

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 1926/18.0T8PRD.P1

Relator: RUI MOREIRA

Sessão: 14 Setembro 2021

Número: RP202109141926/18.0T8PRD.P1

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO, RECURSO PARCIALMENTE PROCEDENTE

Decisão: ALTERADA

EXPROPRIAÇÃO POR UTILIDADE PÚBLICA

SOLO APTO PARA CONSTRUÇÃO

SERVIDÃO ADMINISTRATIVA

Sumário

Na fixação da indemnização devida para compensação dos prejuízos decorrentes da constituição de uma servidão administrativa, designadamente os decorrentes para prédios classificados como solo apto para construção e para exploração florestal da sobrepassagem de linhas eléctricas de muito alta tensão, o tribunal só deve afastar-se das soluções propostas pela maioria dos peritos desde que disponha de fundamentos que lhe permitam afastar os pressupostos e conclusões dessas soluções.

Texto Integral

PROC. N.º 1926/18.0T8PRD.P1

Tribunal Judicial da Comarca do Porto Este
Juízo Local Cível de Paredes - Juiz 2

REL. N.º 618

Relator: Rui Moreira

Adjuntos: João Diogo Rodrigues

Anabela Tenreiro

*

ACORDAM NO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DO PORTO:

1. RELATÓRIO (onde se transcreve quase integralmente, por esclarecedor, o correspondente segmento da decisão recorrida)

“Nos presentes autos de expropriação por utilidade pública que tem como expropriante “B..., S.A.”, e expropriada “C... - ...” foi constituída uma servidão administrativa que afecta vários de prédios de que a segunda é proprietária, com a instalação de uma linha aérea designada “Linha Aérea a 400 kv - ...-....” (LMAT), entre as subestações de ... e ..., numa extensão de 74.867 m, conforme licença de estabelecimento da supracitada instalação concedida por despacho do sr. Director-Geral de Energia e Geologia, de 2 de Agosto de 2013, sujeita à seguinte cláusula: “cumprir as medidas constantes da prorrogação da Declaração de Impacte Ambiental (DIA) e do Relatório de Conformidade Ambiental do Projecto de Execução (RECAPE) que confere à B... os direitos previstos no artigo 12º. do Decreto-Lei nº. 29/2006, de 15 de Fevereiro, nomeadamente, com a constituição de servidões necessárias à constituição da referida instalação”.

Designadamente, a servidão necessária foi constituída sobre os terrenos dos prédios designados por ... (prédios nºs. 1752, 1753, 1753.01, 1753.02, 1753.03, 1753.04, 1753.05, 1753.06, 1753.06, 1753.07, 1753.08, 1753.09, 1753.10, 1753.11, 1755, 1755.01 e 1755.02), localizados na freguesia de ... de ..., do concelho de Paredes e propriedade da recorrente “C..., Lda.”, com sede a Rua da,,, Paredes (...)

Em 1985.03.28 foi emitido o alvará de loteamento nº. 1/95 pelo pelouro do urbanismo da Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística, da Câmara Municipal de ... que já teve 13 aditamentos, o último dos quais, em 18 de Junho de 2014, no processo nº. 10/93, em nome da “C..., Lda.”, para obras de Urbanização e Loteamento nº. 10/93, nos termos e para os efeitos constantes de fls. 233 que aqui se dão por integralmente por reproduzidos.

Por despacho administrativo de 2 de Agosto de 2013 foi emitida a competente licença de estabelecimento da linha área 400 Kv, ...-..., numa extensão de 74.867 m (Proc. nº. EI.4.1/1397) (...).

Em 26.07.2018 foi constituída a arbitragem que elaborou o respectivo laudo de Arbitragem, proferindo a sua decisão, tendo os árbitros concluído no valor da indemnização a pagar à expropriada, na qualidade de proprietária dos terrenos designados ... pelos prejuízos causados com a instalação da linha área a 400Kv, ...-...”, no montante de €70.750,00 (setenta mil setecentos e cinquenta euros), conforme resulta do teor de fls.147 a 155.

(...)

Os expropriados recorreram do Acórdão Arbitral, a fls. 5 e seguintes, alegando em síntese que é da diferença entre o valor do solo apto para a construção de edifícios e de comércio e o valor do solo apto para a construção de edifícios destinados a armazém (diminuição de valor) que o terreno sofreu (quer na área dos 11 lotes destinados ao comércio , quer na restante área classificada no PDM como habitacional), por via dessa servidão (atravessamento do terreno pela linha de MAT instalada pela B...), que terá de ser objecto de quantificação e valorização pela presente acção. (...)

Oportunamente, após a sua regular citação a entidade expropriante apresentou as suas alegações, em resposta ao recurso do Acórdão Arbitral, a fls. 215 e seguintes que fixou o valor da indemnização devida pela constituição de servidão eléctrica, no âmbito do Decreto-Lei nº. 43.335, de 19.11.1960, onde, em síntese concluiu que deve ser julgado não provado por improcedente o recurso, fixando-se a indemnização a atribuir em valor nunca superior ao valor arbitrado de €70.750,00.

(...)

Em 10.07.2019 foi elaborado o Laudo de Avaliação com o objectivo de determinar a justa indemnização, nos termos que melhor constam expostos a fls. 311 dos autos e que aqui se dão por integralmente por reproduzidos. Oficiosamente foram solicitados aos Senhores Peritos esclarecimentos que foram prestados como resulta da diligência realizada nos termos melhor consignados na acta de fls. 370.

(...)

A expropriante e o expropriado alegaram, por escrito, nos termos do disposto no artº. 64º., nº. 1 do Código das Expropriações.”

Foi, então, proferida decisão que julgou parcialmente procedente o recurso interposto pela expropriada “C... LDª.”, fixando a indemnização a pagar à expropriada no valor de 279.493,00€, a actualizar nos termos legais.

É desta sentença que expropriante interpõe o presente recurso, que termina formulando as seguintes conclusões:

.....

.....

.....

Não foi oferecida resposta a tal recurso.

O recurso foi admitido como apelação, com subida nos próprios autos e efeito devolutivo. Foi recebido nesta Relação e tido por devidamente admitido e sob o efeito devido.

Cumprе decidir.

2- FUNDAMENTAÇÃO

É perante as conclusões da alegação do recurso que se define o respectivo objecto, isto é, os elementos da decisão recorrida que devem ser reapreciados, não podendo ser apreciadas outras matérias, a não ser que sejam de conhecimento officioso.

No presente recurso, o próprio apelante identifica com rigor as questões a decidir, nos seguintes termos:

- I. Impugnação de factos dados como provados e não provados;
- II. Erro de julgamento na determinação das potencialidades do solo apto para a construção;
- III. Erro de julgamento na determinação do valor do solo de implantação do poste 154;
- IV. Quantificação do valor da justa indemnização.

*

A apreciação das questões enunciadas importa que se tenham presentes os factos dados por provados na sentença recorrida, que são os seguintes:

1). A recorrente “C..., Lda.”, NIPC dedica-se à compra, venda, gestão de bens e empreendimentos imobiliários e é proprietária dos prédios nºs. 1752, 1753, 1753.01, 1753.02, 1753.04, 1753.05, 1753.06, 1753.07, 1753.08, 1753.09, 1753.10, 1753.11, 1755, 1755.01, 1755.02 designados por ... da freguesia de ..., concelho de Paredes, no distrito do Porto.

2). As parcelas situam-se num loteamento com cerca de 100.000,00 m², que confronta a Sul com a Auto-Estrada A4, com ligação directa ao nó de .../..., na freguesia de ..., no concelho de Paredes.

3). A “B..., S.A.”, é a concessionária da atividade de transporte de electricidade através da Rede Nacional de Transporte de Electricidade (RNT), em regime de serviço público (cfr. arts. 12º e 21º do Decreto-Lei n.º 29/2006, de 15 de Fev. e art. 34º do Decreto-Lei nº 172/2006, de 23 de Agosto e Bases I e V das bases da concessão anexas a esse diploma), cabendo-lhe, além do mais, o dever de estabelecer a rede de transporte de energia eléctrica com a instalação de novas linhas, conforme Decreto-Lei nº 172/2006, de 23 de Agosto.

4). Por despacho de 2 de Agosto de 2013, do Sr. Director-Geral de Energia e Geologia foi concedida licença de estabelecimento da citada linha, conferindo à B... o direito à constituição das servidões necessárias ao estabelecimento e exploração da referida instalação (Proc. El 1.0/68042), conforme documento n.º 1 junto e neste local se dá por integralmente reproduzido.

5). A “B..., S.A.” no regular exercício da actividade de concessionária descrita em 3)., procedeu à obra de instalação da “Linha aérea a 400kv ...-...”, na extensão de 74.867 m, entre as subestações de ... e ...”, conforme licença de

estabelecimento da supracitada instalação.

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

7). À data da licença de estabelecimento da linha, vigorava o Plano Director Municipal de Paredes, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 40/94, publicada no Diário da República n.º 132/1994, Série I-B de 1994-06.08.

8). O PDM de Paredes, ratificado por Resolução do Conselho de Ministros 40/94, de 8 de Junho de 1994, já previa nas suas plantas de ordenamento e de condicionantes o traçado da auto-estrada A4, igualmente previsto no Plano Rodoviário Nacional.

9). O traçado da linha, no troço sobrepassa os prédios n.ºs 1752, 1753, 1753.01, 1753.02, 1753.03, 1753.04, 1753.05, 1753.06, 1753.07, 1753.08, 1753.09, 1753.10, 1753.11, 1755, 1755.01 e 1755.02 do cadastro de licenciamento da linha, situados no lugar chamado por ..., todos localizados na Freguesia de ..., do concelho de Paredes, corre em paralelo à auto-estrada A4 e utiliza a respectiva zona de servidão rodoviária.

10). Os prédios n.ºs 1753, 1753.01, 1753.02, 1753.03, 1753.04, 1753.05, 1753.06, 1753.07, 1753.08, 1753.09, 1753.10, 1753.11 correspondem à área de intervenção da operação de loteamento, titulada pelo alvará de loteamento n.º 01/95, de 25 de Janeiro, da Câmara Municipal de ..., correspondendo aos ali identificados «lotes» de terreno para construção com os n.ºs 56 a 66 e áreas envolventes de cedência ao Município de ..., conforme documento n.º 2 junto e que se dá por integralmente reproduzido e articulado.

11). Os «lotes» confrontam com a auto-estrada A4 e a sua área está abrangida na respectiva zona de servidão.

12). A carta de ordenamento do PDM da Paredes vigente à data da emissão do alvará e da licença de estabelecimento, inseria os solos em causa em “Zona de Ocupação Urbana de média densidade - Zona de Expansão de Aglomerados”, com o solo do prédio 1755.2 “Zona de Ocupação Condicionada - de “Floresta Complementar” e em “Zona de Servidão”.

13). Os prédios descritos em 9) situam-se num loteamento correspondente ao número de processo 10/93 e com alvará de loteamento 01/95, devidamente aprovado pela Câmara Municipal de ... que previa numa 1ª. fase como principal objectivo, a venda de lotes para construção de moradias unifamiliares de qualidade, na sua parte Norte, e para uma 2ª. fase, a venda de lotes para comércio junto à referida Auto-estrada A4, tendo em vista a privilegiada situação em termos publicitários, facilidade de acesso e

proximidade do grande Porto que a referida Auto-estrada proporciona.

14). No momento da licença de estabelecimento os referidos prédios eram da propriedade da recorrente “C..., Ldª.”.

15). O acesso aos prédios é efectuado pela Estrada Nacional 319, com a qual confronta e por arruamentos próprios do loteamento.

16). Os prédios dispõem de infra-estruturas urbanísticas: acesso rodoviário pavimentado, passeios, sistema de abastecimento de água, rede de distribuição de electricidade, iluminação pública, sistema de drenagem de águas pluviais, rede telefónica e gás, na zona destinada a lotes de moradias unifamiliares e bloco habitacional, estando nos restantes lotes executados os movimentos de terras e onde estão previstas as mesmas infra-estruturas conforme previsto no referido alvará.

17). No momento da emissão da licença de estabelecimento referida em 4)., por despacho de 2 de Agosto de 2013, a recorrente tinha autorização administrativa da Câmara Municipal de ... através de alvará de loteamento 01/95, para os prédios constantes do loteamento e para os prédios 1755, 1755.01, 1755.02 e 1755.03 que são classificados em sede de PDM de como solo urbano, zona ARB (Área Residencial de Baixa densidade).

18). Este loteamento aprova a edificação de 68 lotes sobre os prédios rústicos nºs. 281, 282, 286 e 288, com a área total de 91.178 m² sitos a freguesia de ..., do concelho de Paredes.

19). A implantação desta linha de Muito Alta Tensão (MAT) - 400 Kv ocorreu agora que, quer sobre o terreno em que se encontra aprovado - edificação para comércio - quer sobre o restante terreno classificado no Plano Director Municipal (PDM) de Paredes como ARB (Área Residencial de Baixa Densidade), inviabilizou a realização da segunda e terceira fases de investimento imobiliário planeado pela Recorrente.

20). A primeira fase do empreendimento habitacional e referida em 13) está edificada e comercializada (lotes para habitação, moradias unifamiliares de 4 frentes, voltadas a sul/A4/com largas vistas sobre o Vale - lotes 1 a 55 - com a área total de 54.041,8 m²).

21) A recorrente “C..., Ldª.” interrompeu a realização das infra-estruturas destinadas a esta 2ª. fase do investimento, tendo no entanto, nessa data, executado o necessário movimento de terras (escavações, terraplanagem, aterro) arruamentos (excluindo pavimentação) e parte da rede de saneamento, conforme (2ª. fase) do loteamento aprovado, gorando as expectativas de venda dos lotes destinados a comércio (2ª. fase - lotes 56 -66) com a área total de construção de 21.329 m².

22). A recorrente submeteu à Câmara Municipal de ... um projecto de alteração ao loteamento aprovado, transformando essa área destinada à

edificação de comércio (21.329 m², que passaram a estar no traçado linha de MAT), em área destinada a armazéns com total de 10.564 m².

23). A operação de loteamento titulada pelo alvará de n.º 1/95 previa a realização de obras de urbanização na sua aérea de intervenção, designadamente, ao redor da área destinada aos lotes 56 a 66 (prédios n.ºs 1753 a 1753.11).

24). Os «lotes» 56 a 66 foram registados como prédios urbanos na Conservatória do Registo Predial de ... com as seguintes descrições prediais e áreas de terreno:

- Lote 56: descrito sob o n.º 538, com uma área de implantação de 493 m² e uma área de construção de 1804 m²;
- Lote 57: descrito sob o n.º 539, com uma área de implantação de 563 m² e uma área de construção de 1 935 m²;
- Lote 58: descrito sob o n.º 540, com uma área de implantação de 563 m² e uma área de construção de 1 935 m²;
- Lote 59: descrito sob o n.º 541, com uma área de implantação de 563 m² e uma área de construção de 1 935 m²;
- Lote 60: descrito sob o n.º 542, com uma área de implantação de 563 m² e uma área de construção de 2 250 m²;
- Lote 61: descrito sob o n.º 543, com uma área de implantação de 563 m² e uma área de construção de 1 935 m²;
- Lote 62: descrito sob o n.º 544, com uma área de implantação de 563 m² e uma área de construção de 1 935 m²;
- Lote 63: descrito sob o n.º 545, com uma área de implantação de 563 m² e uma área de construção de 2 250 m²;
- Lote 64: descrito sob o n.º 546, com uma área de implantação de 563 m² e uma área de construção de 1 935 m²;
- Lote 65: descrito sob o n.º 547, com uma área de implantação de 563 m² e uma área de construção de 1 935 m²;
- Lote 66: descrito sob o n.º 548, com uma área de implantação de 401 m² e uma área de construção de 1 480 m².

25). O conjunto dos referidos lotes 56 a 66, perfaz uma área total de terreno de 5.961 m², constando do referido alvará de loteamento n.º 01/95 para esses lotes uma capacidade construtiva total de 21 329 m².

26). O prédio n.º 1755 é um prédio rústico, denominado ..., descrito na Conservatória do Registo Predial de ... sob o n.º 79 da Freguesia de ... e inscrito na Caderneta Predial Rústica sob o artigo matricial n.º 955, com uma área total de terreno de 3495 m².

27). O prédio n.º 1755.01 é um prédio rústico, denominado ..., situado no Lugar ..., descrito na Conservatória do Registo Predial de ... sob o n.º 819 da

Freguesia de ... e inscrito na Caderneta Predial Rústica sob o artigo matricial n.º 280, com uma área total de 7.177 m2.

28). O prédio n.º 1755.02 é um prédio rústico, denominado ..., situado no Lugar de ..., descrito na Conservatória do Registo Predial de ... sob o n.º 818 da Freguesia de ... e inscrito na Caderneta Predial Rústica sob o artigo matricial n.º 278, com uma área total de 8900 m2.

29). A ocupação do espaço aéreo dos vários prédios ocorre entre os apoios 153 e 155.02 da referida linha, a uma distância do solo variável e que, na sua parte mais baixa, se situa a 18,3 metros do solo.

30). O cadastro da Linha prevê uma faixa de protecção de 183 m2 no prédio n.º 1752, em terreno de natureza florestal, ocupado todo ele à data da licença de estabelecimento com vegetação arbustiva/herbácea espontânea.

31). O cadastro da Linha prevê uma área total de sobrepassagem de 11 837 m2 nos prédios n.ºs 1753, 1753.01, 1753.02, 1753.03, 1753.04, 1753.05, 1753.06, 1753.07, 1753.08, 1753.09, 1753.10, 1753.11, em terreno inserido na área de intervenção do loteamento n.º 1/95, abrangendo «lotes» de terreno, vias públicas a construir e áreas envolventes, mas ocupada toda ela há mais de 20 anos com vegetação arbustiva/herbácea espontânea.

32). O cadastro da Linha prevê uma faixa de protecção de 2494 m2 no prédio n.º 1755, em terreno de natureza florestal, ocupado todo ele com povoamento de eucaliptos.

33). O cadastro da Linha prevê uma faixa de protecção de 2512 m2 no prédio n.º 1755.01, em terreno de natureza florestal, ocupado todo ele com povoamento de eucaliptos, e a instalação do poste 154 (tipologia DLA9), com uma área de 154 m2.

34). O cadastro da Linha prevê uma faixa de protecção de 2.122 m2 no prédio n.º 1755.02, em terreno de natureza florestal, ocupado todo ele com povoamento de eucaliptos.

35). Já em 2018, a Recorrente promoveu uma alteração ao alvará de loteamento n.º 1/95, unificando os lotes 56 a 66 (destinados a comércio e serviços) e constituído em sua substituição o lote 56-A igualmente «destinado a comércio e serviços», conforme resulta do teor do Doc. n.º 7 que se junta e se dá por integralmente por reproduzido.

36). O aproveitamento económico que ao momento da licença de estabelecimento da linha aérea de MAT que se encontrava a ser feito dos 11 lotes dos supracitados prédios continua a ser possível.

37). Por ofício de 5/02/2015, com a referência B... - 1581/2015, a recorrida requereu ao Director Geral de Energia e Geologia da Direcção Geral de Energia e Geologia a realização de arbitragem para a fixação do eventual valor de indemnização a atribuir à recorrente.

38). Por acórdão arbitral de 26 de Julho de 2018 foi decidida a atribuição de uma indemnização no valor de €70 750,00

Factos não provados:

- Desde a emissão do alvará de loteamento n.º 1/95 (25 de Janeiro de 1995) até à emissão da licença de estabelecimento (2 de agosto de 2013) - e até ao momento, estão decorridos cerca de 23 anos -, os ditos «lotes» 56 a 66 não dispõem de qualquer acesso rodoviário, nem estão servidos pelas necessárias infra-estruturas urbanísticas.

- As obras de realização das infra-estruturas urbanísticas do loteamento foram iniciadas em 1995 mas nunca foram concluídas, conforme resulta do teor do Doc. n.º 4 junto e que se dá por integralmente reproduzido.

- À data da emissão da licença de estabelecimento (2 de agosto de 2013), já o terreno dos lotes 56 a 66 e respectivas áreas envolventes encontravam-se em completo abandono e sem quaisquer infra-estruturas executadas, conforme resulta do teor do Doc. n.º 5 junto e que se dá por integralmente reproduzido.

- Os citados prédios rústicos 1755, 1755.01 e 1755.02, foram incluídos na área de intervenção da operação de loteamento titulada pelo alvará de loteamento 1/95, tratando-se de áreas de cedência ou sobrantes, conforme resulta do teor do doc. n.º 6 junto e que se dá aqui por integralmente por reproduzido.

- Tais prédios não dispõem de capacidade construtiva mesmo em face do referido alvará e corresponderão as áreas de cedência para o domínio público municipal.

*

A primeira questão a decidir respeita à factualidade apta a servir de premissa à decisão final, já que a apelante considera ter sido indevidamente ajuizada parte dela, designadamente a referente ao histórico e às características das parcelas oneradas com a presença da Linha de Muito Alta Tensão, no troço entre as subestações de ... e ..., numa extensão de cerca de 75 km.

Em qualquer caso, tal como apontou a decisão em crise, o litígio decorre da constituição de uma servidão administrativa que onera vários prédios com a instalação de uma linha aérea designada “Linha Aérea a 400 kv - ...-...” (LMAT). No caso, os prédios onerados (prédios nºs. 1752, 1753, 1753.01, 1753.02, 1753.03, 1753.04, 1753.05, 1753.06, 1753.06, 1753.07, 1753.08, 1753.09, 1753.10, 1753.11, 1755, 1755.01 e 1755.02) estão integrados num conjunto designado por ..., localizados na freguesia de ..., do concelho de Paredes e propriedade da “C...”.

Ora, sob os itens 15, 16 e 21, o tribunal *a quo* considerou que aqueles prédios dispunham de diversas infra-estruturas que influíram no cálculo da indemnização devida, o que o apelante considera ter sido entendido à revelia do verificado pelos peritos. Por isso, tal matéria não deve ter-se por provada.

O mesmo acontecendo em relação à identificação de fases de execução do loteamento, em desacordo com o referido nos itens 13º e 21º.

Para além disso, o que deverá dar-se por provado é:

«- Desde a emissão do alvará de loteamento n.º 1/95 (25 de Janeiro de 1995) até à emissão da licença de estabelecimento (2 de agosto de 2013) - e até ao momento, estão decorridos cerca de 23 anos -, os ditos 11 «lotes» 56 a 66 não dispõem de qualquer acesso rodoviário, nem estão servidos pelas necessárias infra-estruturas urbanísticas.

- As obras de realização das infra-estruturas urbanísticas do loteamento foram iniciadas em 1995 mas nunca foram concluídas, conforme resulta do teor do Doc. n.º 4 junto e que se dá por integralmente reproduzido.»

Mais indica o apelante ser errada a referência constante do item 13º aos prédios referidos no item 9º, pois que só pode pressupor os prédios referidos no item 10º.

Atentos os termos da impugnação do segmento da sentença que fixou a matéria de facto provada, desde já se pode afirmar que o apelante observou os requisitos estabelecidos para o efeito, no art. 640º do CPC: concretizou a matéria a reavaliar, propôs o sentido da alteração e apontou os meios de prova em que sustenta a sua discordância. Por conseguinte, nada obsta a que se aprecie o presente recurso também nessa parte.

Em qualquer caso, importa verificar, antes de mais, se se verifica o lapso apontado.

Atenta a matéria de facto quanto à qual nenhuma controvérsia se verifica, constata-se que estão em causa dois conjuntos de prédios:

1º - Os prédios n.ºs 1753, 1753.01, 1753.02, 1753.03, 1753.04, 1753.05, 1753.06, 1753.07, 1753.08, 1753.09, 1753.10, 1753.11, que integram a área de intervenção do loteamento, titulado pelo alvará de loteamento n.º 01/95, de 25 de Janeiro, da Câmara Municipal de ..., e consistem nos «lotes» de terreno para construção com os n.ºs 56 a 66, destinados a comércio;

2º - Os prédios 1752, 1755, 1755.01 e 1755.02, também mencionados no item 9º, mas já não no 10º.

Sobre eles, o perito da expropriante, no relatório de fls. 311 e ss., afirma que os prédios 1752, 1755, 1755.01 e 1755.02 se situam todos em zona de ocupação condicionada - Floresta Complementar; enquanto todos os demais peritos afirmam que só o 1755.02 está em zona de ocupação condicionada - Floresta Complementar, aliás como referido no item 12º., pois todos os demais prédios se inserem em "Zona de ocupação de média densidade, Zona de expansão de aglomerados".

Todavia, esta classificação do solo não obsta a que se conclua que os prédios nº 1752, 1755, 1755.01 e 1755.02 também integravam a área de intervenção

da operação de loteamento. A própria expropriante o reconheceu no art 23º das suas alegações que precederam a sentença. E o relatório de avaliação de fls. 311 e ss. também o deixa claro, esclarecendo apenas que o prédio nº 1752, sem capacidade edificativa e inserido em Zona Florestal, deve ser considerado uma “parcela periurbana por estar contígua ao loteamento aprovado”.

Por conseguinte, não se identifica qualquer lapso ou incongruência, no item 13º dos factos provados, ao referir-se à totalidade dos prédios, como consta do item 9º, e não apenas aos prédios referidos no item 10º. O que, em qualquer caso, resulta desprovido de interesse para a decisão a proferir.

Improcede, pois, a pretensão da apelante, quanto à rectificação de um tal eventual lapso, nada havendo a alterar nesta parte.

*

Pretende também a apelante que se excluam as referências inseridas na factualidade provada, designadamente nos itens 13 e 21, à existência de duas fases no desenvolvimento deste empreendimento imobiliário, respeitando, a primeira, à implantação e venda de lotes para construção de moradias unifamiliares; e a segunda à implantação e venda de lotes para comércio. Sustenta a sua pretensão na circunstância de o alvará de loteamento não prever qualquer faseamento de execução, bem como na circunstância de os próprios peritos intervenientes na avaliação nada referirem a este respeito. Entendemos, porém, não ter razão, designadamente porque a referência às descritas duas fases, pela forma que se encontra inserida na matéria dada por provada, nada mais tem do que um sentido empírico. E essa perspectiva empírica que identifica duas fases na implementação daquele loteamento resulta sustentada em todo o material probatório caracterizador da área: quer das fotografias juntas com os laudos de arbitragem, quer até do próprio relatório de avaliação, em segmentos subscritos por todos os peritos. Aí é bem referida uma parte do loteamento destinado a construção urbana - pressupondo os lotes 56 a 66 - que apenas tem um acesso rodoviário em terra, que se distingue de outra constituída por “parte do loteamento que está activa e a ser normalmente utilizada” (relat., fls. 312), e que tem subjacente os lotes destinados à construção de moradias unifamiliares, para os quais é indiferente a servidão que constitui objecto desta causa.

Acresce que, na própria resposta ao recurso da decisão arbitral, a ora apelante, não hesitou em usar a referência às diferentes fases do loteamento, embora sem que daí tenha decorrido ou sequer devesse decorrer qualquer efeito. Tal como inexistente qualquer consequência para a descrição da repartição da implementação do loteamento em causa como evidenciando duas fases, como consta da decisão recorrida. De resto, é a própria apelante que assinala a inconsequência dessa referência.

Assim, por todo o exposto, inexistente qualquer justificação para a alteração pretendida, designadamente perante o sentido puramente empírico que se reconhece à referência a diferentes fases na implementação do loteamento, assim separando o contexto dos lotes destinados a habitação, relativamente ao qual a acção nada tem de resolver, daqueles outros que também estavam previstos para o empreendimento.

*

Com superior importância para a economia do recurso, a apelante vem também requerer que se dê por não provada a matéria constante dos itens 15, 16 e 21, no que respeita às infra-estruturas apontadas aos lotes e que, pelo contrário, se dê por provado que desde a emissão do alvará de loteamento n.º 1/95 (25 de Janeiro de 1995) até à emissão da licença de estabelecimento (2 de agosto de 2013) - e até ao momento, os ditos 11 «lotes» 56 a 66 não dispõem de qualquer acesso rodoviário, nem estão servidos pelas necessárias infra-estruturas urbanísticas e que as obras de realização das infra-estruturas urbanísticas do loteamento foram iniciadas em 1995 mas nunca foram concluídas.

Os factos apontados pelo recorrente são os seguintes:

15). O acesso aos prédios é efectuado pela Estrada Nacional 319, com a qual confronta e por arruamentos próprios do loteamento.

16). Os prédios dispõem de infra-estruturas urbanísticas: acesso rodoviário pavimentado, passeios, sistema de abastecimento de água, rede de distribuição de electricidade, iluminação pública, sistema de drenagem de águas pluviais, rede telefónica e gás, na zona destinada a lotes de moradias unifamiliares e bloco habitacional, estando nos restantes lotes executados os movimentos de terras e onde estão previstas as mesmas infra-estruturas conforme previsto no referido alvará.

21) A recorrente “C..., Lda.” interrompeu a realização das infra-estruturas destinadas a esta 2ª. fase do investimento, tendo no entanto, nessa data, executado o necessário movimento de terras (escavações, terraplanagem, aterro) arruamentos (excluindo pavimentação) e parte da rede de saneamento, conforme (2ª. fase) do loteamento aprovado, gorando as expectativas de venda dos lotes destinados a comércio (2ª. fase - lotes 56 -66) com a área total de construção de 21.329 m².

Retira-se, deste excerto, que o loteamento se divide em duas áreas: numa, relativa aos lotes 1 a 55, destinados a habitações unifamiliares e bloco habitacional, estão realizadas as infra-estruturas referidas; numa outra, relativa aos lotes 56 a 66, afirma a sentença recorrida que foi feito o movimento de terras, os arruamentos sem pavimentação e parte da rede de saneamento.

Subjacente à discussão que a apelante mantém neste recurso está a divergência entre as teses de cada uma das partes sobre os prédios abrangidos pela servidão administrativa, quanto às suas condições, à sua utilidade e ao seu valor: para a dona C..., em suma, aqueles lotes de terreno estavam em vias de ser preparados para venda, para a edificação de construções destinadas ao comércio, tendo sido iniciadas operações de construção de arruamentos e parte da rede de saneamento. E tudo isso ficou inviabilizado pela sobrepassagem da linha eléctrica de MAT, tornando desinteressantes esses lotes para venda e justificando a paragem da operação de loteamento. Para a B..., pelo contrário, os lotes não tinham qualquer interesse comercial *ab initio* e, por isso, as operações de loteamento jamais sequer se iniciaram, não estando aqueles lotes dotados de qualquer tipo de infra-estruturas.

Extraindo a informação relevante dos itens supra referidos, constata-se que, entre os itens 15 e 16 se descrevem aqueles diferentes grupos de lotes e que, em relação aos lotes 56 a 66, esclarece o item 21, só foram executados movimentos de terras (escavações, terraplanagem, aterro) e só há previsão de infra-estruturas e não a sua realização, pois apenas foram feitos arruamentos (excluindo pavimentação) e parte da rede de saneamento.

Esta matéria coincide com o descrito pelos peritos, que afirmam: “Os lotes (...) possuem apenas acesso rodoviário em terra, porquanto esta parte da urbanização ainda não possui as infra-estruturas públicas que distam cerca de 20 metros das redes públicas já implantadas na parte do loteamento que está activa e a ser normalmente utilizada.” (relatório de avaliação, a fls 312, em segmento subscrito por unanimidade).

A realidade assim descrita resulta, por outro lado, perfeitamente evidenciada nas fotografias e ilustrações do que se projectava que o empreendimento pudesse vir a ser, conforme documentos juntos aos relatórios de arbitragem, designadamente a fls. 153 v., 154, 155, 157 e 166 (fotografia aérea extraída do Google Earth), onde é visível o caminho de terra de acesso aos lotes, desde a parte do empreendimento já implantada e activa, e a área total dos lotes, sem a sua definição ou evidência de qualquer infra-estrutura neles implantada, conforme unanimemente referido pelos peritos. A este propósito cumpre dizer, então, ser exacta (independentemente da eventual irrelevância para a decisão a proferir) a especificação constante da matéria provada relativamente ao acesso sem pavimentação, bem como a qualquer instalação de saneamento feita, pois que daí não deriva a conclusão de que qualquer dos prédios sob análise esteja já provido de acesso rodoviário pavimentado ou rede de saneamento.

Acresce que os elementos que a apelante pretende que sejam adicionados

àquela realidade, por entender que a alteram significativamente, são absolutamente conclusivos, não devendo, nem carecendo, de ser inseridos na matéria provada. É o que se passa em relação à afirmação de que tal situação se verifica desde a emissão do alvará de loteamento e até ao presente, ou às afirmações de que “os ditos «lotes» 56 a 66 não estão servidos pelas necessárias infra-estruturas urbanísticas” e “As obras de realização das infra-estruturas urbanísticas do loteamento foram iniciadas em 1995 mas nunca foram concluídas.”

Temos, pois, de concluir quer que a descrição fáctica operada pelo tribunal a quo se mostra devidamente circunstanciada, de resto sem que em relação à sua essência se identifique significativa divergência por parte da apelante, quer que ali não devem ser inseridas as conclusões a que se reconduz, em parte, a sua pretensão.

Por todo o exposto, não procederá a apelação também quanto a esta parte.

*

Inexiste qualquer controvérsia sobre o contexto sócio-económico ou sobre o enquadramento legal, incluindo de índole constitucional, por referência aos quais se justifica a afectação dos prédios da C... pela actividade da B.... Por tal motivo, qualquer incursão nesses temas seria aqui excessivo e, nessa medida, impertinente.

Cumprir tratar, afinal, da quantificação da indemnização devida à dona dos prédios, pelos prejuízos que lhe advêm da sobrepassagem da linha de muito alta tensão da apelante, além da implantação de um poste, numa parcela de um desses prédios.

A decisão recorrida, acompanhando os peritos intervenientes na avaliação, estruturou a solução decretada em função de três realidades distintas, a saber:

1 - Onze lotes de terreno (56 a 66), correspondentes aos prédios 1753 e 1753.01 a 1753.11, classificados como solo apto para construção;

2 - O prédio nº 1752, com a área de 183 m², classificado como Zona Florestal, sem capacidade edificativa, mas a considerar como zona periurbana, por ser contígua ao loteamento;

3 - Os prédios 1755.01 e 1755.02, classificados como Zona de Floresta Complementar, cujo aproveitamento se desenvolve por silvicultura.

Nesse contexto, a decisão recorrida fixou três valores indemnizatórios:

- o de 266.286,00€, respeitante aos lotes 56 a 66, como adequado a compensar a depreciação do respectivo valor comercial, enquanto lotes destinados à construção.

- o de 3.864,00€, respeitante a uma área de 168 m² do prédio 1755.01, no qual foi implantado um poste de apoio às linhas de muito alta tensão;

- o de 9.343,35€, respeitante à desvalorização dos prédios destinados a exploração florestal, em função da perda de rendimento expectável nessa exploração.

No presente recurso, a expropriante põe em causa os pressupostos utilizados para o cômputo daquelas primeiras duas parcelas indemnizatórias, nada criticando quanto ao valor de 9.343,35€ que, por isso, aqui não haverá de ser sindicado.

Comecemos, então, pela análise das questões respeitantes à indemnização do prejuízo decorrente para os lotes 56 a 66 da sua sobrepassagem pela linha MAT da expropriante.

A este propósito, regista-se que inexistente qualquer dúvida sobre a composição dos lotes, sobre a área e os termos da sua afectação pela passagem da referida linha, nem, tão-pouco, qualquer controvérsia sobre o método a usar para calcular a justa indemnização. Por isso, não existe qualquer fundamento – nem a apelante o defende – para que se deixe de usar esse mesmo método, que, de resto, se reconhece como perfeitamente adequado: os referidos lotes estão classificados como solo apto para construção; em virtude da sobrepassagem da linha de MAT da B..., a construção continuará a ser possível, mas os edifícios a implantar terão menor valor comercial. Nessas circunstâncias, o prejuízo da C... corresponderá à diferença entre ao valor que tais edifícios alcançariam se não existisse a Linha de MAT e aquele que deverão assumir nas actuais condições do local.

Para esse efeito, em observância do disposto no art. 26º, nº 1 do Código das Expropriações, o valor do solo apto para a construção deve calcular-se por referência à construção que nele seria possível efectuar se não tivesse sido sujeito à servidão administrativa, num aproveitamento económico normal. E, segundo o nº 6 da mesma norma, nesse 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, a crescer segundo a proporção determinada por outras condições do local, designadamente decorrentes das infra-estruturas que ali existam.

Sendo essencial, na operação em questão, levar em conta o custo da construção, também quanto a ele se constata não existir qualquer controvérsia, atenta a unanimidade dos peritos, no relatório de avaliação: o alvará de loteamento determina, para a totalidade dos 11 lotes, uma área bruta de construção de 21.329 m², sendo 15.368 m² acima do solo (r/c e andares) e 5.961 m² de cave. Considerando custos de construção de 500,00€/m² e de 200,00€/m², respectivamente, ascende a 8.876.200,00€ o custo total

de construção, a considerar para o cálculo do valor do solo, que será uma proporção desse valor.

Nesta operação já se considerou, como unanimemente ponderado pelos peritos, que a sobrepassagem dos lotes pela linha de MAT, atenta a sua altura, não limita a área de construção. Porém, como resulta admitido por todos, o impacto visual e psicológico que as linhas produzem, a relutância na ocupação de edifícios construídos sob elas, traduz-se numa perda do valor do solo. Perda essa que, inequivocamente, se deve computar no parâmetro da qualidade ambiental.

Acresce que, em função da ausência de qualquer infra-estrutura que sirva os lotes em causa, nenhum acréscimo advém do estabelecido nas diversas alíneas do nº 7 do art. 26º do C. Expropriações.

Assim, sem a sobrepassagem das linhas, defendem os peritos nomeados pelo tribunal que o valor do solo deveria corresponder a 11% do custo da construção, em função dos seguintes parâmetros:

Localização: 4%

Qualidade ambiental: 3%

Equipamentos existentes= 4%.

Na definição destes valores, os peritos consideraram a proximidade dos lotes ao centro cívico e urbano de ..., a ligação rodoviária aos centros urbanos, designadamente a Paredes e ao Porto, que fica a 20 km, e onde a disponibilidade de equipamentos é elevada, a proximidade à auto-estrada A4 e a ausência de focos de poluição significativa.

No entanto, com a sobrepassagem das linhas de MAT consideraram uma alteração negativa no parâmetro da qualidade ambiental, em razão do impacto visual negativo e do ruído, fixando-o em 1%. Por conseguinte, nestas circunstâncias, o valor do solo haverá de corresponder apenas a 9% do custo da construção.

Por sua vez, o perito designado pela B... considerou não serem tão positivas as valias daqueles lotes, dada a sua proximidade em relação à auto-estrada, considerando esta como fonte de poluição sonora e atmosférica resultante do trânsito muito intenso e permanente. Concluiu, então, que antes da servidão os lotes haveriam de corresponder a 9% do valor da construção, em termos assim repartidos: Localização: 2,5%; Qualidade ambiental: 2,5%; Equipamentos existentes= 4%.

Depois da sobrepassagem das linhas, admitiu uma perda de qualidade ambiental, atribuindo ao respectivo parâmetro o valor de 1%. Então o valor do solo corresponderia, para si, a 7,5% do custo da construção.

Usando os mesmos critérios, o perito designado pela C..., por sua vez, considerou que, antes, o valor do solo deveria corresponder a 11,5% do custo de construção (Localização: 4%; Qualidade ambiental: 3,5%; Equipamentos existentes: 4%). E que, depois da sobrepassagem das linhas esse total seria de 8,5% : Localização: 3%; Qualidade ambiental: 1,5%; Equipamentos existentes= 4%.

Em função de tais conclusões, para os peritos nomeados pelo tribunal, a perda de valor do solo corresponderia a 2% do valor dos custos de construção; para o perito designado pela expropriante, a 1,5%; e para o último, a 3%.

Em qualquer caso, os peritos nomeados pelo tribunal, bem como o perito designado pela expropriante, consideraram ainda necessária a aplicação de um factor correctivo de 10%, em atenção ao risco do investimento, nos termos do nº 10 do art. 26º do Código das Expropriações, porquanto se verifica que o empreendimento, quanto a tais lotes, nenhuma evolução teve desde 1995, o que traduz a pouca apetência de potenciais compradores e, por isso, o elevado risco de investimento que a construção ali comporta.

Perante tal quadro de circunstâncias, a sentença recorrida aderiu, sem aparente justificação, à solução propugnada pelo perito da C..., aceitando a desvalorização de 3% para o valor do solo daqueles lotes, em virtude da sua sujeição à servidão, mas sem sequer se pronunciar, entre o mais, pela justeza, ou não, da aplicação do referido valor correctivo, defendida por 4 dos peritos intervenientes. Parece-nos, pois, não estar isenta de crítica essa decisão. Cumpre, em qualquer caso, desenvolver esta mesma operação, para definir, segundo a nossa perspectiva, qual o valor da justa indemnização para o caso sub judice.

Nesta tarefa, perante as divergências apontadas, afigura-se-nos inexistir fundamento para nos afastarmos da solução proposta pela maioria dos peritos, desde logo por serem pertinentes e adequados os parâmetros em que se baseiam.

Partem, de qualquer forma, todos eles de um máximo, para o valor do solo, de 15% dos custos de construção, atribuíveis em função de três parâmetros: localização, qualidade ambiental e equipamentos disponíveis ou facilmente acessíveis. Cada um deles representará, então, 5%.

Com tal pressuposto, antes da sobrepassagem das LMAT e em função dos caracteres já referidos supra,

- quanto à localização, todos os peritos consideravam o parâmetro com o valor de 4%, excepto o da expropriante que o propunha como de 2,5%;

- todos consideravam o valor de 4%, em função dos equipamentos disponíveis;
- para a qualidade ambiental, os designados pelo tribunal consideravam o valor de 3%; o designado pela B... o de 2,5%; o designado pela C..., o de 3,5%.
Vê-se, assim, que há unanimidade quanto ao valor inerente à disponibilidade de equipamentos: 4%.

Quanto ao parâmetro correspondente à qualidade ambiental, cumpre seguir o valor apontado pela maioria dos peritos, que é de 3% e cujo acerto também se indicia pela sua equidistância em relação às propostas dos dois peritos indicados pelas partes (3,5% e 2,5%) . Considerando todos os factores já referidos, *maxime* que o único factor perturbador dessa qualidade é a proximidade da auto-estrada A4, com os seus inerentes ruídos e poluição atmosférica, mas também a ausência de quaisquer outros focos de poluição, aquele valor de 3% surge como perfeitamente adequado, quando aferido a um máximo de 5%.

Quanto ao factor de localização, todos os peritos propuseram o valor de 4%, excepto o indicado pela B..., que o limitava a 2,5%. Mais uma vez, não há como divergir da proposta de 4 dos 5 peritos intervenientes, que fixaram esse valor em 4%, que também nos parece adequado em atenção à proximidade dos lotes em relação a ..., a Paredes, ao Porto, ao fácil acesso à auto-estrada e à possibilidade de percepção, pelos utentes desta, quanto a eventuais actividades que ali se desenvolvam, através de uma publicitação clara, natural e fácil das empresas e actividades que ali se instalem.

Temos, em suma, que os parâmetros a usar são do de 4%, 3% e 4%, facultando um total de 11% em 15% possíveis, segundo o nº 6 do art. 26º do Código das Expropriações.

Porém, perante a sobrepassagem dos lotes, é unânime a conclusão pela desvalorização do valor do solo.

Essa desvalorização dá-se, segundo os peritos nomeados pelo tribunal, no parâmetro da qualidade ambiental, que se reduz em 2%, mantendo-se o valor dos outros. A mesma perda propõe o perito indicado pela C.... Para o perito nomeado pela B..., essa desvalorização seria só de 1,5%.

Para além disso, para aquele perito indicado pela C..., também o parâmetro da localização sofreria uma perda equivalente a 1%. Esta proposta é, no entanto, incompreensível, pois que a localização dos lotes obviamente não se alterou, e a presença das LMAT não pode motivar essa perda de valor, pois que tal realidade já é considerada no parâmetro da qualidade ambiental.

Por conseguinte, aderindo à solução maioritária dos peritos e em função das considerações antes referidas, após a sobrepassagem dos lotes pelas LMAT, concluimos dever considerar-se que o valor do solo corresponde a 9% do custo de construção supra indicado, em função dos parâmetros de localização (4%),

equipamentos (4%) e qualidade ambiental (1%).

Recordando que aquele valor era de 8.876.200,00€, o valor do solo corresponderá a 9% desse montante, isto é, a menos 2% do que o valor do solo caso os lotes não estivessem sujeitos a tal servidão. A perda de valor é, assim, de 177.524,00€.

Porém, entendem 4 dos 5 peritos intervenientes (excluindo o indicado pela C...) ser ajustada a aplicação de um factor correctivo de 10%, nos termos do nº 10 do art. 26º do Código das Expropriações, por o recebimento deste montante estar isento do risco que o investimento construtivo comportaria.

Em concordância com aqueles 4 peritos, afigura-se-nos ser plenamente justificada a aplicação deste factor de correcção, tendo em atenção o tempo decorrido sobre a emissão do alvará de loteamento, sem que os lotes tenham sido implantados, infra-estruturados e a iniciativa construtiva se tenha desenvolvido, o que traduz a percepção do risco que tal empreendimento compreende.

Aplicando tal factor, a indemnização computa-se em 159.771, 60€. O valor, aliás, proposto pela maioria dos peritos (os 3 designados pelo tribunal), sem prejuízo de os respectivos pressupostos terem sido partilhados ocasionalmente pelos restantes, como acima se descreveu.

Procederá, pois, nesta parte, a pretensão da apelante.

*

Pretende também a recorrente a revisão da decisão sobre a quantia indemnizatória fixada para a compensação da perda da área de implantação do poste/apoio das LMAT, com o nº 154, que ocorrerá sobre o prédio nº 1755.01.

Todos os peritos descrevem que a área de implantação desse poste é de 168 m² e que a área periférica dessa implantação corresponde a 272 m², calculando, assim, em 440 m² a área inutilizada.

Calculando o valor do solo, nessa área de destino florestal, os três peritos designados pelo tribunal apontam o valor de 1,35€ por m², o que perfaz o valor de 594,00€. Sem prejuízo, presumem tal valor em atenção ao valor corrente do solo de parcelas rurais destacáveis, com capacidade e para edificação de habitação.

O perito da própria expropriante entende dever reportar-se ao valor corrente do solo de parcelas rurais destacáveis para edificação de habitação. Admitindo ser de 5,00€ por m² o valor do solo dessas parcelas, conclui ser de 2.200,00€ o valor da indemnização correspondente.

Por sua vez, o perito indicado pela C... considera que tal parcela deve ser classificada como solo apto para construção, que o PDM autoriza a construção de 0,5m² por cada m² de terreno, que o custo de construção é de 400,00€ por

m² e que, tal como antes, o valor do solo deve corresponder a 11,5% do custo da construção. Por isso, conclui ser de 3.684,00€ o valor devido pela ocupação dessa parcela.

Provou-se (item 27 dos factos provados) que o prédio n.º 1755.01 é um prédio rústico, denominado ..., situado no Lugar de ..., descrito na Conservatória do Registo Predial de ... sob o n.º 819 da Freguesia de ... e inscrito na Caderneta Predial Rústica sob o artigo matricial n.º 280, com uma área total de 7.177 m². Nele se implanta o poste nº 154, com uma área de 168 m². Mais se provou (item 17) que o prédio 1755.01, que compreende aquela área de 154 m², está classificado, em sede de PDM, como solo urbano, zona ARB (Área Residencial de Baixa densidade).

Perante as divergências apontadas, e não se justificando a opção do perito indicado pela C..., por considerar a área em questão como puro solo apto para construção, esquecendo a sua natureza rústica que, consentindo a edificação, não tem esse destino como a sua vocação natural, somos devolvidos à ponderação das propostas dos três peritos designados pelo tribunal, em confronto com a proposta do perito apontado pela própria B....

Nessa tarefa, sendo certo que não se identifica aqui, perante a posição deste último perito, qualquer condicionamento ao género do princípio da *proibição da reformatio in pejus*, não podemos deixar de atentar em que a solução proposta pela maioria dos peritos, constituída, de resto, pelos designados pelo próprio tribunal, compreende um factor de 1,35€ por m², por referência à rentabilidade da parcela em resultado da sua exploração com a plantação de eucaliptos, a proporcionar uma produção de 15m³/há/ano, com encargos de produção de 10% e o preço por m³ de 30,00€.

Tal solução esquece, assim, a capacidade edificativa da área.

Nestas circunstâncias, forçoso é concluir pela adequação da proposta do perito indicado pela B... que todas essas vertentes pondera: a natureza rústica da parcela, mas também a sua aptidão para construção, desde que destacada da unidade rural.

Adequado será, então usar o seu critério e valorar aquela +área de 440 m² pelo valor apontado, de 5,00€ por m². Tudo redundando na indemnização de 2.200,00€, a esse título.

Procede, assim, parcialmente, neste segmento, a pretensão da apelante.

*

Inexistindo quaisquer outras questões a decidir, designadamente quanto à forma de actualização dos valores indemnizatórios fixados, descritos na decisão recorrida em termos que não são objecto deste recurso e, por isso, simplesmente se mantêm, resta concluir pela procedência parcial da presente apelação, em resultado do que, alterando a decisão recorrida, se fixa em

171.314,95€ (cento e setenta e um mil trezentos e quatorze euros e noventa e cinco cêntimos = 159.771,60€ + 9343,35€ + 2.200,00€) o valor da indemnização devido à C.... Em tudo o mais se mantrá a decisão recorrida.

*

Resta, em suma, concluir pela procedência parcial da presente apelação, e pela alteração, em conformidade, do resultado da decisão recorrida.

*

Sumário (art. 663º, nº 7 do CPC):

.....

.....

.....

3- DECISÃO

Pelo exposto, acordam os juízes que constituem este Tribunal em declarar parcialmente procedente o recurso de apelação interpostos pela expropriante B..., S.A., em resultado do que decretam a alteração da decisão recorrida, condenando a expropriante a pagar à C..., Lda, a título de indemnização pela constituição da servidão administrativa com que foram onerados os seus prédios, conforme o constante dos autos, a quantia de 171.314,95€ (cento e setenta e um mil trezentos e quatorze euros e noventa e cinco cêntimos), quantia esta a actualizar nos termos definidos na decisão recorrida.

*

Custas por apelante e apelada, na proporção do decaimento.

*

Porto, 14/9/2021

Rui Moreira

João Diogo Rodrigues

Anabela Miranda