



REUNIÃO DA CÂMARA MUNICIPAL DE 2025/11/10

DELIBERAÇÃO

Serviço responsável | GABINETE DE APOIO PRESIDENCIA

Assunto | Construção Lar Residencial - Pedido Autorização / MARRAZES - Oneração do direito de superfície constituído pelo Município de Leiria a favor da “CERCILEI – Cooperativa de Ensino e Reabilitação de Cidadãos Inadaptados de Leiria CRL”

Informação | Presente a informação prestada pela Divisão de Património Municipal (DIPM), datada de 9 de outubro de 2025, a qual mereceu despacho favorável do Senhor Presidente da Câmara Municipal, proferido em 10 de outubro de 2025, relativa à “Construção Lar Residencial - Pedido Autorização / MARRAZES - Oneração do direito de superfície constituído pelo Município de Leiria a favor da CERCILEI – Cooperativa de Ensino e Reabilitação de Cidadãos Inadaptados de Leiria CRL”, que constitui o Anexo 1130/25 à presente deliberação e dela passa a fazer parte integrante.

Deliberação | A Câmara Municipal, depois de analisar o assunto e concordando com o teor da informação dos serviços, no uso da competência prevista na alínea c) 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, **deliberou por maioria**, com o voto de abstenção do Senhor Vereador Luís Paulo Fernandes, submeter o presente processo ao órgão competente, *in casu*, a Assembleia Municipal, para, em conformidade com o previsto na alínea i) do n.º 1 do artigo 25.º do referido regime jurídico:

- a) Autorizar a constituição de hipoteca voluntária sobre o direito de superfície que incide sobre o prédio urbano composto por terreno para construção, sito na Urbanização Dr. Joaquim José de Sousa – Parcela C, Marrazes, União das Freguesias de Marrazes e Barosa, concelho de Leiria, com a área total de 4782,70 m², inscrito na respetiva matriz predial urbana sob o artigo 6487 da referida União, descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o número 8261/Marrazes, e lá registada a aquisição, a favor do Município, pela Apresentação trinta e sete, de dez de outubro de dois mil e oito, e a constituição do direito de superfície a favor da “CERCILEI – Cooperativa de Ensino e Reabilitação de Cidadãos Inadaptados de Leiria CRL”, pela Apresentação três mil quinhentos e trinta e dois, de vinte e cinco de outubro de dois mil e dezassete, para garantia de empréstimo de capital no montante de um milhão e quinhentos mil euros (1.500.000,00 €), pelo prazo de duzentos e quatro (204) meses.

Mais deliberou solicitar que a deliberação da Assembleia Municipal seja aprovada em minuta, a fim de produzir efeitos imediatos, nos termos dos n.ºs 3 e 4 do artigo 57.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual.

A presente deliberação foi aprovada em minuta.



INFORMAÇÃO

PROCESSO 42150/25

ASSUNTO: Construção Lar Residencial - Pedido Autorização / MARRAZES - Oneração do direito de superfície constituído pelo Município de Leiria a favor da "CERCILEI – Cooperativa de Ensino e Reabilitação de Cidadãos Inadaptados de Leiria CRL"

1. Enquadramento factual

1.1. Por escritura pública outorgada em 28 de setembro de 2017, o Município de Leiria constituiu, a favor da "CERCILEI – Cooperativa de Ensino e Reabilitação de Cidadãos Inadaptados de Leiria CRL", o direito de superfície sobre o prédio urbano composto por terreno para construção, sito na Urbanização Dr. Joaquim José de Sousa – Parcela C, Marrazes, União das Freguesias de Marrazes e Barosa, concelho de Leiria, com a área total de 4782,70 m², inscrito na respetiva matriz predial urbana sob o artigo 6487 da referida União, descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o número 8261/Marrazes, e lá registada a aquisição, a favor do Município, pela Apresentação trinta e sete, de dez de Outubro de dois mil e oito, e a constituição do direito de superfície a favor da "CERCILEI – Cooperativa de Ensino e Reabilitação de Cidadãos Inadaptados de Leiria CRL", pela Apresentação três mil quinhentos e trinta e dois, de vinte e cinco de Outubro de dois mil e dezassete, que integra o domínio privado desta Autarquia;

1.2. Evidenciam-se na escritura, as cláusulas que se seguem:

- 1.2.1. O prédio sobre o qual se constitui o direito de superfície destina-se à construção de um lar residencial e será entregue à superficiária, no estado em que se encontra (cláusula a);
- 1.2.2. A cedência do direito de superfície é efetuada a título gratuito (cláusula b);
- 1.2.3. O prazo de duração do direito de superfície é de setenta e cinco anos (cláusula c);
- 1.2.4. A superficiária obriga-se a concluir todas as obras relativas ao lar residencial, de acordo com os projetos que venham a ser aprovados pela Câmara Municipal de Leiria, no prazo máximo de dez anos, a contar da data da outorga da escritura (cláusula d);
- 1.2.5. O direito de superfície reverte para o Município de Leiria, se as obras não forem concluídas no prazo referido anteriormente, ou se efetuadas em desacordo com os projetos aprovados (cláusula e);
- 1.2.6. A superficiária obriga-se a não dar fim diferente daquele em função do qual o direito de superfície lhe foi cedido (cláusula f);
- 1.2.7. Se a superficiária se extinguir durante o prazo de vigência do direito de superfície ou se alterar os estatutos pondo em causa os fins da sua constituição, as edificações reverterem para o proprietário do solo (cláusula h);
- 1.2.8. A extinção do direito de superfície pelo decurso do prazo importará a extinção dos direitos reais de gozo ou de garantir que eventualmente tenham sido constituídos pela



superficiária em benefício de terceiro, ainda que com autorização do Município (cláusula l);

1.2.9. O direito de superfície é constituído intuito personae à “CERCILEI – Cooperativa de Ensino e Reabilitação de Cidadãos Inadaptados de Leiria CRL”, não podendo ser alienado sem autorização expressa por escrito do Município de Leiria, que, nos termos do estabelecido no artigo 1535.º do Código Civil, gozará do direito de preferência na alienação de tal direito, por qualquer causa (cláusula o);

1.2.10. A superficiária não pode onerar o direito de superfície sem a prévia aprovação pelo Município de (cf. cláusula p);

1.3. A “CERCILEI – Cooperativa de Ensino e Reabilitação de Cidadãos Inadaptados de Leiria CRL”, pretende obter um crédito bancário, sendo exigido pela instituição financeira, a constituição de hipoteca sobre o direito de superfície relativo ao imóvel, razão pela qual, solicita autorização, para a formalização a mesma, como garantia do referido crédito hipotecário;

1.4. A pretensão em apreço, foi acompanhada do documento arquivado em “Associados”, no registo “JUNÇÃO DE ELEMENTOS: 2025,EXP,E,02,58140”;

1.5. Conforme indicado no documento, a hipoteca, cuja autorização é solicitada, será formalizada através de um contrato de “mútuo com hipoteca”, o qual será celebrado entre a “Caixa de Crédito Agrícola Mútuo Centro Litoral, C.R.L”, na qualidade de mutuante e a “CERCILEI – Cooperativa de Ensino e Reabilitação de Cidadãos Inadaptados de Leiria CRL”, na qualidade de mutuária, com o intuito de financiar a construção de um lar residencial;

1.6. Ainda com base no documento instruído, o contrato irá vigorar por um prazo de duzentos e quatro (204) meses, a contar da celebração da respetiva escritura pública, cujo capital a mutuar ascenderá a um milhão e quinhentos mil euros (1.500.000,00 €), sendo a hipoteca constituída com a máxima amplitude legal, permanecendo válida e eficaz até integral cumprimento de toda e qualquer obrigação e/ou responsabilidade da mutuária para com a mutuante, emergente do empréstimo;

1.7. Analisando a constituição de um direito real de garantia, sobre o direito de superfície de que é titular a “CERCILEI – Cooperativa de Ensino e Reabilitação de Cidadãos Inadaptados de Leiria CRL”, conclui-se que esta oneração, por um prazo de dezassete (17) anos, correspondente aos duzentos (204) meses, se coaduna com o prazo daquele direito, que apenas irá terminar no ano de 2092;

1.8. Face ao montante de financiamento pretendido (um milhão e quinhentos mil euros - 1.500.000,00 €) e no sentido de salvaguardar a posição do Município de Leiria, num quadro de eventual incumprimento, por parte da “CERCILEI – Cooperativa de Ensino e Reabilitação de Cidadãos Inadaptados de Leiria CRL”, das respetivas obrigações contratuais, importa sublinhar que a constituição da hipoteca não implica em momento algum, mesmo perante a reversão do direito de superfície, qualquer obrigação do Município, quanto ao pagamento dos encargos decorrentes do empréstimo, uma vez que a hipoteca não configura uma garantia pessoal, como sucederia no caso de fiança ou aval.

2. Enquadramento jurídico



2.1. A hipoteca é um direito real de garantia, constituindo um ónus que se traduz no direito conferido ao credor de ser pago pelo valor de certas coisas imóveis ou equiparadas, pertencentes ao devedor ou a terceiro, com preferência sobre os demais credores que não gozem de privilégio especial ou de prioridade de registo, conforme disposto no n.º 1 do artigo 686.º do Código Civil;

2.2. Significa isto que a hipoteca constitui uma garantia que resulta da faculdade concedida ao credor hipotecário de obter o seu crédito à custa do bem que serve de garantia, conferindo, ainda, preferência ao credor hipotecário sobre o produto da venda do bem em relação aos demais credores.

2.3. A hipoteca está sujeita a registo, sob pena de não produzir efeitos, mesmo em relação às partes, nos termos do preceituado no artigo 689.º do Código Civil e no n.º 2 do artigo 4.º do Código do Registo Predial;

2.4. Acresce que, de acordo com a alínea c) do n.º 1 do artigo 688.º do Código Civil, o direito de superfície, enquanto direito real, é suscetível de ser objeto de hipoteca, sendo legalmente concebível, portanto, que o direito de superfície constituído a favor da “CERCILEI – Cooperativa de Ensino e Reabilitação de Cidadãos Inadaptados de Leiria CRL”, seja hipotecado para garantia de um mútuo;

2.5. Porém, conforme estipulado na cláusula p) da escritura, a constituição da hipoteca sobre o direito de superfície está dependente da prévia autorização do Município de Leiria;

2.6. Ao abrigo do preceituado no n.º 1 do artigo 1539.º do Código Civil, com o decurso do prazo de 75 anos estipulado na escritura, extingue-se o direito de superfície e, de igual modo, a hipoteca que venha a ser constituída, conforme decorre do supra preceito legal, e transposto para a cláusula l) da escritura;

2.7. No entanto, a extinção do direito de superfície antes do decurso do prazo de 75 anos, seja qual for o motivo subjacente, implica a manutenção da hipoteca até ao decurso daquele prazo, conforme disposto no artigo 1541.º do Código Civil.

2.8. Nos termos da alínea i), do n.º 1 do artigo 25.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 setembro, na sua redação atual, compete à Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, autorizar a Câmara Municipal a adquirir, alienar ou onerar bens imóveis de valor superior a 1000 vezes a RMMG, e fixar as respetivas condições gerais, podendo determinar o recurso à hasta pública, sendo que, nos termos do Decreto-Lei n.º 112/2024, de 19 de dezembro, o valor da RMMG é de oitocentos e setenta euros (870,00€);

3. Conclusões

3.1. A “CERCILEI – Cooperativa de Ensino e Reabilitação de Cidadãos Inadaptados de Leiria CRL” pretende contrair um crédito bancário, no valor de um milhão e quinhentos mil euros (1.500.000,00 €), sendo uma das exigências da instituição financeira, a hipoteca do imóvel, nomeadamente, do direito de superfície, pelo que vem solicitar parecer/autorização para esse mesmo efeito;

3.2. De acordo com a alínea c) do n.º 1 do artigo 688.º do Código Civil, o direito de superfície é suscetível de ser objeto de hipoteca, ainda que, conforme estipulado na cláusula p) da escritura, tal oneração esteja dependente da prévia autorização do Município;



- 3.3.** Apesar do montante de financiamento pretendido, ascender a um milhão e quinhentos mil euros (1.500.000,00 €), importa sublinhar que a constituição da hipoteca não implica, em caso algum, mesmo na eventualidade de reversão do direito de superfície, a assunção, por parte do Município de Leiria, de qualquer responsabilidade pelo pagamento dos encargos decorrentes do empréstimo. Tal responsabilidade não se verifica, na medida em que a hipoteca não consubstancia uma garantia pessoal, como sucederia no caso de fiança ou aval.
- 3.4.** Nos termos da alínea i), do n.º 1 do artigo 25.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 setembro, na sua redação atual, compete à Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, autorizar a Câmara Municipal a adquirir, alienar ou onerar bens imóveis de valor superior a 1000 vezes a RMMG, e fixar as respetivas condições gerais, podendo determinar o recurso à hasta pública, sendo que, nos termos do Decreto-Lei n.º 112/2024, de 19 de dezembro, o valor da RMMG é de oitocentos e setenta euros (870,00€);

4. Propostas

- 4.1.** Pelo exposto, propõe-se que a Câmara Municipal de Leiria, no uso da competência prevista na alínea ccc) 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, que estabelece o Regime Jurídico das Autarquias Locais (RJAL), submeta o presente processo ao órgão competente, *in casu*, a Assembleia Municipal, para, em conformidade com o previsto na alínea i) do n.º 1 do artigo 25.º do referido regime jurídico:
- 4.1.1.** Autorizar a constituição de hipoteca voluntária sobre o direito de superfície que incide sobre o prédio urbano composto por terreno para construção, sito na Urbanização Dr. Joaquim José de Sousa – Parcela C, Marrazes, União das Freguesias de Marrazes e Barosa, concelho de Leiria, com a área total de 4782,70 m², inscrito na respetiva matriz predial urbana sob o artigo 6487 da referida União, descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o número 8261/Marrazes, e lá registada a aquisição, a favor do Município, pela Apresentação trinta e sete, de dez de Outubro de dois mil e oito, e a constituição do direito de superfície a favor da “CERCILEI – Cooperativa de Ensino e Reabilitação de Cidadãos Inadaptados de Leiria CRL”, pela Apresentação três mil quinhentos e trinta e dois, de vinte e cinco de Outubro de dois mil e dezassete, para garantia de empréstimo de capital no montante de um milhão e quinhentos mil euros (1.500.000,00 €), pelo prazo de duzentos e quatro (204) meses.

Mais se propõe que se solicite que a deliberação da Assembleia Municipal seja aprovada em minuta, a fim de produzir efeitos imediatos, nos termos dos n.ºs 3 e 4 do artigo 57.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação.

À consideração superior.



O trabalhador

David Santos Duarte
TÉCNICO SUPERIOR
09-10-2025

1

<p>Parecer:</p> <p>A Diretora do DEFJ (Por sub/delegação – Edital n.º 57/2022, de 30.03)</p>	<p>Despacho:</p> <p>O Presidente da Câmara Municipal de Leiria</p>
--	--