



COMUNICADO

Virgílio da Cunha, Presidente da Câmara Municipal de Aguiar da Beira, no uso da competência que lhe é conferida pelo Regime Jurídico das Autarquias Locais, designadamente a prevista na alínea a) do n.º 1, do artigo 35.º do anexo à lei 75/2012, de 12 de setembro, na sua redação vigente, informa o seguinte:

O Município teve conhecimento de que a sociedade Caldas da Cavaca S.A procedeu ao abate de parte do conjunto arbóreo existente junto ao balneário do Complexo Termal das Caldas da Cavaca.

O Município compreende e associa-se à indignação daqueles que, de forma identificada, transparente e civilizada, se manifestam contra a atitude levada a cabo pelo superficiário. Assim, na sequência do corte de árvores existentes na denominada Quinta do Banho/Caldas da Cavaca, perpetrado recentemente pelo superficiário Caldas da Cavaca S.A., foi solicitada informação jurídica (que a seguir se transcreve) sobre a legitimidade de tal conduta por parte da entidade detentora do direito de superfície e a possibilidade do Município enquanto proprietário, poder agir ou pronunciar-se sobre a referida conduta.

"Convém em primeiro lugar, relembrar alguns dos pontos essenciais à análise e conclusão final:

- 1- *O Município de Aguiar da Beira constituiu, em 2007, uma sociedade do tipo empresa municipal denominada ABTT-Termas e Turismo EEM, com a finalidade de gerir de forma empresarial o complexo termal Caldas da Cavaca;*
- 2- *Esse complexo Termal é constituído por vários prédios rústicos e urbanos, todos com autonomia matricial, que integram o domínio privado do Município;*
- 3- *O Município transferiu para a sociedade ABTT, EEM a propriedade dos prédios que constituem a Quinta do Banho/Caldas da Cavaca;*
- 4- *A ABTT EEM(Empresa Municipal) constituiu a favor da sociedade CALDAS DA CAVACA S.A., o direito de superfície sobre os prédios que constituem o Complexo Termal;*
- 5- *A constituição do direito de superfície, que hoje vigora, foi votada pela Câmara Municipal, por maioria, com voto de qualidade. (Anexo 1). A Assembleia*



Municipal, em Janeiro de 2013, deliberou favoravelmente a constituição do direito de superfície, que foi concretizado por escritura datada de 21 de janeiro de 2013;

- 6- Desde janeiro de 2013, todos os prédios que integram a Quinta do Banho/Caldas da Cavaca estão na posse da sociedade Caldas da Cavaca S.A., através da constituição de um direito de superfície.

Postas estas considerações, coloca-se a seguinte questão:

- Que ações podem ser exercidas pelo superficiário?

O direito de superfície é um direito real, consagrado na lei (artigo 1524º do Código Civil) e que consiste na faculdade de **construir ou manter, perpetua ou temporariamente uma obra em terreno alheio, ou nele fazer ou manter plantações.**

O superficiário pode assim, ao abrigo do seu direito de natureza real construir, manter obras no solo que é do proprietário e também manter ou fazer plantações.

No caso concreto, está definido na escritura, datada de 21 de janeiro de 2013, que o prazo de vigência do direito de superfície é de 100 anos (anexos 2)

Durante este período, a sociedade Caldas da Cavaca S.A. tem o direito de: construir, reconstruir, plantar, e usar de todas as utilidades que o solo permita.

Por analogia, com o regime legal do usufruto, permitimo-nos concluir que o direito de superfície confere ao superficiário o direito de plantar e cortar árvores.

Também se chega a esta conclusão pela interpretação do artigo 1536º do Código Civil, que regula as causas de extinção do direito de superfície.

Assim poderemos concluir o seguinte:

- 1- O superficiário goza do direito de usufruir do solo, das construções, das árvores, podendo manter, construir, reconstruir e replantar.
- 2- Se a lei fala em replantar, significa que pode cortar.
- 3- O único limite imposto por lei, é o uso do subsolo que pertence ao proprietário.
- 4- Durante 100 anos, caso não se extinga o direito de superfície (seja pelas causas previstas na lei, seja pelo incumprimento da mencionada sentença) o superficiário dispõe de um direito real sobre a Quinta, que constitui até domínio privado.



- 5- As bases que constituíram este direito datam dos anos de 2011 e 2013 e não foram questionadas, antes foram publicamente aprovadas pelo já referido executivo e pelo órgão máximo que é a Assembleia Municipal.
- 6- Assim, não poderá o Município impedir o exercício dos direitos que decorrem do uso dos prédios pela superficiária Caldas da Cavaca S.A.
- 7- Considera-se que o poder de cortar e alienar as árvores ali existentes é um direito do superficiário, sobre quem recai o dever de, no prazo de 10 anos replantar as arvores cortadas.
- 8- O incumprimento desta obrigação é uma causa de extinção do direito de superfície, conforme resulta da alínea b) do artigo 1536º do Código Civil, devendo o proprietário ficar com o ónus de verificar o cumprimento de tal obrigação.”

Saliente-se ainda que, quando o Município teve conhecimento do abate das árvores, procurou saber junto do proprietário do direito de superfície - Caldas da Cavaca S.A, qual o motivo do abate, tendo o presidente do Conselho de Administração alegado o mau estado fitossanitário das árvores abatidas e a existência de risco e perigo sobre a segurança de pessoas e bens.

Neste seguimento, o Município participou o facto à GNR e ao Instituto da Conservação da Natureza e Florestas, para que estes organismos verificassem se foram cumpridos todos os preceitos legais de abate de arvoredo.

Por fim, faz-se notar que, ainda que exista a possibilidade de poder cortar, consideramos que não assistiria o direito moral de tal procedimento, tendo em conta o simbolismo do local para a população de Aguiar da Beira.

Aguiar da Beira, 11 de outubro de 2023

O Presidente da Câmara Municipal

Virgílio da Cunha