

<b>Ofício N.º</b>	DSAJAL 430/20
<b>Data</b>	13 de março de 2020
<b>Autor</b>	Ricardo da Veiga Ferrão

<b>Temáticas abordadas</b>	Construção, por terceiro, sobre edifício de Junta de Freguesia Direito de sobrelevação
----------------------------	---

---

Notas

Em resposta à questão colocada no ofício de V.<sup>a</sup> Ex.<sup>a</sup> referenciado em epígrafe, cumpre informar que se afigura que a solicitada *cedência do espaço superior do edifício da Junta de Freguesia*, efectuada pela Liga dos Amigos de ..., para construção sobre o prédio em questão, da sede dessa associação e de um espaço multiusos, a ser formalizada através de “protocolo” celebrado entre a Liga e essa Junta de Freguesia, se não figura admissível nos termos referidos.

Na realidade a possibilidade de construção sobre um edifício não se compagina com a facilidade de uma “cedência” nem é legalmente admissível com base num “protocolo” pois que envolve um conjunto de questões de propriedade e direitos reais sobre o domínio privado da Junta de Freguesia.

Assim, por um lado, o direito de construir sobre edifício alheio, além de estar sujeito aos requisitos urbanísticos aplicáveis ao imóvel, encontra-se também sujeito a um conjunto de regras de natureza pública e privada. Assim, se, por um lado, o direito de sobrelevação se encontra sujeito às regras previstas para a constituição do direito de superfície perpétuo, por outro está também sujeito às limitações impostas à constituição da propriedade horizontal (conforme se dispõe no artigo 1526.º do Código Civil).

À face da lei – e na estrita observância do *princípio da legalidade* que a todas as autarquias, tal como ao Estado, sujeita e obriga – a *cedência, por protocolo*, do espaço superior do edifício da Junta de Freguesia não é legalmente admissível e, nesses termos, encontra-se completamente fora de questão.

Na verdade, no caso, a pretendida *construção sobre edifício alheio* implicaria, em primeiro lugar, a aquisição pela Liga, à junta de Freguesia, do *direito de sobrelevação* – certo de que a alienação de tal direito – que será *perpétua* - pela Junta de Freguesia, significa em termos práticos a alienação (oneração perpétua) de património imóvel (domínio privado) da Junta de Freguesia, com a necessidade de, por isso, serem observados os procedimentos e demais exigências previstas na lei sobre a matéria.

Por outro lado, a sobrelevação do prédio implicaria necessariamente a necessidade de,

seguidamente, o constituir em *propriedade horizontal*, passando a Junta de Freguesia – que até então era proprietária plena de todo o imóvel – a passar a ser proprietária apenas de uma sua fracção, correspondente ao rés-do-chão - para além de passar a ter um conjunto de obrigações relativamente às partes comuns do prédio.

Por fim - e como resulta da própria natureza do direito de sobrelevação adquirido pela Liga - a situação nunca admitirá futura reversão (mesmo que onerosa) sem a anuência e concordância desta – pelo que a Junta de Freguesia ficará perpetuamente onerada pela construção edificada sobre o terraço-cobertura de um prédio que, neste momento, é plenamente seu.