

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 341/17.8T8PRD.P1

Relator: AUGUSTO DE CARVALHO
Sessão: 09 Novembro 2020
Número: RP20201109341/17.8T8PRD.P1
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: CONFIRMADA

EDP **SERVIDÃO ADMINISTRATIVA**

APLICAÇÃO À INDEMNIZAÇÃO DEVIDA PELA EXPROPRIAÇÃO

Sumário

I - Sendo a entidade beneficiária da constituição da servidão administrativa a concessionária do Estado Português para a atividade de transporte de eletricidade, através da Rede Nacional de Transporte de Eletricidade, em regime de serviço público, tem o direito de atravessar prédios com linhas aéreas e montar nestes os respetivos apoios.

II - Nos termos do artigo 37º do Decreto-Lei nº 43.335, 19.11.1960, os proprietários dos prédios onerados com este tipo de servidões têm direito a indemnização, sempre que da ocupação resulte a redução do rendimento, diminuição da área das propriedades ou quaisquer prejuízos decorrentes da construção das linhas.

III - Por sua vez, o artigo 38º do mesmo diploma estabelece que o valor das indemnizações será determinado por comum acordo entre as duas partes e, na falta dele, poderá ser fixado por arbitragem, desde que assim o requeira um dos interessados.

IV - Da decisão arbitral pode haver recurso no prazo de oito dias, nos termos do artigo 42º do DL 43.335, recurso que, nos termos do artigo 8º da Lei 2063, de 3.6.1953, é interposto para o juiz da comarca onde se insere o prédio.

V - Embora a constituição de uma servidão administrativa não possa ser considerada uma expropriação, a disciplina legal desta é aplicável à fixação do montante da indemnização a atribuir ao proprietário do prédio onerado. Atualmente, isso mesmo resulta do disposto no artigo 8º, nº 3, do C.E.

Texto Integral

Apelação nº 341/17.8T8PRD.P1

Acordam no Tribunal da Relação do Porto

Nos presentes autos em que é beneficiária da expropriação a E..., S.A., e expropriada a Massa Insolvente de B..., na sequência da decisão arbitral proferida em processo de constituição de servidão administrativa, veio aquela interpor recurso de tal decisão que fixou o valor de €61.411,74, defendendo que este deve ser reduzido para €1.400,00.

Admitido o recurso, a expropriada Massa Insolvente de B... não apresentou resposta ao recurso, indicando, contudo, o seu perito.

Procedeu-se à avaliação prevista no artigo 61º, nº 1, e 62º do Código das Expropriações.

Na sequência desta e dos respetivos esclarecimentos, nos termos do artigo 64º do C.E., vieram as partes alegar, nos termos constantes de fls. 302 a 304 (a expropriada Massa Insolvente de B...) e de fls. 306 a 325 (E..., S.A.), verificando-se dos mesmos que:

- A expropriada pugna pela fixação da indemnização devida em quantia nunca inferior a €66.744,60;
- A expropriante pugna pela fixação da indemnização devida em €1.400,00.

Refira-se, ainda que, na sequência da avaliação referida foi elaborado o relatório junto a fls. 245 a 255 (com os esclarecimentos de fls. 330 a 332), no qual se propõe o valor indemnizatório global de:

- Os peritos do tribunal - €53.328,60 (fls. 250 verso);
- O perito da expropriante - €26.230,00 (fls. 252 verso);
- O perito da expropriada - €66.744,60 (fls. 253).

Conhecendo do mérito, o tribunal fixou o montante da indemnização a pagar pela entidade beneficiária da expropriação e, €53.328,60, a atualizar a partir da data de declaração da utilidade pública e até à data do trânsito em julgado da sentença, de acordo com a evolução do índice de preços no consumidor, com exclusão da habitação, publicado pelo Instituto Nacional de Estatística relativamente ao local da situação dos prédios onerados com a servidão.

Inconformada, a entidade beneficiária da expropriação recorreu para esta Relação, formulando as seguintes conclusões:

.....
.....
.....

Não houve contra-alegações.

Colhidos os vistos, cumpre decidir.

Fundamentação de facto:

1-A Recorrente, E..., S.A., é concessionária do Estado Português para a atividade de transporte de eletricidade através da Rede Nacional de Transporte de Eletricidade (RNT), em regime de serviço público.

2. No exercício da sua atividade de concessionária da RNT, a E... tem o dever legal de estabelecer a rede de transporte de energia elétrica, através da instalação de novas linhas e modernização das existentes, como é o caso da obra de instalação da “Linha aérea a 400 kV C... - D...”.

3. A instalação da linha - Linha aérea a 400 kV C... - D... liga as subestações de C... e D..., permitindo o aumento da capacidade de transporte de energia produzida a partir das fontes renováveis e melhor capacidade para trocas energéticas com Espanha.

4. A instalação da linha foi objeto de prévio procedimento público de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA) junto da Autoridade de Avaliação de Impacte Ambiental e de um procedimento de licenciamento junto da Direção Geral de Energia e Geologia (DGEG).

5. Por despacho de 2 de agosto de 2013 notificado à Recorrente através de ofício da DGEG de 5 de agosto de 2013, foi concedida licença de estabelecimento da citada linha.

6. A citada licença “confere à E... os direitos previstos no artigo 12.º do Decreto-Lei n.º 29/2006, de 15 de fevereiro, nomeadamente a constituição das servidões necessárias ao estabelecimento e exploração da referida instalação.”

7. A linha em causa passa, além de outros locais, no espaço aéreo de quatro prédios em ... e ..., freguesia de ... de ..., concelho de ..., a que correspondem os nºs 1762.01, 1762.02, 1762.03 e 1762.04 do cadastro de licenciamento da linha, atualmente inscritos na matriz predial urbana sob os artigos 648, 650, 651 e 811.

8. Ao momento da licença de estabelecimento, os referidos prédios eram propriedade da B..., com sede na Rua..., n.º .., ..., -, entidade que veio a ser declarada insolvente no âmbito do Processo nº 353/16.9T8AMT, Amarante - Inst. Central - Secção de Comércio - J1).

9. Os terrenos localizam-se a Norte da auto-estrada A..., a cerca de 500m da zona industrial.
10. Foi efetuada uma vistoria ao local, pelos Srs. Árbitros, a 7 de Julho de 2015.
11. À data da visita o terreno encontrava-se ocupado por eucaliptos, pinheiros de origem espontânea sem qualquer ordenamento, bem como de outras infestantes selvagens.
12. Encontravam-se incultos sem indícios de qualquer exploração agrícola ou florestal organizada.
13. Ao momento da licença de estabelecimento, um dos prédios contemplava uma construção em betão, inacabada e que se destinaria a acolher a sede de uma associação.
14. As parcelas não dispunham de quaisquer infra-estruturas urbanísticas.
15. O acesso aos prédios era efectuado por um trilho florestal com cerca de 2m de largura, apenas acessível a veículos motorizados todo-o-terreno.
16. Os limites da faixa de proteção à linha aérea definem uma área de 3.354 m² no espaço aéreo do conjunto de uma área de 11.599 m² formada pela globalidade dos prédios.
17. A altura dos cabos condutores ao solo, no seu ponto mais baixo, é de 18,3 metros.
18. À data da licença de estabelecimento da linha, vigorava o Plano Diretor Municipal de ... ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º40/94, publicada no Diário da República n.º 132/1994, Série I-B de 1994-06-08.
19. De acordo com o referido PDM/... em vigor, os prédios onde está constituída a servidão aérea estão inseridos em “Zona de Ocupação Condicionada”, em “Floresta Complementar” e em “Zona de Turismo e Recreio”, em “Zonas Desportivas”.
20. A Recorrente solicitou ao Diretor Geral da Energia e Geologia, a constituição de uma Comissão Arbitral a fim de ser determinado o valor de indemnização por eventuais prejuízos decorrentes para os prédios em causa em resultado da servidão resultante da instalação da linha.
21. No dia 21 de novembro de 2016, reuniu a Comissão Arbitral nomeada pela Direção Geral de Energia e Geologia (DGEG) para fixar o valor da indemnização devida pelos prejuízos decorrentes do estabelecimento da linha em resultado da “constituição de uma faixa de proteção de 3.354 m² em terreno ocupado por vegetação espontânea de pinheiros e eucaliptos”.
22. Na sequência, os Senhores Árbitros elaboraram documentos separados nos quais concluíram pelos seguintes valores:
Árbitro da DGEG: €61.411,74
Árbitro da e...: €1.400,00

Árbitro do proprietário: €61.411,74

23. O citado acórdão e respetivos laudos foram notificados à recorrente por ofício da DGEG, com o n.º 01509, com data de 27 de janeiro de 2017.

24. Em face do Plano Diretor Municipal de ... ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 40/94, os prédios encontram-se fora de “zona de ocupação urbana”, fora de “aglomerado urbano” e fora de “zona industrial”.

25. Ao momento da emissão da licença de estabelecimento (e atualmente), nenhuma autorização administrativa municipal havia sido concedida para os referidos prédios.

26. Os prédios não dispõem de quaisquer infraestruturas urbanísticas, designadamente, não dispõem de (i) acesso rodoviário, passeios, (ii) sistema de abastecimento de águas, (iii) de rede de distribuição de eletricidade, (iv) sistema de drenagem de águas residuais ou estação depuradora, (v) rede de drenagem de águas pluviais, (vi) rede telefónica, (vii) gás.

27. A existência da linha não impede a construção sob a mesma até ao limite de altura de 13,3 metros (ou superior nos pontos em que a altura dos cabos seja mais alta), observando as condições legais de segurança.

28. O aproveitamento económico que ao momento da licença de estabelecimento se encontrava a ser feito dos referidos prédios continuou a ser possível.

29. De acordo com os Peritos do Tribunal, o valor da justa indemnização a atribuir pela servidão administrativa é de €53.328,60 (Cinquenta e Três Mil Trezentos e Vinte e Oito Euros e Sessenta cêntimos).

30. Este montante corresponde na opinião dos Peritos do Tribunal, ao valor real e corrente, à data da declaração de utilidade pública (DUP), ou seja, o que ofereceria um comprador prudente e sensato, pela parcela expropriada, sem qualquer interesse especulativo, tendo em atenção as suas características.

31. Chegaram a tal valor entendendo que à data do licenciamento da LMAT (2013), a propriedade da R. com uma área total de 11.599m², estava integralmente incluída na classe da Carta de Ordenamento do PDM de 1994 designada Zonas Desportivas/Zonas de Equipamentos.

32. Quanto ao potencial de edificabilidade que o Regulamento do PDM de 1994 associava à propriedade da ré, entendem os Srs. peritos do tribunal que:

a) O espaço ocupado pela propriedade da ré destinava-se a receber equipamentos e, nesse contexto, nele foi construído o edifício sede da ex-B....

b) Quanto ao potencial de edificabilidade da classe de Ordenamento onde se incluía a propriedade da ré, o Regulamento do PDM impedia a construção para indústria e admitia a construção de habitação com o máximo de 2 pisos e 150m² de área máxima de implantação. Já quanto aos equipamentos que poderiam ser edificados, a sua dimensão era parametrizada caso a caso.

33. Para os Srs. peritos do tribunal, analisado o caso concreto dos prédios da Ré, entendem que o solo satisfaz as condições descritas na alínea c) do nº 2 do artigo 25º do C.E. pelo que deve ser classificado como “solo apto para a construção”.

34. O atravessamento da propriedade da ré pela LMAT ao sobrepassar um espaço ocupado com eucaliptos e pinheiros obrigou à demarcação de uma parcela onerada com servidão administrativa, designada faixa de proteção.

35. A faixa de proteção demarcada ao longo do percurso da LMAT na propriedade da ré, está centrada no eixo da linha, tem uma largura de 45m e ocupa uma área de 3.254m².

36. O arvoredo existente no seu interior está condicionado pelas seguintes restrições:

a) A distância mínima D entre as copas das árvores e os fios condutores é dada pela expressão $D=2,0+0,0075 U$, em que U, expresso em Kv, representa a tensão nominal da linha.

b) No caso em apreço, sendo a LMAT de 400kV, ter-se-á $D=5m$. Como a altura dos cabos acima do solo no percurso da LMAT em espaços ocupados com eucaliptos em determinadas partes do percurso chega a atingir apenas 19m/20m, não será viável a normal exploração desta espécie florestal no interior da faixa de proteção. (Decreto Regulamentar. 1/92 artigo 28, 2)); Sempre que necessário a entidade concessionária da LMAT procederá ao corte ou decote de árvores necessário ao cumprimento da restrição acima referida. (Decreto Regulamentar. 1/92 artigo 28, 3));

c) O pessoal e equipamento necessários à fiscalização da faixa de proteção e a eventuais trabalhos de manutenção ou reparação da linha têm livre acesso à faixa de proteção (DL 26852 de 1936).

37. A servidão administrativa relacionada com edifícios não impõe a demarcação de qualquer faixa de proteção à LMAT, mas estabelece que, relativamente aos edifícios localizados sob as linhas ou na sua proximidade, seja observada a seguinte restrição, em condições de flecha máxima dos cabos condutores:

Em relação às coberturas, chaminés e todas as partes salientes suscetíveis de serem normalmente escaladas por pessoas, os condutores nus deverão ficar, desviados ou não pelo vento, a uma distância D, em metros, arredondada ao décimo, não inferior à dada pela seguinte expressão:

$$D = 3,0 + 0,0075 U,$$

Em que U, expresso em Kv, é a tensão nominal da linha e em que D não deverá ser inferior a 4m. (Decreto Regulamentar 1/92, art.º 29).

No caso em apreço, sendo de 400kV a tensão nominal da LMAT, seria $D= 6m$.

38. Os Srs. peritos do tribunal adotaram o critério de avaliação subsidiário

definido no nº 3 do artigo 27º do C.E.

39. Entendem os Srs. peritos do tribunal que continua a ser possível edificar debaixo das linhas, embora de forma condicionada.

40. Consideram os Srs. peritos do tribunal que o risco do negócio é elevado, pois, no seu entender, é corrente que o impacto visual e psicológico que as linhas produzem afastam qualquer investidor sensato e prudente. Socialmente não são bem aceites construções junto de condutores elétricos de alta voltagem.

41. Entendem os Srs. peritos do tribunal que dificilmente alguém instalará um equipamento debaixo das linhas, atenta a contestação social que tal implica, ou realizará outro qualquer tipo de construção.

42. Entendem os Srs. peritos do tribunal que também não se poderá plantar árvores de crescimento rápido, significando esta limitação que os prédios deixaram de proporcionar os mesmos cómodos que tinham objetivamente determinados antes da constituição da servidão aérea.

43. Os Srs. peritos do tribunal tiveram como base da avaliação da desvalorização com a área de 3.354,0m², o cálculo com referência às capacidades edificativas que o prédio tinha antes da passagem da LMAT, sendo essa capacidade edificativa definida em função das leis e regulamentos em vigor, designadamente do PDM/

44. O Plano Diretor Municipal de ... (PDM/...), o qual se encontrava plenamente eficaz à data da servidão administrativa, classifica o solo dos prédios como “Zonas Desportivas/Zonas de Equipamentos - Carta de Ordenamento do PDM de 1994”.

45. O Regulamento do Plano Diretor não define um índice de construção para esta classificação, dado que “ ... os equipamentos na generalidade continuam sem ser parametrizados, solicitando-se sempre uma adequada justificação funcional e de integração dos mesmos, tal como faz o PDM de ... atualmente (e a generalidade dos PDM’s), já que cada caso é um caso, constituindo um equipamento um serviço público ou um complemento desse serviço, o que se pretende é adequação efetiva, em termos paisagísticos e funcionais” (ofício da C. M. ...).

46. Os Srs. peritos do tribunal admitiram um índice de 0,5 m²/m², porquanto entenderam ser um índice adequado, tendo em consideração as características da construção existente.

47. Os Srs. peritos do tribunal definiram o custo da construção à data da declaração de utilidade pública (DUP), tomando como referência a Portaria 353/2013 de 04 de Dezembro que determina o custo da habitação a custos controlados a vigorar durante o ano de 2014, o valor de €634,41/m² de área útil (Zona III), corrigido por um factor minorativo de 20%.

48. Admitiram assim o custo da área bruta de construção o valor de 507,505€ como resultado de:

$$\text{Abc} = \text{€}634,41 \times (1-20\%) = \text{€}507,50,$$

... que arredondaram para €500,0/m².

49. Definiram o valor de 15% para a conversão de área útil em área bruta.

50. A percentagem adotada para a valorização do terreno, por analogia com os solos “aptos para a construção” (estipulado nos números 6 e 7 do artigo 26.º do C. E.), nomeadamente as infraestruturas que existiam na zona, bem como a localização e qualidade ambiental, foi pelos Srs. peritos do tribunal, assim determinada:

Valor Base (nº 6 do Artigo 26º do CE) 11,00 %

Infraestruturas (nº 7 do Artigo 26º do CE)

- acesso rodoviário em terra batida 0,50%
- passeio no arruamento junto á parcela (terra batida) 0,00%
- rede de abastecimento domiciliário de água 0,00%
- rede de drenagem de águas residuais domésticas 0,00%
- rede de distribuição de energia elétrica em baixa tensão 0,00%
- rede de drenagem de águas pluviais 0,00%
- estação depuradora com ligação á rede de saneamento 0,00%
- rede telefónica 0,00%

Total = 11,50%

51. A percentagem de 11,0% atribuída como valor base, resultou da “avaliação” global que os Srs. peritos do tribunal fizeram para um aproveitamento económico normal do solo, com observância na localização, da qualidade ambiental e dos equipamentos existentes na zona.

52. Em termos de localização, os Srs. peritos do tribunal, ponderaram a inserção do prédio, tendo em conta a sua proximidade ao centro cívico e urbano de ..., e á ligação rodoviária possível aos diversos centros urbanos, designadamente às várias cidades do Norte de Portugal, com particular referência à cidade de Porto que distam cerca de 20 Km dos prédios da ré.

53. Em termos de qualidade ambiental, consideraram os Srs. Peritos não existir no local focos de poluição significativos na zona.

54. A percentagem global de 11,50% traduz, na opinião dos peritos signatários a realidade local e ambiental dos prédios da ré, permitindo obter o valor real e corrente do terreno.

55. Os Srs. peritos do tribunal, considerando a situação do mercado imobiliário em Portugal nessa data, e a área de construção aqui ficcionada, atribuíram o valor corretivo de 10% previsto no nº 10 do artigo 26º do C.E., pela inexistência do risco e do esforço inerente à atividade construtiva.

56. Admitiram ainda os Srs. peritos do tribunal um montante indemnizatório

para o reforço das infraestruturas no valor de 15%.

57. Os Srs. peritos do tribunal tiveram em conta os seguintes parâmetros que conduziram à determinação do valor da parcela expropriada (solo apto à construção):

- área total da servidão administrativa 3.354,0 m²
- índice de utilização adotado 0,50 m²/m²
- custo da construção de habitação 500,00 €/m²
- conversão de área bruta em área útil 0,85
- percentagem de valorização do solo 11,50%
- reforço de infraestruturas 15,0%
- fator corretivo face à ausência de risco (nº 10 artigo 26º do CE) 10,0%
- Desvalorização do solo pela servidão administrativa 85,0%

• Determinação do valor unitário do solo, antes da servidão:

$$VT/m^2 = 0,50m^2/m^2 \times 500,0€/m^2 \times 0,85 \times 0,115 \times (1-0,15) \times (1-0,10) = 18,70 €/m^2$$

• Valor unitário do solo após a servidão:

$$VT/m^2 = €18,70 \times (1-0,85) = €2,80/m^2$$

58. Os Srs. peritos do tribunal consideraram que o valor da indemnização devida pela servidão administrativa para a parcela com a área de 3.354,0m² resulta da diferença do valor do solo antes e depois da servidão e assim calculado: €18,70/m² x 3.354,0m² - €2,80 x 3.354,0 m² = €53.328,60

59. No entender do Sr. perito da entidade expropriante, o valor da justa indemnização a atribuir pela servidão administrativa é de € 26.230 (Vinte e seis mil duzentos e trinta euros).

60. O Sr. perito da entidade expropriante subscreveu e deu como integralmente reproduzidos na sua avaliação, os pontos 1, 2, 3, 4 e 5 da avaliação subscrita pelos Peritos indicados pelo Tribunal - 1 - Introdução 2 - Localização e descrição sumária dos prédios 3 - Infra-estruturas urbanísticas e equipamentos 4 - Classificação do solo 5 - Servidões administrativas constituídas.

61. O Sr. Perito da entidade expropriante entendeu que sendo a propriedade da Ré classificada como solo apto para construção no âmbito da alínea c) do nº2 do Artº25 do C.E., o seu potencial de edificabilidade ficou definido pela parametrização realizada pela C.M.de ..., de que resultou o licenciamento do edifício sede da ex-B..., tal como foi construído e concluído.

62. O Sr. Perito da entidade expropriante, entendendo não existirem nos autos elementos que permitam aplicar o critério definido nos números 1 e 2 do artigo 27.º do Códigos das Expropriações, adoptou o critério subsidiário definido no número 3 do mesmo artigo.

63. O Sr. Perito da entidade expropriante identificou os seguintes factores de

depreciação da propriedade da Ré decorrentes do atravessamento pela LMAT:
a) Prejuízo decorrente da depreciação da condição paisagística e ambiental do edifício existente na propriedade da ré;

b) Prejuízo decorrente da constituição de servidão administrativa na parcela ocupada com espécies florestais de elevado porte.

64. O Sr. perito da entidade expropriante admitiu que a presença da LMAT na propriedade da ré tivesse originado uma depreciação da condição paisagística e ambiental do edifício nele existente (implantado numa parcela sem infra-estruturas urbanísticas e com uma área bruta de construção que rondará os 1.000m²).

65. Na opinião do Sr. Perito da entidade expropriante, trata-se de um edifício com fraca qualidade arquitetónica e que se encontra em péssimo estado de conservação e que à data do licenciamento da LMAT, a sua condição ambiental e paisagística era já significativamente desvalorizada por uma localização que colocou a fachada principal virada à autoestrada A..., a uma distância de cerca de 200m.

66. O Sr. Perito da entidade expropriante, tendo em consideração os critérios de avaliação estabelecidos no artigo 28º do Código das Expropriações estimou em €150.000 o valor atual (2013) do edifício construído para sede da ex-B....

67. Considerou o Sr. Perito da entidade expropriante que a presença da LMAT a uma distância de 43m da sua fachada sul certamente que agravou a já de si fraca condição ambiental e paisagística, admitindo que tal agravamento possa corresponder a uma depreciação do património edificado correspondente a 15% do seu valor atual, ou seja, uma depreciação no valor de: $V1 = €22.500$.

68. O Sr. Perito da entidade expropriante considerou existir um prejuízo associado à inviabilização da exploração de espécies florestais de elevado porte na área de 3.254m² ocupada pela faixa de proteção e não sendo possível determinar o prazo de tempo durante o qual subsistirá o atravessamento do prédio da R. pela LMAT o prejuízo em apreço foi considerado à perpetuidade, correspondendo assim ao valor do solo enquanto suporte da atividade florestal.

69. No quadro de avaliação do mesmo prejuízo, o Sr. perito da entidade expropriante fixou a situação que seria mais penalizante e que corresponde à inviabilização da exploração de um povoamento puro de eucalipto.

70. O valor do solo florestal foi calculado, pelo Sr. perito da entidade expropriante, a partir de um modelo configurando uma plantação conduzido em talhadia, com rotações de 12 anos numa revolução de 36 anos e beneficiando de todas as boas práticas do cultivo, de forma a permitir alcançar níveis de produtividade correspondentes a um crescimento médio anual de 15m³/ha/ano, valor que compara com a média nacional de cerca de 11m³/ha/

ano.

71. Na linha de cálculo prosseguida, o valor do solo florestal (valor por ha) a preços de 2013 (Vsf) obtém-se utilizando as fórmulas financeiro adequadas à determinação do valor que proporciona rendimentos multianuais, variáveis e perpétuos. Considerando a taxa de capitalização de 3,5% compatível com o risco do investimento florestal, o cálculo de Vsf desdobra-se em duas fases:

1) Convertem-se as receitas e encargos multianuais e variáveis apurados ao longo dos 12 anos de cada uma das 3 rotações, bem como os encargos anuais fixos, num rendimento equivalente, obtido no final da revolução de 36 anos.

$$Vc36 = v0 \times 1,03536 + v1 \times 1,03535 \dots + v36;$$

2) Considera-se que o rendimento Vc36 se repete à perpetuidade com intervalos de 36 anos e assimila-se Vsf ao limite para que tende a soma daqueles rendimentos perpétuos, reportado cada um deles ao ano 0:

$$Vsf = Vc36 / (1,03536 - 1)$$

72. Apurou-se para o solo florestal um valor unitário de Vsf = €7.722 /ha ou €0,77 /m² de que resulta que para a faixa de protecção o valor de = V2 = € 2.506 (€ 0,77 /m² x 3.254 m² = €2506).

73. Considerando, o Sr. Perito da entidade expropriante que, a fiscalização da LMAT e da faixa de protecção faz-se essencialmente por controlo remoto e a manutenção da LMAT faz-se a partir os respetivos postes, e como não foi colocado qualquer poste na propriedade da ré, a devassa a que possa estar sujeita restringe-se a eventuais intervenções no corte e decote de árvores no interior da faixa de protecção, que, por natureza serão esporádicas e muito espaçadas no tempo.

74. Entendeu o perito da entidade expropriante que a devassa resultante do livre acesso à faixa de protecção poderá causar uma depreciação nos cerca de 10.600m² da envolvente do edifício correspondente a 15% do seu valor nos termos da avaliação da faixa de protecção:

$$V3 = 0,15 \times 10.600m^2 \times €0,77/m^2 = €1.224.$$

75. O valor total da justa indemnização a atribuir pela constituição da servidão administrativa, na opinião do Sr. Perito da expropriada é de €66.744,60 (Sessenta e Seis Mil Setecentos e Quarenta e Quatro Euros e Sessenta cêntimos).

76. O Sr. Perito da expropriada, na generalidade, concordou com o critério de avaliação adotado pelos senhores peritos indicados pelo tribunal.

77. Quanto ao custo da construção, entendeu o Sr. perito da expropriada que o custo da construção de edifícios destinados a equipamentos, mormente escolas, pavilhões multiusos ou gimnodesportivos, entre outros edifícios de características similares, têm um valor a preços correntes e de mercado nunca inferior a 600€/m².

78. Relativamente à percentagem de valorização do solo, o Sr. Perito da expropriada teve em conta que se trata de um prédio junto ao nó de ...-... da Autoestrada N^o ..., bem localizado e próximo das acessibilidades rodoviárias de outras Auto estradas, designadamente da A., A..., A... e A.... Acresce que está a cerca de 20 Kms da cidade do Porto, a cerca de 30 Kms do Aeroporto "...” e a Cerca de 25 Kms do Porto de Está também próximo da ferrovia, designadamente da linha do ... e da linha do Estas circunstâncias de proximidade às vias rodoviárias e ferroviárias, são factor de valorização quanto à localização.

79. No que tange à qualidade ambiental, o Sr. Perito da expropriada considerou-a boa, uma vez que não foram identificados no local do prédio e na envolvente, focos de poluição.

80. Ponderados estes fatores, entendeu o Sr. Perito da expropriada que a percentagem de valorização do solo deve ser fixada em 12%, sendo 11,5% referente à percentagem base e 0,5% porque o acesso ao prédio é efetuado por arruamento com o piso em terra.

81. A avaliação do Sr. Perito da expropriada teve na base os seguintes parâmetros que conduzem à determinação do valor da parcela expropriada (solo apto à construção):

- área total da servidão administrativa 3.354,0 m²
- índice de utilização adotado 0,50 m²/m²
- custo da construção de habitação €600,00 /m²
- conversão de área bruta em área útil 0,85
- percentagem de valorização do solo 12,00%
- reforço de infraestruturas 15,0%
- fator corretivo face à ausência de risco (n^o 10 artigo 26^o do CE) 10,0%
- Desvalorização do solo pela servidão administrativa 85,0%

• Determinação do valor unitário do solo, antes da servidão:

$$VT/m^2 = 0,50m^2/m^2 \times €600,00/m^2 \times 0,85 \times 0,120 \times (1-0,15) \times (1-0,10) = €23,41/m^2$$

• Valor unitário do solo após a servidão:

$$VT/m^2 = €23,41 \times (1-0,85) = €3,51/m^2$$

82. Para o Sr. perito da expropriada o valor da indemnização devida pela servidão administrativa para a parcela com a área de 3.354,0m² resulta da diferença do valor do solo antes e depois da servidão e assim calculado: €23,41/m² x 3.354,0m² - €3,51 x 3.354,0 m² = €66.744,60.

Factos não provados: 1. Os instrumentos de gestão territorial aplicáveis aos solos em causa só excepcionalmente autorizam construções no local e, em caso algum autorizam para o local edificações com a altura de 13,3 metros ou superior.

2. A existência da linha nem afeta a eventual capacidade construtiva do prédio, nem dita restrições à eventual construção.
3. Um hipotético aproveitamento dos prédios para neles construir não foi inviabilizado nem prejudicado pela presença da linha.

São apenas as questões suscitadas pelos recorrentes e sumariadas nas respectivas conclusões que o tribunal de recurso tem de apreciar - artigos 635º, nº 4 e 639º, nº 1, do C.P.C.

Questão a decidir: se o valor da constituição da servidão administrativa aérea para passagem de energia elétrica de alta tensão foi corretamente calculado.

I. Está em causa a fixação da indemnização pela constituição de uma servidão administrativa de que é beneficiária a E..., S.A., que é a concessionária do Estado Português para a atividade de transporte de eletricidade, através da E... , em regime de serviço público, e que tem o direito de atravessar prédios com linhas aéreas e montar nestes os respetivos apoios.

A servidão administrativa é um encargo imposto por lei sobre um prédio, em proveito da utilidade pública duma coisa, que pode ser um prédio ou qualquer outro bem. Marcello Caetano, Manual de Direito Administrativo, Volume II, pág. 1053.

A servidão elétrica em questão está dependente da licença de estabelecimento da instalação, a obter nos termos do Regulamento de Licenças para Instalações Elétricas, aprovado pelo Decreto-Lei 26.852, de 30.7.1936, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei 446/76, 5.6.1976, e 344/89, de 13.5.1989.

Em matéria de servidões elétricas é aplicável o regime jurídico previsto no citado Decreto-Lei nº 43.335, de 19.11.1960, em vigor à presente data, como resulta do disposto no artigo 75º, nº 2, do Decreto-Lei nº 172/2006, de 23 de Agosto.

Nos termos do artigo 37º daquele Decreto-Lei nº 43.335, os proprietários dos prédios onerados com este tipo de servidões têm direito a indemnização, sempre que da ocupação resulte a redução do rendimento, diminuição da área das propriedades ou quaisquer prejuízos decorrentes da construção das linhas.

Por sua vez, o artigo 38º do mesmo diploma estabelece que o valor das indemnizações será determinado por comum acordo entre as duas partes e, na falta dele, poderá ser fixado por arbitragem, desde que assim o requeira um dos interessados.

Da decisão arbitral pode haver recurso no prazo de oito dias, nos termos do artigo 42º do DL 43.335, recurso que, nos termos do artigo 8º da

Lei 2063, de 3.6.1953, é interposto para o juiz da comarca onde se insere o prédio.

A citada Lei 2063 é a que, à data da entrada em vigor do DL 43.335, regulava os recursos em matéria de expropriações.

Portanto, embora a constituição de uma servidão administrativa não possa ser considerada uma expropriação, a disciplina legal desta é aplicável à fixação do montante da indemnização a atribuir ao proprietário do prédio onerado.

Atualmente, isso mesmo resulta do disposto no artigo 8º, nº 3, do C.E: «À constituição das servidões e à determinação da indemnização aplica-se o disposto no presente Código com as necessárias adaptações, salvo o disposto em legislação especial».

A E..., S.A., por concessão do Estado, beneficia de declaração de utilidade pública e, portanto, o proprietário do bem tem de suportar o respetivo ato, em função do interesse público subjacente.

«A indemnização por expropriação visa compensar o sacrifício especial suportado pelo expropriado ou, por outras palavras, garantir a observância do princípio da igualdade, que tenha sido violado com a expropriação, apresentando-se como uma reconstituição em termos de valor da posição de proprietário que o expropriado detinha». Alves Correia, *As Garantias do Particular na expropriação por Utilidade Pública*, pág. 127.

Da característica de que a indemnização é uma compensação de um prejuízo deriva um princípio importante do seu regime jurídico estabelecido no artigo 23º, nº 1, do C.E., ou seja, de que «a justa indemnização não visa compensar o benefício alcançado pela entidade 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 efetivo ou possível numa utilização económica normal, à data da publicação da declaração de utilidade pública, tendo em consideração as circunstâncias e condições de facto existentes naquela data».

Neste aspecto, «poderemos dizer que aquele princípio é o corolário de uma correta ponderação entre o interesse público e o interesse do expropriado: o interesse deste reclama a indemnização integral do prejuízo suportado; aquele impõe que a indemnização não vá além daquele prejuízo». Alves Correia, *ob. cit.*, pág. 128.

A indemnização será justa, na medida em que corresponda ao valor do dano material suportado pelo expropriado, ou seja, ao valor venal, de mercado ou de compra e venda dos bens afetados pela expropriação.

Em suma, a indemnização não pode ser de montante tão reduzido que a torne irrisória ou meramente simbólica, mas também não pode ser desproporcionada à perda do bem expropriado.

Estabelece o artigo 25º do C.E., que:

1. Para efeito de cálculo da indemnização por expropriação, o solo classifica-se em:

a) Solo apto para construção;

b) Solo para outros fins.

2. Considera-se solo apto para construção:

a) O que dispõe de acesso rodoviário e de rede de abastecimento de água, de energia eléctrica e de saneamento, com características adequadas para servir as edificações nele existentes ou a construir;

b) O que apenas dispõe de parte das infraestruturas referidas na alínea anterior, mas se integra em núcleo urbano existente;

c) O que está destinado, de acordo com instrumento de gestão territorial, a adquirir as características descritas na alínea a);

d) O que, não estando abrangido pelo disposto nas alíneas anteriores, possui, todavia, alvará de loteamento ou licença de construção em vigor no momento da declaração de utilidade pública, desde que o processo respectivo se tenha iniciado antes da data da notificação a que se refere o nº 5 do artigo 10º.

3. Considera-se solo para outros fins o que não se encontra em qualquer das situações previstas no número anterior.

Por unanimidade, todos os peritos consideram que os prédios onerados com a servidão administrativa reúnem as condições prescritas na alínea c) do nº 2 do citado artigo 25º do C.E., pelo que deverão ser avaliados como solo apto para a construção.

Nos processos de expropriação, o artigo 61º, nº 2, do C.E., consagrou a avaliação realizada por técnicos, como diligência fundamental e, na maioria dos casos, decisiva para formar a convicção do tribunal, dada a frequente falta de outros elementos objetivos que permitam fixar um valor diverso do indicado pelos peritos.

Tiveram os peritos do laudo maioritário como base da avaliação da desvalorização a área de 3.354m².

O Plano Diretor Municipal de ..., em vigor à data da servidão administrativa, classifica o solo dos prédios como “Zonas desportivas/Zonas de Equipamentos - Carta de Ordenamento do PDM de 1994”.

O Regulamento do Plano Diretor não define um índice de construção para esta classificação, dado que «(...) os equipamentos na generalidade continuam sem ser parametrizados, solicitando-se sempre uma adequada justificação funcional e de integração dos mesmos, tal como faz o PDM de ... atualmente (e a generalidade dos PDM's), já que cada caso é um caso, constituindo um equipamento um serviço público ou um complemento desse serviço, o que se pretende é adequação efetiva, em termos paisagísticos e funcionais” (Ofício da

C. M. ...).

Considera-se, tal como os Senhores Peritos nomeados pelo Tribunal, que o índice de 0,5 m²/m² é adequado, tendo em consideração as características da construção existente.

O custo da construção é definido, à data da declaração de utilidade pública, tomando como referência a Portaria 353/2013, de 04 de dezembro, que determina o custo da habitação a custos controlados a vigorar durante o ano de 2014, o valor de €634,41/m² de área útil (Zona III), corrigido por um factor minorativo de 20%.

Admitindo-se, assim, o custo da área bruta de construção o valor de €507,505, como resultado de:

$Abc = 634,41\text{€} \times (1-20\%) = \text{€}507,50$, que os peritos arredondaram para €500,00/m².

Deve ser definido o valor de 15% para a conversão de área útil em área bruta. A percentagem adotada para a valorização do terreno, por analogia com os solos “aptos para a construção” (estipulado nos números 6 e 7 do artigo 26º do C. E.), nomeadamente as infraestruturas que existiam na zona, bem como a localização e qualidade ambiental, deve ser assim determinada, tal como entenderam os Srs. Peritos do Tribunal:

Valor Base (nº 6 do artigo 26º do C.E.) 11,00 %

Infraestruturas (nº 7 do artigo 26º do C.E.)

- acesso rodoviário em terra batida 0,50%
- passeio no arruamento junto á parcela (terra batida) 0,00%
- rede de abastecimento domiciliário de água 0,00%
- rede de drenagem de águas residuais domésticas 0,00%
- rede de distribuição de energia elétrica em baixa tensão 0,00%
- rede de drenagem de águas pluviais 0,00%
- estação depuradora com ligação á rede de saneamento 0,00%
- rede telefónica 0,00%

Total = 11,50%

A percentagem de 11,0% atribuída como valor base resultou da “avaliação” global que os Srs. Peritos do Tribunal fizeram para um aproveitamento económico normal do solo, com observância na localização, da qualidade ambiental e dos equipamentos existentes na zona.

Em termos de localização foi ponderada a inserção do prédio, tendo em conta a sua proximidade ao centro cívico e urbano de ..., e á ligação rodoviária possível aos diversos centros urbanos, designadamente às várias cidades do Norte de Portugal, com particular referência à cidade de Porto que distam cerca de 20 Km dos prédios da proprietária dos imóveis onerados com a servidão.

Em termos de qualidade ambiental, considerara-se que não existem no local focos de poluição significativos.

A percentagem global de 11,50% traduz, na opinião do Tribunal e dos Peritos, a realidade local e ambiental dos prédios em causa, permitindo obter o valor real e corrente do terreno.

Considerando que a situação do mercado imobiliário em Portugal, nessa data, e a área de construção aqui ficcionada, deve ser atribuído o valor corretivo de 10% previsto no nº 10 do artigo 26º do C.E., pela inexistência do risco e do esforço inerente à atividade construtiva.

Deve ser admitido, ainda, um montante indemnizatório para o reforço das infraestruturas no valor de 15%.

Devem ser tidos em conta, tal como entenderam os Srs. Peritos do Tribunal, os seguintes parâmetros que conduzem à determinação do valor da parcela expropriada (solo apto à construção):

- área total da servidão administrativa 3.354,0 m²
- índice de utilização adotado 0,50 m²/m²
- custo da construção de habitação €500,00/m²
- conversão de área bruta em área útil 0,85
- percentagem de valorização do solo 11,50%
- reforço de infraestruturas 15,0%
- fator corretivo face à ausência de risco (nº 10 - artigo 26º do CE) 10,0%
- Desvalorização do solo pela servidão administrativa 85,0%

Determinação do valor unitário do solo, antes da servidão:

$$VT/m^2 = 0,50m^2/m^2 \times €500,0/m^2 \times 0,85 \times 0,115 \times (1-0,15) \times (1-0,10) = €18,70/m^2$$

Valor unitário do solo após a servidão:

$$VT/m^2 = €18,70 \times (1-0,85) = €2,80 /m^2$$

O valor da indemnização devida pela servidão administrativa para a parcela com a área de 3.354,0m² resulta da diferença do valor do solo antes e depois da servidão e assim calculado: €18,70/m² x 3.354,0m² - €2,80 x 3.354,0 m² = €53.328,60.

Da soma de todas essas parcelas resulta o valor global de €53.328,60, o qual se fixa como sendo a indemnização a atribuir à proprietária dos prédios onerados com a servidão.

Não vemos razões para desconsiderar a metodologia, critérios e parâmetros da avaliação e demais itens tidos em consideração no relatório da peritagem subscrito pelos peritos nomeados pelo tribunal.

Com efeito, tal relatório de peritagem merece-nos credibilidade, mostrando-se bem fundamentado, correspondendo a quantia de €53.328,60 fixada na sentença ao valor real e corrente ou de mercado dos prédios onerados com a

servidão administrativa.

Deste modo, improcede o recurso da entidade beneficiária da constituição da servidão administrativa E..., S.A.

Decisão:

Pelos fundamentos expostos, acordam os Juízes desta secção cível em julgar improcedente a apelação e, conseqüentemente confirmar a sentença recorrida.

Custas pela apelante.

Sumário:

.....
.....
.....

Porto, 9.11.2020

Augusto de Carvalho

José Eusébio Almeida

Carlos Gil