

Tribunal da Relação de Coimbra
Processo nº 3853/08.0TBVIS.C1

Relator: MOREIRA DO CARMO

Sessão: 19 Fevereiro 2013

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: REVOGADA EM PARTE

EXPROPRIAÇÃO INDEMNIZAÇÃO

SOLO APTO PARA CONSTRUÇÃO CUSTO DE CONSTRUÇÃO

ÍNDICE DE CONSTRUÇÃO

Sumário

- 1.- Para determinação do custo da construção deve atender-se, liminar e preferentemente, ex vi do disposto no art. 26º, nº 5, do CE, aos montantes fixados administrativamente para efeitos de aplicação dos regimes de habitação a custos controlados ou de renda condicionada, apenas podendo tais critérios ser postergados ou mitigados se tal se revelar necessário para a prossecução da justiça do caso concreto, hipótese que imporá convincente justificação.
- 2.- O apelo à Portaria 1379-A/2004, que fixou o preço de habitação por metro quadrado da área útil, para efeitos de cálculo da renda condicionada (a que se refere o nº 1 do art. 4º do DL 329-A/2000, de 22.12), é um mero referencial auxiliar para avaliação do carácter especulativo, ou não, do valor do mercado encontrado, valor esse que não deverá ser atendido se, comprovadamente, não corresponder ao custo da construção na zona onde se localiza a parcela.
3. - Sendo o custo da construção possível de fixar através do recurso aos valores fixados administrativamente, o importante será que o resultado da avaliação seja o valor real e corrente da parcela expropriada.
- 4.- É correcto e ajustado que o índice de construção bruto ponderado para a parcela expropriada seja o resultante da média aritmética dos definidos no PDM para as duas tipologias de construção possíveis de enquadrar no terreno dessa parcela, por corresponder a um aproveitamento económico normal.
- 5.- O Código das Expropriações determina que o cálculo do valor de um solo

apto para construção deve ter por base a sua capacidade “aedificandi” valorizada com base nos custos da construção, não implicando, obrigatoriamente, a necessidade de promoção de um loteamento, pois o que se pretende avaliar é o terreno tal qual se encontrava na altura da declaração de utilidade pública.

6.- Ao tomar tal valor como referência deixa, naturalmente, de fora todos os encargos e mais valias que estão associadas ao acto de lotear não devendo, por isso, ser imputados nem encargos nem proveitos inerentes ao acto de promoção imobiliária que pode não ser, e normalmente não é, sequer desenvolvido pelo expropriado.

7.- O máximo de percentagem consentida no nº 6 do artigo 26º, do CE, de 15%, deve ser visto a nível nacional.

8.- A eventual aplicação da dedução prevista no art. 26º, nº 9, do CE, - se o aproveitamento urbanístico que serviu de base à aplicação do critério fixado nos nºs 4 a 8 constituir, comprovadamente, uma sobrecarga inoportável para as infra-estruturas existentes, no cálculo do montante indemnizatório deverão ter-se em conta as despesas necessárias ao reforço das mesmas - só opera se ficar provada tal sobrecarga inoportável, não se bastando com hipotéticos juízos da sua ocorrência.

Texto Integral

I - Relatório

1. Nos presentes autos de expropriação por utilidade pública em que é expropriante EP - Estradas de Portugal, SA, com sede em Almada, e expropriados J (...) e M (...), residentes em Viseu, foi expropriada uma parcela de terreno com a área de 198 m², relativa ao prédio inscrito na matriz predial da freguesia de Vila Chã de Sá, concelho de Viseu, sob o art. 279º e descrito sob o nº 1040/19950927 na 1ª Conservatória de Registo Predial de Viseu.

A entidade expropriante entrou na posse administrativa da parcela e realizou-se arbitragem que, avaliando a parcela expropriada e classificando-a como solo apto para construção, considerou por unanimidade que a justa indemnização a atribuir aos expropriados era de 10.228,37 €.

Foi proferida sentença adjudicatória em consonância com a mencionada arbitragem. Veio a entidade expropriante recorrer da decisão arbitral, pugnando pela atribuição de uma indemnização de 2.364,97 €.

Na resposta que apresentaram e no recurso subordinado que interpuseram, os expropriados pugnam pela atribuição de uma indemnização global de 35.920,44 €. A entidade expropriante respondeu ao recurso subordinado, defendendo a improcedência do mesmo.

Procedeu-se à avaliação da parcela expropriada.

Pelo perito indicado pela entidade expropriante foi apresentado o relatório de fls. 206 e segs., no qual concluiu pela atribuição de uma indemnização global de 5.309,78 €. Prestou os esclarecimentos constantes de fls. 254 e segs.

Pelos 3 peritos designados pelo Tribunal, foi apresentado o relatório de fls. 278 e segs., com os esclarecimentos prestados a fls. 350 e segs., no qual concluíram pela atribuição de uma indemnização global de 11.461,52 €.

Pelo perito dos expropriados foi apresentado o relatório de fls. 313 e segs., com os esclarecimentos de fls. 358 e segs., no qual concluiu pela atribuição de uma indemnização global de 43.380,90 €.

Ordenada a notificação das partes para os efeitos previstos no art. 64º do CE, foram produzidas alegações pela entidade expropriante, que reiterou o valor indemnizatório de 2.364,97 €, e pelos expropriados, que pugnaram pela fixação da indemnização em quantia não inferior a 43.380,90 €.

*

Foi proferida sentença que julgou totalmente improcedente o recurso interposto pela expropriante e parcialmente procedente o recurso subordinado interposto pelos expropriados e, em consequência, fixou a indemnização a pagar pela entidade expropriante a favor dos expropriados em 11.461,52 €, a actualizar, em cada ano decorrido até à decisão final, de acordo com a evolução do índice de preços no consumidor, com exclusão da habitação, índice esse publicado pelo Instituto Nacional de Estatística.

*

2. A expropriante interpôs recurso, tendo formulado as seguintes conclusões:

1 - As alíneas t) e u) da Fundamentação de Facto elencada na Sentença, não se reconduzem a factos, mas sim à interpretação que o Tribunal recorrido faz de normas jurídicas, no caso as alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 30.º do Regulamento do PDM aplicável, e à aplicação dessas normas ao caso vertente.

2 - As alíneas t) e u) da Fundamentação de Facto elencada na Sentença constituem matéria de direito, pelo que, devem ser retiradas daquela Fundamentação.

3 - O Tribunal a quo, à semelhança do que fizeram os Peritos maioritários, aplicou, para determinação do custo de construção, a Portaria n.º 1379-A/2004, de 30 de Outubro, que fixa os valores do preço da habitação para efeitos do cálculo da renda condicionada.

4 - Embora o n.º 5 do artigo 26.º do C.E. mande atender, como referencial, aos montantes fixados administrativamente para efeitos de aplicação dos regimes

de habitação a custos controlados ou da renda condicionada – um e outro regime têm âmbitos de aplicação distintos.

5 – O regime da renda condicionada unicamente deve ser aplicado na avaliação de um solo onde existam construções.

6 – Já na avaliação de um solo sem construções, como o dos autos, deve ser aplicada a portaria que fixa os valores a custos controlados.

7 – Na parcela em apreço não existem edifícios, logo a portaria para efeitos da renda condicionada não pode ser aplicada, porque o que se está a avaliar é um terreno limpo (propriedade horizontal) e não um edifício.

8 – A aplicação dos valores da portaria para efeitos de renda condicionada, duplica o valor do solo, porque este já se encontra incluído nos valores da portaria para efeitos de renda condicionada, e em seguida irá ser obtido (de novo), pela aplicação do previsto nos n.º s 6 e 7.º do mesmo artigo.

9 – Deve ser aplicada para a determinação do custo de construção, a portaria 233/2005, de 25 de Fevereiro, vigente à data da publicação da DUP e que respeita a custos controlados, a qual fixa o valor de €521,30/m² de área útil (zona I).

10 – A Sentença considerou, para o cálculo do valor do solo, um índice de construção bruto de 0,525m², que resulta de uma média obtida a partir da ponderação dos índices máximos de construção bruta previstos no PDM para a construção unifamiliar e para a construção em banda contínua, respectivamente 0,60m² e 0,45m².

11 – A parcela, de acordo com o PDM de Viseu, eficaz à data da publicação da DUP, insere-se em “Espaço Urbanizável – Área de Expansão”.

12 – De acordo com o artigo 30.º do PDM de Viseu, nesta área os índices de construção bruta são para os lotes unifamiliares em banda contínua inferiores a 0,60, e para os lotes unifamiliares isolados inferiores 0,45.

13 – Os índices máximos de construção previstos, no artigo 30.º do Regulamento do PDM de Viseu, apenas são aplicáveis a lotes, ou seja, a parcelas de terreno que foram objecto de loteamento.

14 – O artigo 6.º do PDM de Viseu define Lote como “área de terreno marginada por arruamento público, destinada à construção, resultante de uma operação de loteamento licenciada nos termos da legislação em vigor.”

15 - A parcela objecto de expropriação é destacada de um prédio rústico, com artigo matricial 279, registado na Conservatória sob o n.º 1040/19950927, com a área de 1.150m², e não constitui um lote.

16 - Os índices máximos de construção bruta previstos no PDM para a construção unifamiliar e para a construção em banda contínua, respectivamente 0,60m² e 0,45m², nada têm que ver um com o outro - são distintos, nos seus requisitos e custos.

17 - Não podem ser feitas médias entre índices destinados a processos de urbanização e loteamento e índices de construções isoladas, que são distintos, e têm custos também eles distintos.

18 - Não podem ser feitas médias entre um índice que obriga a um projecto urbanístico com o mínimo de 3 lotes (construção em banda contínua), e um índice que a nada disso obriga (construção moradias isoladas).

19 - As construções em banda, por contraponto à construção da moradia unifamiliar, ficam mais caras na medida em que obrigam a urbanização e loteamento.

20 - A média de índices que traduzem realidades distintas e não confundíveis não é matematicamente aceitável - não se podem misturar índices.

21 - À data da publicação da DUP não existia nas imediações da parcela objecto de expropriação construção em banda contínua mas unicamente construção isolada.

22 - Atente-se à resposta dos Peritos maioritários ao quesito 5.º da expropriante "As habitações mais próximas são moradias isoladas" e ao quesito 4.º dos expropriados "...tendo por justificação o facto de ser mais usual na zona a ocupação por moradias isoladas."

23 - A Sentença não ponderou as concretas condições e o contexto da inserção da parcela à data da DUP.

24 - A Sentença enferma de erro de julgamento, quando refere que os Peritos maioritários ponderaram aquelas concretas condições e o contexto da inserção da parcela à data da DUP.

25 - A construção em banda contínua não constituía, à data da publicação da DUP, um aproveitamento urbanístico normal, atenta a caracterização da zona envolvente.

26 - A construção em banda nunca seria permitida neste terreno, uma vez que não existia construção em banda nas imediações, de forma a "...respeitar a volumetria e morfologia existentes na zona...", conforme prevê o n.º 2 do artigo 30.º do PDM.

27 - A decisão do Tribunal a quo, no que respeita ao índice de construção aplicado, não teve em conta que a avaliação da capacidade edificativa da parcela tem de atender a um aproveitamento económico normal, considerando a área e configuração da parcela, e que seja adequado urbanisticamente à caracterização da zona envolvente.

28 - A interpretação que a Sentença faz das alíneas do n.º 2 do artigo 30.º do Regulamento do PDM de Viseu conflitua com outras disposições e princípios legais - como é o caso designadamente do n.º 1 do artigo 23.º e n.º 1 do artigo 26.º, ambos do C.E. e dos princípios da igualdade e da proporcionalidade - que têm de ser observadas para a fixação da justa indemnização devida pela expropriação.

29 - À data da publicação da DUP, os expropriados só poderiam construir uma habitação, aceitando-se a aplicação de um índice de construção bruto correspondente a $0,45m^2/m^2$.

30 - O Tribunal a quo, aplicou, nos termos do disposto no n.º 6 do artigo 26.º do C.E. e num máximo de 15%, uma percentagem de 11%, a qual não se mostra fundamentada no laudo pericial maioritário.

31 - Unicamente o Perito nomeado pela expropriante, com recurso a abundante fundamentação, justificou o índice fundiário base que adoptou, de 9%. (cfr. fls. ..., 212 a 214 dos autos)

32 - O Perito nomeado pela expropriante, apresentou a metodologia, que seguiu para a atribuição daquela percentagem, conforme o Acórdão do STJ n.º 1/99, publicado no DR, I série, de 13/02/1999.

33 - O Perito nomeado pela expropriante foi o único a ter em conta, aquela que tem sido a orientação jurisprudencial, ou seja, que a percentagem correspondente à localização, qualidade ambiental e dos equipamentos existentes na zona, têm que se reportar à escala do país.

34 - Acresce que, tal como dado por assente na Sentença, a parcela de que se cuida, localizava-se numa mancha com estrutura urbana incipiente, em área periférica, e tinha uma qualidade ambiental prejudicada pelo tráfego local e de passagem na EN2, uma das principais vias adutoras de trânsito, geradora de acentuada poluição. (cfr. alíneas p) e r) da Fundamentação de facto)

35 - Por mais consentânea com as características da envolvente da parcela aceita-se a aplicação de um índice fundiário base de 9%, como demonstrado pelo Perito nomeado pela expropriante.

36 - A capacidade das redes é limitada, pelo que qualquer operação urbanística onera aquela capacidade e, no conjunto de espaço urbanizável onde se insere a parcela, traduz-se sempre, a curto ou médio prazo, numa sobrecarga incomportável para as infra-estruturas existentes.

37 - Impõe-se plenamente, ao contrário do que decidiu a Sentença, a aplicação do disposto no n.º 9 do artigo 26.º do C.E. ao cálculo do valor do solo.

38 - O valor do solo classificado como apto para construção terá, no caso vertente, de ser residual - e correspondente à perda de uso e gozo do logradouro - relativamente ao valor por m², para um terreno potencialmente urbanizável na zona e não objecto de qualquer restrição edificativa.

39 - Justifica-se que o solo seja avaliado, no caso vertente, em 50% do valor calculado nos termos do disposto no n.º 4 e seguintes do artigo 26.º do C.E., tal como defendido pela expropriante no recurso da decisão arbitral que interpôs.

40 - Existiam nos autos abundantes razões para que o Tribunal a quo, de forma fundamentada, divergisse da avaliação maioritária, à qual não estava vinculado.

41 - O Tribunal a quo fixou uma indemnização injusta e que viola o disposto no n.º 1 do artigo 23.º do C.E.

Termos e fundamentos pelos quais se requer a V.Exa. que seja julgado procedente o presente recurso e conseqüentemente:

- a) alterada a matéria de facto dada como assente na Sentença, nos termos acima peticionados;
- b) revogada a Sentença recorrida, fixando-se o montante indemnizatório de €2.364,97, conforme defendido pela expropriante ora recorrente em sede de recurso da decisão arbitral ou, caso assim não se entenda, em €5.309,78

conforme calculado na avaliação subscrita pelo Perito nomeado pela expropriante.

3. Não foram produzidas contra-alegações.

II - Factos Provados

a) A parcela expropriada, com o nº 13, corresponde a parte do prédio inscrito na matriz predial da freguesia de Vila Chã de Sá, concelho de Viseu, sob o art. 279 e descrito sob o nº 1040/19950927 na 1ª Conservatória de Registo Predial de Viseu, encontrando-se o facto aquisitivo do aludido prédio inscrito a favor dos ora expropriados.

b) A parcela expropriada, com o nº 13, tem a área de 198 m², correspondendo à declaração de utilidade pública, com carácter de urgência, publicada no DR nº 245, II Série, de 23-12-2005, rectificada por despacho publicado no DR nº 100, II Série, de 24-05-2007, com vista à execução da obra de alargamento e beneficiação da EN 2 entre o cruzamento de Faíl (incluindo ligação ao IP3) e Vila Chã de Sá.

c) O prédio afectado pela expropriação situa-se no local denominado Corga, da freguesia de Vila Chã de Sá, concelho de Viseu, tem a área de 1150 m², confronta pelo norte com EN, pelo sul com José Lopes Pereira de Almeida, pelo nascente com José Correia Almeida Melo e pelo poente com José Lopes Pereira de Almeida.

d) A parcela expropriada confronta do norte com EN 2, do sul com expropriados, do nascente com parcela 14 e do poente com caminho.

e) De acordo com o PDM vigente à data da DUP, a parcela insere-se em área de expansão urbana.

f) À data da DUP, a parcela estava dotada de rede de abastecimento de águas, de rede de esgotos domésticos (encontrando-se a rede de saneamento a cerca de 260 metros da parcela, junto ao cruzamento situado em frente ao restaurante Sevilha), de rede de distribuição de energia eléctrica, de rede de telefones.

g) À data da DUP, a parcela tinha acesso por caminho pavimentado.

h) O acesso à parte sobrance não foi afectado pela expropriação.

i) À data da DUP, o terreno objecto de expropriação encontrava-se ocupado com zona de exposição de um stand de venda de automóveis novos e usados.

j) Na parcela expropriada, o terreno não se encontra pavimentado, estando apenas revestido a gravilha.

k) Tal parcela encontrava-se, à data da DUP, vedada com rede metálica plastificada com cerca de 62 metros de extensão e 2 metros de altura, assentada em murete de blocos com 0,20 m de altura e postes metálicos

afastados de 4 m.

l) Na parcela expropriada existia, à data da DUP, um poço com 10 metros de profundidade e 2 m de diâmetro, dotado de motor, que abastece de água o prédio referido em a) e outro prédio do mesmo proprietário, onde se localiza a parcela nº 14.

m) O poço e o motor encontravam-se inclusos (à data da DUP) num espaço fechado, com cerca de 10 metros quadrados, coberto por uma laje aligeirada estando a zona do motor dentro de uma cabine com 1,5 m x 1,5 m com 2,5 m de altura e com acesso por uma porta metálica.

n) A zona do poço encontrava-se (à data da DUP) protegida por uma grade de ferro que constituía uma porta de duas folhas com 1 m de largura e 2 m de altura cada.

o) Nesta parcela existiam (à data da DUP) 2 pereiras pequenas, uma laranjeira pequena, uma cerejeira pequena, um pessegueiro pequeno, uma ameixeira pequena.

p) A parcela situa-se dentro do perímetro urbano da cidade, numa mancha de construções dispersas ao longo da EN 2, com estrutura urbana ainda incipiente, em área periférica.

q) A parcela tem bom acesso ao centro da cidade e ao exterior.

r) A qualidade ambiental encontrava-se prejudicada pelo tráfego local e de passagem na EN2, a qual era e é uma das principais vias adutoras de trânsito (entrada e saída da cidade), geradora de acentuada poluição.

s) A parcela expropriada tem a configuração de um paralelograma, alongado no sentido da EN, que a margina.

t) À data da DUP, o PDM vigente permitia construir naquele local lotes unifamiliares em banda contínua com Icb inferior ou igual a 0,60, com densidade habitacional inferior ou igual a 15-20 fogos/hectare, cêrcea dominante de 2 pisos habitáveis, mais cave para estacionamento e arrecadações.

u) À data da DUP, o PDM vigente permitia construir naquele local lotes correspondentes a moradias unifamiliares isoladas com Icb inferior ou igual a 0,45, com densidade habitacional inferior ou igual a 10 fogos/hectare, cêrcea dominante de 2 pisos habitáveis, mais cave para estacionamento e arrecadações.

v) A parte sobrance do prédio não resulta fraccionada pela expropriação, mantendo o acesso à via pública.

w) O acesso da parte sobrance do prédio mantém-se praticamente de nível.

x) A frente com a via pública é equivalente à anteriormente existente.

y) O prédio estava já anteriormente onerado pela poluição resultante do tráfego na EN 2, aspecto que actualmente é beneficiado pelas obras

realizadas.

z) As obras realizadas na EN 2, nomeadamente o separador central e as rotundas, beneficiam as condições de circulação e a segurança no local, constituindo factores de desaceleração com vantagem para a qualidade ambiental, mormente no que se refere à poluição.

III - Do Direito

1. Uma vez que o âmbito objectivo dos recursos é delimitado pelas **conclusões** apresentadas pelos recorrentes (arts. 684º, nº 3 e 685º-A do CPC), apreciaremos, apenas, as questões que ali foram enunciadas. Nesta conformidade, as questões a resolver são as seguintes.

- Alteração da matéria de facto.

- Cálculo do montante da indemnização a atribuir (que se desdobra em 4 pontos).

2. Pretende a recorrente que o teor das t) e u) dos factos provados seja eliminada, por se reconduzirem a matéria de direito (conclusões 1ª e 2ª). Não podemos aceitar tal pretensão. Se bem virmos, em tais alíneas faz-se referência ao lugar onde se situa a parcela expropriada, ao dizer-se “naquele local”, ou seja, está a apontar-se que geograficamente tal parcela se situa num determinado lugar. Puro facto, claramente. E depois articula-se tal localização com o PDM de Viseu, vigente à data da DUP, em termos de tipologia possível de construção, e logicamente constata-se que aí se pode construir em determinados termos de índice de construção bruta. Outro facto, sem dúvida.

Não se descortinando matéria de direito, está votada ao insucesso a impugnação da matéria de facto.

3. Na sentença recorrida escreveu-se que:

“De acordo com o disposto no art. 23º, nº 1 do CE99 “a justa indemnização não visa compensar o benefício alcançado pelo expropriante, mas ressarcir o prejuízo que para o expropriado advém da expropriação, correspondente ao valor real e corrente do bem de acordo com o seu destino efectivo ou possível numa utilização económica normal, à data da declaração de utilidade pública, tendo em consideração as circunstâncias e as condições de facto existentes naquela data”.

Resulta assim do disposto nesse preceito legal que a justeza da indemnização não se mede pelo benefício alcançado pelo expropriante, mas unicamente através do prejuízo emergente da expropriação, capaz de restaurar a lesão

patrimonial sofrida pelo expropriado - vide, nesse sentido, ac. RE de 30-01-1992, in CJ, t. I, p. 269 e ac. RP de 6-06-1991, in CJ, t. 3, p. 252.

(...)

Para efeitos de classificação da indemnização, o CE99 classifica, no art. 25.º, n.º 1, al. a) e b), os solos em "apto para a construção" e "apto para outros fins", definindo, no n.º 2 desse artigo, quais os solos que se podem considerar aptos para construção.

Em face dessa qualificação, os critérios de cálculo do valor de cada tipo de solo vêm, depois, definidos nos arts. 26.º e 27.º, daquele Código, preceituando-se para o valor de edifícios ou construções, expropriações parciais, regras de cálculo específicas - cfr. arts. 28.º e 29.º.

Dos expostos critérios resulta que o princípio da justa indemnização tem de ser visto em concreto e à luz dos diferentes interesses a conjugar, devendo o expropriado receber aquilo que conseguiria obter pelos seus bens se não tivesse havido expropriação, ou seja, a indemnização deve corresponder ao valor do mercado do objecto expropriado, de modo a ser reposto no património do expropriado o valor equivalente ao dos bens de que ficou privado, sem ilegítimo enriquecimento dos expropriados - neste sentido, vide, Acs. da RP de 14-02-89, in CJ, T1, p. 190; de 21-09-89, in CJ, T4, p. 200; de 13-10-76, in CJ, T3, p. 644; Acs. da RL de 18-10-90, in CJ, T4 p. 153; de 24-03-94, in CJ, T2, p. 98; de 12-04-94, in CJ, T2, p. 109; Ac. da RC de 21-05-91, in CJ, T3, p. 73; Ac. da RE de 30-01-92, in CJ, T1, p. 269; Fernando Alves Correia, in *Garantias do Particular na Expropriação por Utilidade Pública*, p. 129 e in *O Plano Urbanístico e o Princípio da Igualdade*, 1989, p. 546, José Osvaldo Gomes in *Expropriações por utilidade pública*, p. 143, e, ainda, Manuel Augusto da Gama Prazeres, in *Código das Expropriações - Anotado e Actualizado*, p. 49.

Se é certo que a justa indemnização deve corresponder em princípio ao valor real e corrente do bem expropriado, a equivalência de tais valores não pode ser tida como absoluta, mas será apenas tendencial, uma vez que se a justa indemnização visa compensar o expropriado pelo prejuízo que lhe advém da expropriação.

(...)

No caso dos autos, existe consenso quanto à classificação do solo como "solo apto para construção".

(...)

Funciona, por outro lado, o princípio da livre apreciação, de maneira que o juiz não está necessariamente vinculado aos valores indicados nos laudos periciais, desde que tenha elementos no processo que determinem valores diferentes.

No entanto, constituindo objectivo da presente acção a determinação da "justa indemnização" a pagar pela expropriante, entende-se que a avaliação constitui uma diligência fundamental, imposta por lei e que sendo realizada por técnicos qualificados, assume particular relevância como meio probatório, sendo obrigatória a sua realização, como expressamente decorre do art. 61.º, n.º 2 do CE99.

Daí que, apesar da aludida liberdade de decisão, a especificidade da matéria levará a que, tendencialmente, o juiz atenda aos valores apresentados pelos peritos, com especial realce para os que são nomeados pelo Tribunal, dada a maior isenção que deles se espera.

Muito embora, como sustentava Alberto dos Reis, o juiz seja considerado o "perito dos peritos", não deixará de comportar sérios riscos a prolação de uma decisão que divirja em termos absolutos dos valores referidos em qualquer dos laudos, uma vez que se trata de uma matéria relativamente à qual o juiz dificilmente terá melhores conhecimentos do que os revelados pelos peritos - vide, no entanto, o ac. RE de 19-03-1992, in BMJ 415, p. 747, no qual foi julgado legítima a discordância do juiz relativamente ao valor unanimemente apresentado pelos peritos.

Na verdade, como é referido no ac. RL de 15-04-1999, in CJ, 1999, t. III, p. 102 e seg., "embora o juiz não esteja vinculado ao valor indicado no laudo maioritário (por maioria de razão ao laudo unânime), o certo é que este, a menos que se verifiquem aplicações de critérios em violação da lei aplicável, constitui um indicador seguro da fixação judicial da prestação indemnizatória".

(...)

Utilizando os critérios legais para fixação da indemnização aceites pelo tribunal, obtiveram os Srs. Peritos subscritores do laudo maioritário o montante de 11.461,52€, correspondente ao valor da parcela expropriada (9601,52€), valor a que chegaram pela avaliação da parcela expropriada tendo em consideração a aptidão edificativa do prédio à data de declaração da

utilidade pública e as suas concretas características e localização, e ao valor da reposição da rede (1860€).

Calcularam o valor do terreno em função do custo de construção em condições normais de mercado, considerando os índices máximos de construção em lotes unifamiliares para construção em banda (0,60) e em moradias isoladas (0,45), assim tendo alcançado o valor médio de 0,525, atribuindo às garagens a ocupação de 25 m² por 100 m² de habitação.

Consideraram ainda, no custo de construção e nos termos do art. 26º, nº 5 do CE, o publicado na Portaria nº 1379-A/2004 de 30-10, ou seja, o valor de 668,49€/m² de área útil e, referido à área bruta, de 85% daquele valor, ou seja, 568€/m²; computaram o custo da construção de garagens em cave em metade do da área bruta de habitação, ou seja 284,11€/m².

Atribuíram o coeficiente de 11% nos termos do art. 26º nº 6 do CE considerando a localização e concretas características do local, de 6% nos termos do nº 7 do citado art. 26º, não tendo efectuado qualquer dedução nos termos dos nº 8 e 9 por estarem em causa um terreno do tipo corrente e infra-estruturas recentes, tendo porém atribuído a percentagem de 15% pela inexistência de esforço e risco.

Fixaram desta forma em 57,05€/m² o valor do terreno (50,71€/m² para habitação e 6,34€/m² para garagens), assim tendo alcançado o valor de 9601,52€ após dedução de 15% ao valor de 11.295,90€.

Computaram em 30€/m² o custo da reposição da vedação, no total de 1860€. Desconsideraram o arvoredado no cômputo das benfeitorias por entenderem que não se compadece com a natureza do solo apto para construção e não reconheceram qualquer desvalorização da parte sobrance ou qualquer outro dano resultante da expropriação.

Verifica-se que os Sres Peritos do laudo maioritário ponderaram, para tal, na sua justa medida, as concretas condições e o contexto de inserção da parcela à data da DUP.

Aplicaram de forma correcta e fundamentada os critérios ajustados no cômputo da indemnização, quer para determinação do preço do terreno, quer para quantificação das benfeitorias ressarcíveis, compatíveis com o critério da avaliação.

Atenderam para o efeito a valores tabelados, periodicamente publicados que colhem a adesão da jurisprudência e da doutrina, adaptados às concretas circunstâncias da parcela.

Entende-se assim que o relatório maioritário e os esclarecimentos que o complementam, para cujo teor se remete, faz criteriosa aplicação dos critérios pertinentes in casu, infirmando a argumentação aduzida pelas partes em sentido contrário quer no recurso principal, quer no recurso subordinado,

quer nas respostas apresentadas a cada um deles.

(...)

Uma vez que o laudo pericial maioritário, à luz dos elementos de facto e documentais carreados para os presentes autos, não é posto em causa por qualquer outro dado objectivo, o mesmo merece o nosso acolhimento, atendendo-se como núcleo essencial de valor de justa indemnização o apontado pelos mesmos, computando-se a indemnização justa pela expropriação em 11.461,52€” - fim de transcrição.

Como primeira ideia, podemos dizer que se concorda com a sentença recorrida quando afirma que será de considerar preferencialmente a posição dos peritos do tribunal, expressa em posição maioritária, perspectivando a sua imparcialidade e desapego a quaisquer interesses subjectivos, como é jurisprudência corrente e praticamente pacífica dos tribunais superiores. Mas isso não significa que o relatório pericial maioritário mereça uma adesão acrítica, uma adesão absoluta que não seja ponderada em concreto. Vejamos então.

Os 5 pontos, em que se desdobra a análise da presente questão recursiva, postos à consideração e apreciação deste tribunal ad quem, por parte da recorrente, são, como decorrem das conclusões de recurso da mesma, os seguintes: a) o valor do custo de construção; b) o índice urbanístico de construção; c) o índice fundiário do art. 26º, nº 6, do CE; d) a eventual dedução do art. 26º, nº 9, do CE; e) redução para 50% do valor calculado.

Está dado por assente e aceite por ambas as partes que a parcela a expropriar se deve considerar como solo apto para construção, e se situa em área de expansão urbana, de acordo com o PDM de Viseu.

O presente caso em análise é quase integralmente idêntico ao que relatámos no Proc.240/09.7TBVIS (em que o ora 1º adjunto foi 2º adjunto), publicado em www.dgsi.pt, referente a uma parcela sita na mesma freguesia, e com o mesmo objectivo de expropriação mencionado no facto provado b) - execução da obra de alargamento e beneficiação da EN 2 entre o cruzamento de Faíl (incluindo ligação ao IP3) e Vila Chã de Sá -, pelo que vamos seguir de muito perto as considerações aí expendidas, relativamente aos dois primeiros pontos.

3.1. Diz a recorrente que a sentença recorrida à semelhança dos peritos maioritários aplicaram a Portaria incorrecta para apurar o valor do solo apto para construção, tendo ainda acrescentado a este valor as percentagens

determinadas no nº 6 e 7, do art. 26º, duplicando assim o valor do solo (conclusões 3ª a 9ª).

Dispõe o nº 5, do art. 26º, do CE, que:

«Na determinação do custo da construção atende-se, como referencial, aos montantes fixados administrativamente para efeitos de aplicação dos regimes de habitação a custos controlados ou de renda condicionada.».

Tal critério não é fixado de modo impositivo, para ser aplicado inelutavelmente, mas antes tem de ser, por princípio ou via de regra, perspectivado a título meramente referencial, como factor indiciário (vide J. P. Melo Ferreira, CE Anotado, 3ª ed. pág.140).

Mas poderá não o ser se existirem elementos no processo que o possam afastar ou postergar. O que poderá verificar-se se, perante tais elementos, se concluir que ele efectivaria uma indemnização injusta e iníqua, ou seja, porque o valor atingido pela sua aplicação não corresponderia ao valor real e corrente dos bens, numa situação normal de mercado (art. 23º, nº 5, do CE). Podendo, então, para obviar a tal, ser tal critério referencial postergado ou corrigido pela consideração e aplicação de outros elementos ou critérios (vide Ac. Rel. Coimbra, de 30.11.2010, Proc.3029/08.7TBVIS, em www.dgsi.pt).

Existe, assim, neste particular, alguma margem de prudente discricionariedade de todos os intervenientes processuais, desde os peritos ao julgador, para melhor se poder atingir a justiça do caso concreto.

Aliás, apesar de estarem mencionados em alternativa, não há razões que impeçam a aplicação conjunta dos valores fixados administrativamente. Inclusive a determinação do custo de construção possível através dos referidos valores tem sido alvo de várias críticas considerando que o valor alcançado fica aquém do valor real e corrente de mercado. Assim, importante será que o resultado da avaliação seja o valor real e corrente da parcela expropriada (vide P. Elias da Costa, Guia das Expropriações, 2ª Ed., pág. 299/300).

Os 3 peritos do laudo maioritário, nomeados pelo tribunal, e o perito dos expropriados, consideraram o valor de 668,49 €/m², correspondente à Zona I, de Viseu, nos termos da Portaria 1379-A/2004, de 30.10, que fixa os montantes do preço da habitação para efeitos de cálculo da renda condicionada (a que se refere o nº 1 do art. 4º do DL 329-A/2000, de 22.12). Por seu turno o perito da expropriante considerou o valor de 492 €/m², nos termos da Portaria 90/2006,

de 27.1, que fixa o montante do custo médio da construção por m², para efeitos do artigo 39º do CIMI. Foi também dito pelo referido perito dos expropriados, como justificação, que o valor por si levado em conta “se consideram ajustados à realidade dos custos de construção praticados na região, tendo em atenção a qualidade média das construções que estão disponíveis no mercado” - vide fls. 2 do relatório de peritagem, a fls. 279 dos autos, e fls. 5 do relatório do perito dos expropriados, a fls. 317, e esclarecimentos prestados, a fls. 361 dos autos.

A recorrente defende que o valor a considerar era antes o de 521,30 €/m², referente ao regime de habitação a custos controlados, previsto na Portaria 233/2005, de 25.2, para a zona de Viseu, com o argumento de que a portaria da renda condicionada se reporta a um valor que já inclui as construções erigidas no solo e já valoriza os factores ambientais e infra-estruturais previstos no nº 6 e 7 do art. 26º do CE, pelo que aquele valor não dever abranger os «terrenos limpos» sob pena de tal duplicar a valorização do solo.

Creemos, todavia, que não lhe assiste razão.

Em primeiro lugar porque a letra da lei - art. 26º, nº 5, do CE - não permite acolher tal argumento. Havendo, pois, que chamar à colação o disposto no art. 9º, nº 2, do CC.

Em segundo lugar porque o acolhimento de tal entendimento importaria o reconhecimento de um valor, propugnado pela recorrente, que não se mostraria o mais adequado para a prossecução da justiça do caso concreto.

É que, como se viu, são os peritos maioritários que consideram serem os valores da Portaria 1379-A/2004 os mais ajustados à realidade dos valores de construção praticados na região. Ora esta posição não se vislumbra censurável, já que é de presumir terem os peritos conhecimento da realidade e do custo e valor da construção na zona da parcela. E inexistindo nos autos elementos que a infirmem ou contrariem.

Valendo, pois, aqui o expendido na sentença recorrida que se transcreveu, sobre o valor, credibilidade e reconhecimento da peritagem maioritária.

Ou seja, o apelo à referida Portaria 1379-A/2004, de 30.10, que fixou o preço de habitação por metro quadrado da área útil, para efeitos de cálculo da renda condicionada (a que se refere o nº 1 do art. 4º do DL 329-A/2000, de 22.12), é um mero referencial auxiliar para avaliação do carácter especulativo, ou não,

do valor do mercado encontrado. Poderiam, contudo, os valores referenciados nessa Portaria não ser atendidos se, comprovadamente, não correspondessem ao custo da construção na zona onde se localiza a parcela, o que circunstancialmente não é o caso (Ac. Rel. Lisboa, de 12.5.2011. Proc.4860/06.3TMSNT, no mesmo sítio).

Improcede este ponto das conclusões de recurso.

3.2. Diz, também, a recorrente que relativamente aos índices urbanísticos aplicados na sentença que acolheu a peritagem a mesma violou o disposto no regulamento do PDM de Viseu (conclusões 10^a a 29^a).

Assim, rebate a recorrente, tratando-se de uma propriedade não urbanizada o índice de construção a aplicar é o de 0,45 m²/m² e não outro, pois que o índice de 0,60 m²/m² é utilizado para construção em banda contínua.

O índice de construção bruto utilizado pelos peritos do tribunal e perito dos expropriados, foi de 0,525 m²/m² de terreno, como explicaram nos relatórios, vide fls. 2 do relatório dos peritos do tribunal, a fls. 279 dos autos, onde se diz que “tiveram em conta a realidade local”, e fls. 4 do relatório do perito dos expropriados, a fls. 316, onde se diz que “a tipologia adaptável à parcela e coerente quer com as definições do PDM quer com as características urbanas da zona envolvente corresponde à habitação unifamiliar definida em moradias isoladas ou em banda com dois pisos acima do solo destinados a habitação (R/ c e andar). Na secção III, artigo 30^o, nº 2, alíneas a) e b), do PDM de Viseu encontram-se definidos os parâmetros urbanísticos correspondente às tipologias referidas tendo-se para o caso concreto optado pelo valor médio”, ou seja um $icb = (0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2, \text{ para as moradias em banda contínua, } + 0,45 \text{ m}^2/\text{m}^2, \text{ para as moradias isoladas}) / 2 = 0,525 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de terreno. Em resposta ao quesito 5^o da expropriante, os peritos do tribunal disseram acerca da tipologia da construção envolvente que “as habitações mais próximas são moradias isoladas” (vide fls. 283), e ao quesito 4^o dos expropriados, os mesmos disseram mais concretamente que “a área...é a que resulta da aplicação do índice 0,60 à área da parcela; contudo ...entenderam limitar aquele índice à média dos valores antes referidos, isto é, 0,525, tendo por justificação o facto de ser mais usual na zona a ocupação por moradias isoladas” (vide fls. 285), enquanto o perito dos expropriados ao referido quesito 5^o da expropriante referiu que se tratava de “moradias isoladas e geminadas” (vide fls. 322). Mais disse este último perito, a pedido de esclarecimentos da expropriante (a fls. 359) que “...quando se pretende determinar o valor de um terreno é apenas e só esta capacidade que está em

causa, independentemente da forma e tipologia. (...) à data da DUP o expropriado poderia licenciar no seu terreno dois tipos de construção a saber:

-a) Moradias unifamiliares em banda contínua

-b) Moradias familiares isoladas.

Qualquer uma destas soluções era possível e enquadrável nas normas regulamentadoras que o PDM instituiu para a parcela expropriada. A opção por uma ou por outra seria sempre da exclusiva responsabilidade do expropriado, sendo certo que se optasse pela construção de moradias em banda contínua o índice de construção bruto máximo seria de 0,6 enquanto que se optasse pela construção de moradias isoladas o índice de construção bruta máximo seria de 0,45. (...) Assim, as boas regras do planeamento urbano não só aconselham e promovem que estas duas tipologias de construção partilhem os mesmos espaços territoriais. Conscientes desta realidade, o perito entende, e continua a entender, correcto e ajustado que o índice de construção bruto ponderado para a parcela seja o resultante da média aritmética dos propostos para as duas tipologias possíveis de enquadrar no terreno da parcela”.

Igualmente P. Elias da Costa (ob. cit., pág. 297/298) propugna que o índice de ocupação do solo deve ser efectuado casuisticamente, devendo ser adoptado um índice de ocupação do solo que corresponda a um aproveitamento económico normal, tendo em conta, nomeadamente as disposições do PDM, que no caso de preverem um índice de ocupação do solo, tem este de ser conjugado com a análise, por exemplo, das construções existentes na área envolvente.

Do exposto, a opção dos 4 peritos, encontra-se totalmente justificada, sendo perfeitamente compreensível e atendível.

Acrescentamos, ainda, que já no aludido Proc.240/09.7TBVIS (acima referido, por nós também relatado e com o mesmo actual 1º adjunto), a propósito de uma objecção da ora apelante, acerca da necessidade de promoção prévia de lotes para construções de moradias em banda e consideração dos implícitos encargos com a execução do loteamento, se deixou dito que, como explicado na altura pelos peritos, não se concorda “...com o pressuposto de que a implantação da capacidade construtiva considerada implicasse, obrigatoriamente, a necessidade de promoção de um loteamento, sendo certo que, ainda assim, tal facto não condiciona em nada a avaliação feita. Efectivamente lembra-se que com a peritagem o que se pretende avaliar é o terreno tal qual se encontrava na altura da declaração de utilidade pública.

Não podem nem devem, por isso, ser-lhe imputados nem encargos nem proveitos inerentes ao acto de promoção imobiliária que pode não ser, e normalmente não é, sequer desenvolvido pelo expropriado. De qualquer forma é claro que, uma vez realizados esses encargos, e em sua consequência, resulta sempre, para o terreno, uma mais valia que se reflecte no valor do seu metro quadrado. Se pretendêssemos retirar ao valor do terreno, antes de loteado, os encargos com o loteamento, teríamos de concluir que um terreno, depois de loteado, vale menos do que antes de o ser, o que transformaria os investidores imobiliários em beneméritos ou potencialmente falidos. (...) Ora o Código das Expropriações determina, e bem, que o cálculo do valor de um solo apto para construção deve ter por base a sua capacidade “aedificandi” valorizada com base nos custos da construção. Ao tomar este valor como referência deixa, naturalmente, de fora todos os encargos e mais valias que estão associadas ao acto de lotear e que, por isso, se reflectem não no custo da construção mas no valor de alienação final que é, como se sabe, muito superior. De outra forma, não ficaria garantido o conceito de justa indemnização na medida em que não se pode retirar ao custo de construção encargos que ele não comporta e que estão antes incluídos no valor de venda da construção, que como se constata, não foram utilizados”. Neste aspecto, igualmente, sendo de realçar, como também aí esclarecido que “O valor da comercialização de uma construção é o somatório do valor do solo, do valor da construção, do valor dos encargos (taxas, licenças, projectos, etc.) e do valor do lucro. Considerando para o cálculo do valor do solo apenas o valor da construção, não se percebe porque motivo se deve deduzir os encargos referidos”.

Diga-se, a finalizar, como elemento reforçador, que esta já tinha sido a opção dos árbitros, que também consideraram o icb de 0,525 m² (vide fls. 58/59).

Não vemos, por isso, motivo para dar razão à recorrente.

3.3. Quanto ao índice fundiário previsto no art. 26º, nº 6, do CE, propugna a recorrente que ele seja de 9% (conclusões 30ª a 35ª).

Os peritos do tribunal no seu laudo apontam para uma percentagem de 11% (vide fls. 280). O mesmo indicando o laudo do perito dos expropriados (vide fls.319, e em resposta a quesito da expropriante a fls. 323), mas sem qualquer fundamentação em concreto. No seu laudo aqueles três peritos fundamentam aquela percentagem (vide fls. 280) nas circunstâncias de “razoável localização, com boa ligação ao centro da cidade, mas algo afastada, a regular qualidade ambiental, prejudicada pelo trânsito motorizado, e os reduzidos

equipamentos disponibilizados nas proximidades”. Atenta esta fundamentação, designadamente que a localização e a qualidade ambiental são regulares e os equipamentos disponibilizados na zona são reduzidos é difícil aceitar a referida percentagem, que corresponde, sensivelmente a $\frac{3}{4}$ da percentagem máxima total.

O perito da expropriante apontou para uma percentagem de 9% (vide fls. 212/214). Já este laudo se nos afigura estar melhor e mais profundamente fundamentado, pois apela “ao sítio da parcela à escala do País, pois a sua aplicação é também à mesma escala, pois que só circunstâncias iguais devem ter percentagens iguais....como a localização, qualidade ambiental e dos equipamentos existentes na zona estão interligados pela qualidade de vida que proporcionam, tem que se considerar todas as infra-estruturas construtivas e as infra-estruturas sociais existentes em pleno e completo funcionamento, à data da DUP. Quanto às infra-estruturas construtivas, têm que ser ponderados os seus efeitos na qualidade de vida, pois podem existir e não proporcionarem o fim e o uso para que foram construídas; por exemplo, falta de água e de luz, de saneamento e águas pluviais sem escoamento, acessos sem qualidade, etc. Quanto à localização, qualidade ambiental e equipamentos, há que atender às infra-estruturas sociais existentes e às condições que estas proporcionam, sem descuidar os factores climáticos e à poluição eventual: Saúde: Hospitais centrais e especializados, clínicas privadas, farmácias, etc, ...; Justiça...; Finanças...; Transportes: Aeroportos..., Portos, Auto-Estradas, transportes..., etc...; Correios; Serviços: existência de acesso a todos os bens de consumo em qualidade, quantidade e diversificados; Educação: do ensino...; Cultural: teatros...cinemas, museus..., etc; Desportivos...; Lazer:...parques, espaços verdes e de descanso; Instituições financeiras..; Segurança e apoio: PSP, GNR, Bombeiros..; ...; Centros de decisão e tratamento de documentação...; Poluição sonora, tóxica, insalubridade, situações de risco - proximidades de indústrias e ou armazenamento de produtos de alto risco...; Clima: frio, calor, orientação, abrigo, predominância de intempéries..., etc. Ponderados todos os factores, os valores admissíveis para localização, qualidade ambiental e equipamentos existentes na zona, serão os seguintes: 13% a 15% - para locais específicos de Lisboa, Porto e Gaia; 11% a 13% - para locais específicos de Coimbra; 9% a 11% - para locais específicos das cidades capitais de distrito; 7% a 9% - para locais específicos das outras cidades....Tendo em conta a metodologia aplicada, entre a faixa dos 9% e dos 11% para as capitais de distrito, considerando que o local ...se encontra afastado do centro de Viseu... não faz sentido atribuir o valor máximo nem o valor médio atribuível em zonas modernamente urbanizadas e sem poluição, uma vez que na envolvente

existem armazéns/indústria, e é confinante com uma das artérias com mais tráfego em direcção a Coimbra, pelo que o valor mais adequado entre 9% a 11% é de 9%”. Na jurisprudência e doutrina também podemos encontrar semelhantes considerandos. Veja-se Acds. da Relação do Porto, de 10.3.2005, Proc.0530833, em www.dgsi.pt, “O máximo de percentagem consentida no n.º 6 do artigo 26.º do C.E. (15%) deve ser visto a nível nacional”, e de 22.9.2005, Proc.0530834, no mesmo sítio, “...a atribuição de uma elevada percentagem só deve ser conseguida numa zona que reúna muito boas localização e qualidade ambiental e bons equipamentos, o que sucede em poucos centros cívicos dos grandes aglomerados”, ambos citados pela expropriante, e P. Elias da Costa (ob. cit., pág. 304/305) que salienta que “apesar do C.E. não especificar o peso que cada um dos itens possui, deve ser atribuída, em princípio, maior relevância ao item da localização, que é o que mais fortemente determina o valor de um terreno”, embora note que normalmente este item está em oposição ao factor da qualidade ambiental, já que quanto melhor for a localização de um solo, por exemplo no centro de uma cidade, tanto menor será a qualidade ambiental da envolvente, por maiores ruídos, poluição, etc. De toda a maneira defende que “Para atribuição desta percentagem deve-se fazer uma análise comparativa com outros solos nacionais....Assim, se a parcela em questão não apresentar localização, qualidade ambiental e equipamentos acima da média dos restantes solos nacionais com aptidão construtiva, será justificada a percentagem de 7,5%”. Defendendo, por isso, que uma percentagem igual ou superior a 12% só deve ser concedida a terrenos localizados em centros cívicos de certas cidades como Lisboa ou Porto, podendo outro factor de ponderação da percentagem a atribuir ser o do nível sócio-económico da zona.

Ora, se tivermos em conta as aludidas considerações dos peritos, os referidos ensinamentos jurisprudenciais e doutrinários, e se fizermos ainda a conjugação com os factos provados r) e y), comprovativos da fraca qualidade ambiental, entendemos ser mais consentâneo com o critério legal a percentagem propugnada pelo laudo do perito da expropriante e por esta aceite, de 9%.

3.4. Pugna a recorrente pela aplicação da dedução prevista no art. 26º, nº 9, do CE (conclusões 36ª e 37ª).

Dispõe tal normativo que se o aproveitamento urbanístico que serviu de base à aplicação do critério fixado nos nºs 4 a 8 constituir, comprovadamente, uma sobrecarga incomportável para as infra-estruturas existentes, no cálculo do

montante indemnizatório deverão ter-se em conta as despesas necessárias ao reforço das mesmas (o sublinhado é nosso).

No laudo dos peritos do tribunal não se considerou tal dedução porque se afiançou que as infra-estruturas são recentes (vide fls.280), e por isso não precisam de ser reforçadas (vide fls. 283, em resposta a quesito da expropriante). Também o perito dos expropriados considera não haver lugar a qualquer dedução, dada a dimensão da parcela e por as infra-estruturas existentes estarem a funcionar sem qualquer défice conhecido (vide fls. 317), nada justificando o reforço das mesmas (vide fls. 323, em resposta a quesito da expropriante). Já o perito da expropriante considera haver lugar a uma dedução de 5%, porquanto se em todas as propriedades forem construídas casas e esgotado o índice permitido, como é o caso, o que irá acontecer aos colectores existentes ? E que o acréscimo de utilizadores ou estruturas industriais tornam insuficientes as infra-estruturas pelo que há que considerar o seu reforço (vide fls. 214/215). Dada a formulação da primeira parte das considerações de tal perito, a mesma não é uma afirmação para o caso concreto, mas sim uma simples interrogação genérica. No remanescente acaba por não responder especificadamente à situação do caso em apreço.

Uma vez que as infra-estruturas serão recentes, estarão a funcionar sem défice conhecido e dada a pequena dimensão da parcela expropriada tudo aparenta, num juízo de prognose, que o aproveitamento urbanístico não constituirá, de modo algum, uma sobrecarga incomportável para as infra-estruturas existentes, como exige a lei. Certo e seguro é que independentemente deste juízo de prognose não está comprovado que assim seja, como impõe a lei, e decorre da matéria de facto apurada.

Improcede, assim, este ponto das conclusões de recurso.

3.5. Pretende a apelante uma redução para 50% do valor calculado, porquanto o valor do solo apto para construção terá, no caso vertente, de ser residual - e correspondente à perda de uso e gozo do logradouro - relativamente ao valor por m², para um terreno potencialmente urbanizável na zona e não objecto de qualquer restrição edificativa (conclusões 38^a e 39^a).

Não vemos como e porquê. De verdade, não se alcança, como o faz a apelante, que a área objecto de expropriação constitui uma área de logradouro. Não é isso que resulta dos factos provados. Acresce que nenhum dos peritos, nem sequer o da expropriante, introduziu tal qualificação ou ponderou nos seus

laudos tal redução. Aliás, nem igualmente o relatório arbitral tinha feito qualquer referência nesse sentido.

Inexiste, pois, qualquer fundamento legal para a redução pretendida pela apelante.

3.6. Alterada a percentagem prevista no citado art. 26º, nº 6, do CE (vide anterior ponto 3.3.) temos de recalcular o valor da indemnização atribuída.

O valor da construção é de 668,49 €/m², como acima vimos. Considerando o factor de conversão de 0,15% da área bruta para área útil, que ninguém contesta, e a sentença aceita, temos um valor de construção de 568,22 €/m². Como se alterou a dita percentagem para 9% a incidência do valor do terreno sobre o valo da construção passa a ser de 15% (9% mais 6%, esta a percentagem apurada nos termos do nº 7, do referido art. 26º) e não de 17%. O que dá o preço para a habitação de $1,0 \times 0,525 \times 568,22/m^2 \times 15\% = 44,75$ €/m². E para as garagens de $(1,0 \times 0,525 \times 25/100) \times 284,11$ €/m² (este valor é metade do encontrado para a habitação, e aceite na sentença recorrida) $\times 15\% = 5,59$ €/m². Tudo somado dá o preço unitário do terreno de 50,34 €/m². Multiplicando pela área da parcela expropriada dá $198 \text{ m}^2 \times 50,34 = 9.967,32$ €. Com a dedução de 15%, do nº 10 do art. 26º, do CE, fixada na sentença recorrida, dá $9.967,32 \text{ €} \times 0,15 = 1.495,10 \text{ €}$. E assim o valor do terreno corresponde a $9.967,32 \text{ €} - 1.495,10 \text{ €} = 8.472,22 \text{ €}$, e não os 9.601,52 € fixados na sentença impugnada. Ao valor ora encontrado temos de adicionar o valor fixado na mesma sentença, para a reposição da rede de 1.860 €. Ou seja, encontramos um valor final indemnizatório de 10.332,22 €.

4. Sumariando (art. 713º, nº 7, do CPC):

i) Para determinação do custo da construção deve atender-se, liminar e preferentemente, ex vi do disposto no art. 26º, nº 5, do CE, aos montantes fixados administrativamente para efeitos de aplicação dos regimes de habitação a custos controlados ou de renda condicionada, apenas podendo tais critérios ser postergados ou mitigados se tal se revelar necessário para a prossecução da justiça do caso concreto, hipótese que imporá convincente justificação;

ii) O apelo à Portaria 1379-A/2004, que fixou o preço de habitação por metro quadrado da área útil, para efeitos de cálculo da renda condicionada (a que se refere o nº 1 do art. 4º do DL 329-A/2000, de 22.12), é um mero referencial auxiliar para avaliação do carácter especulativo, ou não, do valor do mercado

encontrado, valor esse que não deverá ser atendido se, comprovadamente, não corresponder ao custo da construção na zona onde se localiza a parcela;

iii) Sendo o custo da construção possível de fixar através do recurso aos valores fixados administrativamente, o importante será que o resultado da avaliação seja o valor real e corrente da parcela expropriada;

iv) É correcto e ajustado que o índice de construção bruto ponderado para a parcela expropriada seja o resultante da média aritmética dos definidos no PDM para as duas tipologias de construção possíveis de enquadrar no terreno dessa parcela, por corresponder a um aproveitamento económico normal;

v) O Código das Expropriações determina que o cálculo do valor de um solo apto para construção deve ter por base a sua capacidade “aedificandi” valorizada com base nos custos da construção, não implicando, obrigatoriamente, a necessidade de promoção de um loteamento, pois o que se pretende avaliar é o terreno tal qual se encontrava na altura da declaração de utilidade pública;

vi) Ao tomar tal valor como referência deixa, naturalmente, de fora todos os encargos e mais valias que estão associadas ao acto de lotear não devendo, por isso, ser imputados nem encargos nem proveitos inerentes ao acto de promoção imobiliária que pode não ser, e normalmente não é, sequer desenvolvido pelo expropriado;

vii) O máximo de percentagem consentida no nº 6 do artigo 26º, do CE, de 15%, deve ser visto a nível nacional;

viii) A eventual aplicação da dedução prevista no art. 26º, nº 9, do CE, - se o aproveitamento urbanístico que serviu de base à aplicação do critério fixado nos nºs 4 a 8 constituir, comprovadamente, uma sobrecarga incomportável para as infra-estruturas existentes, no cálculo do montante indemnizatório deverão ter-se em conta as despesas necessárias ao reforço das mesmas - só opera se ficar provada tal sobrecarga incomportável, não se bastando com hipotéticos juízos da sua ocorrência.

IV - Decisão

Pelo exposto, julga-se procedente, parcialmente, o recurso da expropriante e fixa-se a indemnização a pagar por esta aos expropriados no valor de 10.332,22 €, no demais se mantendo a decisão recorrida.

*

Custas pela expropriante e expropriados na proporção do vencimento/
decaimento.

*

Moreira do Carmo (Relator)

Alberto Ruço

Fernando Monteiro