



## INFORMAÇÃO

### PROCESSO 8335/25

**ASSUNTO: Constituição onerosa de Direito de Superfície a favor do Município de Leiria sobre prédio sito em Olhalvas, União de Freguesia de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes**

#### 1. Enquadramento factual e jurídico

1.1. A informação do pelouro de mobilidade, constante do processo (NIPG 3999/25), a qual se transcreve:

«

i. A estratégia de mobilidade em implementação pelo Município de Leiria contempla a disponibilização de estacionamentos periféricos gratuitos em vários locais da zona urbana, de forma a garantir uma oferta permanente de lugares de estacionamento devidamente organizados, seguros e acessíveis, bem como a dissuasão de veículos para o centro da cidade, reduzindo assim o tráfego rodoviário e libertando os lugares nas zonas de estacionamento de duração limitada (ZEDL) para maior rotatividade e acesso a comércio e serviços;

ii. Assim, foram definidas diversas zonas preferenciais para a instalação de estacionamentos, de forma permanente e temporária (tática), que se complementam com a oferta de transporte público e mobilidade suave, garantindo um acesso permanente ao centro da cidade, preferencialmente até quinze minutos. A nascente da cidade de Leiria foi considerada a área das Olhalvas como preferencial para a instalação de um estacionamento que permita a ligação a diversas vias rodoviárias principais, bem como a serviços estruturantes de onde se destaca o Hospital de Santo André;

iii. O Centro Hospitalar de Leiria, EPE - Hospital de Santo André - face à sua área de influência e cuidados de saúde diferenciados é hoje um Hospital central de referência, o que leva à sua utilização por muitos utentes e por consequência um aumento significativo da procura de estacionamento na área envolvente ao Hospital de Santo André, o que sem dúvida acarreta consequências ao nível da mobilidade, acessibilidades e segurança rodoviária;

iv. A sobrecarga nos estacionamentos públicos da zona envolvente ao Hospital de Santo André são suscetíveis de causar constrangimentos ao nível do tráfego tendo, naturalmente, impacto no ordenamento e gestão do espaço público que se encontra sob a jurisdição da Câmara Municipal;

v. Por questões de segurança e de ordenamento, e mitigando o impacto para as atividades de particulares respeitantes a comércio e serviços locais, permanentes e temporárias, deve constituir-se uma alternativa que cubra as necessidades de estacionamento de longa duração;

vi. O prédio que se pretende já foi alvo de um direito de superfície a favor do Município de Leiria que se extinguiu por condição resolutive prevista na escritura inicial, encontrando-se neste momento, apto e em condições de utilização como parque de estacionamento ao ar livre e integra o Plano Pormenor São Romão Olhalvas, na Unidade de Ordenamento 3, cujo proprietário não se opôs à sua cedência, mediante a constituição de um direito de superfície.»

1.2. O prédio referido foi alvo de avaliação por parte de um Perito Avaliador Judicial (Lista Oficial do Ministério da Justiça) e PAI, que calculou o valor de compensação, respeitante ao direito de superfície em 66.000,00 € (sessenta e seis



mil euros), por um prazo de 2 anos, o que se traduz num encargo mensal de 2.750,00 € (dois mil setecentos e cinquenta euros);

**1.3.** O Município de Leiria, para dar seguimento à sua pretensão de utilização de um parque de estacionamento tático e na prossecução das suas atribuições no âmbito da gestão e ordenamento do espaço público, dada a excecionalidade da situação pretende que seja constituído, a seu favor, um direito de superfície de um prédio descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o n.º 5928/Pousos, inscrito na matriz predial sob os n.ºs 11413, 11438 e 11605, todos sítos em Olhalvas, União das Freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes, abrangendo a totalidade do prédio descrito, nos termos, condições e limites que se encontram apenas à presente informação como ANEXO I;

**1.4.** De acordo com o artigo 1524.º do Código civil, o «direito de superfície consiste na faculdade de construir ou manter, perpétua ou temporariamente, uma obra em terreno alheio, ou de nele fazer ou manter plantações.»;

**1.5.** Nos termos da alínea g) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I à Lei n.º Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, compete à Câmara Municipal adquirir, alienar ou onerar bens imóveis de valor até 1000 vezes a RMMG, delegada no senhor Presidente da Câmara Municipal pelas alíneas c) do ponto 1 da Deliberação n.º 845/21, alterada e republicada pelas deliberações n.º 161/22 e 482/22, publicitadas pelo Edital n.º 28/2022, de 24 de fevereiro e pelo Edital n.º 99/2022, de 24 de maio, respetivamente;

### 3. Propostas

Atentas as conclusões precedentes e caso haja concordância superior, **propõe-se** que o processo seja levado à apreciação da Câmara Municipal, para que, no uso da competência prevista na alínea g) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, a qual se encontra delegada no Sr. Presidente da Câmara Municipal e deve ser avocada ao abrigo do disposto no n.º 2 do artigo 49.º do Código do Procedimento Administrativo, bem como da competência prevista na alínea o) do n.º 1 da mesma norma, e concordando com os fundamentos de facto e de direito constantes da presente informação:

**a) Aprove a constituição do direito de superfície** a favor do Município de Leiria, sobre a totalidade do prédio rústico, sítio em Olhalvas, composto por terra de sementeira, descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o n.º 5928/Pousos e inscrito na respetiva matriz predial rústica sob os artigos 11413, 11438 e 11605, da União das Freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes;

**b) Incumba a Divisão de Património Municipal de desenvolver os trâmites necessários à celebração da escritura pública de constituição do direito de superfície** (cfr. artigo 80.º, n.º 1 do Código do Notariado);

**c) Determine a notificação à Guergil - Construções e Investimentos Imobiliários, Lda.** da decisão da constituição do direito de superfície, bem como para se apresentar no local e data da outorga da referida escritura;

**Mais se propõe, que o Senhor Presidente da Câmara Municipal outorgue a escritura pública de constituição do direito de superfície**, em representação do Município de Leiria, no exercício da competência própria que lhe é conferida na alínea f) do n.º 2 do artigo 35.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual.

À consideração superior.

A trabalhadora

Sandra Cristina Ferreira Almeida Reis  
TÉCNICO SUPERIOR  
13-02-2025

1



<p><b>Parecer:</b></p> <p>Concordo com a informação. Ao Sr. Presidente da Câmara Municipal para, em caso de concordância, submeter o assunto à Câmara Municipal para aprovação da constituição do direito de superfície.</p> <p>A Diretora do DEFJ</p> <p>(Por sub/delegação – Edital n.º 57/2022, de 30.03)</p>	<p><b>Decisão:</b></p> <p>Concordo com a informação. À Câmara Municipal para apreciação e aprovação da constituição do direito de superfície, nos termos propostos.</p> <p>O Presidente da Câmara Municipal</p>
--	---



## Anexo I – MINUTA DE CONTRATO DE CONSTITUIÇÃO DE DIREITO DE SUPERFÍCIE OLHALVAS

### Considerando que:

- 1.1. A estratégia de mobilidade em implementação pelo Município de Leiria contempla a disponibilização de estacionamento periféricos gratuitos em vários locais da zona urbana, de forma a garantir uma oferta permanente de lugares de estacionamento devidamente organizados, seguros e acessíveis, bem como a dissuasão de veículos para o centro da cidade, reduzindo assim o tráfego rodoviário e libertando os lugares nas zonas de estacionamento de duração limitada (ZEDL) para maior rotatividade e acesso a comércio e serviços;
- 1.2. Foram definidas diversas zonas preferenciais para a instalação de estacionamentos, de forma permanente e temporária (tática), que se complementam com a oferta de transporte público e mobilidade suave, garantindo o um acesso permanente ao centro da cidade, preferencialmente até quinze minutos. A nascente da cidade de Leiria foi considerada a área das Olhalvas como preferencial para a instalação de um estacionamento que permita a ligação a diversas vias rodoviárias principais, bem como a serviços estruturantes de onde se destaca o Hospital de Santo André;
- 1.3. O Centro Hospitalar de Leiria, EPE - Hospital de Santo André,- face à sua área de influência e cuidados de saúde diferenciados é hoje um Hospital central de referência, o que leva à sua utilização por muitos utentes e por consequência um aumento significativo da procura de estacionamento na área envolvente ao Hospital de Santo André, o que sem dúvida acarreta consequências ao nível da mobilidade, acessibilidades e segurança rodoviária;
- 1.4. A sobrecarga nos estacionamentos públicos da zona envolvente ao Hospital de Santo André são suscetíveis de causar constrangimentos ao nível do tráfego tendo, naturalmente, impacto no ordenamento e gestão do espaço público que se encontra sob a jurisdição da Câmara Municipal;
- 1.5. Por questões de segurança e de ordenamento, e mitigando o impacto para as atividades de particulares respeitantes a comércio e serviços locais, permanentes e temporárias, deve constituir-se uma alternativa que cubra as necessidades de estacionamento de longa duração;
- 1.6. Existe um prédio rústico que se encontra apto e em condições de utilização como parque de estacionamento ao ar livre e integra o Plano Pormenor São Romão Olhalvas, na Unidade de Ordenamento 3, cujo proprietário não se opôs à sua cedência;
- 1.7. O Município de Leiria, para dar seguimento à sua pretensão de utilização de um parque de estacionamento tático e na prossecução das suas atribuições no âmbito da gestão e ordenamento do espaço público, dada a excecionalidade da situação pretende que seja constituído, a seu favor, um direito de superfície sobre a totalidade do prédio rústico, sito em Olhalvas, composto por terra de sementeira, descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o n.º 5928/Pousos e inscrito na respetiva matriz predial rústica sob os artigos 11413, 11438 e 11605, da União das Freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes, nos termos e condições que a seguir se descrevem:

#### 1. Destino

O prédio sobre o qual se constitui o direito de superfície, destina-se à instalação de um parque de estacionamento público ao ar livre e/ou para a realização de atividades consideradas de interesse público municipal.

#### 2. Duração do direito de superfície

O direito de superfície é constituído pelo prazo de dois (2) anos a contar da outorga da escritura, sendo prorrogado automaticamente por períodos sucessivos de um (1) ano, salvo se o superficiário for notificado em contrário pelo proprietário, com a antecedência mínima de 90 dias.

**3. Preço do direito de superfície**

- 3.1. A constituição do direito de superfície é feita a título oneroso, obrigando o superficiário ao pagamento do valor global por dois (2) anos de 66.000,00 € (sessenta e seis mil euros).
- 3.2. O valor acordado será pago pelo superficiário em duodécimos de 2.750,00 € (dois mil setecentos e cinquenta euros), até ao primeiro dia útil do mês imediatamente seguinte à data de vencimento.
- 3.3. A renda superficiária acordada será paga por transferência bancária, contra recibo.

**4. Obrigações do superficiário**

É da responsabilidade do superficiário entregar, no termo do direito de superfície a parcela do terreno cedida livre e desocupada.

**5. Transmissão do direito de superfície**

O direito de superfície não poderá ser transmitido.

**6. Reversão**

A proprietária do solo exercerá o direito de reversão em caso de incumprimento, pelo superficiário, de qualquer das obrigações emergentes do contrato da constituição do direito de superfície.

**7. Responsabilidade extracontratual**

O superficiário é responsável por todos os danos causados a terceiros, em resultado da sua ação ou omissão, durante a vigência do direito de superfície.

**8. Comunicação entre as partes**

Todas as comunicações entre as partes relativas ao presente contrato devem ser efetuadas por escrito, para as moradas respetivas.