

Tribunal da Relação de Coimbra
Processo nº 1495/08.0TBCVL.C1

Relator: ALBERTO RUÇO

Sessão: 12 Julho 2011

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: REVOGADA EM PARTE

EXPROPRIAÇÃO INDEMNIZAÇÃO

SOLO APTO PARA CONSTRUÇÃO

Sumário

1. O critério mencionado no nº2 do art.26 C.Exp/99 pressupõe que se comparem bens expropriados semelhantes.
2. Quanto ao critério das avaliações fiscais verifica-se que ele só se aplica como forma de corrigir o valor das vendas (cf. n.º 2 do artigo 26.º), mas não havendo vendas, não há qualquer correcção a fazer através das avaliações fiscais.
3. O critério das avaliações fiscais também tem de se aplicar a bens semelhantes, isto é, têm de ser comparados terrenos entre si e edifícios uns com os outros, mas não edifícios com terrenos, pelo que não se pode lançar mão de uma avaliação fiscal relativa a um edifício para encontrar o valor dum terreno.
4. No cálculo do valor do solo apto para construção, segundo o critério do art.26 nº4 do C Ex./99, o custo da construção não envolve ou inclui o valor do terreno.
5. Assim, para efeitos da determinação do preço do metro quadrado de construção que pode ser efectuada num terreno apto para construção, a fim de se encontrar o valor desse terreno, nos termos do n.º 4 do 26.º do Código das Expropriações, aprovado pela Lei n.º 168/99, de 18 de Setembro, não há que levar em conta o preço de venda de fracções habitacionais situadas nas proximidades, constante de escrituras públicas juntas aos autos, pois este preço refere-se ao valor de venda da habitação, onde já se inclui o valor do terreno.
6. Para efeitos da aplicação do factor correctivo mencionado no n.º 10 do

art.26 do C.Exp/99, prevendo-se aí a aplicação de uma medida entre dois valores, um máximo e um mínimo, e não havendo no processo qualquer elemento que desequilibre para um dos extremos, nenhuma razão há para aplicar o máximo ou o mínimo previsto, sendo adequado fixar a medida a meio desses valores, portanto, em 7,5%.

Texto Integral

*

Acordam no Tribunal da Relação de Coimbra (2.ª secção cível):

*

Recorrentes/Expropriados.....A (...) e M (...)

Recorrida/Expropriante.....Município da Covilhã.

*

I. Relatório.

a) O presente recurso respeita a um processo de expropriação por utilidade pública promovido pelo Município da Covilhã, o qual tem por objecto o prédio urbano inscrito na respectiva matriz predial sob o art. 25 e descrito na Conservatória do Registo Predial da Covilhã sob o n.º 00404/160699, composto, segundo a matriz, de r/chão, 1.º e 2.º andares, com a área de 112,00 m2, sito na Rua dos Bombeiros Voluntários, n.º 58, 60 e 62, da freguesia de Santa Maria, Covilhã, pertencente aos expropriados A (...) e M (...).

Como não houve acordo entre as partes acerca do valor da indemnização foi requerida a constituição da arbitragem, como previsto nos artigos 38.º, 42.º e seguintes do Código das Expropriações, em cujo laudo foi fixada a indemnização de €20.796,00 euros, por decisão unânime dos peritos, quantia esta que a entidade expropriante depositou nos termos do art. 20.º, n.º 5 do mesmo Código.

Os expropriados recorreram da decisão arbitral e, na sequência da peritagem realizada, os peritos do tribunal e da expropriante consideraram que a

indemnização adequada era no montante de €22.006,00 euros e o perito dos expropriados sustentou que o valor justo era de €90.047,00 euros.

Na sentença que se seguiu veio a ser fixada a indemnização em €22.006,37 (vinte e dois mil e seis euros e trinta e sete cêntimos), a actualizar, desde a data da declaração de utilidade pública até à data da decisão final do processo de acordo com a evolução do índice de preços no consumidor, com exclusão da habitação.

Os expropriados recorrem desta decisão.

Arguem a nulidade da sentença alegando que «a sentença ao não analisar criticamente as provas trazidas pelos expropriados, e ao não exercer o princípio do inquisitório, fixou a indemnização sem ter elementos para a fixar; enferma de nulidade e fez um errado julgamento da matéria de facto».

Além disso, sustentam que a indemnização deve ser fixada em €79.843,10 (setenta e nove mil oitocentos e quarenta e três euros e dez cêntimos), com base nas seguintes considerações que contrapõem ao laudo maioritário seguido na sentença:

Em primeiro lugar, a sentença e o acórdão arbitral fazem um julgamento errado da matéria de facto no que concerne ao custo da construção/m² porque aplicam os critérios administrativos da Portaria n.º 1425-B/2007, de 31 de Outubro, justificando a adopção deste critério com o facto de não ter sido requerido pelo expropriante a lista de transacções e avaliação fiscais a que se refere o n.º 2 do artigo 26.º do Código das Expropriações.

Ora, o juiz e os peritos devem realizar as diligências necessárias para obterem os elementos de que careçam. Porém, o relatório do perito nomeado pelos expropriados juntou ao processo oito transacções de edifícios contíguos ou próximos da parcela, bem como, documento de avaliação fiscal para efeitos de IMI dos quais resulta que o custo metro quadrado pelo critério do valor das transacções constantes dos autos é de €959,80 euros; pelo critério da avaliação fiscal é de €941,83 euros; pelo critério do valor do projecto da entidade expropriante é de €912,40 euros.

Feita a média, o custo do metro quadrado a adoptar é de €938,01 euros, superior ao preço da indicada portaria, que, assim, deve ser afastado por não corresponder ao custo de construção na zona onde se localiza a parcela.

Em segundo lugar, relativamente à área bruta de construção, a sentença e o laudo dos peritos servem-se de um projecto dos expropriados que previa uma

área de 320,80 m², mas à data da DUP o despacho de aprovação deste projecto já tinha sido revogado.

Porém, o relatório de 31 de Maio de 2004, junto aos autos, e o auto de vistoria para memória futura prevêem como legalmente admissíveis, quatro pisos e não três, pelo que a área bruta de construção a considerar é de 112 m² x 4, isto é, 448 m².

Em terceiro lugar, relativamente ao factor de majoração do artigo 26.º n.º 7 do Código das Expropriações, a sentença e o laudo maioritário atribuem 0% às alíneas g) e h).

Mas há no processo quatro relatórios que confirmam a existência destes elementos, com realce para o auto de vistoria para memória futura que foi elaborado pelo perito que fez parte do colectivo pericial.

Assim, os elementos deverão ter a percentagem de 2% e 1%, pelo que, a percentagem total de majoração é de 19%.

Por fim, relativamente ao factor correctivo do artigo 26.º n.º 10, a sentença e o laudo maioritário, aplicaram a percentagem máxima de 15%, mas não com base em factores ou circunstâncias concretas, pelo que a dedução de forma não fundamentada e no seu máximo admissível acarreta violação do princípio da justa indemnização.

b) A expropriante contra-alegou.

Argumentam que os critérios da mencionada portaria, a que os peritos do relatório maioritário recorreram, constituem a única forma de cabalmente, e de forma ponderada, apreciar a justa indemnização.

Os recorrentes não podem comparar, por exemplo, uma fracção de um prédio cuja propriedade horizontal foi constituída em 2007 (ver escritura pública realizada em 31 de Dezembro de 2007, junta aos autos com o relatório pericial do perito dos expropriados) com a parcela a expropriar, que no acto da vistoria para memória futura se resumia a «um terreno plano cimentado, dado que as construções aí existentes foram demolidas devido ao seu estado em ruína».

Sustenta que o valor fixado na sentença deve manter-se porque os seus fundamentos são os correctos e levam à indemnização fixada.

II. Objecto do recurso.

Face ao que fica referido, as questões que se colocam no recurso são estas.

Em primeiro lugar, cumpre verificar se a sentença padece da nulidade invocada.

Em segundo lugar, se a questão anterior for negativa, apreciar-se-á se o valor encontrado para a indemnização deve ser mantido ou corrigido, nomeadamente tendo em consideração as objecções que foram colocadas pelos expropriados relativamente ao custo do metro quadrado, área de construção, factores de majoração mencionados alíneas g) e h) do n.º 7 do artigo 26.º do Código das Expropriações e ao factor correctivo previsto do artigo 26.º n.º 10, do mesmo Código.

III. Fundamentação.

A) Matéria de facto.

A matéria provada é esta:

1 - Por Despacho do Sr. Secretário de Estado Adjunto e da Administração Local, de 28 de Dezembro de 2007, publicado no D. R. n.º 46, II série, de 5 de Março de 2008, (Declaração n.º 81/2008) foi declarada a utilidade pública da presente expropriação, necessária à ampliação do arquivo municipal.

2- A parcela é constituída pelo prédio urbano identificado matricialmente como tendo a área de 112,00 m², composto de r/chão, 1.º e 2.º andar, sito na Rua dos Bombeiros Voluntários, n.º 58, 60 e 62, da freguesia de Santa Maria, Covilhã, a confrontar do Norte com Rua do Norte, do Sul com Rua dos Bombeiros Voluntários, do Nascente com (...) e do Poente com (...), inscrito na matriz predial sob o art. 25 e descrito na Conservatória do Registo Predial da Covilhã sob o n.º 00404/160699,

3 - A parcela referida no anterior n.º 2 encontrava-se descrita, em 20 de Novembro de 2001, a favor de A (...) casado com M (...).

4 - À data da vistoria *ad perpetuam rei memoriam*, realizada em 17 de Abril de 2008, a parcela referida no anterior n.º 2 apresentava-se como um terreno plano em cimento, dado que as construções aí existentes foram demolidas devido ao seu estado de ruína, com área de 112 m², delimitada por pinôcos de 40 cm de altura e 30 cm de diâmetro.

5 - À data da vistoria *ad perpetuam rei memoriam* a parcela inseria-se no Plano Director Municipal da Covilhã.

6 - A parcela integra-se na classe espaços urbanos, dentro da faixa de 30 metros de largura, determinada a partir da linha paralela ao limite da via pública pavimentada existente a sul, o índice de construção bruto é de 1,66.

7 - A parcela integra-se na zona histórica da Covilhã, apresentando-se marginalizada em relação à via principal de distribuição viária, não passando quaisquer transportes colectivos; é servida por um acesso algo sinuoso e prejudicado pelos edifícios existentes na malha urbana antiga da cidade.

Não é possível a construção de pisos em cave, possuindo o local poucos lugares de estacionamento; apresenta uma qualidade ambiental média, enquanto os equipamentos e serviços públicos localizam-se quase exclusivamente na Praça do Município a aproximadamente a 100 metros em linha recta da parcela expropriada.

A parcela possui acesso rodoviário pavimentado, passeios em toda extensão do arruamento ou do quarteirão, rede de abastecimento domiciliário de água com serviço junto da mesma, rede de saneamento, com colector em serviço, rede de distribuição de energia eléctrica em baixa tensão, com serviço junto da parcela, rede de drenagem de águas pluviais com colector em serviço e rede telefónica.

8 - Face à proximidade do troço da Muralha da cidade, classificada como imóvel de interesse público, a parcela é abrangida pela faixa de 50 metros da servidão administrativa e restrição de utilidade pública que lhe está associada, pelo que qualquer obra que se realize está sujeita a trabalhos arqueológicos prévios.

B) Passando à análise das questões colocadas pelo recurso.

A lei aplicável ao caso dos autos é o Código das Expropriações aprovado pela Lei n.º 168/99, de 18 de Setembro.

Qualquer artigo que, de seguida, não contenha a identificação do respectivo diploma pertence a este Código.

1 - Vejamos se a sentença padece da nulidade invocada.

A resposta é negativa.

Nos termos do n.º 1 do artigo 668.º do Código de Processo Civil, «É nula a sentença:

- a) Quando não contenha a assinatura do juiz;
- b) Quando não especifique os fundamentos de facto e de direito que justificam a decisão;
- c) Quando os fundamentos estejam em oposição com a decisão;
- d) Quando o juiz deixe de pronunciar-se sobre questões que devesse apreciar ou conheça de questões de que não podia tomar conhecimento;
- e) Quando condene em quantidade superior ou em objecto diverso do pedido».

Os recorrentes alegam que «a sentença ao não analisar criticamente as provas trazidas pelos expropriados...» enferma de nulidade.

Este caso será subsumível à al. b) acima transcrita, mas, como referiu o Prof. Alberto dos Reis, «...não é causa de nulidade da sentença a circunstância de o juiz ter deixado de fazer o exame crítico das provas de que lhe competia conhecer. É certo que, em obediência ao artigo 659.º, cumpre ao juiz fazer esse exame crítico; se o não fizer, a sentença é defeituosa, mas não é nula, contanto que nela se indiquem os factos que o juiz teve como provados e sobre os quais assentou a sua decisão» ([\[1\]](#)).

É o caso. A sentença contém os factos provados que conduziram à decisão, pelo que não enferma de nulidade.

Dizem ainda que a sentença é nula por não ter sido exercido o princípio do inquisitório e ter fixado a indemnização sem ter elementos para a fixar.

Não assiste razão aos recorrentes.

As causas de nulidade de sentença são as que ficaram indicadas e não outras, e não cabe nas indicadas qualquer omissão que possa ter existido antes relativamente ao exercício do princípio inquisitório.

Por outro lado, qualquer falta de elementos factuais necessários à decisão só gera nulidade quando é total, fora deste caso a lei processual concede outros remédios diversos da nulidade, sanção esta de extrema gravidade, naturalmente destinada a resolver situações que não possam ter outra resolução.

Como ensinou o Prof. Alberto dos Reis, referindo-se a esta matéria, «Há que distinguir cuidadosamente a falta absoluta de motivação da motivação

deficiente, medíocre ou errada. O que a lei considera nulidade é a falta absoluta de motivação; a insuficiência ou mediocridade da motivação é espécie diferente, afecta o valor doutrinal da sentença, sujeita-a ao risco de ser revogada ou alterada em recurso, mas não produz nulidade.

Por falta absoluta de motivação deve entender-se a ausência total de fundamentos de *direito* e de *facto*. Se a sentença especificar os fundamentos de direito, mas não especificar os fundamentos de facto, ou vice-versa, verifica-se a nulidade do n.º 2 do art. 668.º» ([\[2\]](#)).

2 - Passando agora à análise dos critérios utilizados na avaliação da parcela com vista a estabelecer a justa indemnização.

a) Os recorrentes sustentam que a sentença, no que diz respeito à determinação do preço do metro quadrado de construção, não devia ter aplicado os critérios administrativos da Portaria n.º 1425-B/2007 de 31 de Outubro, pelas razões já indicadas *supra* e que são as seguintes:

O perito nomeado pelos expropriados juntou ao processo oito transacções de edifícios contíguos ou próximos da parcela, bem como, documento de avaliação fiscal para efeitos de imposto municipal sobre imóveis (IMI) dos quais resulta que o custo médio do metro quadrado pelos critérios acima já indicados é de €938,01 euros, superior ao preço da mencionada Portaria, que, assim, deve ser afastado por não corresponder ao custo de construção na zona onde se localiza a parcela.

Vejamos.

Verifica-se que, efectivamente, a fls. 167 e seguintes, são juntas algumas escrituras de compra e venda de fracções habitacionais situados nas proximidades da parcela e mesmo no prédio contíguo à parcela.

O recorrente remete para o quadro apresentado no relatório pericial do perito por si indicado, onde se vêem oito exemplos de compras e vendas de fracções habitacionais de onde se destacam, por exemplo, estes dois casos, que são semelhantes aos demais:

Assim, na escritura de 31 de Dezembro de 2007 temos a venda de uma fracção autónoma (a fracção «F») por €50 000,00 euros sita em prédio localizado na mesma rua na Rua dos Bombeiros Voluntários, n.º 64 a 68, cuja área bruta é de 45 m², o que dá um valor de €1 110,00 por m².

E na escritura de 4 de Fevereiro de 2006 temos a venda de uma fracção autónoma (a fracção «AH») por €128 690,00 euros sita em prédio localizado Sítio do Gameiro, Freguesia de Conceição, Covilhã, cuja área bruta é de 127,705 m², tendo sido avaliada pelas Finanças em 2008 pelo valor de €127 705,00 euros, valendo o metro quadrado €943,00 euros

Vejamos o que se encontra estabelecido na lei.

O n.º 1 do artigo 26.º determina que o valor do solo apto para a construção seja calculado por referência à construção que nele seria possível efectuar.

No n.º 2 do mesmo artigo, a lei, para efeitos de encontrar o valor do solo apto para construção, dispõe que deve atender-se à «média aritmética actualizada entre os preços unitários de aquisições, ou avaliações fiscais que corrijam os valores declarados, efectuadas na mesma freguesia e nas freguesias limítrofes nos três anos, de entre os últimos cinco, com média anual mais elevada, relativamente a prédios com idênticas características, atendendo aos parâmetros fixados em instrumento de planeamento territorial, corrigido por ponderação da envolvente urbana do bem expropriado, nomeadamente no que diz respeito ao tipo de construção existente, numa percentagem máxima de 10%».

Trata-se de um critério que pretende encontrar de forma, digamos, directa, o valor real do mercado, o que se tem por conseguido através de uma amostragem significativa do valor atingido por transacções de prédios semelhantes efectuadas nos últimos cinco anos, atendendo-se, porém, à média mais elevada de três desses cinco anos.

No caso dos autos, o prédio expropriado, contrariamente ao que consta da matriz, já não continha qualquer construção, era composto apenas pelo «chão».

Porém, os exemplos que os expropriados juntaram com a finalidade de justificarem um custo do metro quadrado de construção mais elevado, respeitam não a casos como o dos autos, isto é, a terrenos limpos, sem qualquer construção, mas sim a fracções autónomas de edifícios constituídos em propriedade horizontal.

Os valores apresentados são os «valores de venda» que constam das escrituras de compra e venda.

Ora, o *valor de venda* não é idêntico ao *custo de construção* ([\[3\]](#)).

Com efeito, no *valor de venda* está incluído o seguinte:

O valor do terreno (solo e infra-estruturas);

Os custos das construções (edifício e benfeitorias);

Os custos indirectos (taxas municipais, gestão da obra, custos financeiros);

E a margem de comercialização (lucro do promotor da construção).

No *custo da construção* poderão estar incluídos apenas alguns destes itens (os custos de gestão da obra e os custos financeiros, como por exemplo, com juros de empréstimos, podem existir ou não, e, existindo, podem variar de uns casos para outros), não estando certamente presente no custo de construção a margem de comercialização.

Aliás, para efeitos das indemnizações a atribuir nas expropriações por utilidade pública, o custo da construção não envolve ou inclui o valor do terreno.

Esta afirmação resulta do facto de no n.º 4 do artigo 26.º se indicar que «...o valor do solo apto para construção calcula-se em função do custo de construção, em condições normais de mercado, nos termos dos números seguintes», o que pressupõe que o valor do terreno não entra na composição do custo de construção.

Porém, o n.º 2 do artigo 39.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro), é claro neste aspecto, ao mencionar que no *custo da construção* não entra o *valor do terreno*, pois o custo de construção compreende apenas «...os encargos directos e indirectos suportados na construção do edifício, designadamente os relativos a materiais, mão-de-obra, equipamentos, administração, energia, comunicações e outros consumíveis», sendo certo que no n.º 1 deste artigo se distingue, para os adicionar um ao outro, o *custo médio de construção* por metro quadrado e o *valor do metro quadrado do terreno* de implantação.

Por conseguinte, estes valores (de construção e de venda) não são semelhantes, sendo o valor de venda o mais elevado dos dois.

O que vem pressuposto no n.º 2 do artigo 25.º é a comparação entre «aquisições» semelhantes, isto é, se se expropria um terreno, a comparação tem de ser feita com outros terrenos semelhantes transaccionados e se se

expropria um prédio urbano com edificações, o termo de comparação tem de ser feito com realidades semelhantes a esta.

Por outro lado, um terreno com a mesma área poderá valer mais ou menos consoante o volume de construção que puder conter.

Com efeito, um terreno com 500 m² de área onde se possa construir um edifício com 10 pisos, valerá mais que um outro terreno com a mesma área onde só se possam construir apenas dois ou três pisos.

Por conseguinte, para determinar o valor do metro quadrado de construção não pode ser utilizado o valor de venda de certas fracções, por este último representar uma realidade diversa daquela que está em causa na presente expropriação, que é apenas o terreno, o chão.

Repare-se que nas certidões da matriz apresentadas pelos expropriantes relativamente aos prédios de que juntou as respectivas escrituras de compra e venda, os primeiros sete (fls. 198 a 241) referem-se a fracções em prédios com seis pisos («Descrição do prédio. Tipo de prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz. N.º de pisos do artigo: 6»).

Conclui-se, portanto, que os valores referidos nessas escrituras públicas não servem como termo de comparação para encontrar o valor do metro quadrado de construção a levar em conta no presente processo para efeitos de encontrar a indemnização adequada a este caso.

Cumpram ainda ter em consideração que, no caso dos autos, não é viável seguir o método indicado nos n.º 3 do artigo 26.º onde se diz que «Para os efeitos previstos no número anterior, os serviços competentes do Ministério das Finanças deverão fornecer, a solicitação da entidade expropriante, a lista das transacções e das avaliações fiscais que corrijam os valores declarados efectuadas na zona e os respectivos valores».

Faz-se esta afirmação tendo em conta o que vem sendo referido conjugado com o facto da parcela objecto de expropriação ficar situada no interior do perímetro feito pela muralha do Castelo da Covilhã, em área densamente edificada, como se vê, por exemplo, através da Planta de Localização de fls. 80 dos autos.

Ora, como se disse, o critério mencionado no n.º 2 do artigo 26.º pressupõe que se comparem bens expropriados semelhantes.

No caso concreto não há termo de comparação porque não há terrenos disponíveis para construção dentro das muralhas do Castelo, nem nas proximidades, por a área estar ocupada por uma rede apertada de construções, como se vê melhor na Planta de Localização da parcela, a fls. 73, onde as edificações estão assinaladas através de tons escuros (os jardins ou outros espaços públicos, bem como quintais privados, estão indisponíveis para a construção).

Não havendo terrenos na área desprovidos de edificações e susceptíveis de serem vendidos para fins de construção urbana, pode concluir-se, também, que não houve nos últimos cinco anos quaisquer vendas de terrenos deste tipo que pudessem agora ser enviadas pelos Serviços de Finanças para servirem de termo de comparação para a determinação do valor da parcela.

Quanto ao critério das avaliações fiscais verifica-se que ele só se aplica como forma de corrigir o valor destas vendas (cf. n.º 2 do artigo 26.º), mas não havendo vendas, não há qualquer correcção a fazer através das avaliações fiscais ([\[4\]](#)).

Diga-se, por fim, que o critério das avaliações fiscais também tem de se aplicar a bens semelhantes, isto é, têm de ser comparados terrenos entre si e edifícios uns com os outros, mas não edifícios com terrenos.

Por conseguinte, não se pode lançar mão de uma avaliação fiscal relativa a um edifício para encontrar o valor dum terreno.

Tendo em conta o que fica referido e para terminar a abordagem desta problemática inicial, cumpre lançar mão dos critérios previstos nos n.º 4 a 12 do artigo 26.º, para encontrar o valor do metro quadrado de construção, os quais foram os seguidos pelos peritos que subscreveram o laudo maioritário.

Vejamos então.

Como se começou por dizer, os expropriados discordam do valor para o *custo de construção por metro quadrado* encontrado pelos peritos que fizeram maioria, os quais se serviram do valor indicado na Portaria n.º 1425-B/2007, de 31 de Outubro.

Esta portaria satisfaz a previsão do n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 329-A/2000, de 22 de Dezembro, onde se diz que «O Governo, por portaria do Ministro do Equipamento Social, fixará, no mês de Outubro de cada ano, para

vigorar no ano seguinte, os preços de construção da habitação por metro quadrado, para efeitos de cálculo da renda condicionada».

A indicada portaria fixou em €630,50 euros o preço da habitação por metro quadrado, para vigorar durante o ano de 2008, ano da declaração de expropriação por utilidade pública.

Porém, o valor indicado nesta portaria não é o *valor de construção*, mas sim o valor «...do preço da habitação para efeitos de cálculo da renda condicionada...», como aí se menciona, valor este, o do *preço da habitação*, que os indicados peritos corrigiram para 80% desse valor, devido ao facto do valor do terreno, por exemplo, já se encontrar compreendido no indicado preço da habitação, tendo estabelecido em €504,40 euros o valor do metro quadrado de construção.

De salientar que para efeitos de fixação das condições e preços de venda dos terrenos destinados a programas de habitação de custos controlados, a Portaria n.º 1529-A/2008, de 26 de Dezembro, fixou em €506,10 euros (Zona II onde se insere o município da Covilhã), para vigorar em 2008, o preço da habitação por metro quadrado de área útil (Pc) a que se refere a alínea c) do n.º 2 do artigo 5.º do Decreto -Lei n.º 141/88, de 22 de Abril.

Nada há a objectar ao valor de €504,40 euros para o metro quadrado de construção.

Resta ainda aludir ao preço estimado do projecto de ampliação do Arquivo Municipal da Covilhã, a implantar na parcela expropriada, datado de 2003, junto aos autos a fls. 81, do volume n.º 1, o volume que contém a sentença (o outro volume também tem o n.º 1 e também é numerado começando na folha 1), com as alegações de recurso relativas à decisão arbitral elaboradas pelos expropriados, foi de €750 000,00 euros para uma área bruta de construção de 822 m², com uma área de implantação de 218,5 m².

Os expropriados com base neste projecto sustentam, com remissão para o laudo do perito que indicaram, que o preço de construção do metro quadrado é de €912,40 euros (€750 000,00 a dividir por 822 m²).

Porém, este cálculo não é aceitável como termo de comparação em relação ao caso dos autos.

Vejamos.

A área da parcela expropriada é apenas de 112 m² e a área bruta de construção que os expropriados defendem para a área da parcela é de apenas 401m².

Por conseguinte, verifica-se que a ampliação do Arquivo Municipal cobre não só a parcela expropriada, como ainda outra área semelhante.

Além disso, o tipo de construção prevista destina-se a um equipamento público onde se pretendia, por exemplo:

No que respeita ao item «4.1. Estrutura», a construção, «...um reforço estrutural do pano de muralha existente...» e «para a parede curva do alçado posterior será criada uma estrutura metálica, conforme projecto de estruturas».

Na parte «4.2 Cobertura» previa-se: «A cobertura será executada em chapa de cobre assente sobre perfis metálicos, no piso do restaurante. Betão na zona do terraço, e betão revestido a seixo rolado nas restantes áreas».

Na parte «4.4. Revestimento de Pavimentos» previa-se: «O pavimento do piso 0 será revestido a pedra de ardósia.

Os pavimentos dos pisos 1, 2 e 3 serão de soalho corrido de madeira de cerejeira com 2,2 cm de espessura, em salas e gabinetes e pedra de ardósia em zonas de circulação, instalações sanitárias e restaurante...».

No ponto «4.5. Revestimento de Paredes», previam-se, entre outros, «painéis de madeira de cerejeira na zona do auditório e zona multimédia».

No ponto «4.9. Portas», previa-se: «A porta exterior será em ferro, pintado a tinta de esmalte e em vidro duplo, transparente, incolor e laminado, com porta de correr de protecção, revestida a chapa de cobre.

As portas interiores serão em madeira de cerejeira, alveolada, aro em madeira com ferragens em aço escovado»

Indicam-se estes aspectos relativos à construção do Arquivo apenas com a finalidade de mostrar que esta construção, cujo custo foi previsto em €750 000,00 euros, não é uma construção típica para a zona e que possa servir de modelo para o caso dos autos.

A construção típica seria para habitação e só perante os custos médios desse tipo de construção poderíamos tirar conclusões aplicáveis ao presente caso.

Mas, como já acima se deixou indicado, os valores referidos pelos expropriados, superiores a €900,00 euros/m², com base nas escrituras de venda de fracções de edifícios constituídos em propriedade horizontal, não podem representar o valor da construção por este ser inferior, em condições normais de mercado, ao preço de venda onde estão incluídos outros custos além dos custos de construção.

Não se olvida que os expropriados compraram o prédio expropriado, em 7 de Janeiro de 2000, por 12 000 000\$00, ou seja, €59 855,75 euros.

Por outro lado, verifica-se que a expropriante se dispôs a adquirir o prédio aos expropriados por €60 200,00 euros, o que só não aconteceu porque os expropriados rejeitaram este valor.

Que dizer da disparidade entre o preço da compra por parte dos expropriados e valor inicialmente proposto para aquisição consensual da parcela?

Suscita-se, sem dúvida, perplexidade.

Porém, cumpre atender a critérios objectivos e esses são os que constam do Código das Expropriações e será à luz destes, na falta de outros mais adequados, que se estabelecerá o valor da indemnização.

Já se concluiu que o valor para o custo do metro quadrado de construção encontrado pelos senhores peritos que fizeram maioria está correcto, sendo ele de €504,40 euros.

Passando agora à ponderação dos restantes pontos de discordância por parte dos expropriados.

b) Quanto à área de construção.

Os expropriados entendem que a área a considerar é de 448m² (área da parcela de 112 m² x 4 pisos).

O laudo dos peritos fixou-a em 320,80 m², considerando ser a área que já havia sido autorizada pelo ex-IPPAR relativamente a um projecto de edificação apresentado pelos expropriados, não sendo possível, devido à existência da muralha, construir em cave, tendo os mesmos referido ainda, nas respostas aos quesitos que lhes foram propostos, que tal área tinha apoio no disposto no n.º 5 do artigo 8.º do regulamento do PDM (cfr. fls. 144, do volume que contém a sentença), apesar do índice de construção bruto máximo referido no

PDM, ser de 1,66, o que daria apenas uma área bruta de construção de 185,92 m² (112 m² x 1,66).

Face a estes parâmetros bem se vê que perante o índice de construção estabelecido no PDM a área a considerar não pode ser superior àquela que os peritos indicaram, não sendo o número de pisos critério válido para determinar a área edificável, uma vez que esta depende daquilo que se encontra regulamentado no PDM.

No estabelecimento do valor do terreno será considerada a área indicada pelos referidos peritos.

c) Vejamos agora as variáveis do n.º 7 do artigo 26.º.

Na sentença e no laudo atribuiu-se o valor de 0% às alíneas g) e h) deste número e artigo.

Porém, os recorrentes indicam que há no processo quatro relatórios que confirmam a existência destes elementos, com realce para o auto de vistoria para memória futura que foi elaborado pelo perito que também fez parte do colectivo pericial.

Assim, os elementos deverão contribuir com a percentagem de 2% e 1%, pelo que, a percentagem total de majoração é de 19%.

A este respeito, os quatro peritos que subscreveram o relatório maioritário são peremptórios em afirmar, nas respostas aos quesitos que lhes foram propostos, que «Na referida via pública, contrariamente ao afirmado na vistoria APRM, não existe actualmente, nem existia à data da publicação da DUP, qualquer rede de distribuição de gás, nem a rede de saneamento drenava para estação depuradora» - ver fls. 144 do volume que contém a sentença.

As afirmações que constam do laudo dos quatro peritos não são infirmadas pelo que consta do processo.

Repare-se que o próprio perito indicado pelos expropriados diz no seu relatório que há «rede de distribuição de gás (conduta principal) a cerca de 100 mts, prevendo-se a distribuição do serviço em rede secundária em futuro breve»

Por aqui se vê que não há rede de gás junto à parcela.

Quanto à estação depuradora em ligação com a rede de colectores de saneamento que servem a parcela, não é certo que existisse à data da expropriação, que é a data que interessa para efeitos da avaliação.

Com efeito, a informação escrita que os expropriados juntam com as alegações de recurso relativas à decisão arbitral, proveniente da «ADC-Águas da Covilhã, EP» diz o seguinte:

«Em resposta ao fax datado de 23 de Maio sobre o assunto em epígrafe, informo de que os esgotos da Covilhã que drenam para o emissário com ligação à 1.ª ETAR, construída em Boidobra, estão a ser tratados desde o ano 2000.

Mais se informa de que a referida ETAR entretanto foi posta fora de serviço em virtude de estar em funcionamento a nova ETAR da Grande Covilhã, localizada em Boibobra».

Deste primeiro parágrafo apenas se conclui que *alguns* (os que drenam) dos esgotos da Covilhã drenam para o emissário com ligação à 1.ª ETAR.

E do segundo parágrafo nada se pode concluir sobre se à data da expropriação, em Janeiro de 2008, os esgotos que passam na parcela estavam a ser drenados na indicada ETAR da Grande Covilhã.

Por conseguinte, tem de manter-se a valorização em «zero».

d) Relativamente ao factor correctivo do artigo 26.º n.º 10.

Na sentença e no laudo maioritário, aplicou-se a percentagem máxima de 15%.

Os expropriados sustentam que esta correcção para menos não foi feita com base em factores ou circunstâncias concretas, pelo que a dedução de forma não fundamentada e no seu máximo admissível acarreta violação do princípio da justa indemnização.

Assiste em parte razão aos expropriados, mas esta correcção deve ser feita.

Prevê-se no n.º 10 do artigo 26.º que «O valor resultante da aplicação dos critérios fixados nos nºs 4 a 9 será objecto da aplicação de um factor correctivo pela inexistência do risco e do esforço inerente à actividade construtiva, no montante máximo de 15 % do valor da avaliação».

A razão de ser desta norma «prende-se com a exigência de igualdade entre o expropriado que não sofre os riscos e esforços construtivos e o não expropriado que, em idêntica situação, levasse a cabo a edificação possível, tendo assim por função diminuir o valor da avaliação com a finalidade de o ajustar ao valor do mercado» ([5]).

Como se referiu neste acórdão, a actividade da construção de um edifício comporta riscos, como, por exemplo, acidentes na obra, mau tempo, surpresas geológicas, encarecimentos da mão-de-obra e dos materiais, e riscos inerentes à comercialização, nomeadamente, depreciação do imóvel, dificuldades de venda por retracção do mercado devidas a aumento das taxas de juro dos empréstimos para habitação.

Esta situação de risco e o esforço inerente à actividade de construção verificar-se-ão sempre, em maior ou menor medida em qualquer caso. Só em situações absolutamente excepcionais, em que houvesse garantia quase absoluta de sucesso da operação urbanística e imobiliária e sem qualquer esforço inerente à actividade construtiva por banda do investidor, se poderia dizer que o aludido risco e esforço não se verificavam ([6]).

Sucedeu que o valor aplicado foi o valor máximo previsto e os senhores peritos nada disseram para justificar este valor máximo.

Para efeitos da aplicação deste factor correctivo, prevendo-se aí a aplicação de uma medida entre dois valores, um máximo e um mínimo, e não havendo no processo qualquer elemento que desequilibre para um dos extremos, nenhuma razão temos para aplicar o máximo ou o mínimo previsto, sendo adequado fixar a medida a meio desses valores, portanto, em 7,5%.

Passando à definição do valor da indemnização.

O cálculo do valor da parcela obtêm-se, nos termos prescritos no artigo 26.º, da seguinte forma:

(custo de construção/m² x área bruta de construção x percentagem do custo de construção, nos termos dos n.º 6 e 7 do artigo 26.º) x (100% menos o factor correctivo previsto no n.º 10 do artigo 26.º).

Ou seja: (€504,40/m² x 320,80 x 0,16) x (100% - 7,5%) = €23 948,10 euros.

IV. Decisão.

Considerando o exposto, julga-se o recurso parcialmente procedente e fixa-se a indemnização em €23 948,10 (vinte e três mil, novecentos e quarenta e oito euros e dez cêntimos), mantendo-se no restante a sentença recorrida.

Custas da acção e do recurso na proporção do vencimento e decaimento, sendo o vencimento dos expropriados na proporção de 0,0811 e o perdimento de 0,9189.

*

Coimbra, 12 de Julho de 2011.

Alberto Augusto Vicente Ruço (Relator)

Judite Lima de Oliveira Pires.

Carlos Pereira Gil.

[1] Código de processo Civil Anotado, Vol. V, pág. 141, (reimpressão), Coimbra Editora/1984.

[2] Ob. cit. pág. 140.

[3] Cfr. Prof. Alves Correia, quando se refere ao custo de construção e ao valor da construção: «...como ainda os dois primeiros se referem ao *custo de construção* ao passo que os seguintes se reportam ao *valor da construção* (variáveis estas que não são sinónimas, sendo a primeira tendencialmente inferior à segunda)» - RLJ - ano 133, pág. 52, 2.^a coluna.

[4] Os valores fiscais tendem a ser mais elevados que os resultantes do Código das Expropriações, pois no n.º 1 do artigo 39.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis refere-se que «O valor base dos prédios edificados (Vc) corresponde ao custo médio de construção por metro quadrado adicionado do valor do metro quadrado do terreno de implantação fixado em 25% daquele custo», sendo esta percentagem de 25% a máxima que se pode obter nos termos dos n.º 6 e 7 do artigo 26.º do Código das Expropriações, mas que pode não ser atingida.

[5] Acórdão do TRC de 31-05-2011, no processo n.º 1197/05.9TBGRD.C2, em <http://www.gdsi.pt>.

[6] Cf. Acórdão do TRP de 7 de Abril de 2011, no processo n.º 1089/08.0TBLS.D.P1 - em <http://www.gdsi.pt>.
