

Tribunal da Relação de Évora
Processo nº 876/20.5T8TNV-A.E1

Relator: ELISABETE VALENTE

Sessão: 24 Fevereiro 2022

Votação: UNANIMIDADE

PROVA PERICIAL

SEGUNDA PERÍCIA

Sumário

Basta como requisito do requerimento para a realização de 2.^a perícia a discordância relativa à 1.^a fundamentada em termos substanciais e sérios e com a especificação dos motivos de discordância do relatório da primeira perícia, por forma a delimitar o objecto da segunda.

(Sumário da Relatora)

Texto Integral

Apelação nº 876/20.5T8TNV-A.E1

Acordam os juízes da secção cível do Tribunal da Relação de Évora:

1 - Relatório.

No âmbito do inventário instaurado por (...) e outros em que é cabeça-de-casal (...), foram avaliados 2 prédios.

A interessada (...) apresentou reclamação contra o relatório de avaliação nos seguintes termos:

“1 - Por duto despacho lavrado pela Meritíssima Juiz a fls com a ref 86228178, ficou determinado que «(...) se proceda à avaliação dos dois prédios doados pela inventariada, identificados na relação de bens junta aos autos em 03.07.2018. O objeto desta perícia consiste em determinar o valor de cada um dos prédios doados à data da abertura da sucessão, ou seja, à data do óbito da inventariada, que ocorreu em 19.10.2017 (cfr. artigos 2104.º, n.º 1 e

2109.º, n.º 1 do Código Civil e artigos 476.º, ns.º 1 e 2 e 1105.º, n.º 3 do CPC (...))»

2 - Foi ainda determinado pela Meritíssima Juiz, a fls. com a ref. 86228178 «(...) determina-se a realização de avaliação das benfeitorias descritas sob as verbas ns.º 11 da 18 da relação (adicional) de bens, apresentada em 20.09.2019, o que se determina ao abrigo do disposto nos artigos 477.º e 1105.º, n.º 3 do CPC do CPC (...))»

3 - Mais foi determinado pela Meritíssima Juiz a fls com a ref. 86663426 que «(...) O objeto da perícia determinada oficiosamente pelo Tribunal (última parte do despacho proferido em 19.03.2021), é constituído pelo objeto identificado nesse despacho e pelos quesitos 1.º a 8.º apresentados pelo interessado (...) sob a ref. citius 7611814 na parte a que se refere “II-Objecto da Pericia” (cfr. artigo 477.º do CPC).(…))»

4 - Nos termos do número 1, do artigo 2109º do Código Civil o valor dos bens doados, é o que eles tiverem á data da abertura da sucessão.

Ou seja,

5 - O valor dos bens doados é o valor que os mesmos tenham, á data do óbito da inventariada, 19/10/2017.

Ainda,

6 - Nos termos da Lei 153/2015 de 14 de Setembro, que regula a atividade dos peritos avaliadores de imóveis que prestem serviço a entidades do sistema financeiro em Portugal, os mesmos tem que estar registados na Comissão do Mercado de Valores Imobiliários.

Sendo que,

7 - Esta obrigação resulta da necessidade dos trabalhos realizados pelos peritos, cumpram os requisitos necessários para que os resultados alcançados, na obtenção dos valores de mercado dos imóveis objeto de avaliação, sejam os mais realistas possíveis e os mais próximos possíveis daqueles que seriam os previsíveis valores da transação, no caso de se colocar os imóveis no mercado.

Assim,

8 - Para se obter o valor de mercado à data da do óbito da Inventariada, é fundamental conhecer o mercado imobiliário onde o objeto em avaliação se insere, o que não foi de todo, o caso do Relatório de Avaliação elaborado pelo Sr. Perito nomeado pelo Tribunal;

9 - Para esse efeito e de acordo com as práticas recomendadas pelo setor e pela Lei 153/2015, de 14 de Setembro, os peritos devem utilizar com esse objetivo os métodos adequados e que melhor se traduzam para o efeito.

No entanto,

10 - O Sr. Perito adotou o critério do custo de construção a novo, à data da avaliação, sendo que o mesmo não reflete a realidade do mercado de compra e

venda à data da do óbito da Inventariada e como tal esse valor não deve ser considerado para o desiderato que se impõem com o objetivo da estimativa do valor de mercado do imóvel.

Para além de que se impõe referir que,

11 - O Sr. Perito na elaboração do Relatório de Avaliação não utilizou, nem explicou, como estava obrigado:

- a) em que nível de espaço urbano se inserem os imóveis objeto de avaliação;
- b) que elementos de base á avaliação teve em consideração;
- d) quais foram os pressupostos de base considerados;
- e) não efetuou a prospeção do mercado imobiliário de Torres Novas;
- f) que metodologia adotou na indicação dos valores por metro quadrado;
- g) custos de construção diretos e indiretos;
- h) não indicou os metros quadrados de área bruta dependente e de área bruta privativa, que têm sempre valores de mercado diferentes;
- i) não teve em linha de conta que a idade dos prédios, é superior a 16 anos;
- j) não efetuou a depreciação física, funcional e económica a que estava obrigado.

12 - Para que se possa obter o Justo valor de mercado, à data da abertura da sucessão, a metodologia deveria ter sido a de utilização do método comparativo de mercado e o método do custo depreciado, face à idade dos imóveis e ao estado de conservação dos mesmos.

13 - Em 17 de maio de 2018, a aqui Interessada (...), pediu a avaliação do imóvel que lhe havia sido doado por sua mãe, vide doc. 1 que aqui se junta e se dá por integralmente reproduzida para todos os devidos e legais efeitos

14 - Da avaliação efetuada pelo perito inscrito na CMVM, Dr. (...), os resultados são completamente diferentes dos apresentados no relatório de avaliação elaborado pelo Sr. Perito nomeado pelo Tribunal, quer na implantação em metros quadrados das áreas brutas privativas e das áreas brutas dependentes, quer no preço de avaliação que deveria de ser o preço aplicado á data da abertura da sucessão e não o da data da avaliação, quer na depreciação física, funcional e económica, quer nos custos diretos e indiretos.

15 - O relatório pericial elaborado pelo Sr. Perito nomeado pelo Tribunal evidencia “lacunas, ambiguidades, contradições e uma fundamentação genérica nas respetivas conclusões, o que denota falta de fundamentação.

16 - Em face das deficiências e obscuridades do Relatório do Sr. Perito identificadas supra em 8, 10, 11, 12, 14 e 15, há necessidade de uma segunda avaliação quer aos imóveis, quer ás benfeitorias

Bem como,

17 - Face à discrepância dos valores apresentados pelo Sr. Perito nomeado pelo Tribunal no Relatório de Avaliação e o valor apresentado pelo perito

certificado pela CMVM, Dr. (...), no relatório de avaliação imobiliária do imóvel doado a (...), à data do óbito da inventariada, entende-se premente a constituição de uma comissão de peritagem constituída por três peritos, com vista a uma boa decisão.

Em face do todo supra exposto, requer-se a V^a Ex^a se digne admitir a presente Reclamação contra o Relatório de Avaliação elaborado pelo Sr. Perito nomeado pelo Tribunal;

Bem como, em conformidade com o todo supra exposto, e com os mesmos fundamentos, requer-se a V^a Ex^a, nos termos do disposto no artigo 487º e ss. do CPC, a realização de segunda perícia, que deverá ser ordenada para esclarecimento da verdade, tendo por objeto os mesmos quesitos sobre os quais incidiu a primeira.

Para tanto, indica desde já como Perito certificado pela CMVM, Dr. (...), com domicílio profissional na Av. (...), n.º 2, r/c, dt.º, 2350-771 Torres Novas.»

Em 26.09.21 foi proferida a seguinte decisão (decisão recorrida):

«Ref.^a citius n.º 7895857: Notificada do teor do relatório pericial, veio a interessada (...) sustentar que discorda do mesmo, entendendo, em síntese, que o Sr. Perito adoptou o critério do custo de construção a novo, à data da avaliação, que não reflete a realidade do mercado de compra e venda à data do óbito da inventariada; que o Sr. Perito não utilizou, nem explicou, em que nível de espaço urbano se inserem os imóveis objeto de avaliação, que elementos de base à avaliação teve em consideração, quais foram os pressupostos de base considerados, não efectuou a prospeção do mercado imobiliário de Torres Novas, que metodologia adoptou na indicação dos valores por metro quadrado, quais os custos de construção directos e indirectos, não indicou os metros quadrados de área bruta dependente e de área bruta privativa, não teve em linha de conta que a idade dos prédios é superior a 16 anos e não efectuou a depreciação física, funcional e económica a que estava obrigado; que para que se possa obter o justo valor de mercado, à data da abertura da sucessão, a metodologia deveria ter sido a de utilização do método comparativo de mercado e o método do custo depreciado, face à idade dos imóveis e ao estado de conservação dos mesmos.---

Pede, por isso, uma segunda perícia.---

Os interessados (...) e (...) opuseram-se, pedindo o seu indeferimento - cfr. ref.as citius n.os 7919546 e 7922380.---

Cumprе apreciar.---

Analizados os autos, verificamos que os interessados requereram a realização de avaliação aos prédios doados, o que veio a ser deferido, inclusivamente quanto às benfeitorias efectuadas sob um dos prédios em causa, com a

nomeação de um perito indicado pelo tribunal – cfr. ref.^a citius n.º 86228178.---

Constata-se que a interessada (...) se limita a discordar do teor da perícia, sustentando outras conclusões.---

Tal discordância – ou não aceitação das conclusões às quais chegou o perito nomeado pelo tribunal – por si só, não autoriza a realização de uma segunda perícia, a qual só deve ser determinada quando circunstâncias especiais a justifiquem, nomeadamente quando não se consigam ultrapassar certas dificuldades quanto a pontos de facto que devam merecer uma resposta ou esclarecimento técnico cujo conhecimento esteja subtraído ao tribunal – cfr. artigo 388.º do Código Civil; e artigo 487.º do Código de Processo Civil.---

Não bastará a mera discordância com um determinado resultado pericial, não estando, sequer, comprovado nos autos, a não ser através da mera alegação da interessada, que o relatório posto em crise contenha inexactidões que cumpra corrigir, sendo certo que a segunda perícia, quando haja, não invalida a primeira, nem parece, sequer, curial, ordenar uma segunda perícia quando não se deu a oportunidade ao subscritor da primeira de reanalisar os pressupostos em que assento o seu juízo pericial em face dos aspectos críticos apontados pelas partes, sendo certo que “a segunda perícia não é uma faculdade oferecida às partes” – cfr. artigo 489.º do Código de Processo Civil; e Rodrigues Bastos, Notas ao CPC, vol. III, 3.ª Ed., Lisboa, 2001, p. 131.---

Nesta medida, decide-se indeferir a requerida segunda perícia, por falta de fundamento legal.---

No entanto, afigura-se-nos que as exposições feitas pela interessada consubstanciam uma reclamação à perícia, ou seja, uma reclamação ao relatório pericial, nas variantes de deficiência ou contradição, geradoras de uma falta ou deficiente fundamentação, o que justifica que se convide o perito subscritor, dando-lhe essa oportunidade, para completar, esclarecer ou fundamentar, por escrito, o relatório apresentado, o que agora se determina – cfr. artigo 485.º, n.os 2 e 3, do Código de Processo Civil.-

Nesse pressuposto, notifique o Ex.mo Sr. Perito subscritor do relatório pericial constante dos autos para que se pronuncie sobre a reclamação apresentada pela interessada (...) quanto às questões suscitadas.---

Prazo: 30 dias.---

Notifique e D.N. (enviando cópia da reclamação e do presente despacho).

Inconformada com tal decisão, veio (...) interpor recurso contra a mesma, apresentando as seguintes as conclusões do recurso (transcrição):

«1 - A Recorrente após notificação do Relatório de Avaliação, não se

conformando com as lacunas, ambiguidades, contradições e uma fundamentação genérica nas respectivas conclusões, o que denota falta de fundamentação, para além das deficiências e obscuridades detetadas, deduziu Reclamação contrarrelatório de Avaliação;

2 - Na Reclamação foi alegado fundadamente as razões da sua discordância da Recorrente relativamente ao Relatório Pericial, nomeadamente:

I) O Senhor Perito não cumpriu com as práticas recomendadas pelo setor imobiliário e pela Lei 153/2015, de 14 de Setembro.

II) O Sr. Perito adotou o critério do custo de construção a novo, à data da avaliação, sendo que o mesmo não reflete a realidade do mercado de compra e venda à data da do óbito da Inventariada e como tal esse valor não deve ser considerado para o desiderato que se impõem com o objetivo da estimativa do valor de mercado do imóvel.

III) O Sr. Perito na elaboração do Relatório de Avaliação não utilizou, nem explicou, como estava obrigado:

a) em que nível de espaço urbano se inserem os imóveis objeto de avaliação;

b) que elementos de base á avaliação teve em consideração;

d) quais foram os pressupostos de base considerados;

e) não efetuou a prospeção do mercado imobiliário de Torres Novas;

f) que metodologia adotou na indicação dos valores por metro quadrado;

g) custos de construção diretos e indiretos;

h) não indicou os metros quadrados de área bruta dependente e de área bruta privativa, que têm sempre valores de mercado diferentes;

i) não teve em linha de conta que a idade dos prédios, é superior a 16 anos;

j) não efetuou a depreciação física, funcional e económica a que estava obrigado.

IV- Para que se possa obter o Justo valor de mercado, à data da abertura da sucessão, a metodologia deveria ter sido a de utilização do método comparativo de mercado e o método do custo depreciado, face à idade dos imóveis e ao estado de conservação dos mesmos, conforme as práticas recomendadas pelo setor imobiliário e pela Lei 153/2015, de 14 de setembro.

V - Entendendo a aqui Recorrente que face à discrepância dos valores apresentados pelo Sr. Perito nomeado pelo Tribunal no Relatório de Avaliação e o valores apresentados pelo perito certificado pela CMVM, Dr. (...), no relatório de avaliação imobiliária do imóvel doado a (...), á data do óbito da inventariada, entende-se premente a constituição de uma comissão de peritagem constituída por três peritos, com vista a uma boa decisão, estabelecendo-se o valor justo aos imóveis e não empolado como é o do Perito, vide doc. 1 que aqui se junta e dá por integralmente reproduzido para todos os devidos e legais efeitos

3 - Saber se os fundamentos e razões invocados pela Requerente da segunda perícia têm razão de ser, é assunto que só depois da realização da nova perícia se pode colocar.

4 - Na Reclamação a aqui Recorrente fundamentou as razões da sua discordância relativamente ao relatório pericial apresentado pelo Sr. Perito, suscetíveis de levar a um resultado distinto daquele que foi alcançado na Primeira perícia.

5 - A prova pericial destina-se, como qualquer outra prova, a demonstrar a realidade dos factos alegados pelas partes (artigo 341.º do Código Civil) e o Tribunal *a quo* ao indeferir liminarmente o pedido de segunda perícia, por falta de fundamento legal, é uma clara e inequívoca violação do Princípio do Contraditório.

6 - O Tribunal *a quo*, ao indeferir a segunda perícia, ignorando as suas razões de discordância em relação ao relatório apresentado, violou o artigo 487.º do Código de Processo Civil.

Nestes termos e sempre com o mui douto suprimento de V. Exas. deve o presente recurso ser julgado procedente e em consequência, deverá revogada a decisão recorrida, que deverá ser substituída por outra que ordene a realização da segunda perícia.

Com o que se fará sã, serena e objetiva justiça.

Tudo sem desprimor pelo douto Despacho proferido pelo Tribunal «*a Quo.*»

Nas contra-alegações, os recorridos concluem da seguinte forma:

«1ª-0 presente recurso da recorrente peca por falta de fundamentação fáctica e jurídica.

2ª-Ao requerer uma segunda perícia, "para esclarecimento da verdade", como alegou, melhor dizendo da sua verdade, pondo em causa o Relatório do Ex.mo Perito nomeado pelo Tribunal, perante o qual teve que prestar juramento, o que a recorrente pretende é manter a ocultação de bens, que integram a herança, em prejuízo da mesma, como reiteradamente vem fazendo. De todo o modo,

3ª-Inquinado como está, não só pelas lacunas dolosas apontadas, como por se sustentar num documento, com valor probatório sistematicamente impugnado, por omissões intencionais graves, este recurso da recorrente não merece a mínima credibilidade.

Nestes termos e nos que V. Excias. mui doutamente suprirão, deve negar-se provimento ao vertente recurso, mantendo-se o impugnado despacho, como é de JUSTIÇA!»

Dispensados os vistos legais e nada obstando ao conhecimento do objecto do recurso, cumpre apreciar e decidir.

Os factos com relevância para a decisão do recurso são os que constam deste relatório.

2 - Objecto do recurso.

Questão (única) a decidir tendo em conta o objecto do recurso delimitado pela recorrente nas conclusões da sua alegação, nos termos do artigo 684.º, n.º 3, do CPC:

Saber se deve ser realizada segunda perícia.

3 - Análise do recurso.

Na decisão sob censura, após a realização de uma perícia singular com esclarecimentos, foi indeferida a realização de segunda perícia.

A recorrente discorda e requer que o despacho seja substituído por outro que admita a segunda perícia.

Analisando:

Nos termos do disposto no art.º 487.º do CPC, “Qualquer das partes pode requerer que se proceda a segunda perícia, no prazo de 10 dias a contar do conhecimento do resultado da primeira, alegando fundadamente as razões da sua discordância relativamente ao relatório pericial apresentado” (n.º 1), sendo que “a segunda perícia tem por objecto a averiguação dos mesmos factos sobre que incidiu a primeira e destina-se a corrigir a eventual inexactidão dos resultados desta” (n.º 3).

Exige-se assim que, para além da discordância com a primeira perícia, o requerente da segunda perícia alegue fundadamente as razões da sua discordância relativamente ao relatório pericial apresentado.

O requerimento da segunda perícia tem de ser fundamentado com as razões por que a parte discorda da primeira perícia, pelo que, é necessário expor os pontos em que se manifesta a sua discordância do resultado atingido na primeira, com apresentação das razões por que entende que esse resultado devia ser diferente (cfr. Lebre de Freitas, Código de Processo Civil Anotado, Vol. II, 2.ª edição, página 554).

Note-se que a lei não impõe que as razões de discordância sejam razões que convençam o tribunal, tendo sempre a segunda perícia por objecto a averiguação dos mesmos factos sobre que incidiu a primeira e destina-se a corrigir a eventual inexactidão dos resultados desta (n.º 2 do art.º 487.º), para

além de que a segunda perícia não invalida a primeira, sendo uma e outra livremente apreciadas pelo Tribunal (art.º 489.º do CPC). A segunda perícia é mais um meio de prova, que servirá ao tribunal para melhor esclarecimento dos factos, em livre apreciação (no mesmo sentido Fernando Pereira Rodrigues, Os Meios de Prova em Processo Civil, Março de 2015, Almedina, página 151 e Acórdão da RG de 22/06/2010, proc. n.º 1282/06.0TBVCT-A, acessível em www.dgsi.pt).

E como referem Antunes Varela, J. Miguel Bezerra, Sampaio e Nora (*in* Manual de Processo Civil, 2.ª edição revista, página 599, nota 1), “afirmando que o segundo arbitramento se destina a corrigir a eventual inexactidão dos resultados a que conduziu o primeiro, o artigo 609.º, 2, limita-se a apontar a principal razão justificativa do pedido ou da determinação do segundo arbitramento, sem pretender, de modo nenhum, significar que se trate da sua única e exclusiva finalidade (...) a finalidade do segundo arbitramento abrange a possibilidade, não só de corrigir a eventual inexactidão (ou deficiência) das percepções dos peritos ou das conclusões baseadas nos seus conhecimentos especializados, mas também de obter uma apreciação ou justificação diferente da emitida pelos intervenientes na perícia anterior. A parte interessada no segundo arbitramento pode discordar do resultado da perícia efectuada, como pode apenas considerar insuficiente a fundamentação ou justificação do laudo emitido, receando que ele não seja capaz de persuadir o tribunal”.

Ora, no caso dos autos, na decisão recorrida entendeu-se que o requerimento de nova perícia não foi devidamente fundamentado, mas apenas baseado na discordância.

Com todo o respeito por tal opinião, não nos parece que assim seja.

A requerente fundamentou a sua discórdia em termos substanciais e sérios e especificou os pontos sobre que discorda do relatório da primeira perícia, por forma a delimitar o objecto da segunda e indicou os motivos pelos quais discorda.

Estamos perante uma situação em que se justifica a realização da segunda perícia para que sejam dissipadas quaisquer dúvidas sérias que tenham ficado a subsistir da primeira perícia.

Em suma, entendemos que a Autora/recorrente cumpriu o ónus de alegação fundamentada imposto pelo citado artigo 487.º, n.º 1, do CPC.

Estando reunidos os requisitos exigidos por tal normativo, a segunda perícia devia ter sido admitida.

Procede, deste modo, o recurso, devendo os autos prosseguir com a realização da requerida segunda perícia.

Sumário: (...)

4 - Dispositivo.

Pelo exposto, acordam os juízes da secção cível deste Tribunal da Relação em julgar procedente o recurso de apelação interposto e, em consequência, revogam a decisão recorrida que deverá ser substituída por outra que ordene a realização da segunda perícia.

Sem custas.

Évora, 24.02.2022

Elisabete Valente

José António Moita

Cristina Dá Mesquita