

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 2755/14.6T8ALM.L1-6

Relator: MANUEL RODRIGUES

Sessão: 12 Maio 2022

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: PROCEDENTE

EXPROPRIAÇÃO **SOLO APTO PARA CONSTRUÇÃO**

INFRAESTRUTURAS **COMPROPRIEDADE**

Sumário

I-No cálculo do valor da parcela expropriada tem de considerar-se, como se considerou, a situação espacial do imóvel e mais amplamente o espaço existencial e envolvente em que se integra e para o qual relevam não só os imóveis vizinhos e circundantes, mas também as infraestruturas existentes, os espaços verdes, os equipamentos públicos, a qualidade ambiental, as vistas e os meios de comunicação.

II-Quando a lei estabelece, no artigo 24., n.º 2,º do Dec.-Lei n.º 438/91, de 9 de Novembro (CE/91) ou no artigo 25.º, n.º 2, do CE/99, um conjunto de infraestruturas para considerar o solo apto para a construção, quando fala em “dispor”, fá-lo numa perspectiva não de impor que o terreno expropriado delas esteja dotado, ou sequer por elas marginado, mas de que pelo menos tenha a possibilidade de se servir de tais infraestruturas porque existam nas proximidades, e o seu alcance e utilização, também sob o ponto de vista técnico, seja óbvio e simples. Enfim, que existam, a elas se possa aceder, e sejam ajustadas ao local e à construção que nele se possa levantar.

III-O direito dos consortes ou comproprietários sobre a coisa comum são qualitativamente iguais, embora possam ser quantitativamente diferentes (artigo 1403.º, n.º 2, do Cód. Civil).

IV-Na expropriação dos direitos dos consortes ou comproprietários sobre bens imóveis e no caso de existirem quotas quantitativamente desiguais terá de se proceder à partilha da indemnização proporcionalmente às respectivas quotas.

(Sumário elaborado pelo Relator)

Texto Integral

Acordam os Juízes na 6ª Secção Cível do Tribunal da Relação de Lisboa:

I- Relatório:

1.1.-Nos presentes autos de *expropriação por utilidade pública* em que são Expropriante Gabinete do Nó Ferroviário de Lisboa, actualmente Infraestruturas de Portugal, S.A., e Expropriados AA... e Outros, melhor identificados no requerimento inicial, vieram os expropriados que infra se enumeram apresentar, junto do Tribunal Judicial da Comarca de Almada, recurso da Decisão Arbitral, a saber:

1.1.1)-A fls. 1465 e ss., os Expropriados BB... e mulher ..., comproprietários da fracção indivisa de 330m² (330/144.452) do prédio denominado Quinta (ou P.... M....), inscrito na matriz cadastral da Freguesia da C___P___, sob o artigo 38 da secção F, que foi objecto de expropriação parcial (doravante designado pelo termo “prédio” ou “prédio-mãe”), requereram a fixação de uma indemnização no valor de 7.500.000\$00 (37.409,84 Euros);

1.1.2)-A fls. 1498 e ss., com rectificação de fls. 238-239, os Expropriados:
- CC..., comproprietário da fracção indivisa de 790m² (790/144.452) do prédio; DD..., comproprietário da fracção indivisa de 445m² (445/144.452) do prédio; EE..., comproprietário da fracção indivisa de 870m² (870/144.452) do prédio; FF..., comproprietário da fracção indivisa de 440m² (440/144.452) do prédio; GG..., comproprietário da fracção indivisa de 420m² (420/144.452) do prédio; HH..., comproprietário da fracção indivisa de 402m² (402/144.452) do prédio; II..., comproprietário da fracção indivisa de 710m² (710/144.452) do prédio; JJ..., comproprietário da fracção indivisa de 324m² (324/144.452) do prédio; KK..., comproprietário da fracção indivisa de 345m² (345/144.452) do prédio; LL..., comproprietário da fracção indivisa de 2392m² (2392/144.452) do prédio; MM..., comproprietário da fracção indivisa de 480m² (480/144.452) do prédio; NN...; comproprietário da fracção indivisa de 348m² (348/144.452)

do prédio; OO..., comproprietário da fracção indivisa de 1420m² (1420/144.452) do prédio; PP..., comproprietário da fracção indivisa de 439m² (439/144.452) do prédio; QQ..., comproprietário da fracção indivisa de 1200m² (1200/144.452) do prédio; RR..., comproprietário da fracção indivisa de 440m² (440/144.452) do prédio; SS..., comproprietário da fracção indivisa de 480m² (480/144.452) do prédio; TT... e UU... e mulher ..., respectivamente comproprietários das fracções indivisas de 1420m² (1420/144.452) e 710m² (710/144.452) do prédio-mãe, reclamaram a fixação de uma indemnização global de 64.458.000\$00 (321.515,15 Euros), que corresponde a 20.000\$00 (99,76 Euros) por cada m² da área total de que foram expropriados (3.229m²);

1.1.3)-A fls. 2028 e ss., os Expropriados VV... e mulher ..., pela fracção de terreno indivisa, com a área de 144,542m², de que são comproprietários no prédio-mãe e pelas benfeitorias nele introduzidas reclamam a fixação de uma indemnização global de 6.300.000\$00 (31.424,26 Euros);

1.1.4)-A fls. 2215 e ss., os Expropriados XX... e mulher ..., comproprietários da fracção indivisa de 720m² (720/144.452) do prédio, requerem a fixação de uma indemnização de 1.836.886\$00 (9.162,34 Euros);

1.1.5)-A fls. 2230 e ss., os Expropriados YY... e mulher ..., comproprietários da fracção indivisa de 800m² (800/144.452) do prédio, requerem a fixação de uma indemnização de 2.040.984\$00 (10.180,38 Euros);

1.1.6)-A fls. 2239 e ss. os Expropriados ZZ... e mulher ..., comproprietários da fracção indivisa de 815m² (815/144.452) do prédio, requerem a fixação de uma indemnização de 2.079.253\$00 (10.371,27 Euros);

1.1.7)-A fls. 2259 e ss., os Expropriados:

- AAA... e mulher ...; comproprietários da fracção indivisa de 795m² (795/144.452) do prédio; BBB... e mulher ..., comproprietários da fracção indivisa de 409m² (409/144.452) do prédio; CCC... e mulher ..., comproprietários da fracção indivisa de 390m² (390/144.452) do prédio; DDD... e mulher ..., comproprietários da fracção indivisa de 300m² (300/144.452) do prédio; EEE... e mulher ..., comproprietários da fracção indivisa de 1330m² (1330/144.452) do prédio; FFF... e mulher ..., comproprietários da fracção indivisa de 360m² (360/144.452) do prédio; GGG... e mulher, comproprietário da fracção indivisa de 681m² (681/144.452) do prédio; HHH... e mulher ..., comproprietários da fracção indivisa de 535m² (535/144.452) do prédio; III... e JJJ..., comproprietários da fracção indivisa de 432m² (432/144.452) do prédio; e KKK..., comproprietário da fracção indivisa de 1056m² (1056/144.452) do prédio requereram a fixação de uma indemnização global de 38.496.000\$00 (192.017,24 Euros), que corresponde a 24.000\$00 (119,71 Euros) por cada m² da área total de que foram

expropriados (1604m²);

1.1.8)-A fls. 2399 e ss., a Expropriada LLL..., comproprietária da fracção indivisa de 103 m² (de 144.452) do prédio, requereu a fixação de uma indemnização no valor de 2.742.000\$00 (12.330,28 Euros);

1.1.9)- A Fls. 2582 e ss., os Expropriados:

- MMM..., comproprietário da fracção indivisa de 405 m² (405/144.452) do prédio; NNN..., comproprietária da fracção indivisa de 360m² (360/144.452) do prédio; OOO... e, comproprietária da fracção indivisa de 395m² (395/144.452) do prédio; e PPP... (viúva de PPP1) e filho, PPP2, comproprietários da fracção indivisa de 875m² (875/144.452) do prédio, requereram a fixação de uma indemnização global de 14.232.000\$00 (70.988,91 Euros), que corresponde a 24.000\$00 (119,71 Euros) por cada m² da área total de que foram expropriados (593m²);

1.1.10)-A fls. 2786 e ss., os Expropriados QQQ... e mulher ..., comproprietários da fracção indivisa 1090m² (1090/144.452) do prédio, requereram a fixação de uma indemnização no valor de 6.672.000\$00 (33.279,796 Euros), que corresponde a 24.000\$00 (119,71 Euros) por cada m² da área total de que foram expropriados (278m²);

1.1.11)-A fls. 3017 e ss., os Expropriados RRR... e SSS... -Dr. MF... (procuração fls. 3031 e 3032), respectivamente proprietários das fracções indivisas de 842m² (842/144.452m²) e de 810m² (810/144.452) do prédio-mãe, requereram a fixação de uma indemnização global de 10.128.000\$00 (50.518,25 Euros), que corresponde a 24.000\$00 (119,71 Euros) por cada m² da área total de que foram expropriados (422m²);

1.1.12)-A fls. 3130 e ss., os Expropriados TTT... e mulher ..., comproprietários da fracção indivisa de 420m² (420/144.452) do prédio; UUU... e mulher, comproprietários da fracção indivisa de 1200m² (1200/144.452) do prédio; VVV... e mulher, comproprietários da fracção indivisa de 310m² (310/144.452) do prédio; e XXX..., comproprietária da fracção indivisa de 310m² (310/144.452m²) do prédio, requereram a fixação de uma indemnização global de 13.713.840\$00 (68.404,34 Euros), que corresponde a 24.000\$00 (119,71 Euros) por cada m² da área total de que foram expropriados (571,47m²);

1.1.13)- A fls. 3722 e ss., os Expropriados:

- YYY... e marido ..., comproprietários da fracção indivisa de 1650m² (1650/144.452) do prédio; ZZZ..., comproprietário da fracção indivisa de 650/144.452 do prédio; AAAA... e mulher ..., comproprietários da fracção indivisa de 315m² (315/144.452) do prédio; BBBB... e mulher ..., comproprietários da fracção indivisa de 400m² (400/144.452) do prédio; e CCCC..., comproprietária da fracção indivisa de 490m² (490/144.452) do prédio, requereram a fixação de uma indemnização global de 15.336.000\$00

(76.495,64 Euros), que corresponde a 24.000\$00 (119,7115 Euros) por cada m2 da área total de que foram expropriados (639m2);

1.1.14)-A fls. 3754, os Expropriados DDDD... declararam aderir ao recurso interposto a fls. 3722 e ss. por e outros; e

1.1.15)-A fls. 3756 o Expropriado MGS..., comproprietário da fracção indivisa de 637m2 (637/144.452m2) do prédio, declarou aderir ao recurso e alegações apresentadas por ... (1.1.2) nos processos por si patrocinados.

1.2.- Os recursos interpostos, nos termos dos artigos 51.º e 56.º e segs. do Dec.-Lei n.º 438/91, de 9 de Novembro, diploma então vigente, pelos Expropriados supra identificados, são posteriores ao Despacho de Adjudicação, que adjudicou à entidade Expropriante a parcela expropriada (Parcela 20) do prédio-mãe em causa pelo valor indemnizatório de 50.304.040 \$00 (250.915,49 Euros), fixado no acórdão arbitral de fls. 1451 e segs., acrescido de uma indemnização autónoma devido às benfeitorias pertença de VV... e mulher (...), no montante de 475.930\$000 (2.373,928 Euros).

A nota essencial e comum aos recursos apresentados pelos expropriados é a discordância relativamente aos valores encontrados no acórdão de arbitragem, que os expropriados recorrentes consideram baixos em face das potencialidades de urbanização da parcela expropriada e do valor por metro quadrado de terreno, nos seguintes termos:

- os Expropriados identificados em 1.1.1. reclamam 21.600\$00/107,74 Euros por m2;

- os Expropriados identificados em 1.1.2, 1.1.15, reclamam 20.000 \$00m2/99,76 Euros por m2;

- os Expropriados identificados em 1.1.3 reclamam 43.586\$00/217.40 Euros por m2;

- os Expropriados identificados em 1.1.4., 1.1.5 e 1.1.6, reclamam 10.000 \$00/49,88 Euros por m2; e

- os Expropriados identificados em 1.1.7, 1.1.8. 1.1.9, 1.1.10, 1.1.11., 1.1.12, 1.1.13 e 1.1.14, reclamam 24.000\$00/119,71 Euros por m2.

1.3.-Os recursos foram admitidos por despacho proferido em 14/3/2016 tendo, posteriormente, sido proferido despacho, nos termos do art.º 60.º, que ordenou se procedesse a avaliação, nos termos do art.º 52.º, dispensando quaisquer outras diligências probatórias.

1.4.-Procedeu-se à avaliação judicial, tendo os Peritos nomeados elaborado o Relatório Pericial constante de fls. 6918 e segs., no qual responderam, por

unanimidade, aos quesitos formulados, fixando à Parcela expropriada o valor de €435.709,76 e às benfeitorias pertença dos Expropriados VV... e mulher o valor de €2.991,00^[1], Laudo que foi objecto de reclamação por parte da Expropriante, tendo os Senhores Peritos prestado Esclarecimentos por escrito às questões suscitadas (cfr. fls. 6992 e segs.).

1.5.-Por despacho de 13/3/2019, foi entendido que, em face dos elementos que já constam dos autos, era desnecessário e inútil proceder a novas diligências probatórias, designadamente as requeridas pelos recorrentes nos seus requerimentos de recurso (cfr. art.º 61º n.º 1 do CE), pelo que foi ordenado o cumprimento do disposto no art.º 64º n.ºs 1 e 2 do CE, notificando expropriante e expropriados para alegações.

1.6.-Expropriados (parte deles) e Expropriante apresentaram alegações a fls. 7029 e segs..

1.7.-Em 17/07/2019 foi proferida sentença (ref.ª Citius 388135699) com o seguinte dispositivo:

«Pelo exposto julgo procedente, por provado, o recurso da decisão arbitral interposto e, em consequência, deverá a entidade expropriante pagar, a título da indemnização pela expropriação, a quantia indemnizatória de 435.709,76 €, por referência à data de declaração de utilidade pública, ocorrida em 26/04/1994, a actualizar até à notificação do despacho que autorizou o levantamento de uma parcela do depósito, daí em diante a actualização deverá incidir sobre a diferença entre o valor fixado na decisão final e o valor cujo levantamento foi autorizado, tudo de acordo com o índice de preços no consumidor, com exclusão da habitação, fixado pelo Instituto Nacional de Estatística.

Mais se decide, condenar a entidade expropriante a pagar aos expropriados VV... e esposa ... a indemnização de 2.991,00€, a título de benfeitorias, a actualizar nos termos já supra determinados.

Custas pela expropriante»

1.8.-Inconformada com tal decisão, dela apelou a Expropriante Infraestruturas de Portugal, S.A., tendo apresentado alegações em que concluiu nos termos seguintes:

«A-Vem o presente recurso interposto da douta sentença que julgou procedente o recurso da decisão arbitral apresentado pelos Expropriados, aqui Apelados, tendo condenado a Entidade Expropriante, aqui Apelante, no pagamento de uma indemnização no valor de EUR 435.709,76 pela

expropriação da parcela dos autos e condenado esta nas custas processuais.
B-Entendeu a sentença recorrida aderir, na íntegra, ao entendimento Pericial por não: “... *descortinarmos razões para nos afastarmos das conclusões do relatório pericial quanto aos valores a atribuir, desde logo pela fundamentação exaustiva e a postura isenta que os Srs. Peritos revelam ...*”

C-*In casu* é possível concluir que a sentença recorrida ignorou, por completo, a fundamentação e os critérios de avaliação constantes do Laudo Arbitral tendo aderido, na íntegra e sem qualquer reporte crítico, ao entendimento do Laudo Pericial.

D-*In casu* é possível concluir que a sentença recorrida ignorou, por completo, o conteúdo dos esclarecimentos solicitados pela Apelante e as respostas, evasivas e sem objetividade, prestadas pelo Colégio de Peritos.

E-Consta, definitivamente, assente nos autos que, à data da DUP e na parcela expropriada inexistiam quaisquer infraestruturas sendo que, na estrada com a qual esta confina a Nascente, existiam apenas as infraestruturas básicas de água e eletricidade - cfr. *auto de vistoria ad perpetuam rei memoriam e nº 7 dos Factos Assentes da sentença*.

F-Concluiu, por unanimidade, o Colégio Arbitral que a parcela expropriada se encontrava, à data da DUP, totalmente integrada em Espaço Canal não possuindo, em consequência, qualquer “... *edificabilidade potencial ...*” - cfr. *ponto nº III do Acórdão Arbitral*.

G-Concluiu, por unanimidade, o Colégio Arbitral que a parcela expropriada se encontrava, à data da DUP, inserida em zona *non aedificandi* por ser contígua à construção da linha férrea (em cumprimento do disposto no Decreto - Lei nº 46.788 de 23/12/1965) - cfr. *ponto n.º III do Acórdão Arbitral*.

H-Concluiu, por unanimidade, o Colégio Arbitral pela fixação de uma faixa de 50m, paralela ao arruamento, a que atribuiu capacidade edificativa sendo classificada como “*solo apto para construção*” e toda a restante área como “*solo para outros fins*” pelo que nenhuma censura merece a fixação do *quantum* indemnizatório em EUR 250.915,49.

I-Consta assente que a parcela expropriada se situa: “... *genericamente no Espaço Canal da rede ferroviária previsto no PDM e na faixa de proteção consignada no Decreto n.º 46.788 de 23 de Dezembro de 1965, sendo que por via disso está suspensa a concessão de novas licenças para obras de construção ...*” - cfr. *pág. 8 do Relatório e nº 16 dos Factos Assentes da sentença*.

J-Consta assente que, apesar de existir um projeto de loteamento submetido a licenciamento junto da Câmara Municipal de Almada, à data da DUP, “... *nenhum loteamento se encontrava aprovado para o local em questão ...*” - cfr. *pág. 8 do Relatório e nº 17 dos Factos Assentes da sentença*.

L-Consta *assente* que, à data da DUP, já havia sido aprovado o PDM de Almada mas que ainda não se encontrava em vigor – cfr. pág. 9 do Relatório e nº 14 dos Factos Assentes da sentença.

M-Consta assente que, por força do citado Decreto n.º 46.788 de 23/12/1965, a parcela expropriada encontrava-se inserida na faixa de proteção ferroviária e que na mesma “... com 80m de largura, nenhuma construção era possível ...” - cfr. pág. 17 do Relatório e n.º 20 dos Factos Assentes da sentença.

N-Consta assente que, para além desse limite (80m) e até uma distância de 100m para cada lado da diretriz da faixa de 80m, “... nenhuma construção poderia ser executada sem prévia autorização do Ministério das Comunicações ...” - cfr. pág. 17 do Relatório e n.º 20 dos Factos Assentes da sentença.

O-Concluiu o Colégio Pericial (e, com ele, a douta sentença recorrida) que, à data da DUP, qualquer operação de loteamento submetida a licenciamento camarário “... para além de ser sujeita a consulta obrigatória da C.C.D.R.L.V.T., teria de cumprir os parâmetros urbanísticos constantes do artigo 91º do Regulamento do P.D.M. de Almada ...” pelo que foi determinada a aplicação dos “... índices urbanísticos prescritos no PDM de Almada às partes expropriadas que se considerem solo apto para construção ...” - cfr. págs. 17 e 18 do Relatório

P-Com relevância para a apreciação desta questão, consta documentalmente demonstrado que na proposta de loteamento submetida à C.C.D.R.L.V.T. para o prédio onde se integra a parcela expropriada consta, no item 7. Apreciação Técnica, que este apresenta um índice de construção de 0,17 e o PDM de Almada apresenta um índice de construção de 0,35 - cfr. pág. 28 do Relatório

Q-Com relevância para a apreciação desta questão, consta documentalmente demonstrado que, atento o art.º 91º do Regulamento do P.D.M. de Almada, o índice de construção bruto a aplicar nos “Espaços Urbanizáveis de Baixa Densidade” é de 0,35 com um índice de utilização líquido de 0,50.

R-Concluiu o Relatório Pericial (e, com ele, a sentença recorrida) que “... à época tinha sido submetido um pedido de licenciamento para um loteamento que, embora não tenha sido aprovado, o mesmo apresentava como índice de utilização líquido o valor de 0,5 ...” - cfr. pág. 31 do Relatório.

S-Não se encontra justificado porque razão considerou o Laudo Pericial (e, com ele, a sentença recorrida) que o destaque da área expropriada classificada como “solo apto para construção” afetava apenas lotes habitacionais quando, não estando tal loteamento aprovado, se questiona se a área expropriada não abrangeria, igualmente, áreas de cedência ao município ou áreas destinadas a equipamentos para as quais se aplicam distintos critérios de avaliação.

T-Não se encontra justificado porque razão considerou o Laudo Pericial (e,

com ele, a sentença recorrida) um índice de construção líquido quando *in casu* o loteamento ainda não se encontrava aprovado, não dispunha de obras de infraestruturização e não se encontravam sequer definidas as áreas de cedências pelo que, em consequência, não era ainda possível verificar a afetação de lotes habitacionais na área expropriada.

U-Não se encontra justificado porque razão considerou o Laudo Pericial (e, com ele, a sentença recorrida), no cálculo do valor do solo, o índice de construção bruto.

V-Confundiram os Srs. Peritos (e confundiu a sentença recorrida) índice de construção bruto e índice de utilização líquido.

X-*In casu* o erro do Colégio Pericial (e, com ele, a sentença recorrida) foi ter considerado o índice de utilização líquido quando deveria ter aplicado o índice de construção bruto.

Z-Quando não estamos perante um loteamento (como é o caso dos autos) só é possível determinar a capacidade edificativa depois de excluídas as áreas para cedência de terrenos para arruamentos, espaços verdes, infra-estruturas ou equipamentos.

AA-Não se encontra justificado porque razão considerou o Laudo Pericial (e, com ele, a sentença recorrida) um índice de construção líquido de 0,50 quando, no loteamento em causa, o índice determinado pela C.C.D.R.L.V.T. era de 0,17.

BB-Não se encontra justificado porque razão considerou o Laudo Pericial (e, com ele, a sentença recorrida) um índice de construção líquido de 0,50 quando, no (futuro) loteamento em questão, o índice máximo permitido pelo PDM de Almada era de 0,35.

CC-Na aplicação do índice de construção considerou (mal) o Colégio de Peritos (e, com ele, a sentença recorrida) o disposto no art.º 91º do Regulamento do PDM de Almada quando este diploma ainda não se encontrava em vigor à data da DUP (não obstante ter já sido aprovado pela Assembleia Municipal em 18/07/1993).

DD-Na classificação do terreno quanto às parcelas identificadas sob os nºs 1 a 2, o Relatório Pericial e a sentença ignoraram (completamente) a classificação das mesmas face ao PDM de Almada onde se enquadravam em “Espaço Canal da Rede Ferroviária” - cfr., neste sentido, vide págs. 21 a 23 do Relatório.

EE-Concluiu o Colégio Pericial (e, com ele, a sentença recorrida), relativamente à área da parcela expropriada integrada em “*Espaços Urbanizáveis de Baixa Densidade*” em que a construção seria possível (desde que sujeita a parecer prévio do Ministério das Comunicações ou da CP), por uma área de 5.934m² dividida em três sub-parcelas: a parcela n.º 1 com 2.772m²; a parcela n.º 2 com 199m² e a parcela n.º 3 com 2.963m² - cfr. pág.

19 e planta a pág. 23 do Relatório e nº 20 dos Factos Assentes.

FF-No croqui representativo do prédio com o seu enquadramento no PDM de Almada (cfr. pág. 21 do Relatório) e na sobreposição do mesmo com a parcela expropriada, constata-se que a área expropriada incluída em “Espaços Urbanizáveis de Baixa Densidade” é apenas a respeitante à sub-parcela nº 3 com a área de 2.963m²

GG-No croqui representativo do prédio com o seu enquadramento no PDM de Almada (cfr. pág. 21 do Relatório) e na sobreposição do mesmo com a parcela expropriada, constata-se que as outras duas sub-parcelas (identificadas com os nºs 1 e 2) estão totalmente incluídas em “*Espaço Canal da Rede Ferroviária*”.

HH-No auto de vistoria *ad perpetuam rei memoriam* consta assente que na parcela expropriada “... *não existem infra - estruturas, mas na estrada com a qual a parcela confina do Nascente, existem as infra-estruturas básicas - eletricidade e água canalizada ...*” - cfr. nº 4 do auto.

II-Concluiu o Colégio Pericial (e, com ele, a sentença recorrida) relativamente à Rede de saneamento com coletor em serviço junto da parcela: atribuir a percentagem de 0,35% alegando que existia rede de saneamento no lugar do Alto do Índio (situado a menos de 80m do prédio onde se integra a parcela expropriada) e “... *perfeitamente acessível a servir as construções a edificar no prédio e na parcela expropriada ...*” - cfr. pág. 32 do Relatório e sentença.

JJ- Concluiu o Colégio Pericial (e, com ele, a sentença recorrida) relativamente à Estação depuradora em ligação com a rede de coletores de saneamento junto da parcela: atribuir a percentagem de 0,5% tendo em atenção a proporcional percentagem atribuída à existência de rede de saneamento - cfr. pág. 33 do Relatório e sentença.

LL-Não se encontra justificado porque razão considerou o Laudo Pericial (e, com ele, a sentença recorrida) uma percentagem de 0,35% quanto à rede de saneamento quando a mesma não existia, à data da DUP, junto do prédio ou da parcela.

MM-Não se encontra justificado porque razão considerou o Laudo Pericial (e, com ele, a sentença recorrida) que a rede de saneamento existente a menos de 80m do prédio era perfeitamente acessível a servir as futuras edificações.

NN-Não se encontra justificado porque razão considerou o Laudo Pericial (e, com ele, a sentença recorrida) uma rede de saneamento a menos de 80m do prédio quando a referida infra - estrutura tem de apresentar coletor em serviço junto da parcela.

OO-Não se encontra justificado porque razão considerou o Laudo Pericial (e, com ele, a sentença recorrida) uma percentagem de 0,5% quanto à estação depuradora junto da parcela quando a mesma era inexistente à data da DUP.

PP-Não se encontra justificado porque razão considerou o Laudo Pericial (e, com ele, a sentença recorrida) a aplicação de tal percentagem quando a ETAR que serve o prédio apenas entrou em funcionamento em Julho de 2003, ou seja, nove anos após a DUP.

QQ-O valor do solo da parcela expropriada classificado como “solo apto para construção” corresponde, apenas, à área de 2.963m² (e não aos 5.934m² constantes da sentença) com um valor de EUR 36,40/m² (correspondente à fórmula EUR 535,35 x 0,35 x 21% x (1-0,075)

RR-O valor do solo da parcela expropriada classificado como “solo para outros fins” corresponde à área remanescente de 33.913m² (e não 30.942m² constante da sentença) com um valor de EUR 3,06/m² (constante da sentença e que se aceita).

SS-Considerou (mal) a sentença recorrida (mais uma vez aderindo, na íntegra, ao Relatório Pericial) a depreciação de duas parcelas sobrantes (ali identificadas pelas letras C e D)

TT-Conforme resulta do Acórdão Arbitral não foi considerada qualquer depreciação das parcelas sobrantes por (bem) se ter concluído que todas mantinham, proporcionalmente, os mesmos cómodos.

UU-Nos recursos interpostos pelos aqui Apelados, não foi suscitada qualquer discordância relativamente a esta questão - depreciação das sobrantes - pelo que aceitaram, em consequência, o entendimento do Laudo Arbitral.

VV-Não tendo o recurso interposto do Acórdão Arbitral incidido sobre a questão da depreciação das parcelas sobrantes, é pacífico concluir que o mesmo transitou (quanto a esta matéria) em julgado e não pode, por isso, ser objeto de alteração.

XX-Erra, por fim, a sentença recorrida quando determina a procedência integral dos recursos dos aqui Apelados e condena a aqui Apelante nas custas processuais.

ZZ-Os Apelados, em sede dos diversos recursos interpostos do acórdão Arbitral, pugnaram pela fixação de valores indemnizatórios superiores aos que foram fixados na dita sentença recorrida quanto à expropriação da parcela em causa devendo a condenação, para efeitos de custas, ter em consideração tal decaimento.

Termos em que:

A-Deve conceder-se provimento ao recurso interposto pela Entidade Expropriante

E, em consequência,

*B-Revogar-se a dita sentença recorrida quanto ao *quantum* indemnizatório fixado pela expropriação da parcela dos autos e à condenação em custas*

C-Fixar-se a justa indemnização devida pela expropriação da parcela dos autos

em valor não superior a EUR 251.915,49

D-Condensem-se os Apelados nas custas processuais só assim se fazendo JUSTIÇA!»

1.9.-Os Expropriados e Apelados ... apresentaram contra-alegações a pugnar pela confirmação da sentença recorrida.

1.10.-Foram colhidos os vistos e nada obsta ao conhecimento do mérito.

II)- Objecto e delimitação do recurso:

De acordo com o disposto nos artigos 635º, n.º 4 e 639º, n.º 1, do Código de Processo Civil, é pelas conclusões da alegação do recorrente que se define o objecto e se delimita o âmbito do recurso, sem prejuízo das questões de que o tribunal *ad quem* possa ou deva conhecer oficiosamente, apenas estando este Tribunal da Relação adstrito à apreciação das questões suscitadas que sejam relevantes para conhecimento do objecto do recurso. Tal limitação objectiva da actuação do Tribunal da Relação não ocorre em sede da qualificação jurídica dos factos ou relativamente a questões de conhecimento oficioso, contanto que o processo contenha os elementos suficientes a tal conhecimento (cf. artigo 5º, n.º 3, do Código de Processo Civil). Também não pode este Tribunal conhecer de questões novas que não tenham sido anteriormente apreciadas porquanto, por natureza, os recursos destinam-se apenas a reapreciar decisões proferidas. [\[\[2\]\]](#)

Tendo em conta o teor das conclusões, colocam-se à nossa apreciação as seguintes questões:

- 1.ª- *Se na sentença recorrida se incorreu em violação do caso julgado na parte em que nela se considerou a depreciação das parcelas sobranes C e D;*
- 2.ª- *Se na parcela expropriada (Parcela 20) pode ser considerado um índice de construção líquido de 0,50;*
- 3.ª- *Se a área expropriada incluída em “Espaços Urbanizáveis de Baixa Densidade” é de apenas 2.963m²;*
- 4.ª- *Se não há que considerar a percentagem atendida no Laudo Pericial - e na sentença recorrida - de 0,35% quanto à rede de saneamento;*
- 5.ª- *Se não há que considerar a percentagem atendida no Laudo Pericial - e na sentença recorrida - de 0,5% quanto e à ETAR;*
- 6.ª- *Se a condenação em custas deveria ter tido em consideração o decaimento dos Recorridos.*

III)-Fundamentação:

A)-Motivação de facto:

É a seguinte a matéria de facto considerada provada pela primeira instância (que a Recorrente não discute):

A.1.- Factos provados

“1-É objecto de expropriação uma parcela do prédio denominado Quinta (ou P..... M.....), descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de A____ (CRPredial) sob o n.º, a fls. verso, do Livro ...-...(com a área total de 144.542 m2), e inscrito na respectiva matriz cadastral da freguesia da C____ P____ sob o artigo 38 da secção F.

2-Administrativamente, o prédio situa-se na freguesia de Sobreda, concelho de Almada. De acordo com a DUP, a parcela expropriada (Parcela n.º 20) possui uma área total de 36.876 m2 e encontra-se descrita no relatório de vistoria *ad perpetuam rei memoriam* de 15 de Setembro de 1994 que se dá aqui como integralmente reproduzido.

3-A Declaração de utilidade pública consta no Despacho do Senhor Secretário de Estado das Obras Públicas, Transportes e Comunicações de 26/04/94 publicado no Diário da República n.º 113, II Série de 16/05/94 (DUP).

4-Foi efectuada declaração de alteração constante no Despacho do Senhor Secretário de Estado das Obras Públicas, Transportes e Comunicações de 22/05/95 publicado no Diário da República, n.º 125, II Série de 30/05/95, em consequência do erro existente no mapa de áreas do Despacho anterior pelo qual foi declarada a utilidade pública, com carácter de urgência, da expropriação dos imóveis, e direitos a eles relativos, necessárias à efetivação da obra de construção da ligação ferroviária do Eixo Norte-Sul, através da Ponte 25 de Abril, troço Túnel (Pragal) - Corroios.

5-O terreno da parcela é constituído por solos derivados do miocénico marítimo, com bom fundo, de terreno plano, com algum arvoredado e está classificado na classe de capacidade de uso do solo como pertencendo à letra B+C (capacidade de uso agrícola sem ou com limitações).

6-As benfeitorias existentes na parcela expropriada são as que constam do Relatório de vistoria *ad perpetuam rei memoriam* (ponto 3 als. a) a l), que se dá como integralmente reproduzido, sendo aí discriminadas as benfeitorias em compropriedade e as benfeitorias pertença exclusiva de cada um dos com proprietários.

7-Não existem infraestruturas na parcela expropriada propriamente dita, contudo, na estrada (em pavimento betuminoso) com a qual a parcela expropriada confina estrada do Feijó à Sobreda - existem as infraestruturas

básicas - electricidade e água canalizada.

8- Após a expropriação parcial efectuada sobre o prédio, a área sobrance fica dividida genericamente, em duas parcelas sem ligação entre si, com grandes dimensões, aproximadamente equivalentes, a nordeste e a sudoeste da parcela expropriada.

9- Existem ainda duas outras pequenas parcelas sobrance separadas do prédio "mãe" e das duas anteriores.

10- O prédio de que faz parte a parcela a expropriar integra-se nos arredores de núcleo urbano existente, encontrando-se circundado a Nascente, Sul e Poente, maioritariamente por moradias isoladas e pequenos edifícios multifamiliares, bem como, estabelecimentos de comércio/serviços, os quais constituem os aglomerados urbanos de Alto do Indio, Vale de Mourelos e Vale de Flores, onde se localizam urbanizações infraestruturadas e AUGI's em processo de regularização e infraestruturção.

11- No que toca a acessibilidades, a parcela expropriada confina com a estrada de ligação S.....-F..... e tem fácil acesso aos principais eixos rodoviários.

12- Tal como a parcela expropriada, também o prédio "mãe" confina com a estrada de ligação S.....-F....., via pavimentada a betuminoso que lhe dá acesso.

13- Essa via dispunha já na data da DUP, em algumas zonas, da totalidade das infraestruturas urbanísticas básicas, tais como: rede de abastecimento de água, rede de saneamento, rede de distribuição de energia eléctrica e rede de telecomunicações. Inclusive, nas redondezas, a cerca de menos de 80 metros a Poente (no sítio do Alto do Indio), e em qualquer das outras localidades acima referidas existem redes de saneamento, redes de drenagem de águas pluviais e redes de telefones, bem como estação depuradora em ligação com a rede de saneamento.

14- À data da DUP, o PDM de Almada ainda não se encontrava em vigor.

15- O prédio (Rústico art.º 38 secção F) de onde a parcela expropriada é destacada é abrangido por espaços verdes de protecção e enquadramento, espaços urbanizáveis de baixa densidade não programado, espaço canal da rede ferroviária, e ainda parcialmente sujeito às restrições de utilidade pública constantes dos regimes da Reserva Agrícola Nacional e da Reserva Ecológica Nacional.

16- Quanto à parcela expropriada, esta situa-se genericamente no "espaço canal" da rede ferroviária previsto no PDM, e na "faixa de protecção" consignada no Decreto n.º 46788 de 23 de Dezembro de 1965, sendo que por via disso está suspensa a concessão de novas licenças para obras de construção.

17- Apesar de haver um projecto de loteamento submetido a licenciamento na

Câmara Municipal de A____, na data da DUP, nenhum loteamento se encontrava aprovado para o local em questão.

18-Os expropriados têm vindo desde 14 de Dezembro de 1990 a demonstrar publicamente a sua expectativa de que fosse possível a construção urbana, submetendo um pedido de licenciamento camarário para aprovação de um loteamento no prédio (Rústico art.º 38 secção F).

19-Correu uma Processo de loteamento L-663/90, este viria a merecer parecer favorável por parte dos Serviços Técnicos Camarários em 11 de Junho de 1992 e de concordância da CAVLL em 22 do mesmo mês, só não tendo colhido parecer favorável da CCRVL T, por deficiências de instrução e urbanística.

20-A expropriação levada a efeito produziu:

- 1 (uma) parcela expropriada com 30.942 m² de área inserida dentro da "Faixa de Protecção Ferroviária" com 80 metros de largura - onde está suspensa a concessão de novas licenças de construção (objectivamente, na data da DUP a edificabilidade não é possível);

- 3 (três) parcelas expropriadas que totalizam uma área de 5.934 m² (= 2.963 + 199 + 2.772) situada fora da faixa de protecção com 80 metros de largura - onde a construção era possível e desejável, ainda que sujeita a parecer do Ministério das Comunicações (ou da C.P. na data);

- 4 (quatro) parcelas sobrantes que totalizam uma área de 107.666 m², sendo que duas delas são de grande extensão e duas são de reduzida dimensão. Estas últimas possuem a área de 857 m² e 355 m², localizando-se a primeira na "faixa de protecção" ferroviária e a segunda fora dessa faixa (em zona de possível construção).

21-As benfeitorias de VV... e esposa compõe-se de: Logradouro pavimentado, Portão de ferro com 2 folhas, Muro de alvenaria, Rede de malha elástica colocada sobre o muro anterior, 7 pilares de betão armado, 1 damasqueiro pequeno, 2 macieiras grandes, 3 laranjeiras, 26 videiras, 7 roseiras grandes.

*

A.2.-Motivação da decisão sobre a matéria de facto: "a factualidade dada como assente decorreu da análise do acervo documental que se encontra incorporado nos autos pelos expropriados, no teor do auto vistoria *ad perpetuam rei memoriam* e, sobretudo, no teor do relatório subscrito pelos srs. peritos nomeados pelo Tribunal, cujo valor probatório iremos discutir infra a propósito do apuramento do *quantum* indemnizatório, mas que se fundamenta na deslocação dos srs. Peritos ao local objecto da perícia, no levantamento fotográfico da mesma e em informação e documentação obtida

junto diversas entidades oficiais, as quais instruem o relatório pericial.”

B)-Apreciação do mérito do recurso:

No presente recurso, a Recorrente suscita as seis questões nucleares acima enunciadas, que aqui relembramos e que passamos a resolver: Em primeiro lugar defende que o índice de construção admitido pelo PDM do concelho de Almada para os “*Espaços Urbanizáveis de Baixa Densidade*” é de 0,35 e não de 0,50 considerado no Laudo Pericial e na sentença recorrida; Em segundo lugar, entende que a área expropriada incluída em “*Espaços Urbanizáveis de Baixa Densidade*” é de apenas 2.963m², respeitante à sub-parcela n.º 3, e não de 5.934m², como se concluiu o Colégio Pericial e na sentença recorrida, uma vez que a restante área, respeitante à sub-parcela n.º 1 com 2.772m² e à sub-parcela n.º 2 com 199m², está totalmente incluída em “*Espaço Canal da Rede Ferroviária*”; Em terceiro e quarto lugar, defende que andou mal o Colégio de Peritos e o Tribunal *a quo* ao ter considerado, no cálculo do valor do solo da parcela expropriada as percentagens 0,35% e 0.5% quanto à rede de saneamento e à ETAR, respectivamente, uma vez que tais infraestruturas eram inexistentes à data da DUP; Em quinto lugar, entende que a sentença recorrida ofendeu o caso julgado ao ter considerado, no cálculo da indemnização, a depreciação das parcelas sobrantes, identificadas pelas letras C e D, uma vez que no Acórdão Arbitral não foi considerada qualquer depreciação das parcelas sobrantes, por se ter concluído que todas mantinham, proporcionalmente, os mesmos cómodos e que nos recurso interpostos contra esta decisão arbitral não foi suscitada qualquer discordância relativamente a esta questão, pelo que a mesma transitou em julgado, não podendo, por isso, ser objecto de alteração; em sexto, e último lugar, defende a Recorrente que a condenação em custas deveria ter tido em consideração o decaimento dos Recorridos.

Por uma questão de precedência lógica, apreciaremos em primeiro lugar a questão suscitada pela Recorrente a final, da suposta ofensa do caso julgado, tal como elencado supra aquando da delimitação do objecto do recurso.

Vejamos, então:

Preliminarmente, cumpre dizer, à laia de esclarecimento, que, encontrando-se o momento inicial da expropriação no acto da declaração da utilidade pública (DUP), que data de 26/04//1994, sendo a constituição da relação jurídica da expropriação o efeito de tal declaração [\[\[31\]\]](#), o regime legal aplicável, tendo em conta a atrás referida data da declaração de utilidade pública, é o vigente à data da mesma, ou seja, o CE de 1991, aprovado pelo Dec.-Lei n.º 438/91, de 9

de Novembro^{[[4]]}. Além disso, mais se refere que concordamos com os considerandos teóricos sobre o direito de propriedade e sua consagração legal e constitucional e sobre o conceito e natureza da “justa indemnização” tecidos na sentença recorrida, os quais não estão em causa neste recurso, pelo que nos abstermos de os desenvolver.

B.1)-Primeira questão: da alegada ofensa do caso julgado

Considera a Recorrente que a sentença em crise violou o caso julgado ao considerar, na linha da conclusão a que chegou o Colégio Pericial, a depreciação de duas parcelas sobrantes (ali identificadas pelas letras C e D) respetivamente em 90% e 85% e com os valores indemnizatórios de 17.284,95 Euros para a parcela C e 2.229,06 Euros para a parcela D.

Argumenta, para tanto, que no Acórdão Arbitral impugnado não foi considerada qualquer depreciação das parcelas sobrantes por se ter concluído que todas mantinham, proporcionalmente, os mesmos cómodos relativamente à data anterior da expropriação.

E que, não tendo sido suscitada, nos recursos interpostos pelos aqui Recorridos, qualquer discordância relativamente a esta questão da depreciação das parcelas sobrantes, tem de se entender que aceitaram o entendimento do Laudo Arbitral e que o mesmo transitou quanto a esta matéria, não podendo ser objecto de alteração.

É consabido que o *caso julgado* visa essencialmente a imodificabilidade da decisão transitada e não a repetição do juízo contido na sentença: o que essencialmente se exige, em nome do caso julgado, é que os tribunais respeitem ou acatem a decisão, não julgando a questão de novo.

Consideramos, porém, que, *in casu*, não houve ofensa do *caso julgado*, nem sequer se verifica o efeito preclusivo do caso julgado relativamente à questão em apreço (não valorização/irressarcibilidade das parcelas sobrantes identificadas pelas letras C e D).

Para se compreender o alcance do caso julgado da decisão arbitral, deve ter-se presente que ele não apresenta particularidades em relação ao caso julgado da decisão judicial, ou seja, que alcança não só a decisão propriamente dita como os seus fundamentos necessários^{[[5]]}.

Ora, é indiscutível que o valor da indemnização fixado, em concreto, pelo Tribunal Arbitral foi impugnado, tanto pelos Expropriados como pela Expropriante, para o Tribunal de 1.ª instância e para esta Relação. É inevitável considerar-se que, por esta via, foram postos em causa os pressupostos lógicos da decisão arbitral, mesmo aqueles que porventura não tenham sido objecto de referência expressa nas alegações de recurso dos Expropriados - e neste caso não o foram - não havendo qualquer possibilidade de estes terem adquirido, autonomamente, a tal força de caso julgado [\[\[6\]\]](#).

Termos em que vai indeferida a invocada excepção de caso julgado.

Não procede, pois, a alegação de que a decisão arbitral produziu força de caso julgado quanto à alegada não depreciação/irressarcibilidade das parcelas sobrantes identificadas pelas letras C e D [\[\[7\]\]](#).

B.2)- Segunda questão: *do índice de construção*

Entende a Recorrente que a justa indemnização pela parcela expropriada passa pela consideração de que o índice de construção bruto a aplicar nos “*Espaços Urbanizáveis de Baixa Densidade*” é de 0,35 - com um índice de utilização de 0,50 -, por aplicação do artigo 91.º do Regulamento do PDM do concelho de Almada.

Conforme decorre da sentença recorrida, entendeu a primeira instância aderir, na íntegra, ao Laudo Pericial por não “... *descortinarmos razões para nos afastarmos das conclusões do relatório pericial quanto aos valores a atribuir, desde logo pela fundamentação exhaustiva e a postura isenta que os Srs. Peritos revelam ...*”.

Só podemos secundar este entendimento, precisamente pela exhaustiva fundamentação expressa no Relatório Pericial constante de fls. 6918 e segs. (vol. 30.º), produzido por unanimidade e nos Esclarecimentos complementares de fls. 6992 e segs., que também resultaram do entendimento unânime do Colégio de Peritos, com respaldo fundamentado na legislação aplicável (Decreto-Lei n.º 794/76, que aprova a Lei dos Solos; Decreto-Lei n.º 46788 de 23 de Dezembro de 1965 que fixou as faixas de *terreno non aedificandi* e de protecção ao longo dos traçados ferroviários da margem sul do Tejo; e Regulamento do Plano Director Municipal de Almada, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 5/97, publicado em Diário da República -I série B, n.º 11 de 14 de Janeiro de 1997).

Isenção, coerência e rigor técnico são adjectivos que podemos atribuir ao trabalho desenvolvido pelo Colégio de Peritos consubstanciado no Relatório Pericial e Esclarecimentos complementares, bem como nas respostas dadas aos quesitos formulados pelas partes.

Não se percebe a afirmação da Recorrente de que “sentença recorrida ignorou, por completo, a fundamentação e os critérios de avaliação constantes do Laudo Arbitral, tendo aderido, na íntegra e sem qualquer reporte crítico, ao entendimento do Laudo Pericial”, sendo que, “em sede de expropriação litigiosa, o Acórdão Arbitral reveste a natureza de uma decisão/sentença que o Tribunal apenas pode e deve desconsiderar quando, manifestamente, conclua pela falta de isenção, incoerência ou falta de rigor técnico constante do referido Laudo”.

Ora, conforme já referimos anteriormente, o Acórdão proferido pelo Tribunal Arbitral foi impugnado, tanto pelos Expropriados como pela Expropriante, para o Tribunal de 1.^a Instância e para esta Relação. Por isso, é inevitável considerar-se que, por esta via, foram postos em causa os pressupostos lógicos da decisão arbitral, os quais ficaram abalados pelas conclusões a que chegou, por unanimidade, diga-se, o Colégio Pericial, sobre as mesmas questões (excepto quanto ao valor indemnizatório atribuído às benfeitorias pertença dos Expropriados VV... e mulher, já que neste capítulo, os Peritos entenderam manter o valor atribuído em sede de arbitragem (ponto 6.3 do Relatório de Peritagem -pág. 39).

Por outro lado, como bem sabe a Recorrente, sendo a força probatória das respostas dos peritos fixada livremente pelo tribunal (art.º 389.º do Cód. Civil), não pode olvidar-se que se trata de prova qualificada, de cariz técnico, científico ou artístico, devendo o tribunal, em caso de divergência relativamente ao relatório pericial, fundamentar a sua posição, enunciando as razões da sua divergência, assim satisfazendo exigências de transparência, para boa compreensão da decisão pelas partes e adequado controlo em caso de recurso.

In casu, o Laudo Pericial e os complementares Esclarecimentos apresentam uma exposição compreensiva e lógica da metodologia usada pelos Peritos. Por outro lado, tem de se lhe reconhecer um valor reforçado, pela unanimidade de entendimentos sobre todo o objecto da perícia.

E os fundamentos fácticos e metodológicos que conduzem às conclusões da

perícia permitem a esta Relação, como permitiram à primeira instância, verificar e aceitar a relação lógico-científica que se estabelece entre os fundamentos e a conclusões do relatório, sem cair na mera adesão acrítica de uma aparente tecnicidade ou cientificidade, e fixar os factos. Factos esses que a Recorrente nem sequer impugna, como sucede com os descritos no ponto 20 dos Factos Provados, que assumem particular relevância para a resolução da questão de saber qual a área de expropriação incluída em “*Espaços Urbanizáveis de Baixa Densidade*” que apreciaremos em seguida.

Vejamos,

Entendeu a primeira instância, na linha do veredicto do Colégio Pericial, que atendendo a que na data da DUP (Maio de 1994), o PDM de Almada ainda não tinha sido publicado em Diário da República, durante o período que mediou entre a aprovação da Assembleia Municipal e a aprovação superior, era o Regulamento e Carta de Ordenamento do Plano Director Municipal que norteava a gestão do Município pela C.C.R.L.V.T., o que significava na prática que qualquer loteamento elaborado fora das regras do Plano Director Municipal (até por força da sua inexistência) teria de ser submetido a consulta obrigatória da Comissão Coordenada da Região de Lisboa e Vale do Tejo (C.C.R.L.V.T.).

Para justificar que, à data da DUP, existia um potencial de edificabilidade traduzido num índice de utilização líquido de 0,50, ponderou-se no Relatório Pericial (e na sentença recorrida) que “ *... à época tinha sido submetido um pedido de licenciamento para um loteamento que, embora não tenha sido aprovado, o mesmo apresentava como índice de utilização líquido o valor de 0,5 ...*” - cfr. pág. 31/56 do Relatório.

Bem se compreende, assim, que a sentença recorrida tenha concluído, na linha do Laudo Pericial, cujas conclusões reproduz, que, não obstante à data da DUP ainda não estivesse em vigor o PDM de Almada, “ *... já existia uma expectativa em termos de capacidade edificativa ...*”. (cfr. sentença e pág. 31/56 do Relatório Pericial).

Entende a Recorrente que não se encontra justificado:

- por que razão considerou o Laudo Pericial (e, com ele, a sentença recorrida) que o destaque da área expropriada classificada como “solo apto para construção” afetava apenas lotes habitacionais quando, não estando tal loteamento aprovado, se questiona se a área expropriada não abrangeria,

igualmente, áreas de cedência ao município ou áreas destinadas a equipamentos para as quais se aplicam distintos critérios de avaliação.

- por que razão considerou o Laudo Pericial (e, com ele, a sentença recorrida) um índice de construção líquido quando *in casu* o loteamento ainda não se encontrava aprovado, não dispunha de obras de infraestruturção e não se encontravam sequer definidas as áreas de cedências pelo que, em consequência, não era ainda possível verificar a afetação de lotes habitacionais na área expropriada; e
- por que razão considerou o Laudo Pericial (e, com ele, a sentença recorrida), no cálculo do valor do solo, o índice de construção bruto.

Antes de mais, tenhamos presentes os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo de «área total de construção», «índice de ocupação do solo» e «índice de utilização do solo», que nos são fornecidos pelo Decreto Regulamentar 9/2009, de 29 de Maio, constando respetivamente das fichas n.ºs 12, 35 e 36 do Quadro 2 desse diploma. Este diploma, posterior à data da DUP, visou evitar a dispersão e imprecisão de conceitos utilizados por instrumentos de gestão territorial, nomeadamente o recurso a expressões indefinidas, a utilização do mesmo conceito com diferentes significados ou do mesmo instituto jurídico com diferentes designações, bem como a utilização de conceitos indeterminados ou incorrectos. Constitui, assim, um subsídio a ter em conta para a resolução da questão em apreço.

Nos termos das disposições citadas,

- área total de construção é o somatório das áreas de construção de todos os edifícios;
- índice de ocupação do solo (I_o) é o quociente entre a área total de implantação (ΣA_i) e a área de solo (A_s) a que o índice diz respeito, expresso em percentagem. Ou seja: $I_o = (\Sigma A_i / A_s) \times 100$;
- índice de utilização do solo (I_u) é o quociente entre a área total de construção (ΣA_c) e a área do solo (A_s) a que o índice diz respeito; esta designação (índice de utilização do solo) veio substituir outras vulgarmente utilizadas como índice de construção e coeficiente de ocupação do solo (COS).

Paralelamente, há que ter em consideração o Regulamento do Plano Director Municipal de Almada, aprovado pela Assembleia Municipal de Almada em 18 de Julho de 1993 e ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 5/97, de 5 de dezembro de 1996, publicada no [Diário da República](#), 1.ª Série-B, de 14 de janeiro de 1997, que indica as áreas e índices aplicáveis aos

imóveis do concelho.

No seu artigo 91.º, o PDM de Almada sob a epígrafe «Índices urbanísticos» prevê o seguinte:

«1-Os índices urbanísticos a observar nos espaços urbanizáveis destinados predominantemente ao uso habitacional são os que constam do quadro seguinte, em função da respectiva densidade habitacional proposta para a área:

- (a) Na zona da Aroeira a área mínima do lote não deve ser inferior a 800 m^2 .
- (b) Índices líquidos (valores máximos):

Não se conforma a Recorrente com o facto de a sentença recorrida, na linha do entendimento plasmado no Laudo pericial pelo Colégio de Peritos, ter considerado que o destaque da área expropriada classificada como “solo apto para construção” afectava apenas lotes de terreno habitacional contrapondo que não estando o loteamento aprovado se questiona se a expropriação não afectaria áreas de cedência ao município ou áreas destinadas a equipamento no futuro loteamento para as quais se aplicam distintos critérios de avaliação.

A estas objecções, responderam fundamentadamente os Peritos em sede de esclarecimentos complementares ao Relatório Pericial.

Referem, por unanimidade os Peritos, que *“Pelos motivos apresentados no Relatório Pericial inicial, concluíram os Peritos que a parcela expropriada com 36.876 m^2 seria, para efeitos de avaliação, uma parte classificada como "solo apto para construção", e outra parte classificada como "solo para outros fins". Naturalmente, tratando-se parte da parcela expropriada classificada como "solo apto para construção", a mesma terá de ser avaliada como terreno para construção, sendo que essa parte classificada como "solo apto para construção" se insere no PDM de Almada em áreas habitacionais (Espaço Urbanizável Habitacional de Baixa Densidade), logo a mesma terá de ser avaliada como terreno para construção habitacional.*

Quanto a considerar-se que toda a área expropriada classificada como “solo apto para construção” afectava apenas lotes de terreno habitacional, é entendimento dos Peritos que fazendo essa área parte de um prédio com urna área total de 144.542 m^2 , e sendo este abrangido numa grande extensão (quase um terço dessa área) por Espaço Verde de Protecção e Enquadramento

e Espaços de Equipamento, e não sendo possível a construção urbana nessas áreas, estas serão necessariamente cedidas ao município (no âmbito das cedências obrigatórias), reservando-se toda a área excedente inserida em Espaço Urbanizável (habitacional) de Baixa Densidade para a construção urbana e constituição dum loteamento. Por outro lado ainda, as áreas de cedência previstas na constituição de loteamentos, nem sempre se constituem como grandes áreas de equipamento, podendo ser cedidas áreas habitacionais ao município (já constituídas em lotes). No caso concreto, o terreno global (prédio mãe) encontra-se inserido noutras classe de espaço que podem e devem ser consideradas para as áreas de cedência, pois desde logo (e já) estão reservadas ao uso de equipamento e outros.

Para o efeito, observe-se a actual planta de loteamento aprovado, onde facilmente se verifica que foram aproveitadas as áreas inseridas em Espaço de Verde de Protecção e Enquadramento e Espaços de Equipamentos para constituir as cedências ao município, “loteando-se” toda a área excedente inserida em Espaços Urbanizáveis Habitacionais, à excepção da área objecto de expropriação (parte inserida em Espaço Canal e parte inserida em Espaço Urbanizável (habitacional) de Baixa Densidade).” [Destaque e sublinhado nossos].

Só podemos subscrever os fundamentos aduzidos e a conclusão lógica a que se chegou que tem em conta a especificidade do caso e a situação actual do loteamento entretanto aprovado a demonstrar o acerto do laudo Pericial quanto ao aproveitamento das áreas inseridas em Espaço Verde de Protecção e Enquadramento e Espaços de Equipamento em termos da total afectação da área expropriada classificada como «solo apto para construção» a lotes habitacionais.

Objecta a Recorrente, ainda, que não existe justificação para que o Colégio de Peritos (e com ele a sentença recorrida) tivessem considerado um índice de construção líquido uma vez que aquando da DUP o loteamento ainda não se encontrava aprovado e, em consequência, na sua óptica, não era possível verificar a afectação de lotes de habitação pela área expropriada.

Como decorre da sentença recorrida e do Relatório Pericial, complementado pelos Esclarecimentos de fls. 6993 e segs., considerou-se – e bem – que embora “o loteamento não estivesse aprovado, nem o PDM de Almada publicado e em vigor, ao espaço em causa eram já aplicáveis as normas constantes do PDM, impondo-se a consulta obrigatória à CCDRLVT para aprovação de loteamentos.

Ora, tendo ainda presente que desde 1990 que os expropriados (de um modo genérico) tinham a expectativa de vir a construir no prédio com 144.542 m², e que até começaram por apresentar a licenciamento camarário uma proposta que contemplava 254 lotes, é natural que todo o raciocínio valorativo do solo efectuado pelos expropriados tenha subjacente a obtenção de uma mais-valia com a operação fundiária de loteamento. Por essa razão, também os Peritos dirigiram o seu raciocínio no sentido de determinar o mais correctamente possível o valor da justa indemnização, tendo em consideração as circunstâncias e as condições de facto existentes à data da declaração de utilidade pública. Isto é, ainda que não houvesse qualquer loteamento aprovado, já tinha sido iniciado o processo de licenciamento de um loteamento, tendo sido inclusivamente, transaccionadas parcelas desse terreno em avos, porquanto houvesse já à época, uma forte expectativa de que viesse a ser aprovado um loteamento para o local.

Considerando a justificação apresentada no pedido de esclarecimento anterior, e tendo por base a definição de Superfície Líquida constante do PDM de Almada, tem-se que esta se refere à superfície onde estritamente se implantam as instalações de determinada vocação ou uso (no presente caso, habitacional), bem como os arruamentos que lhe facultam o acesso imediato (infra-estruturas viárias internas à área de intervenção). Nestes termos, e neste caso concreto, toda a área do prédio global situada a sul do Espaço Canal é uma área que cumpre o índice de utilização líquido, porquanto corresponda à superfície bruta após serem desta retiradas as áreas de equipamento e espaços verdes urbanos que se situam a norte do Espaço Canal.

Ora, é entendimento dos Peritos que na presente situação, o índice de utilização (índice que permite determinar a área de construção numa determinada superfície) que melhor traduz a capacidade edificativa da área destinada a construção urbana, é o índice de construção líquido, porquanto se entenda que toda a área a sul do Espaço Canal se possa enquadrar na Superfície Líquida do presente prédio global.

No limite, observe-se o que se encontra aprovado e em materialização na parcela sobrança A (a fls. 23 do relatório inicial), onde apenas hoje existem lotes de construção urbana e rede viária interna, constituindo-se essa área como a Superfície Líquida do prédio.”

Uma vez mais se ponderaram de forma adequada todos os vectores do caso e a situação que no local veio a ser materializada e que confirma a razão de ser da expectativa existente à data da DUP de que viesse a ser aprovado um loteamento habitacional no local.

O mesmo vale para a decidida consideração do índice de utilização líquido em detrimento do índice de construção bruto, tendo em conta que a expropriação de solo apto para construção ocorre exclusivamente em “Espaços Urbanizáveis Habitacionais” e as premissas da expansão urbanística que se verificava e verifica “na área a sul da área expropriada, toda ela destinada a construção urbana, já que se encontra expurgada das áreas de equipamentos e de verdes urbanos, tal como se precreve no artigo 5.º (Definições) do PDM de Almada”, bem como “a área e implantação do prédio/terreno global”.- cfr. Esclarecimentos ao RP, pág. 4.

Também acompanhados, pelo seu acerto, os fundamentos que levaram o Colégio de Peritos e a 1.ª Instância, a considerar no cálculo do valor do solo classificado como «solo apto para construção», o índice de construção líquido de 0,50, em detrimento do índice de 0.17 indicado pela CCDRLVT no Processo de Loteamento L-633/90 (Ponto 19 dos factos provados) e do índice de 0,35 previsto no PDM de Almada.

Pela sua clareza e impressividade, tranacrevem-se aqui os Esclarecimentos dados pelo Colégio de Peritos (fls. 6996/6997 - págs. 5 e 6):

- Sobre o afastamento do índice 0.17 disseram os Senhores Peritos: “(...) corno se verifica que a expropriação de solo “apto para construção” ocorre exclusivamente em Espaços Urbanizáveis Habitacionais, é entendimento dos Peritos que essa é a melhor e máxima utilização que pode ser dada ao terreno global com 144.472 m², daí terem considerado o índice de construção líquido de 0,50, por a área a sul da faixa inserida em Espaço Canal ficar reservada na totalidade à implantação dum loteamento, constituindo-se como a Superfície Líquida.

Já quanto a não terem considerado o índice determinado pela CCDRLVT de 0,17, consideram os Peritos que esse parâmetro urbanístico não tem aplicação ao caso, por se referir a um simples índice útil global, isto é, que tem em consideração a área/superfície total global do prédio inicial (com 144.472 m²), e não a superfície líquida ou sequer bruta, se bem, que neste caso, se possa afirmar que a superfície bruta coincide com a superfície global, sendo as duas no valor de 144.472 m². Por outro lado, esse índice de 0,17 é um índice de verificação do cumprimento dos requisitos do PDM e que traduz o que se passa naquela situação concreta de proposta de loteamento submetido a licenciamento camarário. Isto é, aquela proposta de desenho de loteamento, com 254 lotes com uma área média de 400 m², e em função das áreas de

cedência previstas, traduz-se num índice bruto (ou global) de 0,17, o que permite afirmar que aquela proposta em concreto cumpre as normas do PDM de Almada. Isto não significa que este índice deva ter aplicação a outra qualquer proposta de loteamento que se apresente a licenciamento.”

- Sobre o afastamento do índice 0,35 esclareceram os Senhores Peritos: “Uma vez mais, e complementando com os motivos já expostos nos pedidos de esclarecimentos anteriores 0, ii), iii) e iv), como se verifica que a expropriação de solo “apto para construção” ocorre exclusivamente em Espaços Urbanizáveis Habitacionais situados a sul da faixa inserida em Espaço Canal, é entendimento dos Peritos que essa é a melhor e máxima utilização que pode ser dada ao terreno (na sua globalidade com 144.472 m²), donde, daí terem considerado o índice líquido máximo permitido pelo PDM de Almada de 0,50, porquanto a sua área/superfície de referência seja a superfície líquida, já que toda a área com capacidade edificativa se localiza a sul do Espaço Canal, a qual não esgota o índice de construção máximo permitido pelo PDM. Atente-se inclusivamente, que nessa área de construção determinada tendo por base a superfície líquida, ainda se incluem as áreas a ocupar por infra-estruturas viárias internas. Neste caso, sim, e por maioria de razão, deve ser aplicado o índice líquido, pois não estando à época qualquer loteamento aprovado, formalmente desconhecem-se as precisas localizações de arruamentos e passeios internos. No entanto, essas áreas concorrem para a determinação das áreas de construção que é possível edificar nos possíveis lotes a constituir na Superfície Líquida. Já quanto a não terem considerado o índice de utilização bruto máximo permitido pelo PDM de Almada, de 0,35, consideram os Peritos que esse parâmetro urbanístico não tem aplicação ao caso, por se referir a uma área/superfície bruta de terreno, quando o que está em causa é a superfície líquida. Isto é, se fosse considerado o índice de utilização bruto, isso incluiria no seu cálculo as áreas de cedência destinadas a equipamentos colectivos e espaços de verdes urbanos, o que neste caso não pode ser considerado, pois estas para além de serem de cedência obrigatória, constituem neste caso concreto, espaços sem capacidade construtiva, já que uma grande parte do prédio se encontra abrangido por essas classes de espaço.” (Sublinhado nosso)

Improcede, por conseguinte, esta questão.

B.3)-Terceira questão: da área expropriada incluída em “Espaços Urbanizáveis de Baixa Densidade”

Considera a Recorrente que a área expropriada incluída em “Espaços

Urbanizáveis de Baixa Densidade” e classificada como “solo apto para construção” é apenas a respeitante à sub-parcela 3 com a área de 2.963m² e não a área total considerada no Laudo Pericial – e com ele na sentença recorrida - de 5.934m².

Também neste conspecto não assiste razão à Recorrente.

Vejamos,

No Ponto 20 dos factos dados como provados, que não foi objecto de impugnação pela Recorrente, vem dado como assente.

No Ponto 20, vem dado como provado, no que para aqui releva, que:

«20- A expropriação levada a efeito produziu:

(...);

- 3 (três) parcelas expropriadas que totalizam uma área de 5.934 m² (= 2.963 + 199 + 2.772) situada fora da faixa de protecção com 80 metros de largura - onde a construção era possível e desejável, ainda que sujeita a parecer do Ministério das Comunicações (ou da C.P. na data); [negrito nosso]

- 4 (quatro) parcelas sobrantes que totalizam uma área de 107.666 m², sendo que duas delas são de grande extensão e duas são de reduzida dimensão. Estas últimas possuem a área de 857 m² e 355 m², localizando-se a primeira na "faixa de protecção" ferroviária e a segunda fora dessa faixa (em zona de possível construção)».

Esta factualidade dada como provada, tem por base a justificação dada pelo Colégio de Peritos a pág. 19 do Relatório Pericial (fls. 6936) e os seguintes Esclarecimentos complementares:

“Conforme se encontra descrito no relatório (a pág. 19), foi necessário discriminar a área total da parcela a expropriar, sendo aquela que se encontrava no espaço canal e a que se situava fora deste, de modo a determinar o valor da justa indemnização. Assim recorreu-se à sobreposição da parcela expropriada com a faixa de protecção com 80 metros de largura, medindo-se aquela que não se encontrava inserida nesta faixa e cujo valor determinado (por medição em autocad) foi de 5.934 m², valor este que corresponde ao somatório das áreas das parcelas identificadas na página 23, com os números 1, 2 e 3, que não se encontravam inseridas na faixa de protecção, tal como já referido e é possível comprovar pela análise da figura da página 23 do relatório de peritagem inicial.

Admitem os Peritos, nesta medição, alguma margem de erro, tanto para valor superior como para valor inferior, no entanto, por razões óbvias (onde se inclui a ausência de um rigoroso levantamento topográfico georreferenciado e

cartografia a escala conveniente), os Peritos desprezam qualquer margem de erro que sempre ocorre. Até porque a faixa de terreno destinada a Espaço Canal é extraída de uma planta à escala 1/25000, onde o necessário rigor está ausente. Por recurso à ferramenta de desenho "autocad", e por sucessivas aproximações, foi possível obter as referidas áreas que totalizam o valor de 5.934 m².

Acresce que, não tendo sido facultado pela entidade expropriante estas medições (sendo esta que possui os meios e o equipamento, para determinar com rigor as áreas em questão), tiveram os peritos que recorrer à Câmara Municipal de Almada, facultando esta as plantas do PDM, que foram sobrepostas com o prédio cadastral e a parcela a expropriar de modo (e com o menor erro possível) determinar as áreas correspondentes a cada espaço onde as mesmas se inseriam, conforme se encontra explicado na pág. 19 do relatório de peritagem inicial."

Não vemos razão para rejeitarmos este Laudo Pericial.

Por outro lado, se a Recorrente preendia questionar a decisão fáctica proferida pela 1.^a Instância deveria ter pedido a sua reapreciação por esta Relação e indicado, além dos concretos pontos de facto que considera incorrectamente julgados, quais os concretos meios de prova constantes do processo que impunham decisão diversa da recorrida e em que termos (artigo 640.º do CPC).

Bem vistas as coisas, a crítica da Recorrente centra-se na alegada falta de justificação para que a 1.^a Instância tivesse decidido como decidiu quanto às questões suscitadas no recurso. Ora, esse fundamento é manifestamente improcedente pois todas as questões se mostram bastamente justificadas no Laudo Pericial e, conseqüentemente, na sentença recorrida, que aderiu integral e criticamente, às respectivas conclusões e fundamentos.

Sobre a questão de saber qual a área expropriada incluída em "Espaços Urbanizáveis de Baixa Densidade" esclareceram os Senhores Peritos: "Não se entende porque só se deveria classificar a área correspondente ao n.º 3 como "solo apto para construção", quando outras áreas se incluem na expropriação, como as áreas n.º1 e n.º2. Ora, o que resulta da expropriação, conforme consta na DUP, é que se tem unia parcela a expropriar (parcela n.º 20), com área total de 36.876 m². A divisão feita e ilustrada no Relatório de Peritagem inicial, páginas 21, 22 e 23, tem por objectivo determinar quais as áreas parciais a enquadrar em cada tipo de espaço, incluindo as que se

consideram como "solo apto para construção" e "solo para outros fins". As figuras apresentadas nas páginas 21 e 22 do relatório correspondem à sobreposição da parcela com o PDM de Almada, cuja faixa de protecção não coincide com a faixa de protecção definida pelo Decreto-Lei n.º 46788 de 1965 e ilustrada na. página 14 do relatório. Sendo a disposição legal mencionada, a que se encontrava em vigor à data da DUP, resultam as parcelas 1, 2 e 3 fora do perímetro definido como faixa de protecção e sim inseridas em espaço urbanizável, pelo que temos uma área total de 5.934 m² a avaliar como "solo apto para construção" (Esclarecimentos ao RP, pág. 8, fls. 6999)

E sobre a questão de saber se as sub-parcelas 1 e 2 se encontram incluídas em "Espaço Canal da Rede Ferroviária" esclareceram os Senhores Peritos. "Como já referido anteriormente a "faixa de protecção" à data da DUP é a que se encontra ilustrada na imagem representada na página 14 e na imagem do extracto da planta apresentada na página 20 do relatório, sendo que resulta por processo digital (autocad) a determinação das parcelas n.º1 e n.º2 incluídas em "solo apto para construção" por se situarem previsivelmente em Espaço Urbanizável Habitacional. Ora, tendo em atenção que os Peritos consideraram que durante o período que mediou entre a aprovação da Assembleia Municipal e a aprovação superior, era o Regulamento e Carta de Ordenamento do Plano Director Municipal que norteava a gestão do Município pela C.C.R.L.V.T., o que significava na prática que qualquer loteamento elaborado fora das regras do Plano Director Municipal (até por força da sua inexistência) teria de ser submetido a consulta obrigatória da C.C.R.L.V.T., e eventualmente de outras entidades onde se incluía a CP. Considerando ainda que, apesar de na planta do PDM se poder observar que a parcela expropriada n.º1 se situa em "espaço canal", os Peritos consideraram que para efeitos de qualquer licenciamento camarário, seria necessário obter parecer vinculativo a emitir pela CP onde prevalecia o traçado da "Faixa de Protecção" constante no mapa anexo ao Decreto-Lei n.º46788 de 23 de Dezembro de 1965, pelo que esses espaços estariam fora de qualquer espaço de protecção à rede ferroviária." (Esclarecimentos ao RP, págs. 8 e 9, fls. 6999/7000).

Como se vê, as conclusões a que chegou, por unanimidade, o Colégio de Peritos - e com ele a 1.ª Instância - estão justificadas de forma lógica, coerente e consistente.

Improcede, portanto, esta questão.

B.4)- Quarta e quinta questões:

Considera, ainda, a Recorrente que não se encontram justificadas as razões por que foram considerados, no Laudo Pericial e na sentença recorrida, os coeficientes de 0.35% e 0,5% referentes à rede de saneamento e à ETAR,

respectivamente.

Argumenta que a infra-estrutura de saneamento, à data da DUP existente a menos de 80 metros da parcela expropriada, teria, para tal efeito, de apresentar um colector em serviço junto da parcela e que a ETAR que serve o prédio apenas entrou em funcionamento em 2003, ou seja, nove anos após a DUP.

Sobre a atribuição do coeficiente de 0,35% relativo à rede de saneamento, esclareceram os Senhores Peritos:

“Consideraram os peritos que estando a rede de saneamento a menos de 80 metros do prédio não seria correto atribuir o valor máximo de 1,5% previsto na alínea c) do n.º 3 do artigo 25 do C.E., uma vez que este valor seria para o caso da rede se encontrar junto à parcela. Consideram os peritos, por experiência própria, salvo melhor opinião, que a percentagem proporcional de 0,35% é a que melhor reflecte a situação da parcela, por a rede em causa estar próxima na envolvente, e com relativa facilidade poder ser efectuada a sua extensão até ao prédio e parcela de que esta faz parte.”

A ponderação dos interesses em conflito, o reconhecimento de que o cálculo da justa indemnização é uma das questões mais delicadas de qualquer regime jurídico de expropriações por utilidade pública, e o cuidado de tomar em consideração o que a esse propósito a jurisprudência do Tribunal Constitucional vinha consagrando estiveram nas preocupações do legislador quando procedeu à reformulação do regime jurídico das expropriações através do Dec.-Lei n. 438/91 de 9 de Novembro, aqui aplicável.

De facto, pode ler-se no preâmbulo deste diploma o seguinte, que ainda hoje e aqui é perfeitamente pertinente:

“Relativamente à jurisprudência do Tribunal Constitucional, e partindo da ideia básica desta jurisprudência de que a não consagração na lei da potencial aptidão da edificabilidade dos terrenos expropriados e localizados fora dos aglomerados urbanos ou em zona diferenciada de aglomerado urbano violaria os princípios constitucionais da justa indemnização e da igualdade dos cidadãos perante a lei (artigos 62.º, n.º 2, e 13.º, n.º 1, da Constituição) entendeu-se, para efeitos do valor a atribuir aos particulares pela expropriação dos seus terrenos, classificar o solo em apto para a construção e para outros fins.”

Satisfazendo essa preocupação delimitou, então, o legislador no art.º 24º, a que corresponde hoje o art.º 25º da Lei 168/99 com pequenas alterações, a

classificação dos solos.

Estabelece, pois, o artigo 24º, do CE/91, sob a epígrafe «Cálculo do valor do solo apto para a construção» que:

“1- O valor do solo apto para a construção calcula-se em função do valor da construção nele existente ou, quando for caso disso, do valor provável daquela que nele seja possível efectuar de acordo com as leis e regulamentos em vigor, num aproveitamento economicamente normal, à data da declaração de utilidade pública, devendo ter-se em conta a localização e a qualidade ambiental.

2- Num aproveitamento economicamente normal, o valor do solo apto para a construção corresponder a 10% do valor da construção, no caso de dispor apenas de acesso rodoviário, sem pavimento em calçada, betuminoso ou equivalente.

3- A percentagem a que se refere o número anterior será acrescida nos termos seguintes:

a)- Pavimentação em calçada, betuminoso ou equivalente junto da parcela - 1%;

b)- Rede de abastecimento domiciliário de água, com serviço junto da parcela - 1%;

c)- Rede de saneamento, com colector em serviço junto da parcela - 1,5%;

d)- Rede de distribuição de energia eléctrica em baixa tensão, com serviço junto da parcela - 1%;

e)- Rede para drenagem de águas pluviais, com colector em serviço junto da parcela - 0,5%;

f)- Estação depuradora, em ligação com a rede de colectores de saneamento junto da parcela - 2%;

g)- Rede distribuidora de gás - 2%;

h)- Localização e qualidade ambiental - 15%.

4- Se o custo da construção for substancialmente agravado ou diminuído pelas especiais condições do local, o montante do acréscimo ou da diminuição daí resultante será reduzido ou adicionado ao valor da edificação a considerar para efeito da determinação do valor do terreno.

5- À parte do solo apto para a construção que exceder a profundidade de 50 m, relativamente a todos os arruamentos que o ladeiam, e que não possa ser aplicada na construção corresponderá, no caso de ser economicamente justificável, um valor unitário de 20% do valor unitário da parte restante, determinado nos termos dos números anteriores.

6- Num aproveitamento economicamente normal, o valor do solo apto para construção, em áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística,

legalmente fixadas, terá ainda em consideração que:

a)-A percentagem será aplicada ao valor da construção efectivamente nele inserida e considerada até ao limite do lote padrão;

b)- Tratando-se de terreno livre, o volume e o tipo de construção a considerar, para cálculo do seu eventual valor, não deverão exceder os da média das construções existentes do lado do traçado do arruamento em que se situem, compreendido entre dois arruamentos consecutivos.»

Temos, assim, que solo apto para a construção tanto pode ser aquele que já possui capacidade edificativa como aquele que reúne condições para em futuro próximo vir a ter essa mesma capacidade.

“O legislador, ao distinguir o solo apto para construção do solo para outros fins, não adoptou um critério abstracto de aptidão edificatória - já que, abstracta ou teoricamente, todo o solo, incluído o integrado em prédios rústicos, é passível de edificação -, mas, antes, um critério concreto de potencialidade edificativa” [\[\[8\]\]](#).

Por outro lado, mesmo que não disponham de todas as estruturas mencionadas no n.º 2 do art.º 24.º nem por isso deixam de ser solos aptos para construção se estiverem destinados, de acordo com plano municipal de ordenamento do território plenamente eficaz, a adquirir as características descritas na alínea a) - cfr. alínea c) do referido inciso legal. Estes também são os critérios adoptados pelo legislador do CE/99 conforme resulta do artigo 25.º deste diploma, que corresponde ao anterior artigo 24.º com ligeiras alterações. No actual diploma, os solos situados em zonas classificadas pelos instrumentos de ordenamento do território como zona urbana ou urbanizável [\[\[9\]\]](#).

Um solo apto para construção é, assim, aquele que apresenta condições materiais e jurídicas que permitam a construção, não tendo essa potencialidade edificativa, necessariamente, de ser imediata, podendo, outrossim, ser muito próxima.

Portanto, só devem avaliar-se os solos como aptos para construção quando, do ponto de vista físico e legal, é possível e admissível construir nesses terrenos, sem ficcionar uma potencialidade que os mesmos não têm, não podem ter, nem se perspectiva, como possibilidade próxima ou imediata, que a possam vir a ter.

Revertendo estes princípios ao caso em apreço, o Colégio de Peritos, por unanimidade, classificou a área de terreno de 5.934m² a que se alude no Ponto 20 dos factos provados como “solo apto para construção” tendo em conta as suas características e o facto de não ser imprescindível para tal a existência da infraestrutura de saneamento, mas por esta se encontrar próxima e acessível.

Por seu turno, a sentença recorrida corroborou este entendimento.

Constata-se que o terreno dispõe de algumas das infraestruturas urbanísticas referidas no n.º 2 do art.º 25.º do CE. Dispõe de pavimentação em calçada, betuminoso ou equivalente junta da parcela; de rede de abastecimento domiciliário de água, com serviço junto da parcela, rede de saneamento, com coletor em serviço, junto da parcela, a cerca de 80m metros (segundo o auto de vistoria *ad perpetuam rei memoriam (VAPRM)*, a parcela dispôr desta infraestrutura); rede de saneamento, com colector em serviço, a menor de 80 metros do prédio, que os Peritos consideraram perfeitamente acessível a servir quaisquer construções a edificar no prédio e na parcela expropriada de que o mesmo faz parte; de rede de distribuição de energia eléctrica em baixa tensão, com serviço junto da parcela (a parcela expropriada dispunha de rede de distribuição eléctrica de baixa tensão, tal como consta da *VAPRM*; e de estação depuradora, em ligação com a rede de colectores de saneamento junto da parcela.

No que para aqui releva, entenderam os Senhores Peritos, fazer acrescer à percentagem de 10% atribuída nos termos do n.º 2 do artigo 25.º do CE/91, as percentagens ou coeficientes de 0,35% pelas infraestruturas relacionadas com a rede de saneamento e de 0,5% e com a estação depuradora.

Por seu turno, a sentença recorrida acolheu este entendimento.

Defende a Recorrente que não se encontra justificada a atribuição de tais coeficientes.

Salvo o devido respeito não podemos concordar com tal alegação.

Vejamos o que a este respeito esclareceu o Colégio de Peritos,

“Consideraram os peritos que estando a rede de saneamento a menos de 80 metros do prédio não seria correto atribuir o valor máximo de 1,5% previsto

na alínea c) do n° 3 do artigo 25 do C.E., uma vez que este valor seria para o caso da rede se encontrar junto à parcela. Consideram os peritos, por experiência própria, salvo melhor opinião, que a percentagem proporcional de 0,35% é a que melhor reflecte a situação da parcela, por a rede em causa estar próxima na envolvente, e com relativa facilidade poder ser efectuada a sua extensão até ao prédio e parcela de que esta faz parte.”

E que “não foi considerada a totalidade desta percentagem (1,5%), porque existem custos associados (infra-estruturas a construir e/ou reforçar) devido ao facto da rede de esgotos não estar junto ao prédio, daí ter sido atribuído pelos peritos apenas o valor de 0,35%, resultando numa desvalorização da parcela por este facto. É entendimento dos Peritos que não é justo considerar um valor nulo pela valorização da existência da rede de saneamento, quando existe a possibilidade do prédio e da parcela se servirem de tal infra-estrutura porque esta existe nas proximidades e o seu alcance e utilização, sob o ponto de vista técnico, é óbvio e simples.” (Esclarecimentos ao RP, págs. 9 e 10, a fls. 7000/7001)

No que concerne à valorização da estação depuradora, esclareceram os Senhores Peritos:

“Consideraram os peritos, que existindo uma rede de saneamento público nas proximidades, essa rede de saneamento terá ligação a um qualquer sistema de depuração, seja lá onde for, porque ao recolher-se o esgoto ele tem de ir para algum lado. Assim, os Peritos consideraram sensivelmente a mesma proporcionalidade em relação à atribuída à rede de saneamento, ou seja, uma desvalorização de 2% para 0,5% por esta última não se encontrar junto à parcela.”

E que “Considera-se como válida a afirmação da Entidade Expropriante de que a ETAR que actualmente serve o prédio entrou em funcionamento em 2003. No entanto, à data da DUP (1994) é perfeitamente admissível a existência de estação depuradora nas imediações, de resto, como já esclarecido na resposta anterior, a existir uma rede de saneamento público, esta terá de ter ligação a um qualquer sistema de depuração, senão, para que existiria uma rede de saneamento?

Como é óbvio, devido ao crescimento populacional nas zonas circundantes à parcela a expropriar, é normal que tenha havido um reforço do sistema de tratamento/depuração com a construção de uma nova ETAR ou reforço da existente.

Os Peritos consideram de manter o valor proporcional de 0,5% para valorização da existência de estação depuradora, porque associada à valorização proporcional da rede de saneamento existente nas proximidades”

(Esclarecimentos ao RP, pág. 10).

Tal como a 1.^a Instância, só podemos acompanhar este entendimento pelo seu acerto e por ser o que mais se adequa aos critérios legais atinentes ao cálculo da “justa indemnização”.

Quando a lei estabelece aquele conjunto de infraestruturas para considerar o solo apto para a construção, quando fala em “dispor”, fá-lo numa perspectiva não de impor que o terreno expropriado delas esteja dotado, ou sequer por elas marginado, mas de que pelo menos tenha a possibilidade de se servir de tais infraestruturas porque existam nas proximidades, e o seu alcance e utilização, também sob o ponto de vista técnico, seja óbvio e simples. Enfim, que existam, a elas se possa aceder, e sejam ajustadas ao local e à construção que nele se possa levantar.

A distância em metros que as separa do terreno expropriado será sempre um factor a ponderar, e podendo ser impressivo não tem, todavia, de ser decisivo. Caso a caso se relevará do seu peso, em função das características do local, da parcela expropriada e do tipo de construção urbanístico viável.

Olhando, então, para o prédio de que faz parte a parcela expropriada vemos que se integra nos arredores de núcleo urbano existente, encontrando-se circundado a Nascente, Sul e Poente, maioritariamente por moradias isoladas e pequenos edifícios multifamiliares, bem como, estabelecimentos de comércio/serviços, os quais constituem os aglomerados urbanos de Alto do Índio, Vale de Mourelos e vale de Flores, onde se localizam urbanizações infraestruturadas e AUGI's em processo de regularização e infraestruturização.

E que no que toca a acessibilidades, a parcela expropriada confina com a estrada de ligação S.....-F..... e tem fácil acesso aos principais eixos rodoviários. Esta via dispunha já na data da DUP, em algumas zonas, da totalidade das infraestruturas urbanísticas básicas, tais como: rede de abastecimento de água, rede de saneamento, rede de distribuição de energia eléctrica e rede de telecomunicações. Inclusive, nas redondezas, a cerca de 80 metros a Poente, (no sitio do Alto do Índio), e em qualquer das outras localidades acima referidas existem redes de saneamento, redes de drenagem de águas pluviais e redes de telefones, bem como estação depuradora em ligação com a rede de saneamento (cfr. Relatório Pericial, pág. 7 e Pontos 10, 11 e 12 dos factos provados e não impugnados).

Significa isto, que a distância muito próxima, e daí de fácil acessibilidade, dispõe e já dispunha a parcela expropriada, à data da DUP, de redes de saneamento e da necessária estação depuradora, já instaladas e em funcionamento para aqueles aglomerados habitacionais.

Perante isto, sem dúvida que a parcela tinha e tem ao seu dispor rede de saneamento e estação depuradora, actualmente mais eficiente (ETAR), com características adequadas para servir as edificações a nela construir, e, sendo assim, pode concluir-se que a factualidade assente permite a atribuição percentual dos coeficientes de valorização de 0,35% e 0,5% pela rede de saneamento e pela estação depuradora, respectivamente. No cálculo do valor da parcela expropriada tem de considerar-se, como se considerou, a situação espacial do imóvel e mais amplamente o espaço existencial e envolvente em que se integra e para o qual relevam não só os imóveis vizinhos e circundantes, mas também as infraestruturas existentes, os espaços verdes, os equipamentos públicos, a qualidade ambiental, as vistas e os meios de comunicação.

Com efeito, tal como subjaz ao entendido dos Senhores Peritos, as percentagens adicionais de 1,5% relativas à rede de saneamento e de 2% relativa à estação depuradora, aludidas nas alíneas c) e f) do n.º 3 do artigo 25.º do CE/91 são gradativas e não fixas, constituindo-se como limites máximos inultrapassáveis.

Têm aqui plena aplicação os considerandos avançados no Acórdão Uniformizador de Jurisprudência do STJ nº 1/99, que veio por termo à divergência jurisprudencial quanto a saber-se se a percentagem de 15% a atribuir ao expropriado a título de qualidade ambiental do prédio e referida na alínea h) do mencionado artigo é fixa ou gradativa; pronunciou-se o aresto em causa pela natureza gradativa da aludida percentagem; nesta conformidade, e ao contrário do que alguma Doutrina e Jurisprudência vinham defendendo cfr. Osvaldo Gomes "Expropriações por Utilidade Pública" Texto Editora 1997 pags 197 s. Perestrelo de Oliveira Código das Expropriações 1992 pags. 93 em comentário ao artigo 25º do referido Código. O valor de 15% significa tão só o montante máximo a atribuir reportado ao *item* da alínea h) do nº 3 do artigo 25º. Como fundamento da posição assumida invoca a hermenêutica interpretativa que tem de subjazer ao preceito legal em causa de molde a que a interpretação não se quede apenas no teor literal da norma procurando a justiça do caso concreto só possível através de uma valoração que considere cada caso de per si na sua especificidade; desta forma a percentagem em

causa terá que ser variável, tendo em linha de conta até a unidade do sistema jurídico que pressupõe o tratamento do igual e desigual como tais. Como se refere no texto daquele douto Acórdão: *“Impõe-se concluir que é o valor “Justiça” - justiça comutativa - pautada pelos princípios constitucionais de proporcionalidade e igualdade, que fundamenta a interpretação da al. h), em apreço, no sentido da sua elasticidade, atentas as características específicas de cada caso concreto, visando uma indemnização integral, a adequada reconstituição da lesão patrimonial infligida ao expropriado. E daí “justa”.*

Por tudo o exposto, acompanhamos aqui o decidido quanto à consideração das percentagens de percentagens ou coeficientes de 0,35% e de 0,5%, respectivamente, a título de valorização pela proximidade e acessibilidade de infraestruturas relacionadas com a rede de saneamento e com a estação depuradora com ela necessariamente conexas.

Termos em que improcede, igualmente, esta questão recursiva, antes se confirmando o valor de 435.709,76 Euros fixado pela sentença recorrida a título de indemnização global a pagar pela Expropriante aos proprietários Expropriados, na proporção das respectivas quotas (artigos 1403.º e 1405.º, n.º 1, do Cód. Civil), a actualizar nos termos aí decididos.

B.5)-Sexta questão:

Impetra, por fim, a Recorrente, a revogação da condenação em custas, por considerar - e bem - que a sentença recorrida errou ao condenar a Recorrente na totalidade das custas processuais, sem atender a que os Recorrentes, em sede dos diversos recursos interpostos, pugnaram pela fixação de valores indemnizatórios superiores aos que foram fixados na sentença recorrida.

Dispõe o art.º 527.º do CPC, sob a epígrafe *«Regra geral em matéria de custas»*, que:

«1.-A decisão que julgue a acção ou algum dos seus incidentes ou recursos condena em custas a parte que a elas houver dado causa ou, não havendo vencimento da acção, quem do processo tirou proveito.

2.-Entende-se que dá causa às custas do processo a parte vencida, na proporção em que o for.

3.-.....».

Por sua vez, dispõe o art.º 528.º, n.ºs 1 e 3 do CPC, sob a epígrafe *«Regras relativas o litisconsórcio e coligação»* que:

«1.-Tendo ficado vencidos, na totalidade vários autores ou vários réus

litisconsortes, estes respondem pelas custas em partes iguais.

(...)

3.-Quando o vencimento de algum dos litisconsortes for somente parcial, a responsabilidade por custas toma tal circunstância em consideração, nos termos fixados no Regulamento das Custas Processuais» [\[\[10\]\]](#).

«A regra geral da responsabilidade pelo pagamento das custas assenta, a título principal, no princípio da causalidade e, subsidiariamente, no da vantagem ou proveito processual, sendo aquele indiciado pelo princípio da sucumbência, pelo que deverá pagar as custas a parte vencida, na respectiva proporção» (SALVADOR DA COSTA, *Regulamento das Custas Processuais*, 2.ª ed. 2009, p. 46).

No caso dos autos, estando em causa uma situação litisconsorcial, pelo lado activo, consubstanciada em 13 (treze) conjuntos de requerimentos recursivos [\[\[11\]\]](#), com pedidos indemnizatórios substancialmente superiores ao fixado na sentença recorrida, pois, boa parte deles pugna pela fixação de um valor de, pelo menos, 24.000\$00 (€119,71) por m² de terreno expropriado, o mesmo é dizer pela fixação de uma indemnização global não inferior a 710.359,14 Euros (119,71 Euros (24.000\$00) x 5.934m²). [\[\[12\]\]](#) Na sentença recorrida chegou-se a um valor de 73,42 Euros/m²/14.719\$00 m² (435.709,76 Euros: 5.934m²).

Sendo o vencimento da Expropriante e dos Expropriados litisconsortes parcial, atendendo à relação entre os respectivos pedidos e o valor indemnizatório fixado na sentença recorrida (435.709.76 Euros), a responsabilidade pelo pagamento das custas devidas em primeira instância recai sobre a Expropriante e os Expropriados, na proporção do respectivo decaimento.

Assim, na procedência desta questão recursiva, deve a sentença recorrida ser revogada nesta parte e, outrossim, ser a Expropriante bem como os conjuntos de Expropriados litisconsortes vencidos [\[\[13\]\]](#) ser condenados no pagamento das custas do processo, na proporção do respectivo decaimento - artigos 527.º e 528.º, n.º 3, do CPC.

*

No que concerne ao recurso, tendo a Apelante/Expropriante decaído em cinco das seis questões suscitadas e a apreciadas, as custas serão da responsabilidade desta e dos Apelados/Expropriados na proporção de 5/6 e

1/6, respectivamente - artigo 527.º do CPC.

IV- Decisão:

Pelo que ficou exposto, acordam os Juízes da 6.ª Secção da Relação de Lisboa em julgar parcialmente procedente a apelação e conseqüentemente:

a)-Revogam a condenação da Expropriante/Apelante em custas, proferida na sentença recorrida, que substituem pelo presente acórdão que condena:

a.1)-a Expropriante e os Expropriados (à excepção dos Expropriados Jorge de Jesus Almeida e mulher, Manuel Gonçalves da Cruz e mulher e Luís dos Santos Bento e mulher) no pagamento das custas devidas na primeira instância, na proporção do respectivo decaimento;

a.2)- a Expropriante e os Expropriados no pagamento das custas devidas em segunda instância, as quais se fixam na proporção de 5/6 para a Expropriante/Apelante e 1/6 para os Expropriados/Apelados.

b) Confirmam a sentença recorrida quanto ao mais decidido.

*

Registe e notifique.

*

Lisboa, 12 de Maio de 2022

Manuel Rodrigues

Ana Paula Albarran Carvalho

Nuno Lopes Ribeiro

[1] Neste capítulo, os Peritos entenderam manter o valor atribuído em sede de arbitragem (ponto 6.3 do Relatório de Peritagem - págs. 39 e 44.

[2] Abrantes Geraldês, *Recursos no Novo Código de Processo Civil*. Almedina, 2017, 4ª edição revista, pág. 109.

[3] Oliveira Ascensão, "*Estudos sobre Nacionalizações e Expropriações*", p. 37 e Acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça, de 17/6/66, *BMJ* 158.º, p. 261 e da Relação de Lisboa, de 18/2/88, *CJ* Ano XIII, T. 1, p. 138, entre muitos outros.

[4] Neste mesmo sentido, também entre muitos outros, Acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça, de 20/10/80, *BMJ* 301.º, p. 309 e da Relação de Guimarães, 11/12/2002, Proc. n.º1196/02-2, disponível em www.dgsi.pt.

[5] Cfr., no mesmo sentido, na jurisprudência, a título de exemplo, o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 14.03.2006, Proc. 05B3582 (disponível em www.dgsi.pt), onde se diz: *“a força do caso julgado abrange não só as questões directamente decididas na parte dispositiva da decisão, mas, outrossim, as preliminares que, decididas expressamente na fundamentação da sentença, constituem antecedente lógico necessário da parte dispositiva do julgado”*. Explica Miguel Teixeira de Sousa (*Estudos sobre o Novo Processo Civil*, Lisboa, Lex, Lisboa, 1997 (2.ª ed.), pp. 578 e 579) que *“toda a decisão é a conclusão de certos pressupostos (de facto ou de direito) o respectivo caso julgado encontra-se sempre referenciado a certos fundamentos. Assim, reconhecer que a decisão está abrangida pelo caso julgado não significa que ela valha com esse valor, por si mesma e independentemente dos respectivos fundamentos. Não é a decisão, enquanto conclusão do silogismo judiciário, que adquire o valor de caso julgado, mas o próprio silogismo considerado no seu todo: o caso julgado incide sobre a decisão como conclusão de certos fundamentos e atinge estes fundamentos enquanto pressupostos daquela decisão”*.

[6] Como se refere no Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 22.02.2017, Proc. 52/13.3TBTMC.G1.S1 (disponível em www.dgsi.pt), *“[c]om o recurso da decisão arbitral (que, conforme é pacificamente aceite, tem natureza jurisdicional), é aberta a discussão sobre o valor da indemnização e, conseqüentemente, sobre o valor do solo da parcela expropriada, com a convocação de todos os elementos fácticos existentes no processo com interesse para esse fim e com a inerente e necessária conseqüência de os pressupostos fácticos adoptados na decisão arbitral não terem de ser, necessariamente, observados (...). Em processo de expropriação, o caso julgado apenas se forma sobre a decisão arbitral - e, eventualmente, sobre os seus pressupostos - caso esta não seja posta em crise, pois que, neste caso, poderá toda ela - e, necessariamente, os seus fundamentos - ser questionada pelo Tribunal, apenas com o limite derivado da proibição de reformatio in pejus (art.º 635.º, n.º 5, do CPC)”*. Cfr., na doutrina, sobre a matéria, e com o mesmo entendimento sobre este ponto, Carla Góis Coelho, *“O efeito preclusivo do caso julgado - Em especial, a eficácia e especificidades do caso julgado arbitral”*, Lisboa, AAFDL Editora, 2019 (reimpressão).

[7] Cfr., neste sentido, Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 26/11/2020, Proc. n.º 2214/16.2T8BCL.G2.S1 (disponível em www.dgsi.pt), que seguimos

de perto.

[8] Ac. RP, de 04/07/2007, Proc. n.º 0733513, em www.dgsi.pt.

[9] Cfr. art.º 9.º/2-a) da Lei 48/98 (Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e do Urbanismo), arts. 18º/.º, al. b), 69.º/2 e 72º/2, al. b), do Dec.-Lei n.º 380/99, de 22.9 (regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial).

[10] Nos processos de expropriação, é devida taxa de justiça com a interposição do recurso da decisão arbitral ou do recurso subordinado (na 1.ª instância), a qual é paga pelo recorrente e recorrido, nos termos da tabela I-A (e não I-B), como é regra nos recursos - n.º 3 do artigo 7.º do RCP.

[11] Dois Expropriados apresentaram individualmente requerimentos de interposição de recurso mas declararam aderir, cada um deles, a distintos conjuntos recursivos interpostos em litisconsórcio.

[12] Os Expropriados identificados em 1.1.1. do Relatório reclamam 21.600 \$00/107,74 Euros por m2; - os Expropriados identificados em 1.1.2. e 1.1.15, reclamam 20.000\$00m2/99,76 Euros por m2; - os Expropriados identificados em 1.1.3 reclamam 43.586\$00/217.40 Euros por m2; - os Expropriados identificados em 1.1.4., 1.1.5 e 1.1.6, reclamam 10.000\$00/49,88 Euros por m2; e - os Expropriados identificados em 1.1.7, 1.1.8. 1.1.9, 1.1.10, 1.1.11,1.1.12, 1.1.13 e 1.1.14, reclamam 24.000\$00/119,71 Euros por m2.

[13] Todos menos os Expropriados Jorge de Jesus Almeida e mulher, Manuel Gonçalves da Cruz e mulher e Luís dos Santos Bento e mulher que, ao contrário dos demais, obtiveram vencimento total na acção.