



UNIÃO DAS FREGUESIAS DE AGUALVA E MIRA SINTRA
ASSEMBLEIA DE FREGUESIA

DELIBERAÇÃO DA ASSEMBLEIA DE FREGUESIA DA UNIÃO DAS FREGUESIAS DE AGUALVA E MIRA SINTRA

Nos termos do art.º 57.º, n.ºs 3 e 4 do RJAL aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro; art.º 34.º, n.ºs 4 e 6 do Código do Procedimento Administrativo aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015 de 7 de janeiro, sob proposta da Junta de Freguesia, a Assembleia de Freguesia da União das Freguesias de Agualva e Mira Sintra, aprovou em minuta o texto da deliberação tomada na **Sessão Ordinária de 28.04.2026**, referente ao **Ponto Quatro - Apresentação e votação da constituição do direito de superfície sobre imóvel municipal a celebrar entre o Município de Sintra e a União das Freguesias de Agualva e Mira Sintra, aprovado através da proposta n.º JF 78/2026, de 09 de abril de 2026**, que se anexa.

VOTAÇÃO: O Ponto Quatro foi aprovado por maioria.

Votos	Total	PS	PSD	CHEGA	CDU	L	IL
A Favor	18	6	5	5	1	1	
Contra	0						
Abstenções	1						1

Assembleia de Freguesia da União das Freguesias de Agualva e Mira Sintra, 28 de abril de 2026

A Presidente da Assembleia de Freguesia,

Assinado por: Felisbela Reis Neves Bernardo

Num. de Identificação: B106640687

Data: 06-05-2026 14:50:45 +01:00



Proposta n.º JF 78/2026

Constituição do direito de superfície sobre imóvel municipal a celebrar entre o Município de Sintra e a União das Freguesias de Agualva e Mira Sintra

Considerando que, em reunião ocorrida com o Presidente da Câmara Municipal de Sintra, foi suscitada a possibilidade de proceder à mudança das instalações das Juntas de Freguesia, tendo tal orientação sido entendida como pertinente e oportuna;

Considerando que as atuais instalações da Junta de Freguesia de Agualva não reúnem as condições necessárias ao cumprimento das normas de segurança e saúde no trabalho, designadamente por existirem postos de trabalho em espaços sem iluminação natural e ventilação adequada;

Considerando que tais condições comprometem o bem-estar, o conforto e a produtividade dos trabalhadores, não estando em conformidade com as boas práticas exigidas na Administração Pública;

Considerando que os serviços da Junta de Freguesia se encontram atualmente dispersos por dois polos distintos, com a seguinte distribuição:

- a) Em Agualva: atendimento, contabilidade, atividades e núcleo do espaço público;
- b) Em Mira Sintra: núcleo de ação social;

Considerando que a referida dispersão implica constrangimentos operacionais relevantes, nomeadamente deslocações frequentes, perda de eficiência, aumento de custos indiretos e impacto negativo na qualidade do serviço prestado à população;

Considerando que foram desenvolvidas diligências com vista à identificação de um imóvel que permita a concentração dos serviços num único espaço, reunindo condições técnicas, funcionais e logísticas adequadas;

Considerando que, no âmbito dessas diligências, foi identificado o prédio composto por casa de rés do chão e 1.º andar, com a área coberta de 244,00 m² e descoberta de 982,00 m², sito no Largo da República, n.º 20;

Considerando que, após visita ao local, se verificou que o referido imóvel apresenta características estruturais e espaciais adequadas às necessidades atuais e futuras da Freguesia;

Considerando, contudo, que o imóvel não dispõe de área específica destinada a armazém para materiais, viaturas e equipamentos de apoio ao núcleo do espaço público;

Considerando que a eventual aquisição do referido imóvel permitirá:

- a) A redução significativa dos encargos fixos, designadamente com consumos e manutenção;
- b) A racionalização dos recursos humanos, mediante a concentração dos serviços;
- c) O aumento da eficiência e qualidade do serviço prestado à população;
- d) A dinamização social e cultural da Freguesia, mediante a abertura do espaço à comunidade;

Considerando que a Câmara Municipal de Sintra adquiriu o imóvel identificado pela Junta de Freguesia de Agualva e Mira Sintra e que, em reunião de Câmara de 24 de fevereiro de 2026 e na Assembleia Municipal de 10 de março de 2026, foi aprovada a constituição do

direito de superfície sobre o prédio, propriedade do Município, sito no Largo da República, n.º 20, em Agualva, inscrito na matriz sob o artigo 112.º a União das Freguesias de Agualva e Mira Sintra, pelo valor anual de € 10.714,29 (dez mil, setecentos e catorze euros e vinte e nove cêntimos), a pagar no ato da outorga da respetiva escritura, nos termos da minuta anexa, com encargo financeiro em 2026 e 2027;

Considerando que, após visita ao local, se verificou que o referido imóvel apresenta características estruturais e espaciais adequadas às necessidades atuais e futuras da Freguesia e que o encargo financeiro pode ser acomodado;

Considerando que, para efeitos do processo de escritura de constituição do direito de superfície, é necessário fazer prova da qualidade e suficiência para o ato, nomeadamente mediante deliberação do órgão executivo e do órgão deliberativo da União das Freguesias de Agualva e Mira Sintra.

Assim, nos termos da Lei n.º 75/2013, e ao abrigo da alínea e) do n.º 1 do artigo 9.º do referido diploma, propõe-se ao órgão executivo:

1. A aprovação da constituição do direito de superfície sobre o imóvel municipal, a celebrar entre o Município de Sintra e a União das Freguesias de Agualva e Mira Sintra;
2. A subsequente remessa da presente proposta à Assembleia de Freguesia, para efeitos de deliberação.

Agualva-Cacém, 16 de março de 2026

A Presidente da Junta de Freguesia



Helena Cardoso

Proposta n.º JF 78/2026

Constituição do direito de superfície sobre imóvel municipal a celebrar entre o Município de Sintra e a União das Freguesias de Agualva e Mira Sintra

Deliberação: Aprovada Reprovada
Unanimidade Maioria

Votos a favor	
Presidente Helena Cardoso	X
Tesoureiro João Castanho	X
Secretária Cristina Mesquita	X
1.º Vogal Gonçalo Carvalho	X
2.º Vogal Ricardo Varandas	X
3.º Vogal Ana Cristina Calado	X
4.º Vogal Miguel Bento	X
Total	7

Votos contra	
Presidente Helena Cardoso	
Tesoureiro João Castanho	
Secretária Cristina Mesquita	
1.º Vogal Gonçalo Carvalho	
2.º Vogal Ricardo Varandas	
3.º Vogal Ana Cristina Calado	
4.º Vogal Miguel Bento	
Total	

Abstenções	
Presidente Helena Cardoso	
Tesoureiro João Castanho	
Secretária Cristina Mesquita	
1.º Vogal Gonçalo Carvalho	
2.º Vogal Ricardo Varandas	
3.º Vogal Ana Cristina Calado	
4.º Vogal Miguel Bento	
Total	

Aprovada em minuta, na reunião de 2026.04.09 para efeitos do disposto nos termos do n.º 3 e n.º 4 do artigo 57.º, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e n.º 4 e n.º 6 do artigo 34.º do Código de Procedimento Administrativo.

A Junta de Freguesia

A Presidente: Helena Cardoso
O Tesoureiro: João Castanho
A Secretária: Cristina Mesquita
O 1.º Vogal: Gonçalo Carvalho
O 2.º Vogal: Ricardo Varandas
A 3.º Vogal: Ana Cristina Calado
O 4.º Vogal: Miguel Bento



FREGUESIA DE AGUALVA E MIRA SINTRA

Folha de Cabimentação

Nº Cabimento: 405
Data Registo: 13-04-2026
Class. Orgânica: 010000 Administração Autárquica
Class. Económica: 0202010300 Rendas
Projeto e Ação:

Ano: 2026
Data Documento: 13-04-2026

Descrição: Constituição direito superfície sobre imóvel municipal a celebrar entre Mun. Sintra e União Freguesi

1	Orçamento Inicial	2 500,00
2	Reforços/Anulações	10 764,29
3	Orçamento Corrigido	13 264,29
4	Despesas Pagas	670,06
5	Encargos Assumidos (Cabimentos)	1 829,54
6	Saldo Disponível do Orçamento	10 764,69
7	Despesa Emergente, que fica cativa	10 714,29
8	Saldo Residual do Projeto	
9	Saldo Residual	50,40

RESPONSÁVEL

Rosina Barbosa

presidente@jf-agualvamirasintra.pt

De: Fernanda Maria Louçada Correia Dias <fernanda.dias@cm-sintra.pt>
Enviado: 20 de março de 2026 14:08
Para: presidente@jf-agualvamirasintra.pt
Assunto: FW: Pedido de documentos para agendamento da escritura de cedência em direito de superfície.
Anexos: minuta da escritura.pdf

Com os melhores cumprimentos,

Fernanda Correia Dias

Técnica Superior na Área de Solicitadoria,

Câmara Municipal de Sintra

DFP-DGPA-SESC

Tel. 21.923 68 56

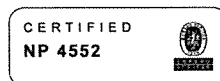
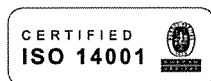
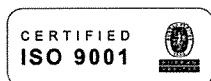
Ext. 2856



COM OS SINTRENSES, SEMPRE

cm-sintra.pt

 @camaradesintra



Aviso de Confidencialidade:

Esta mensagem de correio eletrónico e os ficheiros nela contidos ou anexados destina-se ao uso exclusivo dos seus destinatários e poderá conter dados pessoais, informação privada, confidencial ou legalmente protegida. Se a presente comunicação incluir dados pessoais, a pessoa ou a entidade a quem é dirigida está obrigada ao cumprimento do disposto no Regulamento geral da Proteção de Dados (Regulamento EU 2016/679-PE/C de 2016/04/27) e demais legislação aplicável, devendo manter em total confidencialidade e segurança os dados pessoais ora transmitidos.

De: Fernanda Maria Louçada Correia Dias

Enviada: 20 de março de 2026 12:23

Para: 'presidente@jf-agualvამირასინტრა.პ' <presidente@jf-agualvამირასინტრა.პ>

Cc: DGPA-Secção de Registos Escrituras <sec@cm-sintra.pt>; Ana Rita Silva Guerra <ana.guerra@cm-sintra.pt>

Assunto: Pedido de documentos para agendamento da escritura de cedência em direito de superfície.

Exmo. Senhora. Presidente,

Informo V. Exa., que foi aprovado em reunião de Câmara 24 de fevereiro e na Assembleia municipal de 10 de março, ambas de 2026, a constituição do direito de superfície, sobre o prédio, propriedade do Município, sito no Largo da República, nº 20, em Agualva, inscrito na matriz sob o artigo 112 da União de freguesias de Agualva e Mira Sintra, pelo valor anual de 10.714,29 €, a pagar no ato da outorga da respetiva escritura e nas demais condições nos termos da minuta que se anexa.

Assim, para efeitos de instrução do processo de escritura de constituição do direito de superfície, solicita-se se digne, enviar os documentos comprovativos, da qualidade e suficiência para o ato, nomeadamente deliberação do órgão executivo e deliberativo da referida freguesia de Agualva e Mira Sintra, a deliberar a constituição do direito de superfície.

Solicita-se também que procedam à liquidação do IMT/IS, anexando-se para o efeito a minuta da escritura de constituição do direito de superfície.

Com os melhores cumprimentos,

Fernanda Correia Dias

Técnica Superior na Área de Solicitadoria,

Câmara Municipal de Sintra

DFP-DGPA-SESC

Tel. 21.923 68 56

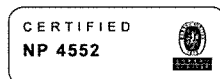
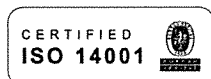
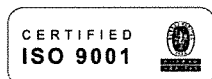
Ext. 2856



COM OS SINTRENSES, SEMPRE

cm-sintra.pt

 @camaradesintra



Aviso de Confidencialidade:

CONSTITUIÇÃO DO DIREITO DE SUPERFÍCIE SOBRE
IMÓVEL MUNICIPAL A CELEBRAR ENTRE O MUNICÍPIO DE SINTRA
E A UNIÃO DAS FREGUESIAS DE AGUALVA E MIRA SINTRA

Minuta

Aosdias do mês de de 2026, nesta Vila de Sintra, Edifício dos Paços do Concelho, compareceram como outorgantes -----

PRIMEIRO OUTORGANTE

O MUNICÍPIO DE SINTRA, com sede no Largo Virgílio Horta, 2714-501 Sintra, titular do cartão de pessoa coletiva número 500 051 062, neste ato representado por (...), com poderes bastantes para o ato. -----

SEGUNDO OUTORGANTE

A UNIÃO DAS FREGUESIAS AGUALVA e MIRA SINTRA, com sede (...), pessoa coletiva número (...), neste ato representado por (...), com poderes bastantes para o ato. -----

Para de boa-fé ser celebrado o presente contrato de constituição do direito de superfície sobre imóvel municipal, nos termos das seguintes cláusulas: -----

PRIMEIRA

(Objeto)

1. O PRIMEIRO OUTORGANTE é dono e legítimo proprietário de um prédio composto de casa de rés do chão e 1.º andar, com a área coberta de 244,00 m² e descoberta de 982,00 m², sito no Largo da República n.º 20, Agualva, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 112 da União das Freguesias de Agualva e Mira Sintra e descrito na Conservatória do Registo Predial de Agualva-Cacém sob o número n.º 5319 da Freguesia de Agualva-Cacém. -----

2. Pelo presente contrato, o PRIMEIRO OUTORGANTE constitui o direito de superfície sobre o prédio urbano acima identificado, que é entregue no estado em que se encontra e que o SEGUNDO OUTORGANTE declara conhecer. -----

3. A constituição do direito de superfície destina-se, exclusivamente à instalação da sede da Junta de Freguesia da União das Freguesias de Agualva e Mira Sintra. -----

Reunião de

24 FEV. 2026

Doc.º Agendado com o
N.º 12

1/5

SEGUNDA

(Prazo de constituição)

O presente contrato tem início a partir da data da sua celebração e é constituído pelo prazo de 30 (trinta) anos, renovável automaticamente por períodos sucessivos de 10 (dez) anos, se nenhuma das partes o denunciar com antecedência mínima de um ano antes do fim do período inicial ou qualquer uma das suas renovações. -----

TERCEIRA

(Preço)

Pela constituição do direito de superfície, o SEGUNDO OUTORGANTE pagará ao PRIMEIRO OUTORGANTE, nos seguintes termos: -----

1. A título do preço anual o SEGUNDO OUTORGANTE pagará o montante de 10.714,29 € (dez mil setecentos e catorze euros e vinte e nove cêntimos), sendo que o primeiro pagamento será efetuado no ato da escritura (local e modo de pagamento a indicar). -----
2. O valor previsto no número anterior foi calculado de acordo com o n.º 6 do artigo 20.º do Regulamento do Património Imóvel do Município de Sintra. -----
3. O valor referido no número 1 desta cláusula será atualizado anualmente de acordo com o coeficiente apurado pelo Instituto Nacional de Estatística. -----
4. Havendo atraso no pagamento da prestação anual, o PRIMEIRO OUTORGANTE poderá exigir o pagamento do triplo das prestações em dívida, ao abrigo do número 2 do artigo 1531.º do Código Civil. -----
5. A atualização prevista no número 3 só terá lugar caso o coeficiente anual a aplicar seja superior, -----

Quarta

(Construção)

1. O SEGUNDO OUTORGANTE assume integralmente os custos e encargos decorrentes da constituição do direito de superfície, nomeadamente os inerentes à adaptação do imóvel referido no número 1 da cláusula 1ª, ao fim previsto no n.º 3 da mesma cláusula. -----
2. O prazo para início da obra de adaptação do imóvel será de 12 meses a contar da data da celebração do contrato. -----
3. O prazo para conclusão da obra de adaptação do imóvel será de 30 meses a contar da data da celebração do presente contrato. -----

QUINTA

(Obrigações do Segundo Outorgante)

No âmbito do presente contrato, o SEGUNDO OUTORGANTE compromete-se a: -----

1. Cumprir, na íntegra, as obrigações decorrentes do presente contrato, na lei geral e nos regulamentos municipais. -----
2. Não utilizar o imóvel objeto do presente contrato para fins diversos dos acordados no número 3 da cláusula 1ª, sem autorização prévia do PRIMEIRO OUTORGANTE. -----
3. Colaborar e fornecer, a qualquer momento, toda a informação e documentação solicitada pelo PRIMEIRO OUTORGANTE, sempre que este julgue necessário conhecer o estado de execução do presente contrato. -----
4. Manter em bom estado de conservação, segurança e limpeza do edificado, bem como as construções ou equipamentos nele erigidos ou a erigir, cabendo-lhe executar todas as intervenções necessárias ao longo do prazo de vigência do presente contrato, incluindo canalizações de água e esgotos, instalações elétricas, de segurança e comunicações, reparando e substituindo os que se encontrem danificados, suportando os respectivos encargos. -----
5. Suportar todas as despesas respeitantes aos custos com o fornecimento de água, energia elétrica, comunicações e segurança às instalações, assim como é da sua responsabilidade a requisição dos ramais, dos contadores de água, energia elétrica e gás, telefone e seguros. -----
6. Efetuar, a expensas suas, o apetrechamento das construções ou equipamentos erigidos ou a erigir à atividade a desenvolver. -----
7. Contratar e manter seguro que garanta o risco de incêndio e de destruição do bem por causas naturais ou ação humana. -----
8. Entregar o edificado ao PRIMEIRO OUTORGANTE, nos termos do presente contrato, por qualquer causa, em condições de perfeita utilização, com todas construções, equipamentos instalados e benfeitorias inamovíveis que haja nele realizado, livre de quaisquer ônus ou encargos, os quais não conferem qualquer direito a compensação, indemnização ou retenção. -----

Reunião de

24 FEV. 2026

Decor. Anexada com o
Nº 12

SEXTA

(Transmissão ou oneração do direito de superfície)

1. O direito de superfície é constituído *intuito personae* ao SEGUNDO OUTORGANTE, não podendo ser alienado sem autorização expressa por escrito do PRIMEIRO OUTORGANTE, que, nos termos do artigo 1535º do Código Civil, gozará do direito de preferência, na alienação de tal direito por qualquer causa. -----
2. O SEGUNDO OUTORGANTE não poderá onerar o direito de superfície sem prévia aprovação do PRIMEIRO OUTORGANTE. -----
3. O SEGUNDO OUTORGANTE poderá, mediante autorização prévia e expressa do PRIMEIRO OUTORGANTE, concessionar, total ou parcial o imóvel ou as construções nele a erigir, sendo os respetivos valores fixados e cobrados pelo SEGUNDO OUTORGANTE, constituindo proveitos deste. -----
4. Os negócios jurídicos referidos no número anterior não são oponíveis ao PRIMEIRO OUTORGANTE e caducam os seus efeitos, de imediato, caso seja retirada ao SEGUNDO OUTORGANTE a disponibilidade do prédio, em consequência de oposição à renovação do presente contrato, denúncia ou qualquer que seja a causa. -----

SÉTIMA

(Incumprimento, Extinção e Sanções)

1. O incumprimento grave e reiterado das obrigações decorrentes do presente contrato ou motivos imperiosos de interesse público determinam sua resolução, sem que o SEGUNDO OUTORGANTE tenha direito a qualquer indemnização, mesmo pelas benfitorias, entretanto efetuadas. -----
2. Considera-se que há incumprimento grave quando, no prazo de 30 (trinta) dias após comunicação, a parte faltosa não tenha sanado o incumprimento. -----
3. A comunicação da resolução será feita por carta registada com aviso de receção com 30 (trinta) dias de antecedência, da data do fim pretendido para o contrato. -----
4. A resolução operada nos termos dos números anteriores, oferece ao PRIMEIRO OUTORGANTE o direito de cancelar unilateralmente o registo do presente contrato entretanto realizado junto da Conservatória do Registo Predial, mediante deliberação nesse sentido da Câmara Municipal. -----
5. O incumprimento do presente contrato, por causa imputável ao SEGUNDO OUTORGANTE, constitui ainda impedimento para a atribuição de novo apoio por parte do PRIMEIRO OUTORGANTE ao SEGUNDO OUTORGANTE, por um período a definir pela Câmara Municipal. -----

6. A extinção do direito de superfície importará também a extinção dos direitos reais de gozo ou de garantia que eventualmente tenham sido constituídos pelo SEGUNDO OUTORGANTE em benefício de terceiro, ainda que com autorização do PRIMEIRO OUTORGANTE. -----

7. As Partes podem ainda, a todo o tempo, acordar a extinção do presente contrato baseada num fundamento ocorrido posteriormente à celebração do contrato, mediante o cancelamento do respetivo registo junto da Conservatória do Registo Predial. -----

OITAVA

(Revisão)

Devido a imposição legal ou razões de interesse público, poderá o presente contrato ser revisto a todo o tempo no que se mostre estritamente necessário, ficando qualquer alteração sempre sujeita à prévia autorização da Câmara Municipal. -----

NONA

(Disposição final)

Quaisquer dúvidas de interpretação, execução ou validade do presente contrato serão dirimidas por acordo entre as partes. -----

O PRIMEIRO OUTORGANTE

O SEGUNDO OUTORGANTE

Reunião de
24 FEV. 2020
Doc.º Agendário com o
Nº 12