

**Tribunal da Relação de Guimarães**  
**Processo nº 1145/15.8T8BCL.G2**

**Relator:** MARIA JOÃO MATOS

**Sessão:** 23 Setembro 2021

**Número:** RG

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** APELAÇÃO

**Decisão:** PARCIALMENTE PROCEDENTE

**EXPROPRIAÇÃO**

**CÁLCULO DA INDEMNIZAÇÃO**

**LAUDO PERICIAL**

**ACÓRDÃO ARBITRAL**

**APTIDÃO CONSTRUTIVA**

**BENFEITORIAS**

## Sumário

SUMÁRIO (da responsabilidade da Relatora - art. 663.º, n.º 7, do CPC)

I. Devendo o cálculo da indemnização a arbitrar por expropriação assentar em critérios objectivos, de concretização matemática, possuindo os peritos que integram a lista oficial idónea e equiparada capacidade técnica, e sendo apresentados por eles valores díspares para uma mesma realidade de facto, deverá o Tribunal, quando diverja do laudo pericial maioritário, atender em especial à demais prova produzida, ao teor dos autos (incluindo o que haja sido ponderado e decidido no acórdão arbitral, uma vez que os peritos árbitros que nele intervieram são, também eles, membros da lista oficial e indicados por si) e à própria definição legal dos critérios em causa.

II. Na aptidão construtiva deverá ser considerada a construção abaixo do solo, nomeadamente se for normal e rentável, ou obrigatória perante o concreto Plano Director Municipal da zona.

III. As benfeitorias inseridas em solos aptos para construção não serão consideradas na sua valorização, excepto se puderem ser reaproveitadas na utilização a que se destina o mesmo (após expropriação); ou se continuarem a ter valor autónomo, se reaproveitadas para comercialização.

## Texto Integral

Acordam, **em conferência** (após corridos os vistos legais) os Juízes da 1.<sup>a</sup> Secção Cível do Tribunal da Relação de Guimarães, sendo

**Relatora** - Maria João Marques Pinto de Matos;  
**1.º Adjunto** - José Alberto Martins Moreira Dias;  
**2.º Adjunto** - António José Saúde Barroca Penha.

\*

### ACÓRDÃO

#### I - RELATÓRIO

##### 1.1. Decisão impugnada

**1.1.1. Infraestruturas ..., S.A.** (antes, Estradas ..., S.A.), com sede electiva na Avenida ..., no Porto, deu origem aos presentes autos de expropriação por utilidade pública, com processo especial, contra **J. F.** e mulher, **M. R.**, e **Filhos**, residentes os dois primeiros na Rua ..., n.º ..., em Penafiel, e contra **F. M.** e mulher, **D. P.**, residentes na Avenida ..., em ..., requerendo

· a **adjudicação, para si, da propriedade sobre a parcela n.º 1, com a área de 969 m2, a destacar do prédio urbano** sito na ex-freguesia de ..., concelho de Barcelos, inscrito actualmente como lote para construção na matriz predial urbana da União das freguesias de ..., ..., ... e ..., sob o artigo ....º, descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ... de ..., com registo a favor dos proprietários J. F., mulher, M. R., e Filhos, e dos usufrutuários F. M. e mulher, D. P.

Alegou para o efeito, em síntese, que, sendo os 1.º, 2.º e 3.ºs Réus proprietários do prédio urbano referido, e os 4.º e 5.º Réus seus usufrutuários, foi reconhecida a necessidade da parcela de terreno em causa, por se mostrar indispensável à execução da obra «*E.N. 204 - Rotunda de ... ao km 31+100 - Reformulação Geométrica de Intersecção*».

**1.1.2.** Foi **declarada a utilidade pública**, com carácter de urgência, da expropriação da dita parcela n.º 1, com a área de 969 m2 (necessária à execução da obra «*E.N. 204 - Rotunda de ... ao km 31+100 - Reformulação Geométrica de Intersecção*»), por despacho do Secretário de Estado das

Infraestruturas, Transportes e Comunicações, de 04 de Outubro de 2013, publicado no Diário da República n.º 263, II Série, de 21 de Outubro de 2013 (conforme fls. 25 dos autos).

**1.1.3.** Efectuou-se a **vistoria *ad perpetuam rei memoriam***, no dia 20 de Novembro de 2013, relativamente à parcela de terreno em causa, com 969 m2 (cujo relatório é fls. 37 a 44 dos autos, complementado a fls. 93 e 94 dos mesmos).

**1.1.4.** A Expropriante (Infraestruturas ..., S.A.) **tomou posse administrativa** da parcela de terreno a expropriar, com 969 m2, no dia 10 de Dezembro de 2013 (conforme auto de posse administrativa que é fls. 96 e 97 dos autos).

**1.1.5.** Procedeu-se à **arbitragem**, em Março de 2015, tendo sido atribuído à parcela de terreno a expropriar, a benfeitorias, e à desvalorização do prédio sobranse o valor indemnizatório de € 88.992,45 (conforme consta do relatório de fls. 115 a 148 dos autos), quantia aquela que a Expropriante (Infraestruturas ..., S.A.) depositou à ordem deste Tribunal (conforme fls. 174 dos autos).

No relatório de arbitragem teve-se nomeadamente em conta: a qualificação da parcela como «*solo apto para construção*»; a sua inserção em «*Espaços Urbanizáveis - Área de Baixa Construção*», de acordo com o Plano Director Municipal de ...; a existência de infra-estruturas urbanísticas; a existência de diversas benfeitorias indemnizáveis; e uma desvalorização residual da parcela sobranse.

**1.1.6.** Foi proferido **despacho de adjudicação à Expropriante** (Infraestruturas ..., S.A.) **da propriedade da parcela n.º 1** em causa, no dia 20 de Maio de 2015 (conforme fls. 194 dos autos).

**1.1.7.** Inconformados com a avaliação efectuada pelos Senhores Árbitros, vieram quer a **Expropriante** (Infraestruturas ..., S.A.), quer os **Expropriados proprietários** (J. F., mulher, M. R., e Filhos) interpor **recurso independente** da mesma.

**1.1.7.1.** A **Expropriante** (Infraestruturas ..., S.A.), no recurso que interpôs do acórdão arbitral, pediu que se revogasse o mesmo, reduzindo-se a indemnização a arbitrar a € 27.327,35 (conforme fls. 212 a 218 dos autos). Alegou para o efeito, em síntese: terem os Senhores Peritos considerado um índice de construção no local superior ao real (fazendo-o coincidir com o

máximo autorizado pelo Plano Director Municipal de ..., de 0,80, e não - como deveriam - com o aproveitamento economicamente normal para o local, de 0,50); as benfeitorias por eles identificadas não possuírem qualquer valor comercial (pelo seu mau estado de conservação, e por não serem compatíveis com a construção que se admite para a parcela em causa); e inexistir qualquer desvalorização da parte sobrança do prédio (onde se insere a parcela a destacar, por expropriação).

**1.1.7.2. Os Expropriados proprietários** (J. F., mulher, M. R., e Filhos), no recurso que interpuseram do acórdão arbitral, pediram que se revogasse o mesmo, elevando-se a indemnização a arbitrar para € 225.489,32 (conforme fls. 223 a 245 dos autos).

Alegaram para o efeito, em síntese: permitir o solo apto para construção do prédio em causa um índice volumétrico de construção, e um índice fundiário, superiores aos considerados pelos Senhores Árbitros; existir uma efectiva desvalorização da parcela sobrança da expropriação, por não manter doravante as mesmas potencialidades, nomeadamente ao nível da respectiva capacidade construtiva; e terem as benfeitorias efectivo valor económico.

**1.1.8.** Foi proferido despacho, em 18 de Junho de 2015: a admitir ambos os recursos; a ordenar a notificação dos respectivos Recorridos para lhes responderem; e a **atribuir imediatamente aos Expropriados o montante indemnizatório sobre o qual se verificara acordo** com a Expropriante (conforme fls. 261 dos autos).

**1.1.9.** Apenas os **Expropriados proprietários** (J. F., mulher, M. R., e Filhos) responderam ao recurso de apelação interposto pela parte contrária - Expropriante (Infraestruturas ..., S.A.) -, pedindo que lhe fosse negado provimento (conforme fls. 277 a 287, e fls. 374 a 384 dos autos). Reiteraram para o efeito o já constante das conclusões do recurso que oportunamente apresentaram.

**1.1.10.** Procedeu-se à **avaliação da parcela a expropriar pelos Senhores Peritos** nomeados (três pelo Tribunal, um pela Expropriante, e outro pelos Expropriados proprietários), tendo sido considerada como justa indemnização: pelos Senhores Peritos nomeados pelo Tribunal e pela Expropriante, inicialmente a quantia de € 35.623,59, depois corrigida para € 35.620,44 (conforme relatório de fls. 440 a 468, e adenda de fls. 524 e 525 dos autos); e pelo Senhor Perito nomeado pelos Expropriados proprietários, a quantia de € 228.599,42 (conforme relatório de fls. 476 a 510 dos autos).

Consideraram os primeiros, e em síntese: dever o solo apto para construção ser considerado «*espaço urbanizável*», e o seu valor ser apurado de forma analítica, considerando o seu aproveitamento económico normal, o custo de construção, o índice fundiário, as despesas de urbanização/infra-estruturação, e a aplicação de um coeficiente de risco e esforço inerente à actividade construtiva; inexistir desvalorização da parte sobrança; e não acrescentarem as benfeitorias existentes qualquer valor económico à potencialidade construtiva da parcela, não sendo por isso indemnizáveis.

Considerou o Senhor Perito nomeado pelos Expropriados proprietários: dever o solo apto para construção ser considerado «*espaço urbano*», e o seu valor ser apurado por referência, nomeadamente, ao índice máximo de construção permitido pelo Plano Director Municipal de ...; e ter o prédio a que pertence a parcela a destacar uma área muito inferior à considerada pelos demais Senhores Peritos, o que alteraria por completo o cálculo da proporcionalidade, ou não proporcionalidade, da sua aptidão construtiva, sofrendo por isso a respectiva parcela sobrança uma efectiva e relevante desvalorização.

Sob posterior reclamação da Expropriante (Infraestruturas ..., S.A.) e dos Expropriados proprietários (J. F., mulher, M. R., e Filhos), foram ainda os ditos laudos esclarecidos (conforme fls. 541 a 544, quanto ao laudo dos Peritos nomeados pelo Tribunal e pela Expropriante, e fls. 534 a 540, quanto ao laudo apresentado pelo Senhor Perito nomeado pelos Expropriados proprietários).

**1.1.11.** Notificados para o efeito, quer a **Expropriante** (Infraestruturas ..., S.A.), quer os **Expropriados proprietários** (J. F., mulher, M. R., e Filhos) **alegaram.**

**1.1.11.1.** A **Expropriante** (Infraestruturas ..., S.A.) fê-lo pedindo que o seu recurso da decisão arbitral fosse julgado procedente (conforme fls. 562 a 567). Alegou para o efeito, em síntese: dever o Tribunal seguir o laudo unânime dos Senhores Peritos nomeados por ele próprio, mercê quer do seu carácter eminentemente técnico, quer da presunção de imparcialidade de que aqueles gozam; dever o índice de ocupação do solo ser determinado casuisticamente, e não por mera consideração dos valores máximos previstos em Plano Director Municipal, tendo todos os demais factores considerados sido concreta e correctamente ponderados; manter a parcela sobrança, não expropriada, proporcionalmente, as mesmas condições que o prédio antes detinha, não tendo por isso sofrido qualquer depreciação; e não possuírem as benfeitorias existentes na parcela qualquer valor indemnizável, por se inserirem em solo apto para construção, sem que nesta pudessem ser integradas.

**1.1.11.2.** Os **Expropriados proprietários** (J. F., mulher, M. R., e Filhos), nas suas alegações, pediram que o seu recurso da decisão arbitral fosse julgado procedente (conforme fls. 549 a 561).

Alegaram para o efeito, em síntese, dever ser considerado no cálculo da indemnização: um diferente valor do solo, considerando nomeadamente ser o mesmo qualificável como espaço urbano, e não como espaço urbanizável, com um índice de construção resultante do Plano Director Municipal de ...; um efectivo valor pela desvalorização da parcela sobrance da expropriação, considerando nomeadamente existir uma diminuição não proporcional da respectiva capacidade construtiva, antes e depois da expropriação; e um efectivo valor económico das benfeitorias.

**1.1.12.** Foi proferida **sentença**, fixando-se a **indemnização** a pagar pela Expropriante (Infraestruturas ..., S.A.) aos Expropriados **em € 35.620,44**, correspondente ao valor de indemnização da parcela a expropriar (e negando-se qualquer valor de indemnização, quer para a parte sobrance do prédio, quer para benfeitorias).

**1.1.13.** Os **Expropriados proprietários** (J. F., mulher, M. R., e Filhos) interpuseram **recurso de apelação**, pedindo que se fixasse o valor total da indemnização a atribuir-lhe em € 225.489,32, a actualizar nos termos do art. 24.º do Código das Expropriações (1) (requerendo para o efeito a junção de novos documentos, impugnando três factos julgados como não provados pelo Tribunal *a quo*, e defendendo ter existido erro de julgamento na determinação do valor de indemnização para a parcela a expropriar, e na falta de determinação de um valor de indemnização, quer para a parcela sobrance, quer para as benfeitorias existentes).

A **Expropriante** (Infraestruturas ..., S.A.) **contra-alegou**, pedindo que o recurso dos Expropriados proprietários fosse julgado improcedente, confirmando-se a sentença recorrida.

**1.1.14.** Foi proferido, em 04 de Outubro de 2018, **acórdão** pelo Tribunal da Relação de Guimarães: indeferindo a junção de novos documentos; anulando a sentença recorrida, por forma a que na mesma fosse completada a fundamentação de um facto nela dado como não provado (relativo ao não aumento da construção bruta, em 387,6 m<sup>2</sup>, pela edificação de uma cave num edifício a construir no prédio donde foi desanexada a parcela expropriada), bem como se ampliasse a matéria de facto (tendo como objecto a alegada

perda, ou manutenção, da capacidade construtiva do prédio sobrance, com a concomitante e devida fundamentação); e declarando-se prejudicado o conhecimento do remanescente objecto do recurso de apelação interposto pelos Expropriados proprietários.

**1.1.15.** Devolvidos os autos ao Tribunal *a quo*, pelo mesmo foi pedido aos **Senhores Peritos** nomeados (três pelo Tribunal, um pela Expropriante, e outro pelos Expropriados proprietários) que **esclarecessem e completassem o laudo pericial** (mediante prévia apresentação de pertinentes quesitos pelas partes), tendo: os Senhores Peritos nomeados pelo Tribunal e pela Expropriante considerado que a construção de uma cave, num edifício a edificar no prédio de onde foi desanexada a parcela expropriada, não aumentaria a sua área bruta de construção, e verificar-se a manutenção da capacidade construtiva da parcela sobrance (conforme relatório complementar de fls. 708 a 714 dos autos); e pelo Senhor Perito nomeado pelos Expropriados proprietários, considerado que uma cave é contabilizada no Código das Expropriações para efeitos de indemnização a atribuir, e que ocorre uma perda da capacidade construtiva da parcela sobrance, de 40% para 33,8% (conforme relatório complementar de fls. 720 a 744 dos autos).

Consideraram os primeiros, e em síntese, que: a área de construção a considerar para o cálculo da indemnização deverá resultar da aplicação dos índices urbanísticos, que não contabilizam a área de construção abaixo da cota do terreno (abaixo da cota de soleira); e, não obstante tenha de facto diminuído a área permitida de implantação de edificação (com a expropriação), a mesma continua suficiente para permitir utilizar toda a capacidade construtiva do solo (de 40%).

Considerou o Senhor Perito nomeado pelos Expropriados proprietários: o art. 26.º, n.º 5 do CE e a fórmula de cálculo do valor da expropriação referem e pressupõem o índice de construção, que tem de ser calculado com a construção no seu todo (acima e abaixo da cota da soleira); e a diminuição da capacidade construtiva da parcela sobrance resultou da expropriação ter sido essencialmente na zona com maior profundidade (retirando assim profundidade à edificação possível).

Sob posterior reclamação dos Expropriados proprietários (J. F., mulher, M. R., e Filhos), foram ainda os ditos laudos complementares esclarecidos (conforme fls. 760 a 762, quanto ao laudo dos Senhores Peritos nomeados pelo Tribunal e pela Expropriante, e fls. 750 a 756, quanto ao laudo apresentado pelo Senhor Perito nomeado pelos Expropriados proprietários).

**1.1.16.** Notificados para o efeito, quer a **Expropriante** (Infraestruturas ..., S.A.), quer os **Expropriados proprietários** (J. F., mulher, M. R., e Filhos) **alegaram**.

**1.1.16.1.** A **Expropriante** (Infraestruturas ..., S.A.) fê-lo pedindo que o seu recurso da decisão arbitral fosse julgado procedente, sendo a indemnização fixada em € 35.623,59 (conforme fls. 767 a 772 dos autos).

Alegou para o efeito, em síntese: dever o Tribunal seguir o laudo unânime dos Senhores Peritos nomeados por ele próprio, mercê quer do seu carácter eminentemente técnico, quer da presunção de imparcialidade de que aqueles gozam; dever o índice de ocupação do solo ser determinado casuisticamente, e não por mera consideração dos valores máximos previstos em Plano Director Municipal, tendo todos os demais factores considerados sido concreta e correctamente ponderados; manter a parcela sobrante, não expropriada, proporcionalmente, as mesmas condições que o prédio antes detinha, não tendo por isso sofrido qualquer depreciação; e não possuírem as benfeitorias existentes na parcela qualquer valor indemnizável, por se inserirem em solo apto para construção, sem que nesta pudessem ser integradas.

**1.1.16.2.** Os **Expropriados proprietários** (J. F., mulher, M. R., e Filhos), nas suas alegações, pediram que o seu recurso da decisão arbitral fosse julgado procedente, sendo a indemnização fixada em € 225.489,32 (conforme fls. 774 a 787).

Alegaram para o efeito, em síntese, dever ser considerado no cálculo da indemnização: um diferente valor do solo, considerando nomeadamente ser o mesmo qualificável como espaço urbano, e não como espaço urbanizável, com um índice de construção resultante do Plano Director Municipal de ..., correspondendo-lhe um valor de indemnização de € 117.345,90 (e não o inicialmente proposto de € 70.785,45); um efectivo valor pela desvalorização da parcela sobrante da expropriação, considerando nomeadamente existir uma diminuição não proporcional da respectiva capacidade construtiva, antes e depois da expropriação, correspondendo-lhe um valor de indemnização de € 103.143,42 (e não o inicialmente proposto de € 10.000,00); e possuírem as benfeitorias existentes um valor económico de € 5.000,00.

**1.1.17.** Foi proferida **sentença**, fixando-se a **indemnização** a pagar pela Expropriante (Infraestruturas ..., S.A.) aos Expropriados **em € 35.620,44**, correspondente ao valor de indemnização da parcela a expropriar (e negando-se qualquer valor de indemnização, quer para a parte sobrante do prédio, quer



para benfeitorias), lendo-se nomeadamente na mesma:

«(...)

#### V- DECISÃO

*Pelo exposto, atentas as considerações expendidas e as disposições legais citadas, decide-se fixar o montante da indemnização a pagar pela expropriante "EP — Estradas ..., S.A." aos expropriados J. F. e esposa M. R. e filhos, pela expropriação da parcela nº 1, com a área a expropriar de 969 m2, destacada do prédio urbano situado na antiga freguesia de ..., concelho de Barcelos, inscrito actualmente como lote para construção na matriz predial urbana sob o artigo ...º da União de Freguesias de ..., ..., ... e Monte de ... e descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o nº ..., no montante **de € 35.620,44 (trinta e cinco mil seiscientos e vinte euros e quarenta e quatro cêntimos), a actualizar nos termos do artigo 24º, do Código das Expropriações.***

*Custas a cargo da entidade expropriante e expropriados, em função do respectivo decaimento - cfr. artigo 527sº, nº 1 e 2, do Código de Processo Civil.*

*Notifique e registre.*

*Dê conhecimento aos Senhores Peritos desta sentença (artigo 19.º, do Decreto - Lei n.º 125/2000, de 10 de Maio).*

(...»

\*

## 1.2. Recurso

### 1.2.1. Fundamentos

Inconformados com esta decisão, os **Expropriados proprietários** (J. F., mulher, M. R., e Filhos) interpuseram o presente recurso de apelação, **pedindo** que fosse provido, substituindo-se a sentença recorrida por decisão que fixasse o valor total da indemnização a atribuir-lhe em € 225.489,32, a actualizar nos termos do art. 24.º, do CE.

**Concluíram as suas alegações** da seguinte forma (aqui reproduzidas *ipsis verbis*):

**1.** Entende a douta sentença recorrida, que o solo da parcela expropriada, sendo classificado pelos senhores peritos, unanimemente, como "apto para construção", encontra-se situada, de acordo com o Plano Director Municipal de ..., em "Espaços Urbanizáveis / Área de Baixa Densidade".

**2.** Tal entendimento, para além de não ser sufragado pela unanimidade dos

senhores peritos, não é, manifestamente, correcto e induz a que a Mma Juiz *a quo* parta duma premissa errada para o cálculo do valor da sobredita parcela.

**3.** De facto, de acordo com o Plano Director Municipal (PDM) do Município ... em vigor à data da D.U.P., publicado no D.R. nº 152, 1ª Série-B, de 4 Julho 1995, na sua Secção I, a parcela expropriada enquadra-se em “**Espaços Urbanos/Área de Baixa Densidade**”, tal como resulta da “Planta de Ordenamento - Escala 1/10.000”, da Câmara Municipal de ... (vide fls. 480 e 481 dos autos) e do ofício do Município ..., de 30.01.2014, relativo a um pedido de informação sobre a capacidade construtiva do prédio (dos autos), localizado nas plantas do PDM aí em anexo, que expressamente refere:  
“2. No entanto e de acordo com a delimitação apresentada nas plantas do PDM, o prédio localiza-se em **espaço urbano** de baixa densidade” - vide documentos de fls. **479**, 480 e 481 dos autos.

**4.** Do exposto flui pois, sem margem para dissídio, tal como o senhor perito subscritor do laudo minoritário (muito justificadamente) entende, que a parcela expropriada e referenciada nestes autos, se localiza em “**Espaço Urbano**” e não em “Espaço Urbanizável” (tal como, aliás, consta na legenda de página 7, de fls.445, figura 5, do próprio laudo maioritário)

**5.** O que é algo de substancialmente diferente, como resulta do disposto dos artigos 9º e 21º do P.D.M. de ... (supra melhor referido), bem como do Decreto-Regulamentar nº 9/2009, de 29 de Maio, *in* D.R. 1ª Série, Anexo, Quadro nº 2, fichas nºs 65, 66 e 67.

**6.** A prova constante dos autos e a lei aplicada, impõem que a matéria inserta em nº 23 dos Factos Provados seja alterada, aí se considerando a seguinte factualidade:

*23 - De acordo com o Plano Director Municipal de ..., a parcela expropriada encontra-se situada em “Espaços Urbanos / Área de Baixa Densidade”.*

**7.** Consequentemente, o facto de uma parcela de terreno se achar implantada em “espaço urbanizável” ou em “espaço urbano”, influencia o índice de construção (Ic), o índice fundiário (If) - nºs 6 e 7, do artigo 26º do CE - as despesas de urbanização/infra-estruturação (RI) - nº 9, do artigo 26º do CE - e o factor correctivo, pela inexistência de risco e esforço à actividade construtiva (IR) - nº 10, do artigo 26º do CE - (atenta a fórmula e cálculo do valor do solo apto para construção:  $v.s.a.c./m^2:Cc \times Fc \times Ic \times If \times (1-R) \times (1-I.R.)$ ).

**8.** Ora, no que ao índice de construção respeita, desde logo, o índice a adoptar será de 1,2, sendo caracterizada, a sobredita parcela, de acordo com o PDM em vigor à data, publicado em Diário da República nº 152, 1ª Série - B, de Julho de 1995, na sua Secção I, Subsecção IV, pelo seu artigo 19º (e não pelo seu artigo 29º, ao invés do que se considera na douta sentença recorrida, a fls. 581 vº), abrangendo, assim (a área de baixa densidade), as zonas da cidade presentemente em consolidação.

**9.** Já para o cálculo do índice fundiário (If) e ao abrigo do nº 6, do artigo 26º do CE, atentos os factos apurados a respeito da localização da parcela expropriada, da sua qualidade ambiental e dos equipamentos existentes no local (vide, douta sentença a fls. 820), podendo, de facto, considerar-se que a mesma tem uma localização central e privilegiada na freguesia, achando-se também integrada numa envolvência agrícola - vide nº 9 dos Factos Provados - e, portanto, de qualidade ambiental, será justo, adequado e sensato fixar-se em 12% (situando-se o seu máximo em 15%), acrescida de uma percentagem de 9%, no âmbito do disposto do nº 7, do artigo 26º do CE, atenta a discriminação constante da douta sentença de fls. 820, o que dá um total de (IF) 21% (12% + 9%).

**10.** Também no que respeita ao cálculo do RI (Reforço de infra-estruturas), nos termos do artigo 26º, nº 9 do CE, é facto que, **por estarmos em espaço urbano** e não em espaço urbanizável, as “infra-estruturas” já existem, conforme supra referido e confirmado pelo Tribunal, sendo até relativamente recentes (vide p. ex. fotos juntas aos autos a fls. 485, 497, 498, 504 a 506), pelo que, comportarão a crescente pressão urbanística.

**11.** É apodíctico que este esforço é de 0%, porquanto, como textualmente refere o nº 9, do citado preceito, se “constituir, **comprovadamente**, uma sobrecarga incomportável para as infra-estruturas existentes”, é que se terá “em conta as despesas necessárias ao reforço das mesmas”.

**12.** Neste caso o respectivo valor é, objectivamente, 0%, como, aliás, bem se considerou também no acórdão arbitral e nunca de 10%, como entende a Mma Juz *a quo* (a fls. 821), seguindo (indevidamente) o laudo maioritário e a supra referida premissa errónea, considerando-se ainda despesas e custos que não estão sequer contemplados naquele supra citado dispositivo legal; tanto mais que esses mesmos senhores peritos consideram (afinal ...), que os factores de risco “(...) deixam de existir no caso de um processo expropriativo” - vide fls.

448, sua pg. 10, 2ª linha.

**13.** Acresce que o valor do preço da habitação por metro quadrado de área útil, definido pela Portaria nº 358/2012, de 31 de Outubro, é de € 628,19, sendo a taxa de conversão de 0,85.

**14.** A ocupação do solo permitida será de 387,60 m<sup>2</sup> ( $387,60 \text{ m}^2/969 = 0.4$ ), cumprindo o estipulado na alínea 2, do artigo 20º do aludido PDM de ..., sendo o índice volumétrico correspondente à construção acima da cota da soleira ( $387,6 \text{ m}^2 \times 2 = 775,20 \times 3 = 2325,6/969 = 2.4$ ), e que cumpre também o estipulado na alínea 3, do mesmo artigo, motivo por que se deve considerar dois pisos acima da quota da soleira, ou seja, 6 metros de altura.

**15.** Por forma a dar cumprimento ao estatuído no artigo 67º, nº 1, alínea b), do referido PDM de ..., pode, e deve construir-se uma cave na habitação, o que aumenta a área de construção bruta em 387,60 m<sup>2</sup>, sem pôr minimamente em causa aquele PDM (vide seu artigo 20º, alínea 2), confirmado, de resto, pela Portaria nº 216-B/2008, de 03 de Março ao definir “área de construção”, nas suas “Anotações e Conceitos”.

**16.** Aliás, o Decreto Regulamentar nº 9/2009, de 29 de Maio, na Ficha nº 8, no conceito de “Área de Construção do Edifício”, define que “A área de construção do edifício é o somatório das **áreas de todos os pisos, acima e abaixo da cota de soleira**, com exclusão das áreas em sótão e em cave sem pé-direito regulamentar”

**17.** Referindo ainda, na sua Ficha nº 74, nas notas complementares do conceito de volumetria do edifício que “*Este parâmetro de edificabilidade é utilizado nas situações em que se aplica o índice volumétrico (ocupação do solo com edifícios de pé-direito muito elevado, como por exemplo pavilhões, naves industriais, etc.).*”

**18.** Deverá pois o inserto na alínea a) dos Factos Não Provados, transitar para a matéria de facto provada - cfr. artigo 662º nº 1 do CPC - o que se requer.

**19.** Atentas as fórmulas referenciadas nestas alegações, o valor da parcela de terreno expropriada terá de ser de **117.345,90 euros**.

**20.** Os Recorrentes discordam ainda, em absoluto, do entendimento que a douta sentença *sub judice* faz, do facto de não se verificar **desvalorização da**

**parte sobran**te, em consequência da servidão *non aedificandi*, não lhes atribuindo, assim, qualquer indemnização a este título.

**21.** Os senhores peritos que subscreveram o laudo maioritário, continuam a afirmar que não ocorre perda de capacidade construtiva da parte sobrante da parcela expropriada, sem, contudo, apresentarem critérios/regras/cálculos, minimamente esclarecedores e concretizadores daquela sua, lapidar, conclusão

**22.** Ao invés do que ocorre com o relatório apresentado pelo senhor perito subscritor do laudo minoritário que, de forma esclarecedora e tecnicamente sustentada, complementa o seu relatório relativamente à ocorrência de perda ou manutenção da capacidade construtiva do prédio sobrante (vide fls. 428 a fls. 451 dos autos pós duto Acórdão deste Tribunal da Relação).

**23.** Desde logo, a área sobrante deixou de possuir três acessos carrais e um pedonal, para ficar apenas com um acesso carral e um acesso pedonal.

**24.** Impor-se-á pois que seja alterada a matéria de facto dada como provada em nº 26 - cfr. artigo 662º nº 1 do CPC - ficando a constar que: *“26 - A área sobran*te do prédio não manterá os mesmos cómodos, ficando apenas com um acesso carral e um acesso pedonal”.

**25.** Por outro lado, nos termos do Regulamento da Urbanização e Edificação do Município ..., à data da DUP, a distância mínima entre conjunto de edifícios não deve ser inferior a 10 metros - vide seu artº 7º par. 1 - alínea d) - sem prejuízo, aliás, do consagrado no corpo do artigo 60º do RGEU, que corrobora tal distanciamento mínimo.

**26.** De igual modo, a capacidade construtiva efectivamente possível, segundo o tipo de polígono que o terreno apresentava antes da expropriação, e segundo os condicionalismos das zonas era de 40%, e a capacidade construtiva efectivamente possível, segundo o polígono que a parcela sobrante apresenta depois da expropriação e segundo os condicionalismos das zonas *non aedificandi* baixa para 33,8% - vide fls. 247 e 247 vº dos autos - (a ocupação do solo efectivamente possível antes da expropriação é de 2.574 m2 e depois da expropriação - parcela sobrante - é de 1.846 m2, existindo uma diferença de 728 m2) - vide explicitação de fls. 494 e 495.

**27.** Cumpre realçar ainda que os senhores peritos subscritores do laudo

maioritário, continuam a laborar no equívoco de que o prédio em causa possui a área total de 21.260 m<sup>2</sup>, quando o sobredito prédio possui 6.435 m<sup>2</sup>, o que se revela claro nas figuras que apresentam a fls. 419, 421, 422 e 472, ao não contemplarem o afastamento de 3 metros (demarcado a cor laranja), em toda a extensão do lado posterior (norte) do prédio, assinalando a cor azul, a área que supostamente deveria ainda conter aquele afastamento (vide fls. 419 e 472 - pós douto Acórdão desta Relação).

**28.** Tal lapso/erro, altera por completo qualquer cálculo que possa ser contemplado no seguimento do seu raciocínio, relativamente à aptidão construtiva em relação à parcela sobrance.

**29.** É também claro e evidente que o solo com aptidão construtiva da parcela sobrance, só poderá ser de 5.466 m<sup>2</sup> (área total antes da expropriação de 6.435 m<sup>2</sup> - área expropriada de 969 m<sup>2</sup>)

**30.** Assim se deverá alterar a matéria factual dada como provada em n.ºs 34, 36, 37, 38, 40 e 42 - cfr. artigo 662.º n.º 1 do CPC - conforme o aqui supra referido em alegações

**31.** Passando a constar, unicamente, na matéria factual dada como não provada que *“a) A capacidade construtiva efectivamente possível, segundo o tipo de polígono que a parcela sobrance apresenta e segundo os condicionalismos das zonas aedificandi é de 40%”*.

**32.** Dito isto, *in casu*, verifica-se uma diminuição da ocupação do solo de 340,40 m<sup>2</sup>, a que corresponde uma diminuição da capacidade construtiva relativamente à parcela sobrance de  $1.021,2 \text{ m}^2 / (6.435 \text{ m}^2 - 969 \text{ m}^2) = 0,187$  - índice de construção agora a atender

**33.** Pelo que, atentas as fórmulas aqui referenciadas nestas alegações, o valor da depreciação da parcela sobrance é de **103.143,42 euros**.

**34.** Sem conceder e por mera cautela, verifica-se que os acessos da parcela sobrance à EN 204, ao invés do que se refere na douta sentença de fls. 823 v.º, não foram mantidos, pelo que deverão - em último caso - os Expropriados, aqui Recorrentes, ser indemnizados - no pressuposto supra aludido - pelo valor de **€ 10.000,00**, na esteira do que se acha considerado pelo acórdão arbitral a fls. 130.

**35.** No que respeita a **Benfeitorias**, constata-se que parte da pedra das ruínas da parcela expropriada foi usada para a construção do muro de vedação da parcela sobrance, pelo que, haverá que ater à sobredita utilização, valorizando-a, o que implica um apuramento lucrativo do valor de **€ 5.000,00**, que deve ser atribuído aos Expropriados.

**36.** Assim, o valor final da justa indemnização a atribuir aos Expropriados, cifra-se em **€ 225.489,32** (€ 117.345,90 + € 103.143,42 + € 5.000,00).

\*

### **1.2.2. Contra-alegações**

A **Expropriante** (Infraestruturas ..., S.A.) **contra-alegou**, pedindo que o recurso dos Expropriados proprietários fosse julgado improcedente, confirmando-se a sentença recorrida.

\*

## **II - QUESTÕES QUE IMPORTA DECIDIR**

### **2.1. Objecto do recurso - EM GERAL**

O objecto do recurso é delimitado pelas **conclusões da alegação do recorrente** (arts. 635.º, n.º 4 e 639.º, n.ºs 1 e 2, ambos do CPC), não podendo este Tribunal conhecer de matérias nelas não incluídas, a não ser que as mesmas sejam de conhecimento officioso (art. 608.º, n.º 2, *in fine*, aplicável *ex vi* do art. 663.º, n.º 2, *in fine*, ambos do CPC).

Não pode igualmente este Tribunal conhecer de questões novas (que não tenham sido objecto de apreciação na decisão recorrida), uma vez que os recursos são meros **meios de impugnação de prévias decisões judiciais** (destinando-se, por natureza, à sua reapreciação e conseqüente alteração e/ou revogação).

\*

### **2.2. QUESTÕES CONCRETAS a apreciar**

Mercê do exposto, **02 questões** foram submetidas à apreciação deste Tribunal *ad quem*:

**1.ª** - Fez o Tribunal *a quo* uma **errada interpretação e valoração da prova produzida, já que a mesma**

**. não permitia que se dessem como demonstrados os factos provados enunciados sob o número 23** («De acordo com o Plano Director Municipal de ... a parcela expropriada encontra-se situada em "Espaços Urbanizáveis /

Área de Baixa Densidade”»), **sob o número 26** («A área sobrance do prédio manterá os mesmos cómodos, continuando a dispor de acesso carral e pedonal»), **sob o número 34** («A parcela sobrance apresenta solo com aptidão construtiva, permitida pelo PDM à data em vigor, numa área medida em planta de cerca de 4.477 m<sup>2</sup>»), **sob o número 36** («De acordo com o Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação de ..., em vigor à data da DUP, o afastamento mínimo entre a fachada de um edifício e o limite da parcela será de 3m, o que retira uma área de construção, medida em planta, de cerca de 366 m<sup>2</sup>»), **sob o número 37** («Embora a área permitida de implantação tenha diminuído com a expropriação, a mesma é suficiente para permitir toda a capacidade construtiva do solo, dado que, de acordo com o PDM em vigor à data da publicação da DUP, a percentagem de ocupação máxima do solo na parcela sobrance era de 40%»), **sob o número 38** («A parcela sobrance tem capacidade edificativa para toda a sua capacidade construtiva»), **sob o número 40** («Após a expropriação, de acordo com o PDM em vigor, era possível e construção de um edifício com uma área de implantação até ao valor máximo de 40% da área do terreno, sendo possível implantar um polígono rectangular com uma área de 1.200 m<sup>2</sup>») e **sob o número 42** («Após a expropriação é possível edificar no prédio uma construção com 24 m de profundidade, desde que sejam respeitados os índices definidos no PDM para a sua implantação e volumetria»);

. e **impunha que se dessem como demonstrados os factos não provados enunciados sob a alínea a)** («A construção de uma cave num edifício a edificar no prédio donde foi desanexada a parcela expropriada aumenta a construção bruta em 387,6 m<sup>2</sup>»), **sob a alínea b)** («A capacidade construtiva efectivamente possível, segundo o tipo de polígono que a parcela sobrance apresenta e segundo os conditionalismos das zonas non aedificandi é de 33,8%»), e **sob a alínea c)** («A edificação a que se refere o ponto 40) dos factos provados tem as dimensões retratadas na planta junta aos autos a fls. 389 (figura 4)») ?

**2.ª** - Fez o Tribunal *a quo* uma **errada interpretação e aplicação das normas legais consideradas** (face nomeadamente ao prévio sucesso da impugnação da matéria de facto feita, mas também de forma independente dele), **devendo ser alterada a decisão de mérito** (modificando-se o montante da indemnização total arbitrada, de € 35.620,44, por forma a que se eleve para € 225.489,32, considerando nomeadamente um valor de indemnização para a parcela a expropriar de € 117.345,90, um valor de



indemnização para a parcela sobranete de € 103.143,42, e um valor de indemnização para as benfeitorias existentes de € 5.000,00) ?

\*

### **III - FUNDAMENTAÇÃO DE FACTO**

#### **3.1. Decisão de Facto do Tribunal de 1.ª Instância**

##### **3.1.1. Factos Provados**

Considerou o Tribunal de 1.ª Instância como provados os seguintes factos:

**1** - Por despacho n.º 13400/2013, do Secretário de Estado das Infraestruturas, Transportes e Comunicações, de 4 de Outubro de 2013, publicado no Diário da República n.º 203, II Série, de 21 de Outubro, foi declarada a utilidade pública, com carácter de urgência, da parcela n.º 1 necessária à obra «*EN 204 - Rotunda de ... ao km 31+100 - Reformulação geométrica de Intersecção*».

**2** - A dita parcela n.º 1 tem a área de 969 m<sup>2</sup>; e foi destacada do prédio urbano sito na Rua de ..., antiga freguesia de ... e actual União de Freguesias de ..., ..., ... e Monte de ..., concelho de Barcelos, presentemente inscrito na matriz predial urbana sob o artigo ...º e descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º .../20140312.

**3** - Da descrição predial prédio urbano sito na Rua de ..., na União de Freguesias de ..., ..., ... e Monte de ..., concelho de Barcelos, presentemente inscrito na matriz predial urbana sob o artigo ...º consta que o mesmo tem a área de 6.435 m<sup>2</sup>.

**4** - EP - Estradas ... (aqui Expropriante, na sua actual designação de Infraestruturas ..., S.A.) foi autorizada a tomar a posse administrativa do prédio em 10 de Dezembro de 2013.

**5** - Actualmente, o prédio urbano sito na Rua de ..., na União de Freguesias de ..., ..., ... e Monte de ..., concelho de Barcelos, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo ...º e descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º .../20140312 tem as seguintes confrontações: do norte, com F. M. e J. M.; do sul, com estrada nacional; do nascente, com estrada nacional e F. M.; e do poente, com J. M. e estrada nacional.

**6** - Actualmente, a parcela expropriada apresenta as seguintes confrontações: do norte, com parte sobranete; do sul, com estrada nacional (EN 204); do nascente, com parte sobranete; do poente, com estrada nacional (EN 204).

**7** - Da expropriação resulta uma área sobrance do prédio de 5.466 m<sup>2</sup>.

**8** - A freguesia de ..., onde se situa a parcela expropriada, dispõe de infra-estruturas várias, nomeadamente estabelecimentos de ensino, clínicas, bombeiros, farmácia, estabelecimentos comerciais.

**9** - O local onde se encontra a parcela expropriada, principalmente a parte situada a nascente, é constituído por uma grande mancha de terrenos agrícolas, ocupados com culturas diversas, existindo também habitações dispersas.

**10** - A poente da parcela expropriada existem aglomerados urbanos, constituídos por habitações, edifícios comerciais, restaurantes e outros serviços, situados sobretudo à face da Estrada Nacional 204 e ao longo das vias municipais.

**11** - A parcela expropriada desenvolve-se ao longo da Estrada Nacional 204, que liga Barcelos a Famalicão, numa extensão de cerca de 130 metros.

**12** - A parcela expropriada possui configuração irregular e topografia praticamente plana, com suave pendente para nascente, sendo constituída por solo de origem granítica, de textura média.

**13** - A parcela expropriada encontra-se ocupada pelas ruínas de uma habitação de rés-do-chão e andar, anexos e respectivo logradouro.

**14** - O que resta do edificado, encontra-se em estado de abandono, desabitado, sem quaisquer condições de utilização e de difícil acesso, sendo que os edifícios estavam estruturados com paredes resistentes, em parte rebocadas e outras em alvenaria de granito com juntas colmatadas com argamassa de cimento e pintadas, com área de cerca de 212 m<sup>2</sup>, e as coberturas estavam resolvidas com telhas.

**15** - O terreno que servia de logradouro, em parte pavimentado, encontra-se inculto, infestado com silvas e outras espécies.

**16** - A frente da parcela confrontante com a EN 204, excepto na frente da ruína por ter caído, encontra-se vedada com um muro em pedra de granito, rebocado com argamassa de cimento e encimado com grade de ferro, de

altura irregular, que se encontra em mau estado de conservação, o qual integra doze pilares de granito com cerca de um metro de altura.

**17** - Na frente das ruínas o muro também ruiu, restando apenas algumas pequenas fracções do mesmo.

**18** - As quatro aberturas existentes no muro, que dão acesso à parcela expropriada, possuem portões de chapa de ferro, em mau estado de conservação.

**19** - A parcela expropriada possui:

a) muro de vedação em alvenaria de pedra, rebocado com argamassa de cimento, com a dimensão de 138 m<sup>2</sup>;

b) gradeamento de ferro encimando o muro em pedra numa extensão de 86 m<sup>2</sup>;

c) quatro portões de chapa de ferro, em mau estado de conservação, com a superfície total de 17,8 m<sup>2</sup>;

d) dois vasos de betão a encimar os pilares da entrada principal;

e) dois pilares de betão com 2,90m x 0,40m x 0,40m (suportes de portão);

f) dois pilares de granito com 3m x 0,50m x 0,45m (suportes de portão);

g) dois pilares de granito com 2,50m x 0,25m x 0,25m (suportes de portão);

h) dois pilares de granito com 1,80m x 0,45m x 0,45m (suportes de portão);

i) tanque de rega, com paredes em pedra de granito, com 4,60m x 4,60m x 0,78m e 0,20m de espessura e fundo em betão;

j) área de logradouro, pavimentada com cubos de granito e betonilha, com 190 m<sup>2</sup>;

l) quatro camélias de médio porte, em mau estado de conservação.

**20** - A área envolvente da parcela expropriada é de natureza urbana, verificando-se a presença predominante de moradias unifamiliares, compostas por rés-do-chão e um andar e rés-do-chão e dois andares.

**21** - A parcela expropriada caracteriza-se, ainda, por solos desocupados de edificações e pela existência de edifícios destinados a comércio e serviços.

**22** - A parcela expropriada beneficia:

a) acesso pavimentado - a EN 204, que constitui uma via pública pavimentada a betuminoso, com uma pendente no sentido poente / sul, com uma via de rodagem para cada sentido;

b) passeio, em parte da parcela;

- c) rede de abastecimento domiciliário de água;
- d) rede de saneamento;
- e) rede de distribuição de energia eléctrica em baixa tensão;
- f) rede de drenagem de águas pluviais;
- g) estação depuradora;
- h) rede telefónica.

**23** - De acordo com o Plano Director Municipal de ..., a parcela expropriada encontra-se situada «*Espaços Urbanizáveis / Área de Baixa Densidade*».

**24** - O aproveitamento urbanístico do prédio requeria custos de urbanização / infra-estruturação / licenciamento para a ocupação edificativa previsível, nomeadamente a demolição das ruínas existentes para implantação de um novo edifício, elaboração de projecto de arquitectura e especialidades, taxas urbanísticas e de licenciamento.

**25** - No âmbito da empreitada, a entidade expropriante procedeu à vedação da área sobrance do prédio com um muro de alvenaria em pedra.

**26** - A área sobrance do prédio manterá os mesmos cómodos, continuando a dispor de acesso carral e pedonal.

**27** - A área destinada a circulação automóvel não diminui a área bruta do prédio, resultante da aplicação do índice de construção definido pelo Regulamento do Plano Director Municipal de ..., e pode ser incorporada na área não construtiva.

**28** - Os benefícios descritos no facto provado enunciado sob o número 19 colidem com a pretensão de aproveitamento urbanístico do prédio.

**29** - Em caso de obtenção de licenciamento municipal para o efeito, é possível a construção de uma cave num edifício a construir no prédio donde foi desanexada a parcela expropriada.

**30** - A parcela sobrance confronta com a EN 204, estando abrangida por uma servidão *non aedificandi*.

**31** - O prédio de onde foi desanexada a parcela expropriada dista 7,5 km de Vila Nova de Famalicão (edifício da Câmara Municipal), 22 km da Póvoa do Varzim (edifício da Câmara Municipal) e 21 km de Braga (edifício da Câmara

Municipal).

**32** - Nas imediações do referido prédio identificaram-se os seguintes estabelecimentos: centro empresarial (fábrica / loja de fogões de lenha) - a 130m; agências bancárias - a 190m; restaurante - a 90m; café - a 190m; farmácia - a 50m; estação de comboios - 1500m; casa do povo - a 100m; paragem de autocarro - a 70m (distâncias medidas em linha recta).

**33** - De acordo com o Plano Director Municipal de ..., em vigor à data da publicação da Declaração de Utilidade Pública, a percentagem de ocupação máxima do solo no prédio em questão era de 40%.

**34** - A parcela sobrança apresenta solo com aptidão construtiva, permitida pelo Plano Director Municipal de ... à data em vigor, numa área medida em planta, de cerca de 4.477 m<sup>2</sup>.

**35** - Sobre essa área incide a servidão *non aedificandi*, que onera a parcela sobrança numa área de cerca de 1.759 m<sup>2</sup>.

**36** - De acordo com o Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação de ..., em vigor à data da Declaração de Utilidade Pública, o afastamento mínimo entre a fachada de um edifício e o limite da parcela será de 3m, o que retira uma área de construção, medida em planta, de cerca de 366 m<sup>2</sup>.

**37** - Embora a área permitida de implantação tenha diminuído com a expropriação, a mesma é suficiente para permitir toda a capacidade construtiva do solo, dado que, de acordo com o Plano Director Municipal de ... em vigor à data da publicação da Declaração de Utilidade Pública, a percentagem de ocupação máxima do solo na parcela sobrança era de 40%.

**38** - A parcela sobrança tem capacidade edificativa para toda a sua capacidade construtiva.

**39** - Antes da expropriação, de acordo com o Plano Director Municipal de ... em vigor, era possível a construção de um edifício com uma área de implantação até ao valor máximo de 40% da área do terreno, pelo que era possível implantar no prédio em causa um polígono rectangular com uma área de 1.200 m<sup>2</sup>, com dimensões - largura e comprimento - conforme planta junta a fls. 389 dos autos (figura 3), que aqui se dá por integralmente reproduzida.

**40** - Após a expropriação, de acordo com o Plano Director Municipal de ... em vigor, era possível a construção de um edifício com uma área de implantação até ao valor máximo de 40% da área do terreno, sendo possível implantar um polígono rectangular com uma área de 1.200 m<sup>2</sup>.

**41** - Antes da expropriação, era possível edificar no prédio uma construção com 24 m de profundidade, caso fossem respeitados os índices definidos no Plano Director Municipal de ... para a sua implantação e volumetria.

**42** - Após a expropriação, é possível edificar no prédio uma construção com 24 m de profundidade, desde que sejam respeitados os índices definidos no Plano Director Municipal de ... para a sua implantação e volumetria.

\*

### **3.1.2. Factos não provados**

Na mesma decisão do Tribunal de 1.<sup>a</sup> Instância, foi considerado que não se provaram os seguintes factos:

**a)** A construção de uma cave num edifício a edificar no prédio donde foi desanexada a parcela expropriada aumenta a construção bruta em 387,6 m<sup>2</sup>.

**b)** A capacidade construtiva efectivamente possível, segundo o tipo de polígono que a parcela sobrança apresenta e segundo os condicionalismos das zonas *non aedificandi*, é de 33,8%.

**c)** A edificação a que se refere o facto provado enunciado sob o número 40 tem as dimensões retratadas na planta junta aos autos a fls. 389 (figura 4).

\*

### **3.2. Modificabilidade da decisão de facto**

#### **3.2.1. Incorrecta apreciação da prova legal - Poder (oficioso) do Tribunal da Relação**

Lê-se no art. 607.<sup>o</sup>, n.<sup>o</sup> 5, do CPC, que o «juiz aprecia livremente as provas segundo a sua prudente convicção acerca de cada facto», de forma consentânea com o disposto no CC, nos seus art. 389.<sup>o</sup> (para a prova pericial), art. 391.<sup>o</sup> (para a prova por inspecção) e art. 396.<sup>o</sup> (para a prova testemunhal). Contudo, a «livre apreciação não abrange os factos para cuja prova a lei exija formalidade especial, nem aqueles que só possam ser provados por documentos ou que estejam plenamente provados, quer por documentos, quer por acordo ou confissão das partes» (II parte, do n.<sup>o</sup> 5, do art. 607.<sup>o</sup>, do CPC

citado).

Mais se lê, no art. 662.º, n.º 1, do CPC, que a «Relação deve alterar a decisão proferida sobre a matéria de facto, se os factos tidos como assentes, a prova produzida ou um documento superveniente impuserem decisão diversa».

Logo, quando os elementos fornecidos pelo processo **impuserem decisão diversa**, insusceptível de ser destruída por quaisquer outras provas, a dita modificação da matéria de facto - que a ela conduza - constitui um **dever do Tribunal de Recurso**, e não uma faculdade do mesmo (o que, de algum modo, também já se retiraria do art. 607.º, n.º 4, do CPC, aqui aplicável *ex vi* do art. 663.º, n.º 2, do mesmo diploma).

Estarão, nomeadamente, aqui em causa, situações de aplicação de regras vinculativas extraídas do **direito probatório material** (regulado, *grosso modo*, no CC), onde se inserem as regras relativas ao ónus de prova, à admissibilidade dos meios de prova, e à força probatória de cada um deles, sendo que qualquer um destes aspectos não respeita apenas às provas a produzir em juízo.

Quando tais normas sejam ignoradas (deixadas de aplicar), ou violadas (mal aplicadas), pelo Tribunal *a quo*, deverá o Tribunal da Relação, em sede de recurso, sanar esse vício; e de forma oficiosa. Será, nomeadamente, o caso em que, para prova de determinado facto tenha sido apresentado documento autêntico - com força probatória plena - cuja falsidade não tenha sido suscitada (arts. 371.º, n.º 1 e 376.º, n.º 1, ambos do CC), ou quando exista acordo das partes (art. 574.º, n.º 2 do CPC), ou quando tenha ocorrido confissão relevante cuja força vinculada tenha sido desrespeitada (art. 358.º, do CC, e arts. 484.º, n.º 1 e 463.º, ambos do CPC), ou quando tenha sido considerado provado certo facto com base em meio de prova legalmente insuficiente (vg. presunção judicial ou depoimentos de testemunhas, nos termos dos arts. 351.º e 393.º, ambos do CC).

Ao fazê-lo, tanto poderá afirmar novos factos, como desconsiderar outros (que antes tinham sido afirmados).

\*

### **3.2.2. Incorrecta livre apreciação da prova**

#### **3.2.2.1. Âmbito da sindicância (provocada) do Tribunal da Relação**

Lê-se no n.º 2, als. a) e b), do art. 662.º citado, que a «Relação deve ainda, mesmo officiosamente»: «Ordenar a renovação da produção da prova quando houver dúvidas sérias sobre a credibilidade de depoente ou sobre o sentido do seu depoimento» (al. a); «Ordenar, em caso de dúvida fundada sobre a prova

realizada, a produção de novos meios de prova» (al. b)».

«O actual art. 662.º representa uma *clara evolução* [face ao art. 712.º do anterior CPC] no sentido que já antes se anunciava. Através dos n.ºs 1 e 2, als. a) e b), fica claro que a Relação tem **autonomia decisória**, competindo-lhe formar e fundar a sua **própria convicção**, mediante a reapreciação dos meios de prova indicados pelas partes ou daqueles que se mostrem acessíveis.

(...) Afinal, nestes casos, as circunstâncias em que se inscreve a sua actuação são praticamente idênticas às que existiam quando o tribunal de 1ª instância proferiu a decisão impugnada, apenas cedendo nos factores de imediação e da oralidade. Fazendo incidir sobre tais meios probatórios os deveres e os poderes legalmente consagrados e que designadamente emanam dos princípios da livre apreciação (art. 607.º, n.º 5) ou da aquisição processual (art. 413.º), deve reponderar a questão de facto em discussão e expressar de modo autónomo o seu resultado: confirmar a decisão, decidir em sentido oposto ou, num plano intermédio, alterar a decisão num sentido restritivo ou explicativo» (António Santos Abrantes Geraldês, *Recursos no Novo Código de Processo Civil*, Almedina, 2013, págs. 225-227).

É precisamente esta forma de proceder da Relação (apreciando as provas, atendendo a quaisquer elementos probatórios, e indo à procura da sua própria convicção), que assegura a efectiva sindicância da matéria de facto julgada, assim se assegurando o **duplo grau de jurisdição** relativamente à matéria de facto em crise (conforme Ac. do STJ, de 24.09.2013, *Azevedo Ramos*, comentado por Teixeira de Sousa, *Cadernos de Direito Privado*, n.º 44, págs. 29 e segs.).

\*

### **3.2.2.2. Modo de operar o duplo grau de jurisdição - Ónus de impugnação**

Contudo, reconhecendo o legislador que a **garantia do duplo grau de jurisdição em sede de matéria de facto** «nunca poderá envolver, pela própria natureza das coisas, a reapreciação sistemática e global de toda a prova produzida em audiência», mas, tão-somente, «detectar e corrigir pontuais, concretos e seguramente excepcionais erros de julgamento» (preâmbulo do Decreto-Lei n.º 329-A/95, de 12 de Dezembro), procurou inviabilizar a possibilidade de o recorrente se limitar a uma **genérica discordância com o decidido**, quiçá com intuítos meramente dilatatórios. Com efeito, e desta feita, «à Relação não é exigido que, de *motu próprio*, se confronte com a **generalidade dos meios de prova** que estão sujeitos à livre apreciação e que, ao abrigo desse princípio, foram valorados pelo tribunal de 1ª instância, para deles extrair, como se se tratasse de um **novo julgamento**,



uma **decisão inteiramente nova**. Pelo contrário, as modificações a operar devem respeitar em primeiro lugar o que o recorrente, no exercício do seu direito de *impugnação* da decisão de facto, indicou nas respectivas *alegações* que servem para delimitar o objecto do recurso», conforme o determina o princípio do dispositivo (António Santos Abrantes Geraldès, *Recursos no Novo Código de Processo Civil*, Almedina, 2013, pág. 228, com bold apócrifo). Lê-se, assim, no art. 640.º, n.º 1, do CPC, que, quando «seja impugnada a decisão sobre a matéria de facto, deve o recorrente obrigatoriamente especificar, sob pena de rejeição: a) Os concretos pontos de facto que considera incorrectamente julgados; b) Os concretos meios probatórios, constantes do processo ou de registo ou gravação nele realizada, que impunham decisão sobre os pontos da matéria de facto impugnada diversa da recorrida; c) A decisão que, no seu entender, deve ser proferida sobre as questões de facto impugnadas».

Precisa-se ainda que, quando «os meios probatórios invocados como fundamento do erro na apreciação das provas tenham sido gravados», acresce àquele ónus do recorrente, «sob pena de imediata rejeição do recurso na respectiva parte, indicar com exactidão as passagens da gravação em que se funda o seu recurso, sem prejuízo de poder proceder à transcrição dos excertos que considere relevantes» (al. a), do n.º 2, do art. 640.º citado).

Logo, deve o recorrente, sob cominação de **rejeição do recurso**, para além de delimitar com toda a precisão os concretos pontos da decisão que pretende questionar, deixar expressa a decisão que, no seu entender, deve ser proferida sobre as questões de facto impugnadas, como corolário da motivação apresentada; e esta última exigência (contida na al. c), do n.º 1, do art. 640.º citado), «vem na linha do reforço do ónus de alegação, por forma a obviar a interposição de **recursos de pendor genérico ou inconsequente**», devendo ser apreciada à luz de um critério de rigor (2) enquanto «decorrência do princípio da auto-responsabilidade das partes», «impedindo que a impugnação da decisão da matéria de facto se transforme numa **mera manifestação de inconsequente inconformismo**» (António Santos Abrantes Geraldès, *Recursos no Novo Código de Processo Civil*, Almedina, 2013, pág. 129, com bold apócrifo).

Dir-se-á mesmo que as exigências legais referidas têm uma **dupla função**: não só a de delimitar o **âmbito do recurso**, mas também a de conferir efectividade ao **uso do contraditório** pela parte contrária (pois só na medida em que se sabe especificamente o que se impugna, e qual a lógica de raciocínio expandido na valoração/conjugação deste ou daquele meio de prova, é que se habilita a contraparte a poder contrariá-lo).

Por outras palavras, se o dever - constitucional (art. 205.º, n.º 1, da CRP) e

processual civil (arts.154.º e 607.º, n.ºs 3 e 4, do CPC) - impõem ao juiz que fundamente a sua decisão de facto, por meio de uma **análise crítica da prova** produzida perante si, compreende-se que se imponha ao recorrente que, ao impugná-la, **apresente a sua própria**. Logo, deverá apresentar «um discurso argumentativo onde, em primeiro lugar, alinhe as provas, identificando-as, ou seja, localizando-as no processo e tratando-se de depoimentos a respectiva passagem e, em segundo lugar, produza uma análise crítica relativa a essas provas, mostrando minimamente por que razão se “impunha” a formação de uma convicção no sentido pretendido» por si (Ac. da RP, de 17.03.2014, *Alberto Ruço*, Processo n.º 3785/11.5TBVFR.P1).

Com efeito, «**livre apreciação da prova**» não corresponde a «**arbitrária apreciação da prova**». Deste modo, o Juiz deverá objectivar e exteriorizar o modo como a sua convicção se formou, impondo-se a «*identificação precisa dos meios probatórios concretos em que se alicerçou a convicção do Julgador*», e ainda «a menção das *razões justificativas da opção pelo Julgador entre os meios de prova de sinal oposto relativos ao mesmo facto*» (Antunes Varela, J. Miguel Bezerra e Sampaio e Nora, *Manual de Processo Civil*, 2.ª edição, Coimbra Editora, Limitada, 1985, pág. 655).

«É assim que o juiz [de 1ª Instância] explicará por que motivo deu mais crédito a uma testemunha do que a outra, por que motivo deu prevalência a um laudo pericial em detrimento de outro, por que motivo o depoimento de certa testemunha tecnicamente qualificada levou à desconsideração de um relatório pericial ou por que motivo não deu como provado certo facto apesar de o mesmo ser referido em vários depoimentos. E é ainda assim por referência a certo depoimento e a propósito do crédito que merece (ou não), o juiz aludirá ao modo como o depoente se comportou em audiência, como reagiu às questões colocadas, às hesitações que não teve (teve), a naturalidade e tranquilidade que teve (ou não)» (Paulo Pimenta, *Processo Civil Declarativo*, Almedina, 2014, pág. 325).

«Destarte, o Tribunal ao expressar a sua convicção, deve indicar os fundamentos suficientes que a determinaram, para que através das **regras da lógica e da experiência** se possa controlar a **razoabilidade daquela convicção** sobre o julgamento dos factos provados e não provados, permitindo aferir das razões que motivaram o julgador a concluir num sentido ou noutro (provado, não provado, provado apenas..., provado com o esclarecimento de que...), de modo a possibilitar a reapreciação da respectiva decisão da matéria de facto pelo Tribunal de 2ª Instância» (Ana Luísa Geraldês, «Impugnação e reapreciação da decisão sobre a matéria de facto», *Estudos em Homenagem ao Prof. Dr. Lebre de Freitas*, Volume I, Coimbra Editora, 2013, pág. 591, com bold apócrifo).

Dir-se-á mesmo que, este esforço exigido ao Juiz de fundamentação e de análise crítica da prova produzida «exerce a dupla função de facilitar o *reexame da causa* pelo Tribunal Superior e de reforçar o *autocontrolo do julgador*, sendo um elemento fundamental na *transparência da justiça*, inerente ao acto jurisdicional» (José Lebre de Freitas, *A Acção Declarativa Comum à Luz do Código de Processo Civil de 2013*, 3.ª edição, Coimbra Editora, Setembro de 2013, pág. 281).

É, pois, irrecusável e imperativo que, «tal como se impõe que o tribunal faça a análise crítica das provas (de todas as que se tenham revelado decisivas)... também o Recorrente ao enunciar os concreto meios de prova que devem conduzir a uma decisão diversa **deve seguir semelhante metodologia**», não bastando nomeadamente para o efeito «reproduzir um ou outro segmento descontextualizado dos depoimentos» (Ana Luísa Geraldès, «Impugnação e reapreciação da decisão sobre a matéria de facto», *Estudos em Homenagem ao Prof. Dr. Lebre de Freitas*, Volume I, Coimbra Editora, 2013, pág. 595, com bold apócrifo).

Compreende-se que assim seja, isto é, que a «censura quanto à forma de formação da convicção do Tribunal não» possa «assentar de forma simplista no ataque da fase final da formação dessa convicção, isto é, na valoração da prova; tal censura terá de assentar na violação de qualquer dos passos para a formação de tal convicção, designadamente porque não existem os dados objectivos que se apontam na motivação ou porque se violaram os princípios para a aquisição desses dados objectivos ou porque não houve liberdade na formação da convicção.

Doutra forma, seria uma inversão da posição dos personagens do processo, como seja a de substituir a convicção de quem tem de julgar, pela convicção dos que esperam a decisão» (Ac. do TC n.º 198/2004, de 24 de Março de 2004, publicado no DR, II Série, de 02.06.2004, reproduzindo Ac. da RC, sem outra identificação).

De todo o exposto resulta que o âmbito da apreciação do Tribunal da Relação, em sede de impugnação da matéria de facto, estabelece-se de acordo com os seguintes parâmetros: só tem que se pronunciar sobre a **matéria de facto impugnada** pelo recorrente; sobre essa matéria de facto impugnada, tem que realizar um **novo julgamento**; e nesse novo julgamento **forma a sua convicção de uma forma autónoma**, mediante a reapreciação de **todos os elementos probatórios** que se mostrem acessíveis (e não só os indicados pelas partes).

Contudo (e tal como se referiu supra), mantendo-se em vigor os **princípios da imediação, da oralidade, da concentração e da livre apreciação da**

**prova**, e guiando-se o julgamento humano por padrões de probabilidade e não de certeza absoluta -, precisa-se ainda que o uso, pela Relação, dos poderes de alteração da decisão da 1ª Instância sobre a matéria de facto só deve ser usado quando seja possível, com a **necessária segurança**, concluir pela **existência de erro de apreciação** relativamente a concretos pontos de facto impugnados.

Por outras palavras, a alteração da matéria de facto só deve ser efectuada pelo Tribunal da Relação quando o mesmo, depois de proceder à audição efectiva da prova gravada, conclua, **com a necessária segurança**, no sentido de que os depoimentos prestados em audiência, conjugados com a restante prova produzida, **apontam em direcção diversa**, e delimitam uma conclusão diferente daquela que vingou na 1.ª Instância. «Em caso de dúvida, face a depoimentos contraditórios entre si e à fragilidade da prova produzida, deverá prevalecer a decisão proferida pela primeira Instância em observância aos princípios da imediação, da oralidade e da livre apreciação da prova, com a consequente improcedência do recurso nesta parte» (Ana Luísa Geraldês, «Impugnação e reapreciação da decisão sobre a matéria de facto», *Estudos em Homenagem ao Prof. Dr. Lebre de Freitas*, Volume I, Coimbra Editora, pág. 609).

\*

### **3.2.2.3. Caso concreto** (cumprimento do ónus de impugnação)

Concretizando, considera-se que os Recorrentes (J. F., mulher, M. R., e Filhos) **cumpriram o ónus de impugnação** que lhes estava cometido pelo art. 640.º, n.º 1, do CPC (conclusão distinta de saber se, tendo-o feito, existe fundamento para a pretendida alteração dos factos julgados como provados e como não provados).

Com efeito, indicaram nas suas conclusões de recurso: os **concretos pontos de facto que consideram incorrectamente julgados** (os factos provados enunciados na sentença recorrida sob os números 23, 26, 34, 36, 37, 38, 40 e 42, e os factos não provados aí enunciados sob as alíneas a), b) e c)); os **concretos meios probatórios que imporiam decisão diferente** (a prova pericial produzida sob seu impulso, e os diversos documentos juntos aos autos); e a **decisão que, no seu entender, se impunha** (o dar-se uma nova redacção ao facto provado enunciado sob o número 23, o darem-se como não demonstrados os factos provados enunciados sob os números 26, 34, 36, 37, 38, 40 e 42, e o darem-se como demonstrados os factos não provados enunciados sob as alíneas a), b) e c)).

Já relativamente ao **juízo crítico próprio** dos Recorrentes (J. F., mulher, M.

R., e Filhos), assentou o mesmo na reclamação de uma diferente valoração a fazer da prova pericial e documental produzida.

Recorda-se, a propósito, que os arts. 640.º, n.º 1, al. b), e 662.º, n.º 1, do CPC afirmam inequivocamente que a matéria de facto previamente julgada deverá ser alterada quando a prova produzida **imponha** decisão diversa da recorrida, e não apenas quando a **admita, permita ou consinta**. Ora, para esse efeito, o recorrente terá que **contrariar a apreciação crítica da prova** realizada pelo Tribunal *a quo*, demonstrando e justificando por que razão as **regras da lógica e da experiência** por ele seguidas **não se mostrariam razoáveis no caso concreto**, conduzindo a um resultado inadmissível, por não sufragado por elas.

Por outras palavras, **admitindo-se necessariamente que o Tribunal *a quo* consultou criteriosamente a prova pericial e os documentos escolhidos**, certo é que fez dos mesmos uma **outra valoração**, ajuizando todo o seu conjunto face à **demais prova produzida** e às **regras da experiência**.

Assim, pretendendo o recorrente sindicar este juízo, importará que indique as **razões objectivas pelas quais entende que à prova que seleccionou** (já antes vista e apreciada pelo Tribunal *a quo*) **deveria ter sido dada outra relevância** (uma vez que a simples reiteração do seu conteúdo, e a reclamação conclusiva da respectiva suficiência, é claramente inidónea para este efeito).

Recorda-se, porém, que vem a jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça a defender que a menor suficiência da fundamentação probatória do recorrente não releva como **requisito formal do ónus de impugnação**, mas, quando muito, como **parâmetro da reapreciação da decisão de facto**, na valoração das provas, exigindo maior ou menor grau de fundamentação, por parte do tribunal de recurso, consoante a densidade ou consistência daquela fundamentação (conforme o já citado Ac. do STJ, de 19.02.2015, *Tomé Gomes*, Processo n.º 299/05.6TBMGD.P2.S1).

Está, assim, este Tribunal da Relação em condições de poder proceder, nos termos autorizados pelo art. 640.º, do CPC, à reapreciação da matéria de facto pretendida pelos Expropriados proprietários (J. F., mulher, M. R., e Filhos), aqui recorrentes.

\*

### **3.3. Modificabilidade da decisão de facto**

#### **3.3.1 Consideração geral sobre a valoração da prova em processo de expropriação**

Em sede de processo especial de expropriação, a lei não consagra qualquer

**regime próprio, ou especialidade**, pertinentes à apreciação e valoração da prova que nele seja produzida, aplicando-se por isso integralmente as regras de direito probatório (material, constantes do CC, e formal, constante do CPC). Logo, a **prova produzida será livremente apreciada** pelo Tribunal (art. 607.º, n.º 5, do CPC) (3), desse modo nomeadamente sucedendo com a «força probatória das respostas dos peritos» (art. 389.º, do CC).

Contudo (e tal como já se escreveu no acórdão desta Relação de Guimarães, do mesmo colectivo de Juízes, proferido em 15 de Fevereiro de 2018, na Apelação n.º 707/05.6TBCBT.G2, e que agora se passa a reproduzir), importa «não esquecer que, sendo obrigatória a elaboração de um **laudo pericial** (conforme art. 61.º, n.º 2, do CE), o mesmo não deixará de assumir **reforçada importância** na valoração da dita prova, por pressupor conhecimentos especiais que o julgador não possua (conforme art. 388.º, do CC); e, também por isso, o relatório de peritagem deverá constituir uma verdadeira decisão judicial, que, para além de fundamentada, terá de reger-se por princípios de objectividade e rigor (conforme Ac. do STJ, de 02.12.1993, *CJ*, 1993, Tomo III, pág. 159).

Compreende-se, por isso, que se afirme que, “muito embora a força probatória das respostas dos peritos seja fixada livremente pelo julgador (“*peritus peritorum*”), o certo é que a força probatória deste princípio esgota-se no poder conferido ao juiz de poder **controlar os critérios utilizados pelos peritos** e amoldá-los aos legalmente estatuídos” (Ac. da RG, de 16.02.2005, *António Gonçalves*, Processo n.º 213/05-1, com bold apócrifo).

Mais se compreende que se afirme que, “em matéria de expropriações, salvo existindo violação da lei aplicável, o **laudo pericial unânime** é um indicador seguro da fixação judicial da prestação indemnizatória, cabendo ao Tribunal, de harmonia com a particularidade de cada caso, introduzir-lhe, ou não, os ajustamentos que se imponham” (Ac. da RL, de 06.06.2006, *Isabel Salgado*, Processo n.º 938/2006-7, com bold apócrifo).

Compreende-se que também se afirme que, na ausência de unanimidade do laudo pericial, deve merecer a preferência do julgador o **parecer maioritário**, “a menos que se verifiquem aplicações de critérios em violação da lei aplicável”, por constituir “um indicador seguro da fixação judicial da prestação indemnizatória” (Ac. da RL, de 15.04.1999, *CJ*, Ano XXIV, Tomo II, pág.102).

Compreende-se ainda que se afirme que, verificando-se discordância entre os peritos nomeados pelo Tribunal e os demais, “os **laudos dos peritos nomeados pelo Tribunal** - os da lista oficial - devem merecer, até por oferecerem, como regra, maior garantia de imparcialidade, a preferência do

juiz julgador que, em princípio, não deixará de a eles aderir”, presumindo-se a sua competência técnica pela sua inclusão na respectiva lista oficial (Ac. da RP, de 27.05.1980, *CJ*, Tomo III, pág. 88, com bold apócrifo) (4).

Por fim, compreende-se que a Jurisprudência considere que, havendo **laudo uniforme de quatro peritos** - neles se incluindo os do Tribunal -, e um laudo isolado do perito indicado por uma das partes, a decisão judicial se baseie no primeiro laudo (5)».

Contudo, não se ignora que, devendo o cálculo da indemnização a arbitrar assentar em **critérios objectivos**, de **concretização matemática**, e possuindo os peritos que integram a lista oficial **idónea e equiparada capacidade técnica** (até pela exigência das qualificações e das provas que lhes são requeridas para aquele efeito), não raro apresentam **valores absolutamente díspares para a mesma realidade de facto (6)**.

Quando assim sucede (como paradigmaticamente é o caso dos autos), exige-se do Tribunal (*a quo* e *ad quem*) um especial cuidado, no controlo que deve realizar dos **fundamentos de facto** que condicionam depois a aplicação dos ditos objectivos e matemáticos critérios, atendendo em especial à **demais prova** produzida (que não apenas a pericial), ao **teor dos autos** (incluindo o que haja sido ponderado e decidido no acórdão arbitral, uma vez que os peritos árbitros que nele intervieram são, também eles, membros da lista oficial e indicados por si), e à própria **definição legal dos critérios** em causa; e, neles apoiado, é-lhe naturalmente permitido, sustentada e objectivamente, divergir do laudo pericial maioritário (7).

\*

### 3.3.2. Caso concreto

#### 3.3.2.1. Caracterização da parcela expropriada - Qualificação (face ao PDM) e Área de construção bruta

(facto provado enunciado sob o número 23, e facto não provado enunciado sob a alínea a))

Vieram os Recorrentes (J. F., mulher, M. R., e Filhos) defender a alteração da decisão sobre a matéria de facto, por entenderem que a prova produzida impunha que se desse como demonstrado que **o prédio de onde foi retirada a parcela expropriada se integrava em «Espaços Urbanos»** (e não em «Espaços Urbanizáveis»), de baixa densidade; **e que a área de construção bruta da parcela expropriada seria aumentada em 387,6 m<sup>2</sup> com a construção de uma cave em prédio a edificar.**

Esta factualidade encontra-se vertida no **facto provado** enunciado **sob o**

**número 23** («De acordo com o Plano Director Municipal de ... a parcela expropriada encontra-se situada em “Espaços Urbanizáveis / Área de Baixa Densidade”»); e no **facto não provado** enunciado **sob a alínea a)** («A construção de uma cave num edifício a edificar no prédio donde foi desanexada a parcela expropriada aumenta a construção bruta em 387,6 m<sup>2</sup>»).

Invocaram para o efeito o laudo pericial produzido pelo Senhor Perito que indicaram, reproduzindo as considerações nele tecidas a este respeito.

Começa-se por considerar o **juízo de prova vertido na sentença recorrida**, para depois se aferir da bondade da sindicância que lhe foi feita pelos Recorrentes (J. F., mulher, M. R., e Filhos).

Assim, ponderou a mesma para este efeito (com bold apócrifo, nos segmentos considerados mais relevantes para este concreto objecto):

«(...)

*O tribunal fundou a sua convicção na prova pericial junta aos autos, nas respostas dadas pelos Senhores Peritos aos quesitos formulados pelas partes, no relatório de vistoria “ad perpetuam rei memoriam” e nos documentos juntos aos autos.*

(...)

*Foi com base no **relatório de vistoria “ad perpetuam rei memoriam”** que o Tribunal assentou as características, dimensão e benfeitorias existentes na parcela expropriada, bem como apurou, do confronto desta com a documentação referente ao registo do prédio na Conservatória do Registo Predial.*

\*

*Dando cumprimento ao determinado pelo Tribunal da Relação de Guimarães, deixam-se aqui explícitas as motivações que levaram este Tribunal a considerar como **não provado** que **a construção de uma cave num edifício a edificar no prédio donde foi desanexada a parcela expropriada aumenta a construção bruta em 387,6 m<sup>2</sup>.***

*Atendendo ao explicitado pelos peritos subscritores do **relatório maioritário** - os nomeados pelo Tribunal e o indicado pela entidade expropriante -, cuja posição serviu de sustentação à nossa convicção, como acima já se deixou dito, **a consideração e quantificação da área bruta**, e sendo esta entendida como área de construção, **resulta da aplicação dos índices urbanísticos definidos no Instrumento de Gestão Territorial do âmbito Municipal, em vigor à data da DUP.** Assim, considerando o PDM em vigor, para o local onde se insere a parcela, a percentagem de ocupação máxima do solo é de 40%, a altura máxima do edifício é de 7 metros e o índice volumétrico máximo*



é de 2,5m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Ora, sendo o índice volumétrico a relação entre o volume de construção do edifício acima da cota de terreno e a área do lote, então **a área de construção contabilizável será a área dos pisos acima do terreno**, razão pela qual se considerou como não provado que a construção de uma cave num edifício a edificar no prédio donde foi desanexada a parcela expropriada aumenta a construção bruta em 387,6 m<sup>2</sup>.  
(...)»

Dir-se-á porém, e salvo o devido respeito por opinião contrária, que **não se sufraga este juízo de prova do Tribunal a quo**.

\*

Com efeito, e relativamente ao **facto provado enunciado sob o número 23**, dir-se-á ser apodíctico que a qualificação do prédio de onde foi retirada a parcela a expropriar, **à luz do Plano Director Municipal de ...** (e sendo pacificamente aceite nos autos (8) que consubstancia **«solo apto para construção» (9)**), terá de resultar exclusivamente daquele documento; e, nomeadamente, se o mesmo se situa em **«Espaço Urbano (10)/ Área de Baixa Densidade»** (conforme defendem os Recorrentes), ou em **«Espaços Urbanizáveis (11)/Área de Baixa Densidade (12)»** (conforme o entendeu o Tribunal a quo).

Sabido que nos espaços urbanos existe concentração de edificação, com naturais infra-estruturas e equipamentos de utilização colectiva, enquanto nos espaços urbanizáveis poderá existir apenas um plano urbanístico, com a exigência de posterior execução de infra-estruturas (o que torna a construção muito mais cara, com a elevação do risco e do esforço inerentes à actividade construtiva), compreende-se que os primeiros consintam índices de construção coincidentes, ou perto, dos máximos autorizados, ao contrário dos segundos; e tudo isso influencia fortemente o cálculo da indemnização a arbitrar por eventual expropriação.

Ora, não se ignorando que desde o relatório de *vistoria ad perpetuam rei memoriam* se sufragou aquele primeiro juízo, depois sucessivamente reiterado no acórdão arbitral e no relatório pericial maioritário - subscrito pelos três Senhores Peritos indicados pelo Tribunal e pelo Senhor Perito indicado pela Expropriante, certo é que o mesmo nunca foi objecto de **concreta ou específica fundamentação**, por se ter como pacificamente resultante do dito Plano Director Municipal de ...

Contudo, a fls. 479 dos autos, consta uma **informação da Divisão de Planeamento Urbanístico, Mobilidade e Ambiente do Município ...**, de 30 de Janeiro de 2014, pertinente ao prédio aqui em causa, onde se lê que,

«de acordo com a delimitação apresentada nas plantas do PDM, **o prédio localiza-se em espaço urbano de baixa densidade**, sendo permitida a ocupação do solo com construção do tipo referido no artº 10º do regulamento do PDM de ... (13), (...) com uma ocupação do solo de 40%, um índice volumétrico de 2,5 m<sup>3</sup>/2, uma altura de 7m e uma profundidade de 17m (habitação) e 30m (comércio/indústria/armazém)» (com bold apócrifo).

Esta expressa e inequívoca qualificação (do dito prédio como inserido em «**espaço urbano de baixa densidade**»), feita pelo Serviço presumivelmente mais habilitado do Município de Babelos para o efeito (face à natureza das suas atribuições), e exclusivamente à luz do seu Plano Director Municipal, mostra-se ainda **consentânea com o teor dos factos provados enunciados sob os números 8, 9, 10, 20, 21 e 22 (14)**.

Assim, e existindo inequivocamente uma **segura e fidedigna prova documental** que contraria a qualificação feita no relatório pericial maioritário (sem especial fundamentação) do prédio de onde foi destacada a parcela (como integrando «*espaço urbanizável*»), afirmando-o como integrando «**espaço urbano**», mas sempre como área de baixa densidade, deverá decidir-se em conformidade, **alterando a redacção do facto provado enunciado sob o número 23**.

\*

Já relativamente ao **facto não provado enunciado sob a alínea a)**, dir-se-á que, para um qualquer indiferenciado cidadão, dificilmente se compreende que a área de construção bruta de um qualquer prédio a edificar não seja aumentada com a construção no mesmo de uma cave (sendo que o facto provado enunciado sob o número 29 certifica no caso concreto a possibilidade daquela construção).

Consideraram, porém, os quatro Senhores Peritos que assim se pronunciaram nos autos (três indicados pelo Tribunal e um indicado pela Expropriante), que a definição de «**área bruta**» coincidiria com a de «**área de construção**»; e aquela se definiria face ao Plano Director Municipal de ... então em vigor, considerando nomeadamente o seu **índice volumétrico**, isto é, a relação entre o volume de construção do edifício acima da cota do terreno e a área do lote (desconsiderando, por isso, qualquer construção abaixo da cota da soleira).

Dir-se-á, porém, resultar do **Plano Director Municipal de ...**, quer a obrigatoriedade de construção de áreas de estacionamento, quer a não consideração das áreas de garagem para efeitos de contabilização dos índices nele definidos.

Com efeito, lê-se no seu artigo 67.º, n.º 1, que cada «actividade a instalar

deverá assegurar o estacionamento capaz de suprir as necessidades geradas pelo funcionamento, ficando o licenciamento da obra ou da operação de loteamento obrigado ao cumprimento» de «parâmetros de dimensionamento mínimo», variáveis consoante se trate de uma «Habitação unifamiliar», ou de «Habitação colectiva»; e lê-se no seu artigo 20.º, alínea 2, que as áreas destinadas a garagem não são contabilizadas para o cálculo dos índices referido no Plano Director Municipal de ..., nomeadamente do seu índice volumétrico.

Dir-se-á ainda que o **Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio** (que, recorda-se, estabeleceu os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo) define, na sua Ficha n.º 8, como conceito de «**área de construção do edifício**», «o somatório das áreas de todos os pisos, acima e abaixo da cota de soleira, com exclusão das áreas em sótão e em cave sem pé-direito regulamentar».

De forma consentânea, lê-se na **Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de Março** (que fixou os parâmetros para o dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos de utilização colectiva), nas suas «Anotações e conceitos», como definição de «**a.c. (área de construção)**», o «valor expresso em metros quadrados, resultante do somatório de todos os pavimentos acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores, com exclusão das áreas destinadas a estacionamento».

Logo, considera-se que a equiparação feita no laudo maioritário entre «*construção bruta*» e «*área de construção*», e a posterior definição desta com único recurso ao índice volumétrico (pacificamente limitado à construção acima da cota de soleira), não é a mais conforme com a sua definição legal; e, por isso, existindo inequivocamente este **seguro e fidedigno desmentido daquele seu juízo**, deverá decidir-se em conformidade, passando o **facto não provado enunciado sob a alínea a) a integrar, tal e qual, o elenco dos factos provados (15)**.

\*

Mostra-se, assim, **nesta parte fundado o recurso sobre a matéria de facto**, dos Expropriados (J. F., mulher, M. R., e Filhos), pelo que, e em conformidade:

. se altera a redacção do facto provado enunciado sob o número 23, passando a ler-se no mesmo - «**23 - De acordo com o Plano Director Municipal de ..., a parcela expropriada encontra-se situada em “Espaço Urbano/Área de Baixa Densidade”**»;

. se dá como demonstrado o facto não provado enunciado sob a alínea a), passando o mesmo a integrar o elenco dos factos provados como - **«24-A - A construção de uma cave no edifício a edificar no prédio de onde foi desanexada a parcela expropriada aumenta a construção bruta em 387,6 m<sup>2</sup>»**.

\*

### **3.3.2.2. Caracterização da área sobrante**

#### **3.3.2.2.1. Manutenção de cómodos**

(facto provado enunciado na sentença recorrida sob o número 26)

Vieram ainda os Recorrentes (J. F., mulher, M. R., e Filhos) defender a alteração da decisão sobre a matéria de facto, por entenderem que a prova produzida impunha que se desse como demonstrado que **a área sobrante do prédio de onde foi retirada a parcela expropriada não manterá os mesmos cómodos** que antes possuía.

Esta factualidade encontra-se vertida no **facto provado** enunciado **sob o número 26** (*«A área sobrante do prédio manterá os mesmos cómodos, continuando a dispor de acesso carral e pedonal»*).

Invocaram para o efeito o laudo pericial produzido pelo Senhor Perito que nomearam, reproduzindo as considerações nele tecidas a este respeito.

Começa-se por considerar o **juízo de prova vertido na sentença recorrida**, para depois se aferir da bondade da sindicância que lhe foi feita pelos Recorrentes (J. F., mulher, M. R., e Filhos).

Assim, ponderou a mesma para este efeito (com bold apócrifo, nos segmentos considerados mais relevantes para este concreto objecto):

«(...)

*O tribunal fundou a sua convicção na prova pericial junta aos autos, nas respostas dadas pelos Senhores Peritos aos quesitos formulados pelas partes, no relatório de vistoria “ad perpetuum rei memoriam” e nos documentos juntos aos autos.*

(...)

*Foi com base no **relatório de vistoria “ad perpetuum rei memoriam”** que o Tribunal assentou as características, dimensão e benfeitorias existentes na parcela expropriada, bem como apurou, do confronto desta com a documentação referente ao registo do prédio na Conservatória do Registo Predial.*

(...))»

Dir-se-á porém, e salvo o devido respeito por opinião contrária, que **não se sufraga este juízo de prova do Tribunal a quo.**

\*

Com efeito, resulta pacificamente dos autos que o prédio de onde foi desanexada a parcela a expropriar tinha inicialmente **três acessos carrais e um pedonal**; e que depois de expropriada uma sua parte, a sobrança ficou exclusivamente com **um acesso carral e um acesso pedonal.**

Logo, e sem prejuízo destes dois últimos e remanescentes permitirem a respectiva acessibilidade, certo é que a mesma ficou **mais limitada**, por se processar agora por um único ponto, no que a veículos automóveis diz respeito.

Assim, e existindo inequivocamente uma **segura e fidedigna prova da diminuição do número de acessos rodoviários**, que contraria a conclusão depois tirada pelo colectivo de peritos em sintonia (mas não pelo unânime acórdão arbitral), deverá decidir-se em conformidade, **alterando a redacção do facto provado enunciado sob o número 26.**

\*

Mostra-se, assim, **nesta parte fundado o recurso sobre a matéria de facto**, dos Expropriados (J. F., mulher, M. R., e Filhos), pelo que, e em conformidade:

. se altera a redacção do facto provado enunciado sob o número 26, passando a ler-se no mesmo - **«26 - A área sobrança do prédio não manterá exactamente os mesmos cómodos, já que dos primitivos três acessos carral e um pedonal, passará a ter um acesso carral e um pedonal».**

\*

#### **3.3.2.2.2. Capacidade construtiva**

(factos provados enunciados sob os números 34, 36, 37, 38, 40 e 42, e factos não provados enunciados sob as alíneas b) e c))

Vieram, por fim, os Recorrentes (J. F., mulher, M. R., e Filhos) defender a alteração da decisão sobre a matéria de facto, por entenderem que a mesma **impunha que se desse como demonstrado que a capacidade construtiva da área sobrança do prédio** (de onde foi desanexada a parcela expropriada) **ficou desproporcionalmente diminuída, isto é, para além da mera redução da área da dita parcela expropriada** (nomeadamente, mercê dos concretos valores que apresentaram para o efeito).

Esta factualidade encontra-se vertida nos **factos provados** enunciados **sob o número 34** (*«A parcela sobrança apresenta solo com aptidão construtiva,*

permitida pelo PDM à data em vigor, numa área medida em planta de cerca de 4.477 m<sup>2</sup>»), **sob o número 36** («De acordo com o Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação de ..., em vigor à data da DUP, o afastamento mínimo entre a fachada de um edifício e o limite da parcela será de 3m, o que retira uma área de construção, medida em planta, de cerca de 366 m<sup>2</sup>»), **sob o número 37** («Embora a área permitida de implantação tenha diminuído com a expropriação, a mesma é suficiente para permitir toda a capacidade construtiva do solo, dado que, de acordo com o PDM em vigor à data da publicação da DUP, a percentagem de ocupação máxima do solo na parcela sobranete era de 40%»), **sob o número 38** («A parcela sobranete tem capacidade edificativa para toda a sua capacidade construtiva»), **sob o número 40** («Após a expropriação, de acordo com o PDM em vigor, era possível e construção de um edifício com uma área de implantação até ao valor máximo de 40% da área do terreno, sendo possível implantar um polígono rectangular com uma área de 1.200 m<sup>2</sup>») e **sob o número 42** («Após a expropriação é possível edificar no prédio uma construção com 24 m de profundidade, desde que sejam respeitados os índices definidos no PDM para a sua implantação e volumetria»); e nos **factos não provados** enunciados **sob a alínea b)** («A capacidade construtiva efectivamente possível, segundo o tipo de polígono que a parcela sobranete apresenta e segundo os condicionalismos das zonas non aedificandi é de 33,8%») e **sob a alínea c)** («A edificação a que se refere o ponto 40) dos factos provados tem as dimensões retratadas na planta junta aos autos a fls. 389 (figura 4)»). Invocaram para o efeito, e de novo, o laudo pericial produzido pelo Senhor Perito que indicaram, reproduzindo as considerações nele tecidas a este respeito.

Começa-se por considerar o **juízo de prova vertido na sentença recorrida**, para depois se aferir da bondade da sindicância que lhe foi feita pelos Recorrentes (J. F., mulher, M. R., e Filhos).

Assim, ponderou a mesma para este efeito (com bold apócrifo, nos segmentos considerados mais relevantes para este concreto objecto):

«(...)

O tribunal fundou a sua convicção na prova pericial junta aos autos, nas respostas dadas pelos Senhores Peritos aos quesitos formulados pelas partes, no relatório de vistoria “ad perpetuam rei memoriam” e nos documentos juntos aos autos.

(...)

Foi com base no relatório de vistoria “ad perpetuam rei memoriam” que o Tribunal assentou as características, dimensão e benfeitorias existentes na

*parcela expropriada, bem como apurou, do confronto desta com a documentação referente ao registo do prédio na Conservatória do Registo Predial.*

*No que respeita à factualidade apurada no seguimento do determinado pelo douto acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães, há que deixar explícito que o Tribunal se baseou no relatório maioritário apresentado pelos peritos nomeados pelo Tribunal e no indicado pela entidade expropriante, que se mostra devidamente fundamentado e em consonância com o nosso entendimento. Tais peritos explicaram com clareza, objectividade e precisão o que lhes foi pedido, tendo respondido com pormenor a todos os quesitos formulados pelas partes.*

\*

(...)

*O Tribunal deu por não provado que a capacidade construtiva efectivamente possível, segundo o tipo de polígono que a parcela sobrante apresenta e segundo os condicionalismos das zonas non aedificandi é de 33,8%, porquanto **ficou convicto que a parcela sobrante manteve a capacidade construtiva que antes o prédio dispunha de acordo com o PDM em vigor** - a ocupação máxima do solo de 40%.*

*Deu, ainda, por não provado que a edificação a que se refere o ponto 40) dos factos provados tem as dimensões retratadas na planta junta aos autos a fls. 389 (figura 4), dado que **os peritos subscritores do relatório maioritário assim concluíram.***

(...))»

Dir-se-á, e salvo o devido respeito por opinião contrária, que **se sufraga este juízo de prova do Tribunal a quo.**

\*

Com efeito, e tal como resulta da sua fundamentação, mais uma vez (e invariavelmente) o Tribunal *a quo* seguiu o laudo maioritário (dos três Senhores Peritos por si indicados, e do Senhor Perito indicado pela Expropriante): depois de ter rectificado a área total do prédio (de 6.435 m<sup>2</sup>, e não de 21.260 m<sup>2</sup>), reafirmou que a área remanescente de 5466 m<sup>2</sup> (depois de desanexada a parcela expropriada, de 969 m<sup>2</sup>) manteve a mesma e proporcional capacidade construtiva.

Não aceitou, assim, que a menor profundidade do terreno impedisse uma menor área de construção, já que a ocupação máxima permitida do solo (pelo Plano Director Municipal) era de 40%; e se anteriores possíveis construções, com um determinado desenho rectangular, não seriam passíveis de serem replicadas na área sobrante, poderiam sê-lo com um outro (desenho),

mantendo porém a sua área total de implantação (no solo) e, assim, a mesma área global de construção.

Contestou-o, porém, o Senhor Perito indicado pelos Expropriados, nomeadamente mercê da menor profundidade que a área sobrante teria passado a dispor (após a expropriação da sua parcela), o que nomeadamente impediria a implantação de um polígono rectangular com uma área de 1.200 m<sup>2</sup>; e, assim, a capacidade construtiva baixaria de legais permitidos 40% para efectivos 33,8%.

Dir-se-á, a propósito, que consultados os autos, reiterada e cuidadosamente, não se descortina nos mesmos uma **outra prova**, de distinta natureza (v.g. pessoal, documental), capaz de reforçar as diferentes ponderações feitas pelo Senhor Perito indicado pelos Expropriados (e de desvalorizar as produzidas em contrário), podendo porém aqueles **tê-la oportunamente arrolado ou junto**.

Acresce que as ponderações unanimemente produzidas pelos três Senhores Peritos indicados pelo Tribunal e pelo Senhor Perito indicado pela Expropriante se mostrem fundadas nas exigências legais aplicáveis às concretas localização e configuração da área sobrante do prédio, nada resultando de contraditório ou de ininteligível no seu teor, por forma a tê-las por indubitavelmente incorrectas.

Por fim, dir-se-á que, no mesmo sentido, **já se tinha pronunciado o acórdão arbitral**.

Falece por isso, e neste particular, a **justificação que permitiria ao Tribunal (a quo e ad quem) afastar-se do laudo pericial maioritário**, preterindo-o a favor do laudo pericial do Senhor Perito indicado pelos Expropriados.

\*

Mostra-se, assim, **nesta parte infundado o recurso sobre a matéria de facto**, dos Expropriados (J. F., mulher, M. R., e Filhos), pelo que, e em conformidade

**. se mantêm inalterados** os factos provados enunciados sob os números 34, 36, 37, 38, 40 e 42, e os factos não provados enunciados sob as alíneas b) e c), bem como a sua **inclusão nos respectivos elencos**.

\*

## **IV - FUNDAMENTAÇÃO DE DIREITO**

### **4.1. «Justa indemnização» - Determinação do seu montante**

#### **4.1.1. Expropriação**



Lê-se no art. 62.º, n.º 2, da CRP, que «a requisição e a expropriação por utilidade pública só podem ser efectuadas com base na lei e mediante o pagamento de justa indemnização».

Mais se lê, no art. 1310.º, do CC, que, «havendo expropriação por utilidade pública (...), é sempre devida indemnização adequada ao proprietário e aos titulares dos outros direitos reais afectados».

Lê-se ainda, no art. 1.º, do Código das Expropriações (16), que os «bens móveis e os direitos a eles inerentes podem ser expropriados por causa de utilidade pública compreendida nas atribuições, fins ou objecto da entidade expropriante, mediante o pagamento contemporâneo de uma justa indemnização nos termos do presente Código».

Contudo, a lei não define aqui o que seja a «**expropriação**».

Dir-se-á, porém, que «consiste na relação jurídica pela qual o estado, considerando a conveniência de utilizar bens imóveis em um fim específico de utilidade pública, extingue os direitos privados constituídos sobre eles e determina a sua transferência para o património de pessoa a cujo cargo esteja a prossecução desse fim, cabendo a esta pagar ao titular dos direitos extintos uma indemnização compensatória» (Marcello Caetano, «Em torno do conceito de expropriação por utilidade pública», *O Direito*, 81, págs. 179 a 216, e 212; também *Manual de Direito Administrativo*, Volume II, 9.ª edição, Almedina, pág. 1020).

É que «o respeito mais escrupuloso da propriedade privada não exclui, para a sociedade, de fazer prevalecer, quando o interesse geral o exija, as necessidades da comunidade sobre as conveniências pessoais do proprietário» (Caeiro da Maia, citado por Baptista Lopes, *Expropriações por Utilidade Pública*, Almedina, 1968, pág. 12) (17).

A constituição desta relação jurídica tem lugar com a **declaração de utilidade pública** (Ac. da RP, de 08.01.1986, *CJ*, Ano XXI, Tomo I, pág. 186), acto administrativo essencial do processo expropriativo, que assenta no princípio da prevalência do interesse público sobre o direito de propriedade privada e confere fundamento à expropriação.

Precisando, «por efeito da declaração de utilidade pública da expropriação de determinado imóvel o proprietário fica vinculado ao dever de o transferir, mediante indemnização, para a entidade a favor de quem a declaração foi feita; e portanto, cessou para ele o direito de livre disposição que é característico da propriedade». Esta declaração «é mais do que simples condição da expropriação: produzindo a extinção do direito de livre disposição do proprietário e criando a coacção psicológica específica do carácter forçado

da transferência dos bens pretendidos, é o próprio facto constitutivo da relação jurídica da expropriação» (Marcello Caetano, op. cit., pág. 1027) (18).

Consubstanciando qualquer expropriação uma restrição, por razões de interesse público, ao direito de propriedade privada, a CRP sujeita-a a **quatro princípios**: o princípio da **legalidade** («com base na lei»); o princípio da **utilidade pública** («acto através do qual a autoridade competente ... atesta o interesse público da obra ou trabalho legitimador do sacrifício de bens ou direitos particulares dos particulares»); o princípio da **proporcionalidade**; e o princípio do **pagamento de justa indemnização** (conforme Acórdão do STJ n.º 1/99, de fixação de jurisprudência, DR, Série I-A, de 13 de Fevereiro de 1999) (19).

\*

#### **4.1.2. Justa indemnização**

##### **4.1.2.1. Critérios legais (e gerais) de determinação**

A lei também não define o que seja a «**justa indemnização**».

Com efeito, a **CRP** não indica o método ou mecanismo de avaliação, nem estabelece qualquer critério - por exemplo, valor venal, ou valor real, ou valor de mercado -, devendo em todo o caso respeitar-se os **princípios materiais da igualdade e da proporcionalidade** (conforme seu art. 13.º).

Com efeito, veio o Tribunal Constitucional, num esforço de construção jurisprudencial do conceito de justa indemnização e de aproximação do direito à mesma ao regime dos direitos, liberdades e garantias, reiteradamente enfatizar que as suas restrições se devem limitar ao necessário para a salvaguarda de outros direitos/interesses protegidos pela Lei Fundamental (20).

Considera-se, ainda, que a indemnização visa **restabelecer a igualdade perdida**, colocando o expropriado na mesma situação em que se encontram os seus concidadãos que, tendo bens idênticos, não foram atingidos pela expropriação (Menezes Cordeiro e Teixeira de Sousa, «Parecer», *CJ*, Ano XV, Tomo V, pág. 22).

Fala-se, igualmente, de um «**princípio de substituição**», isto é, a «indemnização justa deverá proporcionar ao expropriado um valor monetário que o coloque em condições de adquirir outro bem de igual natureza e valor» (Ac. da RL, *Granja da Fonseca*, Processo n.º 2246/2006-6) (21).

Sublinhe-se que a dificuldade de definição do conceito de justa indemnização é, aliás, patente no próprio **CE**, que no seu art. 23.º, n.º 1, começa por defini-la pela negativa.

Com efeito, lê-se no mesmo 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 efectivo 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».

Precisando um pouco mais, a indemnização é fixada de acordo com o «**valor real e corrente**» de tais bens, «**numa situação normal de mercado**» (n.º 5, do art. 23.º citado), atendendo-se nomeadamente à classificação dos solos (arts. 25.º a 27.º, do CE).

A ideia de justa indemnização comporta, desta forma, duas dimensões importantes: uma ideia tendencial de **contemporaneidade**, pois embora não seja exigível o pagamento prévio, também não existe discricionariedade quanto ao adiamento do pagamento da indemnização; e **justiça de indemnização** quanto ao ressarcimento dos prejuízos suportados pelo expropriado, o que pressupõe a fixação do valor dos bens ou direitos expropriados que tenha em conta, por exemplo, a natureza dos solos (aptos para construção ou para outro fim), o rendimento, as culturas, os acessos, a localização, os encargos, isto é, circunstâncias e condições de facto (Gomes Canotilho e Vital Moreira, *Constituição da República Portuguesa Anotada*, 3.ª edição, Coimbra Editora, 1993, pág. 336 ) (22). Precisa-se, porém, que «a indemnização por expropriação dever ser igualmente **justa na perspectiva do interesse público** que a expropriação visa prosseguir. O legislador, ao estabelecer as regras de indemnização, não pode esquecer ou perder de vista que a expropriação é um instituto voltado para a realização de fins públicos» (Fernando Alves Correia, *RLJ*, n.ºs 3905 e 3906, págs. 233-4, com bold apócrifo).

Logo, a «*justeza da indemnização*» manifesta-se simultaneamente em dois sentidos: por um lado, impondo que o expropriado obtenha uma **compensação integral e plena** em consequência da lesão patrimonial sofrida; e, por outro, impondo que a indemnização **não seja «manifestamente desproporcionada à perda do bem expropriado»** (Gomes Canotilho e Vital Moreira, *ibidem*, com bold apócrifo).

\*

#### **4.1.2.2. Cálculo do valor do solo apto para a construção**

##### **4.1.2.2.1. Solo apto para a construção**

Lê-se no art. 25.º, do CE, que, para «efeitos do cálculo da indemnização por

expropriação, o solo classifica-se em» solo «apto para a construção» e solo «para outros fins» (n.º 1); e considera-se «solo apto para a construção» 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», o «que apenas dispõe de parte» dessas «infra-estruturas», «mas se integra em núcleo urbano existente», o «que está destinado, de acordo com instrumento de gestão territorial, a adquirir as características» primeiro descritas, o «que, não estando abrangido pelo» já referido, «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 n.º 5 do artigo 10.º», isto é, a resolução de requerer a declaração de utilidade pública da expropriação» (n.º 2, als. a) a d)).

Logo, na definição do critério que permite a classificação de um solo como sendo apto para a construção, o legislador atendeu à respectiva **potencialidade edificativa**; e, na definição desta, recorreu a elementos certos e objectivos, espelhados no n.º 2, do art. 25.º citado.

«Com efeito, a procura por terrenos para construção elevou significativamente o preço dos solos tornando a construção a forma de exploração economicamente mais atractiva, pelo que hoje em dia a valorização dos solos é, no contexto do mercado, fundamentalmente encarada na óptica da construção (possível ou eventualmente possível) e não de outros rendimentos que o solo pudesse gerar» (Bernardo Sabugosa Portal Madeira, *A Indemnização nas Expropriações por Utilidade Pública*, 4.ª edição, Librum Editora, pág. 73).

\*

#### **4.1.2.2.2. Critério principal** (de determinação de valor)

Mais se lê, no art. 26.º, n.º 1, do CE, que o «valor do solo apto para a construção calcula-se por referência à construção que nele seria possível efectuar se não tivesse sido sujeito a expropriação, num aproveitamento económico normal, de acordo com as leis e os regulamentos em vigor».

Dir-se-á, desde já, que um «procedimento que reputamos menos correcto consiste em utilizar sistematicamente o índice de construção máximo autorizado pelo Plano Director Municipal, sem que se indague se a área e configuração da parcela permite implantar correctamente um volume de construção em conformidade; ou se esse índice é urbanisticamente adequado, face às características da zona envolvente, designadamente a tipologia dos edifícios e cêrcea predominante» (Alípio Guedes, *Valorização de Bens Expropriados*, 3.ª edição renovada, Almedina, Outubro de 2008, pág. 99).

Precisa-se, porém, nos números seguintes do mesmo art. 26.º, do CE, os **critérios de determinação do valor do solo apto para construção**, lendo-se no: n.º 2, que o «valor do solo apto para construção será o resultante da 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%»; e no n.º 3, que, para «os efeitos previstos no número anterior, os serviços competentes do Ministério das Finanças deverão fornecer, a solicitação da entidade expropriante (23), a lista das transacções e das avaliações fiscais que corrijam os valores declarados efectuadas na zona e os respectivos valores».

O critério em causa tem sido alvo de **várias críticas**, assentes nomeadamente na sua «base irrealista», já que: «as declarações fiscais são, as mais das vezes, fraudulentas»; «as avaliações correctivas, como é sabido, são influenciadas por orientações restritivas não escritas da Administração fiscal (chegando a não ultrapassar metade dos valores reais, conhecidos dos peritos fiscais)»; e «a imposição de um valor unitário médio também origina graves distorções na avaliação, sabendo-se que os terrenos urbanos são vendidos por preços que dependem quase exclusivamente do aproveitamento construtivo que neles pode ter lugar» (Luís Perestrelo de Oliveira, *Código das Expropriações Anotado*, 2.ª edição - 2000, Almedina, Abril de 2000, pág. 100).

Contudo, seja pela falta destes elementos nas repartições de finanças, seja pela falta de interesse das entidade expropriantes em se valerem deles, certo é que, «até hoje, estes dois parágrafos do art. 26.º pouco mais foram do que **letra morta** !» (Bernardo Sabugosa Portal Madeira, *A Indemnização nas Expropriações por Utilidade Pública*, 4.ª edição, Librum Editora, pág. 86, com bold apócrifo) (24).

\*

#### **4.1.2.2.3. Critério supletivo** (de determinação de valor)

O próprio legislador o antecipou, lendo-se no n.º 4, do art. 26.º citado, que, caso «não se revele possível aplicar o critério estabelecido no n.º 2, por falta de elementos, o valor do solo apto para a construção» calcular-se-á então «em função do custo da construção, em condições normais de mercado, nos termos dos números seguintes» (n.º 4, do art. 26.º citado).

Ora, na determinação deste subsidiário critério do «**custo de construção**»,

pontuam nomeadamente: os **montantes fixados administrativamente para efeitos de aplicação dos regimes de habitação apoiada** (n.ºs 5 e 6); a **existência de infra-estruturas** (n.º 7) e a sua **eventual sobrecarga** (n.º 9); as **especiais condições do local** que determinam o agravamento ou diminuição do custo de construção (n.º 8); o **risco e esforço inerentes à actividade construtiva** (n.º 10); e a **inserção do prédio em áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística** (n.º 11).

\*

Com efeito, e no que ora nos interessa, lê-se no n.º 5, do art. 26.º, 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».

Contudo, não deixa o preceito de merecer fundadas críticas, vendo-se na «utilização destes **valores administrativamente calculados** como desvirtuando completamente o princípio da justa indemnização com base nos **critérios de mercado**, pois “valores de mercado” produzidos por portaria contrariam a garantia dada pelo CE de que indemnização será justa em função do valor real de mercado» (Bernardo Sabugosa Portal Madeira, *A Indemnização nas Expropriações por Utilidade Pública*, 4.ª edição, Librum Editora, pág. 93, com bold apócrifo).

Defende-se, por isso, que o «facto dos montantes fixados administrativamente deverem ser tidos como “referenciais”, significa que podem ceder perante a prova de que não correspondem à realidade do local», devendo «ser ponderada a área de implantação, o número de pisos, condições de acesso e localização do terreno» (Ana Isabel Pacheco e Luís Alvarez Barbosa, *Código das Expropriações Anotado e Comentado*, 2013, Almedina, Janeiro de 2013, pág. 115).

Mais se lê, no n.º 6, do mesmo art. 26.º, que, num «aproveitamento economicamente normal, o valor do solo apto para a construção deverá corresponder a um máximo de 15% do custo da construção, devidamente fundamentado, variando, nomeadamente, em função da localização, da qualidade ambiental e dos equipamentos existentes na zona, sem prejuízo do disposto no número seguinte».

Este critério gradativo (até a um máximo de 15%) (25) permite diferenciar a qualidade dos solos, em termos de **potencialidade edificativa**, sendo o parâmetro da localização (26), que mais determina o seu valor de mercado (e, logo, de indemnização), a que se soma o dos equipamentos sociais (27).

\*

Prosseguindo, lê-se no n.º 7, do art. 26.º, do CE, que a «percentagem fixada nos termos do número anterior poderá ser acrescida até ao limite de cada uma das percentagens seguintes, e com a variação que se mostrar justificada: a) Acesso rodoviário, com pavimentação em calçada, betuminoso ou equivalente junto da parcela - 1,5%; b) Passeios em toda a extensão do arruamento ou do quarteirão, do lado da parcela - 0,5%; c) Rede de abastecimento domiciliário de água, com serviço junto da parcela - 1%; d) Rede de saneamento, com colector em serviço junto da parcela - 1,5%; e) Rede de distribuição de energia eléctrica em baixa tensão com serviço junto da parcela - 1%; f) Rede de drenagem de águas pluviais com colector em serviço junto da parcela - 0,5%; g) Estação depuradora, em ligação com a rede de colectores de saneamento com serviço junto da parcela - 2%; h) Rede distribuidora de gás junto da parcela - 1%; i) Rede telefónica junto da parcela - 1%.».

\*

Contudo, se «o custo da construção for substancialmente agravado ou diminuído pelas especiais condições do local, o montante do acréscimo ou da diminuição daí resultante é reduzido ou adicionado ao custo da edificação a considerar para efeito da determinação do valor do terreno» (n.º 8, do art. 26.º, do CE).

«As condições especiais a que alude o n.º 8 respeitam às (especiais) características físicas da parcela, aos seus contornos físico-materiais que afectam os custos de construção. Devem corresponder a condições que por serem de tal forma especiais e fora do comum, implicam uma variação substancial do custo de construção, quer por ultrapassarem os acréscimos ou aumentos normalmente decorrentes das dificuldades inerentes à actividade construtiva, quer por ficarem aquém dos mesmos» (Ana Isabel Pacheco e Luís Alvarez Barbosa, *Código das Expropriações Anotado e Comentado*, 2013, Almedina, Janeiro de 2013, pág. 116).

Logo, «sempre que haja lugar a despesas extraordinárias inerentes à execução da construção hipotética preconizada para a parcela, como sejam drenagens, desvio de linhas de água, construção de arruamentos interiores e suas infra-estruturas anexas, movimento ou perfuração de rochedos e consolidação de areais, entre outras hipóteses excepcionais, o custo associado a estes trabalhos, se significativo, deve ser deduzido ao valor da indemnização» (Bernardo Sabugosa Portal Madeira, *A Indemnização nas Expropriações por Utilidade Pública*, 4.ª edição, Librum Editora, pág. 105).

Já se «o aproveitamento urbanístico que serviu de base à aplicação do critério fixado nos n.os 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» (n.º 9, do mesmo art. 26.º).

Logo, o «n.º 9 visa apenas o reforço das infra-estruturas já existentes e não a criação de novas infra-estruturas relativamente a uma parcela que delas não usufruía»; e, por isso, se «o terreno não for valorizado pela existência de infra-estruturas não deve ser considerada a dedução de quaisquer despesas para a sua realização, na medida em que isso traduziria uma dupla penalização para o expropriado» (Ana Isabel Pacheco e Luís Alvarez Barbosa, *Código das Expropriações Anotado e Comentado*, 2013, Almedina, Janeiro de 2013, pág. 116).

\*

Prosseguindo uma vez mais, lê-se no n.º 10, do art. 26.º, do CE, que o «valor resultante da aplicação dos critérios fixados nos n.ºs 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».

Precisa-se, porém, que o «conceito de risco e esforço de construção não está relacionado com as taxas municipais nem com custos ordinários de construção ou loteamento; esses custos são repercutidos no valor final do imóvel, não constituindo um risco pois são de natureza ordinária, não competindo, numa situação de mercado, ao vendedor do solo suportá-los, e portento tal não deverá ocorrer, por analogia, numa expropriação» (Bernardo Sabugosa Portal Madeira, *A Indemnização nas Expropriações por Utilidade Pública*, 4.ª edição, Librum Editora, pág. 105).

Já deverão ser considerados como «riscos inerentes à construção, (...) por exemplo, acidentes na obra, mais tempo, encarecimentos da mão de obra e dos materiais»; e como «riscos inerentes à comercialização», (...) por exemplo, depreciação do imóvel, dificuldades de venda por retracção do mercador por virtude de aumento das taxas de juro de empréstimos para habitação» (Ac. da RP, de 31.03.2004, *Oliveira Vasconcelos*, Processo n.º 0431552).

Dir-se-á, ainda, que o «factor correctivo previsto no n.º 10, não é de aplicação automática, estando a sua aplicabilidade condicionada à demonstração efectiva da existência de risco ou de esforço construtivo, não impendendo sobre os expropriados qualquer ónus de alegação ou prova nessa matéria» (Ana Isabel Pacheco e Luís Alvarez Barbosa, *Código das Expropriações Anotado e Comentado*, 2013, Almedina, Janeiro de 2013, pág. 116) (28).

\*

Por fim, lê-se no n.º 12, do art. 26.º do CE, que, sendo «necessário expropriar solos classificados como zona verde, de lazer ou para instalação de infra-estruturas e equipamentos públicos por plano municipal de ordenamento do



território plenamente eficaz, cuja aquisição seja anterior à sua entrada em vigor, o valor de tais solos será calculado em função do valor médio das construções existentes ou que seja possível edificar nas parcelas situadas numa área envolvente cujo perímetro exterior se situe a 300 m do limite da parcela expropriada».

«A intenção do legislador não foi criar potencialidade edificativa com a expropriação, mas tão só indemnizar de uma forma justa os expropriados de terrenos que perderam a vocação construtiva que possuíam à data da sua aquisição, devido a uma classificação posterior nos instrumentos de gestão territorial. Foi com esta finalidade que o campo de aplicação da norma foi alargado aos solos destinados a instalação de infra-estruturas e equipamentos públicos» (Ana Isabel Pacheco e Luís Alvarez Barbosa, *Código das Expropriações Anotado e Comentado*, 2013, Almedina, Janeiro de 2013, pág. 117).

\*

#### **4.1.2.3. Cálculo da depreciação da área sobranete**

Lê-se no art. 29.º, do CE, que, nas «expropriações parciais, os árbitros ou os peritos calculam sempre, separadamente, o valor e o rendimento totais do prédio e das partes abrangidas e não abrangidas pela declaração de utilidade pública» (n.º 1); e, quando «a parte não expropriada ficar depreciada pela divisão do prédio ou desta resultarem outros prejuízos ou encargos, incluindo a diminuição da área total edificável ou a construção de vedações idênticas às demolidas ou às subsistentes, especificam-se também, em separado, os montantes da depreciação e dos prejuízos ou encargos, que acrescem ao valor da parte expropriada».

Este n.º 2, do art. 29.º, do CE, «é expressão do princípio de que a indemnização abrange o ressarcimento de **todos os prejuízos** sofridos pelo expropriado em consequência da expropriação» (Luís Perestrelo de Oliveira, *Código das Expropriações Anotado*, 2.ª edição - 2000, Almedina, Abril de 2000, pág. 106, com bold apócrifo).

Logo, e se é certo que a perda da capacidade construtiva será sempre o exemplo clássico de perda de valor não proporcional (à dimensão da parcela expropriada) da área sobranete, serão considerados como outros prejuízos indemnizáveis a depreciação de condições ambientais, a perda de privacidade, ou o ruído que prejudique a tranquilidade do prédio e exija o reforço do seu isolamento (29).

\*

#### **4.1.2.4. Cálculo das benfeitorias**

Lê-se no art 216.º, do CC, que, consideram-se «benfeitorias todas as despesas feitas para conservar ou melhorar a coisa» (n.º 1); e podendo tais despesas

considerar-se «necessárias, úteis e voluptuárias» (n.º 2), têm-se por «necessárias as que têm por fim evitar a perda, destruição ou deterioração da coisa», por «úteis as que, não sendo indispensáveis para a sua conservação, lhe aumentam, todavia, o valor», e por «voluptuárias as que, não sendo indispensáveis para a sua conservação nem lhe aumentando o valor, servem apenas para recreio do benfeitorizante» (n.º 3).

Mais se lê, no art. 23.º, n.º 2, al. c), do CE, que, na «determinação do valor dos bens expropriados não pode tomar-se em consideração a mais-valia que resultar» de «benfeitorias voluptuárias ou úteis ulteriores à notificação a que se refere no n.º 5 do artigo 10.º».

Assim, e inexistindo no CE qualquer disposição a precisar a particular forma de cálculo da indemnização aplicável a benfeitorias integradas em solo apto para construção, dúvidas não existem que o mesmo impõe a sua indemnização quanto a benfeitorias úteis (30) e voluptuárias (31) introduzidas no imóvel antes da notificação da resolução de o expropriar.

Contudo, vem sendo entendido que as benfeitorias inseridas em solos aptos para construção não serão consideradas na sua valorização, **excepto se puderem ser reaproveitadas na utilização a que se destina** o mesmo. Logo, num terreno apto para construção, não serão indemnizadas as benfeitorias que tenham de ser demolidas para permitir essa mesma construção (32); e de outro modo se decidirá, indemnizando-as, quanto às benfeitorias que, no caso concreto, possam ser integradas nas construções a realizar (por serem compatíveis com, e manterem utilidade para, o potencial e concreto fim considerado para o terreno), ou que possam **continuar a ter valor autónomo se reaproveitadas (33)**.

\*

#### **4.2. Caso concreto** (subsunção ao Direito aplicável)

##### **4.2.1. Valor da parcela expropriada**

Concretizando, verifica-se que foi objecto de expropriação uma parcela, com a área de 969 m<sup>2</sup>, destacada do prédio urbano sito na Rua de ..., antiga freguesia de ... e actual União de Freguesias de ..., ..., ... e Monte de ..., concelho de ..., presentemente inscrito na matriz predial urbana sob o artigo ...º e descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o nº .../20140312, como «**terreno para construção**»; e que, de acordo com o Plano Director Municipal de ..., a mesma se situa em «**espaço urbano de área de baixa densidade**» (34).

Logo, é pacífico que o solo da parcela expropriada é classificável como **apto**

**para construção** (tal como o fizeram todos os Senhores Árbitros e Senhores Peritos nos autos, sem qualquer sindicância das partes).

\*

Sendo solo apto para construção, e destinando-se a parcela expropriada à concretização de uma infra-estrutura rodoviária, verifica-se porém inexistir no caso dos autos a indicação da 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%.

Esta omissão (falta de fornecimento, pelos serviços competentes do Ministério das Finanças, da lista das transacções e das avaliações fiscais que corrijam os valores declarados efectuadas na zona e os respectivos valores), pacífica e unanimemente reconhecida nos autos, radicar-se-á, na opinião do Senhor Perito indicado pelos Expropriados, no facto de não existirem «*prédios com idênticas características (frente de estrada, localização proporção largura/ profundidade, equipamentos colectivos, infra-estruturas, aptidão construtiva, etc.)*, na mesma freguesia e nas freguesias limítrofes» (conforme fls. 488 dos autos).

\*

Importa, assim, atender ao «**custo da construção**», nomeadamente «aos montantes fixados administrativamente para efeitos de aplicação dos regimes de habitação a custos controlados ou de renda condicionada», tendo presente que, num «aproveitamento economicamente normal, o valor do solo apto para a construção deverá corresponder a um máximo de 15%», variando, nomeadamente, «em função da localização, da qualidade ambiental e dos equipamentos existentes na zona», e podendo a percentagem assim fixada ser acrescida até ao limite de cada uma das previstas para diversas infra-estruturas já existentes, com a variação que se mostrar justificada; e que o valor assim apurado poderá ser 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».

Precisando, dir-se-á que o inicial referencial de «**índice de construção**» deverá coincidir com **0,8, m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>** tendo em conta que: nos encontramos perante um «*espaço urbano*» (35), e não de um «*espaço urbanizável*» (36),

como foi considerado no acórdão arbitral (que ainda assim elegeu um índice de construção de 0,8) e no laudo pericial maioritário (que elegeu um índice de construção de 0,5); o Plano Director Municipal de ..., no seu art. 20.º, prevê para aqui uma percentagem máxima de ocupação do solo de 0.4 (40%), uma altura máxima do edifício de 7 metros, e um edifício volumétrico de 25m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (a que corresponde o volume de construção por piso); e o desenvolver-se a parcela expropriada ao longo da Estrada Nacional 204, que liga Barcelos a Famalicão, numa extensão de cerca de 130 metros, possuindo uma configuração irregular e topografia praticamente plana, com suave pendente para nascente, sendo constituída por solo de origem granítica, de textura média.

Relativamente ao montante fixado administrativamente para efeitos de aplicação do regime de renda condicionada (**valor do custo da área útil de construção social**), foi o mesmo definido pela Portaria n.º 358/2012, de 31 de Outubro, para o ano de 2013, para a zona em questão (Zona III), como sendo de **€ 628,19** (conforme foi pacificamente aceite nos autos, e considerado na sentença recorrida).

Contudo, o apuramento do preço de **construção bruta** (pressuposto no cálculo indemnizatório) exige, necessariamente, que seja aplicado um **factor de conversão área útil/área bruta (37)**; e o mesmo é aqui de **0,85** (conforme igualmente foi aceite de forma pacífica nos autos).

Relativamente ao «**índice fundiário**», atentos os factos apurados a respeito da localização da parcela expropriada, da sua qualidade ambiental e dos equipamentos existentes no local (tem uma localização central e privilegiada na freguesia (38), acha-se também integrada numa envolvência agrícola, e existem plúrimos e relevantes equipamentos no local (39), tudo garantindo qualidade ambiental), tem-se por adequado fixar-se em **12%** (situando-se o seu máximo em 15%, tendo o acórdão arbitral optado por 10%, e o aludo pericial maioritário e a sentença recorrida por 8,0%).

O mesmo será ainda acrescido de uma percentagem de **9%** (à semelhança do acórdão arbitral, do laudo pericial maioritário e da sentença recorrida), face às infra-estruturas já existentes no local, conforme: acesso rodoviário, com pavimentação em calçada, betuminoso ou equivalente junto da parcela - 1,5%; passeios em toda a extensão do arruamento ou do quarteirão do lado da parcela- 0,5%; rede de abastecimento domiciliário de água com serviço junto da parcela - 1,0%; rede de saneamento com colector em serviço junto da parcela - 1,5%; rede de distribuição de energia eléctrica em baixa tensão com serviço junto da parcela - 1,0%; rede de drenagem de águas pluviais com

colector em serviço junto da parcela - 0,5%; estação depuradora em ligação com a rede de colectores com serviço junto da parcela - 2,0%; -e rede telefónica junto da parcela - 1,0%.

Atinge-se, assim, um **índice fundiário de 21%** (12% + 9,0%).

Relativamente a qualquer eventual «**valor de reforço de infra-estruturas**», dir-se-á não se justificar o mesmo, uma vez que, estando-se perante «*espaço urbano*» (e não em «*espaço urbanizável*»), as mesmas já existem, sendo algumas até relativamente recentes (v.g. fotos juntas aos autos a fls. 485, 497, 498, 504 a 506); e nada se tendo apurado quanto a não suportarem crescente pressão urbanística (e muito menos verificar-se a legal exigência de «sobrecarga inoportável para as infra-estruturas existentes»).

Logo, o **valor de reforço de infra-estruturas** será aqui, objectivamente, de **0%** (como, aliás, se considerou também no acórdão arbitral, ao contrário do que sucedeu com o laudo pericial maioritário, que apurou para este efeito um valor de 10%, reportando-o a «*custos de urbanização/infraestruturação/licenciamento para a ocupação edificativa previsível*»).

Relativamente a eventual «**factor correctivo pela inexistência do risco e do esforço inerente à actividade construtiva**», entende-se ser o mesmo igual **10%** (tal como o fez o acórdão arbitral, ponderando, em 2013, «*a difícil conjuntura do sector imobiliário e da construção civil, bem como a dificuldade de acesso ao crédito*», e o laudo pericial maioritário, atendendo a que a «*actividade construtiva (...) poderia arrastar-se no tempo com custos do capital investido, de projectos, de licenciamentos camarários, de procura comercial, de taxas de juro de custo de capital, até às incertezas de valores de venda, em prazos de período de retorno incompatíveis*»).

Por fim, tendo presente que a concreta **ocupação do solo permitida é de 387,60 m<sup>2</sup>** (387,6 m<sup>2</sup>/969 = 0.4), verifica-se que o índice volumétrico correspondente à construção acima da cota da soleira é de 2,4 (387,6 m<sup>2</sup> x 2 pisos, de altura global de 6 metros = 775,20 x 3 = 2325,6/969 = 2.4); e haverá ainda que considerar o aumento da área de construção bruta em 387,60 m<sup>2</sup>, pela autorizada construção de cave, abaixo da cota de soleira (o que aumenta o inicial índice de construção considerado, de 0,8, para um definitivo 1,2, pela consideração superveniente de 0,4, atribuível à cave).

Obtém-se, então, a seguinte fórmula:

v.s.a.c/m<sup>2</sup> = Cc x Ic x If x (1-R.I.) x (1-I.R.) = 533,97 x 1.2 x 0.21 x (1-0.0) x (1-0.10) = **121,10 euros/m<sup>2</sup>**.

Logo, o **valor do solo** (Vs) da parcela expropriada é dado pela expressão:  
Vs = 969 m<sup>2</sup> x 121,10 euros = **€ 117.345,90**.

Este valor indemnizatório de € 117.345,90 (para a parcela expropriada) deverá assim substituir o de € 35.623,59, fixado para a mesma no laudo pericial maioritário e na sentença recorrida (sendo que a proposta inicial da Expropriante, na fase extrajudicial da expropriação, fora desde logo de € 43.605,00, o que no acórdão arbitral se elevou para € 70.785,45, não considerando porém este qualquer construção abaixo da cota de soleira).

\*

Mostra-se, assim, e **nesta parte fundado** o recurso dos Expropriados (J. F., mulher, M. R., e Filhos).

\*

#### **4.2.2. Valor da depreciação da área sobrança**

Concretizando novamente, verifica-se que, não se tendo provado qualquer perda (não proporcional) de capacidade construtiva da área sobrança (da expropriação), apurou-se, porém, que a mesma **perdeu dois acessos carrais**, ficando reduzida a um.

Assim, na esteira do relatório arbitral e por equidade, considera-se adequado a ressarcir essa perda o valor indemnizatório de € 10.000,00.

Este valor indemnizatório de € 10.000,00 (para a área sobrança do prédio) deverá assim substituir o de € 0,00, atribuído no laudo pericial maioritário e na sentença recorrida (sendo que a proposta inicial da Expropriante, na fase extrajudicial da expropriação, refere apenas «*Prejuízos indirectos*», de € 4.130,00 - que se desconhece o que sejam -, e no acórdão arbitral foi-lhe atribuído, com os mesmos fundamento aqui considerados, a indemnização de € 10.000,00).

\*

Mostra-se, assim, e **nesta parte parcialmente fundado** o recurso dos Expropriados (J. F., mulher, M. R., e Filhos).

\*

#### **4.2.3. Valor das benfeitorias**

Concretizando uma derradeira vez, verifica-se que a parcela expropriada comportava as seguintes benfeitorias: a) muro de vedação em alvenaria de pedra, rebocado com argamassa de cimento, com a dimensão de 138 m<sup>2</sup>; b) gradeamento de ferro encimando o muro em pedra numa extensão de 86 m<sup>2</sup>; c) quatro portões de chapa de ferro, em mau estado de conservação, com a

superfície total de 17,8 m<sup>2</sup>; d) dois vasos de betão a encimar os pilares da entrada principal; e) dois pilares de betão com 2,90m x 0,40m x 0,40m (suportes de portão); f) dois pilares de granito com 3m x 0,50m x 0,45m (suportes de portão); g) dois pilares de granito com 2,50m x 0,25m x 0,25m (suportes de portão); h) dois pilares de granito com 1,80m x 0,45m x 0,45m (suportes de portão); i) tanque de rega, com paredes em pedra de granito, com 4,60m x 4,60m x 0,78m e 0,20m de espessura e fundo em betão; j) área de logradouro, pavimentada com cubos de granito e betonilha, com 190 m<sup>2</sup>; l) quatro camélias de médio porte, em mau estado de conservação.

Contudo, não ficou assente a **utilização, ou possibilidade de utilização**, destas benfeitorias, **na construção da infra-estrutura rodoviária** a que se destinava a parcela expropriada («*Rotunda de ... ao km 31+100- Reformulação Geométrica de intersecção*»), colidindo mesmo com ela (com este concreto aproveitamento urbanístico da dita parcela); e também não ficou apurada a **possibilidade da sua autónoma comercialização**, tendo em conta o respectivo reaproveitamento económico.

Ficam, por isso, tais benfeitorias excluídas do cálculo da indemnização.

Este valor indemnizatório de € 0,00 (para as benfeitorias existentes na parcela expropriada) coincide com o juízo do laudo pericial maioritário e da sentença recorrida (não obstante na proposta inicial da Expropriante, na fase extrajudicial da expropriação, lhe tenha sido fixado o valor de € 5.000,00, e no acórdão arbitral lhe tenha sido fixado o valor de € 8.207,00).

\*

Mostra-se, assim, e **nesta parte infundado** o recurso dos Expropriados (J. F., mulher, M. R., e Filhos).

\*

Deverá, assim, decidir-se em conformidade, pela parcial procedência, e pela parcial improcedência, do recurso de apelação interposto pelos Expropriados proprietários (J. F., mulher, M. R., e Filhos).

\*

## **V - DECISÃO**

Pelo exposto, e nos termos das disposições legais citadas, acordam os Juízes deste Tribunal da Relação em **julgar parcialmente procedente, e parcialmente improcedente, o recurso de apelação** interposto pelos Expropriados proprietários (J. F., mulher, M. R., e Filhos), e, em consequência, em

· **Alterar a sentença recorrida**, fixando agora o **montante da indemnização a pagar pela Expropriante aos Expropriados** (pela expropriação da parcela n.º 1, com a área a expropriar de 969 m2, destacada do prédio urbano situado na antiga freguesia de ..., concelho de Barcelos, inscrito actualmente como lote para construção na matriz predial urbana sob o artigo ....º da União de Freguesias de ..., ..., ... e Monte de ... e descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...), **em € 127.345,90** (cento e vinte e sete mil, trezentos e quarenta e cinco euros, e noventa cêntimos);

· **Confirmar o remanescente da sentença recorrida.**

\*

Custas da apelação pela Expropriante e pelos Expropriados, na proporção dos respectivos decaimentos (art. 527.º, n.º 1, do CPC).

\*

Guimarães, 23 de Setembro de 2021.

O presente acórdão é **assinado electronicamente** pelos respectivos

**Relatora** - Maria João Marques Pinto de Matos;

**1.º Adjunto** - José Alberto Martins Moreira Dias;

**2.º Adjunto** - António José Saúde Barroca Penha.

1. **Código da Expropriações** - doravante CE - foi aprovado pela Lei n.º 168/9, de 18 de Setembro.

2. A **exigência de rigor**, no cumprimento do **ónus de impugnação**, manifestou-se igualmente a propósito do art. 685.º-B, n.º 1, al. a), do anterior CPC (de 1961), conforme Ac. da RC, de 11.07.2012, *Henrique Antunes*, Processo n.º 781/09 - in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt), como todos os demais citados sem indicação de origem -, onde se lê que este «especial ónus de alegação, a cargo do recorrente, deve ser cumprido com particular escrupulo ou rigor», constituindo «simples decorrência dos princípios estruturantes da cooperação e lealdade e boa fé processuais, assegurando, em última extremidade, a seriedade do próprio recurso».

3. No mesmo sentido, José Osvaldo Gomes, *Expropriações por Utilidade Pública*, Texto Editora, 1997, pág. 373, onde defende que, na fixação do montante da «justa indemnização», o tribunal deverá atender aos elementos



probatórios que constem dos autos e às regras da experiência comum, **tendo aqui plena aplicação o princípio da liberdade da apreciação da prova.**

4. No mesmo sentido, Ac. da RE, de 06.07.1993, *BMJ*, n.º 429, pág. 910; ou Ac. da RP, de 14.12.1998, *BMJ*, n.º 392, pág. 512.

5. No mesmo sentido, Ac. da RP, de 15.06.1973, *BMJ*, n.º 228, pág. 276, Ac. da RE, de 11.01.1977, *CJ*, Tomo I, pág. 125, Ac. da RP, de 27.05.1980, *CJ*, Tomo III, pág. 88, Ac. da RP, de 22.05.1986, *CJ*, Tomo III, pág. 199, Ac. da RP, de 14.12.1998, *BMJ*, n.º 392, pág. 512, Ac. da RC, 01.11.2000, *Coelho de Matos*, Processo n.º 268/99, Ac. da RL, de 18.10.2001, *Arlindo Rocha*, Processo n.º 0076316, ou Ac. da RL, de 25.06.2002, *Gil Roque*, Processo n.º 1807/02.

6. Neste sentido, Ac. da RP, de 07.03.2006, *Henrique Araújo*, Processo n.º 0526223, onde se lê que é «confrangedor notar-se tamanha discrepância entre os valores apontados nos laudos de peritagem no que concerne ao valor do terreno expropriado», uma vez que: os «peritos do tribunal apontam para uma indemnização de € 76.396,60; o perito dos expropriados indica o valor de € 157.628,46; o perito da expropriante atribui à parcela o valor de € 8.985,80 ! Infelizmente, é com esta realidade que os tribunais se vêm confrontados na maioria das vezes. Embora haja critérios objectivos e bem definidos para a avaliação de terrenos sujeitos a expropriação, a verdade é que os resultados a que chegam os diversos peritos quase nunca reflectem essa objectividade. As razões dessas incongruências levar-nos-iam muito longe e demandariam considerações que extravasam o âmbito deste processo». Ainda, Associação Nacional dos Municípios, Circular Informativa, 2002, onde se lê que «as divergências entre peritagens são também motivo de preocupação municipal uma vez que não se consegue entender como é possível que peritos da mesma lista oficial divirjam nas avaliações de um determinado montante para o seu dobro ou mais».

7. Neste sentido, Bernardo Sabugosa Portal Madeira, *A Indemnização nas Expropriações por Utilidade Pública*, 4.ª edição, Librum Editora, pág. 10, onde se lê que as «divergências de critérios e de valores que pululam em todos os processos não prestigiam, em nada, nem a actividade dos avaliadores nem o sistema judicial que, muitas vezes, ao contrário de se ver esclarecido pela avaliação obtém, como resultado, maior confusão, acabando por caber ao Juiz decidir, geralmente subscrevendo a opinião dos peritos indicados pelo tribunal que, no entanto, não devem ter maior valor ou crédito do que as outras avaliações realizadas, nomeadamente por peritos em igualdade de circunstâncias na fase de arbitragem que são igualmente membros da lista oficial e indicados pelo tribunal !».

8. A qualificação do prédio de onde foi retirada a parcela a expropriar como «**solo apto para construção**» foi unanimemente feita relatório de vistoria *ad*

*perpetuam rei memoriam* (conforme fls. 39 e 41 dos autos), no acórdão arbitral (conforme fls. 121 e 124 dos autos), no relatório pericial colectivo (conforme fls. 444 dos autos), na sentença recorrida (conforme fls. 817, verso, dos autos), nas alegações de recurso da Expropriante (conforme fls. 854 dos autos), e nas alegações de recurso dos Expropriados (conforme fls. 831 dos autos).

9. A qualificação do prédio de onde foi retirada a parcela a expropriar como «**terreno para construção**» resulta desde logo das respectivas descrição predial (conforme fls. 178 dos autos) e caderneta predial urbana (conforme fls. 176 dos autos).

10. De acordo com a Ficha 65, do Quadro 2, do Anexo, do Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio (que estabeleceu os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo), entende-se por «**solo urbanizado**» «o solo que se encontra dotado de infra-estruturas urbanas e é servido por equipamentos de utilização colectiva».

11. De acordo com a Ficha 66, do Quadro 2, do Anexo, do Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio, entende-se por «**solo urbanizável**» «o solo que, tendo sido classificado como urbano por instrumento de planeamento territorial em vigor, ainda não se encontra urbanizado».

12. De acordo com o artigo 19.º do Plano Director Municipal de Barcelos, a «**área de baixa densidade**» abrange «as zonas da cidade presentemente em consolidação».

13. Lê-se no art. 10.º, n.º 1, do Regulamento do Plano Director Municipal de Barcelos que os «**espaços urbanos**» «destinam-se à localização predominante de actividades residenciais, complementadas com outras actividades, nomeadamente comerciais, equipamentos, serviços, armazenagem e industriais, desde que não prejudiquem ou criem condições de incompatibilidade com a actividade residencial».

14. Recordar-se que se lê nos factos provados enunciados na sentença recorrida sob os números: «**8** - A freguesia de Viatodos, onde se situa a parcela expropriada, dispõe de infra-estruturas várias, nomeadamente estabelecimentos de ensino, clínicas, bombeiros, farmácia, estabelecimentos comerciais». «**9** - O local onde se encontra a parcela expropriada, principalmente a parte situada a nascente, é constituído por uma grande mancha de terrenos agrícolas, ocupados com culturas diversas, existindo também habitações dispersas». «**10** - A poente da parcela expropriada existem aglomerados urbanos, constituídos por habitações, edifícios comerciais, restaurantes e outros serviços, situados sobretudo à face da Estrada Nacional 204 e ao longo das vias municipais». «**20** - A área envolvente da parcela expropriada é de natureza urbana, verificando-se a presença predominante de moradias unifamiliares compostas por rés-do-chão

e um andar e rés-do-chão e dois andares». «**21** - A parcela expropriada caracteriza-se, ainda, por solos desocupados de edificações e pela existência de edifícios destinados a comércio e serviços». «**22** - A parcela expropriada beneficia de: a) acesso pavimentado - a EN 204, que constitui uma via pública pavimentada a betuminoso, com uma pendente no sentido poente / sul, com uma via de rodagem para cada sentido; b) passeio, em parte da parcela; c) rede de abastecimento domiciliário de água; d) rede de saneamento; e) rede de distribuição de energia eléctrica em baixa tensão; f) rede de drenagem de águas pluviais; g) estação depuradora; h) rede telefónica».

15. No mesmo sentido, Bernardo Sabugosa Portal Madeira, *A Indemnização nas Expropriações por Utilidade Pública*, 4.<sup>a</sup> edição, Librum Editora, pág. 91, onde se lê que a «aptidão construtiva normal será sempre o máximo admissível, nomeadamente segundo o PDM, mesmo que na realidade, que não se poderia nunca conhecer, tal valor não viesse a ser concretizado»; e esse «aproveitamento, visto caso a caso, pode incluir também a construção abaixo do solo, nomeadamente garagens, que se em alguns casos são um erro encargo cujo valor está repercutido no valor do próprio metro quadrado dos apartamentos vendidos, noutros casos pode assumir-se como uma importante fonte de recursos, no caso de caves amplas, com possibilidade de venda de lugares de garagem ou sem arrendamento». Ainda Alípio Guedes, *Valorização de Bens Expropriados*, 3.<sup>a</sup> edição renovada, Almedina, Outubro de 2008, págs. 104 e 105, colocando «a questão de saber se o custo de construção dos edifícios a implantar na parcela (ao qual será aplicada a percentagem para determinação do valor do terreno) deve incluir, ou não, o custo de construção de caves. Normalmente, um investidor imobiliário avalia o valor do terreno de construção a adquirir apenas pela área de construção acima do solo, já que a construção de caves se destina normalmente à implantação de garagens, cuja margem de comercialização é muito reduzida, ou mesmo nula, tendo em consideração as despesas com escavação e remoção de terras, com a construção e muros de suporte, drenagem de águas freáticas e medidas de segurança contra incêndios. Mas, se for normal e rentável, ou obrigatória perante o PDM a construção de cave, pensamos que deverá esta ser considerada na determinação do valor do solo, embora geralmente desvalorizada a 50%, sem prejuízo de se poder optar pelo critério que melhor conduza ao valor real e corrente do bem». Na jurisprudência, Ac. da RP, de 02.03.1999, Processo n.º 9920160, onde se lê que, sendo «uma cave importante para estacionamento automóvel, para arrumos, para sala de jogos ou de festas de miúdos, no cálculo da indemnização deve entrar a área de construção, ao nível do subsolo, de uma cave adequada ao volume de construção acima do solo». Ainda Ac. da RP, de 13.07.2006, Processo n.º

0632987, onde se lê que, embora, «como regra, apenas deva ser considerada, na avaliação de um solo, a construção implantável acima do solo, pode haver lugar à consideração da construção possível abaixo do solo no caso de se pretender edificar uma cave total ou parcialmente desafogada e integrada numa habitação ou numa loja».

16. Recorda-se, o Código da Expropriações - aqui CE - foi aprovado pela Lei n.º 168/99, de 18 de Setembro.

17. No mesmo sentido, Fernando Alves Correia, *As garantias do Particular na Expropriação por Utilidade Pública*, Imprensa, Coimbra, 1982, págs. 77 a 86. Compreende-se, por isso, que se afirme que, sendo elemento essencial do direito de propriedade o não ser privado dela, o mesmo não goza de protecção constitucional nesses termos, já que na Constituição apenas está garantido o direito de não ser arbitrariamente privado da propriedade própria e de se indemnizado em caso de desapropriação (Gomes Canotilho e Vital Moreira, *Constituição da República Portuguesa Anotada*, 3.ª edição, Coimbra Editora, 1993, págs. 336 e seguintes).

18. No mesmo sentido, Fernando Alves Correia, *As Garantias dos Particulares na Expropriação por Utilidade Pública*, Imprensa, Coimbra, 1982, pág. 113; ou Guilhermina Marreiros, «Junta Autónoma de Estradas. Expropriações de bens para execução de infra-estruturas rodoviárias. Representação e intervenção do Ministério Público», *RMP*, n.º 52, ano 13.º, pág. 59.

19. Em idêntico sentido, Gomes Canotilho e Vital Moreira, *Constituição da República Portuguesa Anotada*, 3.ª edição, Coimbra Editora, 1993, pág. 336.

20. Neste sentido, Ac. do TC n.º 341/86, DR, II Série, de 19 de Março de 1987, Ac. do TC n.º 442/87, DR, II Série, de 17 de Fevereiro de 1988, Ac. do TC n.º 3/88 e n.º 5/88, D.R., II Série, de 14 de Março de 1988, Ac. do TC n.º 131/88, DR, I Série, de 29 de Junho de 1988, ou Ac. do TC n.º 52/90, de 7 de Março de 1990. Na doutrina, Martim de Albuquerque, *Da Igualdade, Introdução à Jurisprudência*, Almedina, 1993.

21. No mesmo sentido, Ac. da RP, de 22.01.2009, *José Ferraz*, Processo n.º 0837444, onde se lê que a «indemnização a pagar ao expropriado, para ser justa, tenderá a coincidir com o valor que um comprador médio, sem razões especiais para a aquisição do bem, tendo em consideração as condições de facto e as circunstâncias existentes à data da declaração de utilidade pública, estaria disposto a pagar pelo bem, para efectuar o seu aproveitamento económico normal (permitido pela lei e regulamentos em vigor)».

22. No mesmo sentido, Ac. da RE, de 18.06.1976, *CJ*, Tomo II, pág. 416, onde se lê que a expressão do texto fundamental «tem valor e conteúdo relativos e é suficientemente vaga para comportar os variados critérios indemnizatórios estabelecidos na lei».

23. Bernardo Sabugosa Portal Madeira defende que «a imposição, no n.º 3 deste artigo, de que só a entidade expropriante pode solicitar ao Ministério das Finanças os valores das avaliações fiscais dos últimos 5 anos mostra-se nos como uma **violação do princípio da igualdade**, direito garantido pela Lei fundamental, pois o expropriado não pode nunca carrear este elemento a para avaliação» (in *A Indemnização nas Expropriações por Utilidade Pública*, 4.ª edição, Librum Editora, pág. 86, com bold apócrifo).
24. No mesmo sentido, Alípio Guedes, *Valorização de Bens Expropriados*, 3.ª edição renovada, Almedina, Outubro de 2008, pág. 102.
25. Realçando «a arbitrariedade da fixação da percentagem máxima de 15% (bem como, aliás, de todas as outras) insuficiente para solos situados nas zonas urbanas mais valorizadas,», Alípio Guedes, *Valorização de Bens Expropriados*, 3.ª edição renovada, Almedina, Outubro de 2008, pág. 103. Lembra, porém, que «há sempre a possibilidade de se recorrer a outras percentagens ou a outros critérios, conforme previsto no n.º 5 do artigo 23.º, desde que devidamente fundamentados».
26. Precisando o que seja a «**localização**», dir-se-á que a melhor «é naturalmente a localização social de um solo, valorizando-se as zonas nobres das localidades, onde os preços estão mais inflacionados, correspondendo a áreas habitacionais eleitas pelas classes mais favorecidas da sociedade ou então aos centros financeiros, administrativos ou comerciais das cidades» (Bernardo Sabugosa Portal Madeira, *A Indemnização nas Expropriações por Utilidade Pública*, 4.ª edição, Librum Editora, pág. 90). No mesmo sentido, Ac. da RP, de 10.04.1997, *CJ*, Ano XXII, Tomo II, pág. 212, onde se lê que, localizando-se «a parcela expropriada nas traseiras do complexo desportivo das Antas, junto às vias férreas das linhas do Minho e do Douro e em zona de baixo nível socio-económico, justifica-se a valorização de 7% em termos de localização e qualidade ambiental».
27. Precisando o que sejam os «**equipamentos sociais**», que pela comodidade que trazem são valorizados, dir-se-á estar em causa a «proximidade de escolas, transportes públicos, de unidades de saúde, etc.» (Bernardo Sabugosa Portal Madeira, *A Indemnização nas Expropriações por Utilidade Pública*, 4.ª edição, Librum Editora, pág. 90).
28. No mesmo sentido, Ac. da RL, de 01.07.2010, *Márcia Portela*, Processo n.º 2596/05.1TMSNT.L1.
29. Neste sentido, Bernardo Sabugosa Portal Madeira, *A Indemnização nas Expropriações por Utilidade Pública*, 4.ª edição, Librum Editora, pág. 129.
30. Excluem-se naturalmente as **benfeitorias necessárias**, já que o seu valor nunca está em causa, visto que se destinam a evitar a deterioração do bem, não lhe aumentando o seu valor (Alípio Guedes, *Valorização de Bens*

*Expropriados*, 3.<sup>a</sup> edição renovada, Almedina, Outubro de 2008, pág. 92).

31. Concorde-se com quem afirma que compreende-se «que, por razões de justiça, a lei mande excluir da avaliação a mais-valia decorrente das benfeitorias úteis posteriores ao conhecimento da resolução de expropriar o prédio, mas não faz qualquer sentido determinar o mesmo relativamente às voluptuárias que, por definição, não valoriza o imóvel» (Luís Perestrelo de Oliveira, *Código das Expropriações Anotado*, 2.<sup>a</sup> edição - 2000, Almedina, Abril de 2000, pág. 92).

32. Neste sentido, Ac. da RC, de 09.02.1999, *CJ*, Ano XXIV, Tomo I, pág. 33, onde se lê que, avaliando-se «o terreno como apto para construção, as benfeitorias nele existentes, em regra, não podem ser consideradas como factores de valorização na fixação da indemnização, constituindo normalmente factos de desvalorização já que a edificação de no empreendimento no terreno implica a destruição do que aí se encontra, o que acarreta custos». Contudo, aparentemente em sentido contrário, Bernardo Sabugosa Portal Madeira, *A Indemnização nas Expropriações por Utilidade Pública*, 4.<sup>a</sup> edição, Librum Editora, págs. 105 e 126, onde se lê que «as benfeitorias devem ser valorizadas na mesma medida, por exemplo benfeitorias que possam servir para o aproveitamento teórico, mesmo que na prática nada interessem ao objectivo da expropriação, como muros, minas e poços, a existência de um processo licenciado ou inclusivamente trabalhos já realizados», ou ainda «uma vedação de alvenaria, árvores».

33. Neste sentido, Bernardo Sabugosa Portal Madeira, *A Indemnização nas Expropriações por Utilidade Pública*, 4.<sup>a</sup> edição, Librum Editora, pág. 126, onde se lê que são «também de invocar materiais que venham a ser demolidos mas que possam continuar a ter valor autónomo se reaproveitados como travejamentos e madeiras de boa qualidade que possam ser transformados pela indústria de restauro, painéis de azulejos de valor pictórico, cantarias, canalizações de chumbo e cabos de cobre». Ainda Alípio Guedes, *Valorização de Bens Expropriados*, 3.<sup>a</sup> edição renovada, Almedina, Outubro de 2008, pág. 94, onde se lê que, no «que respeita a benfeitorias de natureza rústica integradas em solos aptos para construção, não deveriam ser consideradas no montante da indemnização, a menos que, excepcionalmente, não devam ser demolidas e possam ser integradas nas construções a edificar ou possuam valor económico de transacção».

34. Recordar-se que, de acordo com o art. 19.<sup>o</sup> do Plano Director Municipal de Barcelos, a «**área de baixa densidade**», «delimitada na planta de ordenamento, abrange as zonas da cidade não consolidadas, e restante território concelhio, destinadas à tipologia de habitação unifamiliares para a função residencial ou actividades compatíveis com as funções residenciais».

35. Define-se na Ficha n.º 67, do Quadro 2, do Anexo ao Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio (que estabeleceu os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo) «**solo urbano**» como o «solo que se destina a urbanização e edificação, nele se compreendendo os terrenos urbanizados [espaço urbano] e aqueles cuja urbanização seja possível programar [espaço urbanizável], constituindo o seu todo o perímetro urbano». Recorda-se que, de acordo com a Ficha 65, do Quadro 2, do Anexo, do Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio, entende-se por «**solo urbanizado**» «o solo que se encontra dotado de infra-estruturas urbanas e é servido por equipamentos de utilização colectiva».

36. Recorda-se que, de acordo com a Ficha 66, do Quadro 2, do Anexo, do Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio, entende-se por «**solo urbanizável**» «o solo que, tendo sido classificado como urbano por instrumento de planeamento territorial em vigor, ainda não se encontra urbanizado».

37. Contudo, em sentido contrário, Alípio Guedes, *Valorização de Bens Expropriados*, 3.ª edição renovada, Almedina, Outubro de 2008, pág. 103, onde se lê que, contrariamente «ao que defendemos nas edições anteriores, pelas razões que acabámos de aduzir e sobretudo porque os preços unitários de referência de solos urbano nas publicações especializadas e nos sítios especializados da internet se referem, em regra, à área bruta de construção, tratando-se, efectivamente, de preços a tomar como referência, entendemos que não é e justifica a conversão área bruta/área útil».

38. A parcela expropriada situa-se no centro da freguesia, junto à estrada nacional, cuja envolvente é composta pela principal e mais importante zona comercial da freguesia, tendo ainda como equipamentos de utilização colectiva a igreja, bombeiros voluntários, escolas - primária, básica e secundária -, casa do povo, agências bancárias, centro de saúde, farmácia, restaurantes, cafés e outro comércio, e estação ferroviárias.

39. A parcela expropriada possui, como infra-estruturas, todas executadas, abastecimento de água, saneamento e drenagem de águas pluviais, electricidade, telefones, arruamento pavimentado e passeios, dela apenas se excluindo a rede de gás.