normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as constantes de planos municipais, intermunicipais ou especiais de ordenamento do território, de servidões ou restrições de utilidade pública, as normas técnicas de construção, as de proteção do património cultural imóvel, e a obrigação de comunicação prévia nos termos do artigo 24.º do Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março, que estabelece o regime jurídico da Reserva Agrícola Nacional”* (cfr. na.º8, do artigo 6.º do RJUE).

De toda a documentação junta ao processo, parece resultar que o prédio rústico – o talhão D confronta, a poente, com Estrada Municipal, i.e., um arruamento público. A parcela remanescente, propriedade do Município da Nazaré continuaria a confrontar também a poente, com Estrada Municipal, encontrando-se preenchidos os requisitos ínsitos no n.º4 do artigo 6.º do RJUE.



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL
DIVISÃO ADMINISTRATIVA E FINANCEIRA (DAF)

Da alienação de bens imóveis

Uma vez autorizado o destaque, uma vez admissível nos termos suprarreferidos, como transferir a propriedade para a esfera jurídica dos requerentes? “Doação”, como referem os interessados? “Venda (por valor simbólico), nas condições a acordar por ambas as partes”?

Alienar, a título oneroso, por qualquer valor, sendo legalmente possível nos termos da alínea g) do n.º1 do artigo 33.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, adiante, RJAL, desde que o valor não ultrapasse 1000 vezes a RMMG (atualmente, 580€ x 1000 = 580.000€), parece-me atentar contra os princípios basilares da atividade administrativa, como o da proteção dos direitos e interesses dos cidadãos, da justiça e da razoabilidade e, finalmente, da boa-fé: os requerentes iriam ter de pagar por algo que já era deles?

Por outro lado, a Câmara Municipal aceita doações, não efetua doações.

No entanto, parece-me que o termo “alienação” previsto na supracitada alínea g) é um conceito juridicamente lato, suscetível de abranger não só a alienação a título oneroso - venda, como também a alienação gratuita - doação. Não procedendo o legislador a qualquer especificação, será de englobar na expressão alienar os dois sentidos.

Como ensinava o Prof. Castro Mendes, a alienação *“usa-se por vezes como sinónimo de transmissão, mas mais vulgarmente designa só a transmissão a título oneroso, mais particularmente contra dinheiro”*, in “Direito Civil, Teoria Geral”, Vol. II, 1979, págs. 36 e segs. Mas ao referir que a alienação designa vulgarmente a transmissão a título oneroso, Castro Mendes não afasta a possibilidade de alienação a título gratuito, quando refere que, por vezes, a alienação é também utilizada como sinónimo de transmissão.

Já o Prof. António Menezes Cordeiro, sustenta que *“transmissão equivale à possibilidade de usar os bens enquanto valores de troca, fazendo-os circular na sociedade, seja onerosa, seja gratuitamente”*, in “Tratado de Direito Civil Português”, Tomo I, Almedina, 2ª Edição, 2000.

Também a Prof.ª Ana Prata, ao dispor que o termo “alienação”, deve ser entendido como *“transmissão, onerosa ou gratuita, do direito de propriedade sobre um bem ou constituição de um direito real que o onere (alienação parcial) ”*, in “Dicionário Jurídico”, Editora Almedina, 3ª edição – Revista e Atualizada (5ª Reimpressão).



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL
DIVISÃO ADMINISTRATIVA E FINANCEIRA (DAF)

Face ao exposto, estamos em condições de formular as seguintes conclusões:

Quanto à parcela sita em Medros

1. José Codinha & Filho arremataram da parcela de terreno sita em Medros – Nazaré, a correspondendo ao, doravante chamado de Talhão D.
2. Foi outorgada escritura de aforamento do Talhão D, datada de 05.12.1912.
3. O foro foi remido em 22.08.1976.
4. 6 anos antes do prazo legal imposto pelo Código Civil de Seabra.
1. Não obstante, o n.º1, do artigo 1.º, aludido Decreto-Lei 195-A/76 aboliu a enfiteuse.
5. Os herdeiros de José Codinha dos Santos, ora requerentes, tornaram-se proprietários do Talhão D.

Quanto ao destaque

6. Pode haver lugar a destaque porquanto:
 - a. Quer o Talhão D, quer a parcela remanescente confrontarão, a poente, com Estrada Municipal;
 - b. Se o n.º8, do artigo 6.º do RJUE for respeitado.

Quanto à alienação

7. Poderá ser o Talhão D alienado nos termos da alínea g) do n.º1 do artigo 33.º do RJAL porque a alienação também pode ser a título gratuito e, desde que o valor do prédio rústico valor não ultrapasse 1000 vezes a RMMG.

Para a concretização destas operações, e se for esse o entendimento de V. Exa., deverá a Câmara Municipal:

- a) Promover o levantamento topográfico para confirmar as áreas alegadas pelos requerentes;
- b) Determinar o valor para efeitos da alínea g) do n.º1 do artigo 33.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais;
- c) Emitir certidão comprovativa da verificação dos requisitos do destaque para efeitos de registo predial da parcela destacada;
- d) Deliberar pela alienação a título gratuito do Talhão D a favor dos requerentes, caso o valor que vier a ser determinado não ultrapasse 1000 vezes a RMMG;
- e) Promover a atualização da parcela remanescente.



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL
DIVISÃO ADMINISTRATIVA E FINANCEIRA (DAF)

À consideração superior.

TÉCNICO SUPERIOR

19-03-2018

Ricardo Caneco

