



INFORMAÇÃO N.º 2/2026 – Direito de Superfície

Conversão em Direito de Propriedade Plena (Precedente Municipal e Situação de Telheiras)

Caros associados,
Caros Residentes em Telheiras,

Na sequência da Informação n.º 1/2026 e no âmbito do acompanhamento que a ART tem vindo a desenvolver relativamente à problemática do direito de superfície, importa partilhar um enquadramento técnico-jurídico que sustenta e reforça as diligências em curso.

1. ENQUADRAMENTO

Como é do conhecimento geral, o modelo adotado pela Câmara Municipal de Lisboa ao longo das últimas décadas assentou na:

- propriedade municipal do solo;
- cedência do direito de superfície a cooperativas e particulares;
- construção de edifícios e constituição de propriedade horizontal;
- transmissão das frações autónomas;

Deste modelo resultaram, em Telheiras, múltiplos edifícios em regime de “condomínio superficiário”, nos quais:

- os residentes são proprietários das frações;
- o Município mantém a propriedade do solo.

2. SITUAÇÃO ATUAL

A prática administrativa da Câmara Municipal de Lisboa demonstra que:

- a alienação do direito de superfície é corrente;
- as frações podem ser transmitidas, mantendo esse regime;
- o valor é fixado caso a caso.

Contudo, este modelo mantém limitações relevantes, designadamente a inexistência de direito de propriedade plena, o que tem vindo a suscitar crescente preocupação por parte dos moradores

3. PRECEDENTE MUNICIPAL RELEVANTE

Importa destacar que a Câmara Municipal de Lisboa já resolveu uma situação idêntica.



Caso: Rua Sousa Lopes, lote 1759 (Boletim Municipal n.º 789/2009)

Neste caso:

- foi constituído direito de superfície;
- foi criado um edifício em propriedade horizontal;
- as frações foram transmitidas aos moradores.

Posteriormente, os condóminos requereram a aquisição do direito de propriedade plena.

4. SOLUÇÃO ADOTADA PELA CÂMARA

A Câmara Municipal deliberou:

- alienar o solo aos condóminos superficiários;
- distribuir o valor pelas permilagens;
- fixar o preço por negociação.

Resultado: Conversão do direito de superfície em direito de propriedade plena.

5. ASPETOS CRÍTICOS DO PRECEDENTE

Este caso demonstra que a Câmara:

- Não exigiu unanimidade dos condóminos;
- Admitiu pagamento em prestações;
- Fixou o preço por avaliação e negociação;
- Permitiu soluções para condóminos não aderentes.

Ou seja, **adotou uma solução flexível, ajustada e viável**

6. SITUAÇÃO EM TELHEIRAS

A realidade de Telheiras é materialmente idêntica:

- solo municipal;
- direito de superfície;
- edifícios em propriedade horizontal;
- frações autónomas de particulares.

Importa ainda salientar que a situação de Telheiras assume uma dimensão particularmente relevante, abrangendo cerca de 1.600 fogos, o que a torna uma das maiores concentrações de propriedade superficiária do concelho de Lisboa.

7. DINÂMICA ATUAL

Conforme já referido na Informação n.º 1/2026, encontram-se em curso diversas diligências junto da Câmara Municipal de Lisboa e da Assembleia Municipal.

Acresce que:

- várias Administrações de Condomínio estão a preparar pedidos formais;
- a ART encontra-se a acompanhar e a apoiar tecnicamente este processo;
- foi realizada uma Assembleia de Bairro (22 de abril), com forte participação.



Dessa Assembleia de Bairro resultou a identificação de três questões centrais:

1. A exigência de unanimidade nos condomínios;
2. O valor a atribuir ao terreno;
3. As modalidades de pagamento.

Importa sublinhar que o precedente identificado demonstra que a Câmara Municipal de Lisboa encontrou soluções para estas questões no âmbito daquele procedimento, adotando mecanismos ajustados à realidade concreta dos superficiários envolvidos.

8. IMPLICAÇÕES

O precedente da Rua Sousa Lopes demonstra que:

- não existe obstáculo legal à conversão;
- a Câmara dispõe de margem de decisão;
- é possível encontrar soluções equilibradas.

Embora cada procedimento administrativo seja apreciado autonomamente e em função das respetivas circunstâncias concretas, o precedente identificado demonstra que a Câmara Municipal de Lisboa dispõe de instrumentos jurídicos e administrativos que permitem equacionar soluções semelhantes para situações materialmente idênticas.

9. PORQUE É IMPORTANTE?

A eventual conversão do direito de superfície em direito de propriedade plena poderá representar benefícios relevantes para os proprietários, designadamente:

- eliminação da separação jurídica entre o edifício e o terreno;
- reforço da segurança jurídica dos proprietários;
- maior previsibilidade relativamente ao futuro dos imóveis;
- simplificação de futuras transmissões e operações sobre as frações;
- potencial valorização patrimonial dos imóveis;
- redução das incertezas associadas ao termo dos contratos de superfície.

Trata-se, por isso, de uma matéria com impacto direto no património de centenas de famílias residentes em Telheiras.

10. EXPETATIVAS

Neste contexto, é expectável que:

- os pedidos formais venham a ser apresentados pelos condomínios;
- a Câmara venha a analisar a situação de forma global;
- seja definida uma orientação para Telheiras.

A dimensão do processo e o elevado número de residentes abrangidos justificam uma abordagem integrada e transparente por parte das entidades competentes, que permita assegurar tratamento equitativo entre situações materialmente comparáveis.



11. E AGORA?

A ART continuará a acompanhar este processo, assegurando a articulação institucional entre os diversos condomínios e prestando apoio às respetivas Administrações na instrução e submissão dos pedidos que venham a ser apresentados.

Importa recordar que a Câmara Municipal de Lisboa já procedeu, no passado, à conversão de situações de direito de superfície em direito de propriedade plena, existindo precedentes administrativos que demonstram a viabilidade desta solução.

A realidade de Telheiras apresenta características materialmente idênticas, encontrando-se reunidas as condições para que seja ponderada e adotada uma solução semelhante para os cerca de 1.600 fogos abrangidos.

Neste contexto, a ART, em articulação com os condomínios envolvidos, desenvolverá as diligências institucionais necessárias junto do Senhor Presidente da Câmara Municipal de Lisboa e dos demais órgãos competentes, com vista à criação de uma solução justa, transparente e equitativa para todos os superficiários de Telheiras.

A conversão do direito de superfície em direito de propriedade plena constitui uma aspiração legítima de muitos moradores de Telheiras. A existência de precedentes administrativos demonstra que esta solução é juridicamente possível e administrativamente exequível.

A ART continuará a trabalhar de forma construtiva, rigorosa e institucional para que os superficiários de Telheiras possam ver esta matéria analisada com transparência, equidade e respeito pelos princípios da boa administração pública.

Com os melhores cumprimentos.

Lisboa, 5 de junho de 2026

ART - Associação de Residentes de Telheiras

Marta Santos Vieira

Presidente da Direção da ART