

Tribunal da Relação de Évora
Processo nº 2285/21.0T8RVR-A.E1

Relator: MARIA ADELAIDE DOMINGOS

Sessão: 23 Novembro 2023

Votação: UNANIMIDADE

SEGUNDA PERÍCIA

LIVRE APRECIACÃO DA PROVA

Sumário

1. Realizada uma perícia, a lei concede às partes a faculdade de requererem uma segunda perícia.
 2. O único requisito específico para o pedido de realização de segunda perícia consiste na alegação fundamentada das razões de discordância relativamente aos resultados da primeira perícia.
 3. A segunda perícia não invalida a primeira, sendo uma e outra livremente apreciada pelo tribunal, pelo que a segunda perícia é mais um meio de prova, que servirá ao tribunal para melhor esclarecimento dos factos.
 4. A primeira perícia sofre de inexatidões que justificam a realização de segunda perícia se o perito não acedeu ao interior de uma das habitações existentes no imóvel misto em avaliação; se é equívoco quanto à existência de licenciamento das habitações, ou quanto à sua obrigatoriedade e, ainda, por o valor alcançado por m2 carecer de objetivamente ser melhor concretizado, em face das características das construções existentes, nomeadamente em função da avaliação e/ou transação de outros imóveis situadas na mesma zona com características semelhantes.
- (Sumário elaborado pela Relatora)

Texto Integral

Acordam na 1.ª Secção do Tribunal da Relação de Évora

I - RELATÓRIO

No processo especial de Divisão de Coisa Comum que corre termos no processo e tribunal *supra* identificado, intentado por AA contra AA e BB, foi requerida e determinada a avaliação, por meio de perícia, do prédio misto

denominado ... e Quinta ..., situado na freguesia da Sé, em Évora, descrito na Conservatória do Registo Predial de Évora sob o n.º ...18 da freguesia de Évora (Sé) e inscrito na matriz sob o artigo rústico ...10 da Secção M da freguesia da Sé (extinta) e artigo urbano ...33 da freguesia de Canaviais, concelho de Évora.

Realizada a perícia, e após esclarecimentos sobre a avaliação levada a cabo pelo Sr. Perito, o Autor veio requerer a realização de segunda perícia, alegando, em suma, que o dever de fundamentação previsto no artigo 484.º, n.º 1, do CPC, não foi observado pelo Sr. Perito, requerendo que a segunda perícia seja realizada por outro perito, nomeado pelo tribunal.

Por despacho proferido em 02-05-2023 (Ref.ª 32838070), que vem a ser o recorrido, o tribunal *a quo* indeferiu a realização da segunda perícia, concluindo do seguinte modo:

«O Relatório elaborado pelo senhor Perito responde ao quesito formulado e fixado por despacho proferido em 05-07-2022; e apresenta-se fundamentado. Em 27-03-2023, o senhor Perito esclareceu o método de avaliação utilizado no caso em apreço, e o preço do metro quadrado atribuído ao prédio misto, atendendo às suas especificidades.

Pelo que, por ora, entende o Tribunal que nenhum fundamento existe para sustentar a elaboração de uma nova perícia.

Assim, indefiro o requerido pelo Requerente.»

Inconformado, apelou o Autor, apresentando as seguintes CONCLUSÕES:

«1ª O Relatório da 1ª perícia apresenta deficiências, não sendo devidamente fundamentado. Por isso,

2ª Depois de requerer esclarecimentos e pedido de fundamentação do mesmo, manteve-se a falta de fundamentação, razão pela qual, foi requerida, de forma fundamentada, uma segunda avaliação, nos termos do Art. 487º nº 1 do CPC;

3ª O Tribunal “a quo” indeferiu a requerida perícia, alegando que “O Relatório elaborado pelo senhor Perito responde ao quesito formulado e fixado por despacho proferido em 05-07-2022; e apresenta-se fundamentado.”

4ª Com o devido respeito pela opinião em contrário, o relatório pericial não nos apresenta o valor real de mercado dos valores reais de mercado atual. Pois,

5ª Em primeiro lugar não tem em consideração as condições interiores do imóvel referido em 2 do relatório de avaliação, por ao Sr. Perito não ter sido facultado o acesso ao mesmo.

6ª Este acesso ao interior ao do supra referido imóvel é essencial para determinação do seu valor. Pois,

7ª Terá que se ter em conta os materiais usados no seu interior, a sua condição, equipamentos, sistemas de água, eletricidade, esgotos e telecomunicações, para se aferir do seu valor. Para além disso,

8ª Tem que nos ser facultado a tipologia e estado de conservação, se tem sótão, ou cave com condições de habitabilidade.

9ª Não basta fazer uma perícia do exterior, que foi o caso, a qual não nos permite aferir o valor real do supra referido imóvel. Por outro lado,

10ª O Sr. Perito partiu de um pressuposto errado para proceder à avaliação do prédio identificado em 2 do relatório de avaliação. Pois,

11ª Se na caderneta predial consta que tal prédio é de 1937, o mesmo é anterior a 1951, pelo que não necessita de licença de utilização. Deste modo,

12ª Não estamos perante um prédio clandestino.

13ª Não sendo um prédio clandestino o seu valor é muito superior ao atribuído pelo Sr. Perito. Assim,

14ª A avaliação efetuado pelo Sr. Perito padece de erros que prejudicam todos os interessados nos autos.

15ª O Sr. Perito em nenhuma parte do relatório pericial, nem do esclarecimento ao mesmo diz como chegou aos preços por ha ou M2 para atribuir o valor aos prédios, o que tinha que fazer.

16ª Ao requerer a segunda perícia o Recorrente alegou e fundamentou as razões da sua discordância com os resultados da primeira perícia, pelo que, deveria ter sido admitida. Pois,

17ª Esta segunda perícia destina-se a corrigir a inexactidão dos resultados da primeira.

18ª Ao não admitir a realização da segunda perícia o Tribunal “a quo” violou o disposto nos Arts. 484º nº 1 e 489º nº 1 do CPC. Por outro lado,

19ª O Tribunal “a quo” também não fundamentou, como art. 154º nº 1 do CPC estipula a sua decisão, pelo que a mesma é nula nos termos da al. b) do nº 1 do art. 615º do CPC.»

A Ré apresentou resposta ao recurso, pugnando pela confirmação da decisão recorrida.

II- FUNDAMENTAÇÃO DE FACTO

Os factos e ocorrências processuais relevantes para a apreciação do recurso constam do antecedente Relatório, a que ainda se acrescentam os seguintes elementos processuais colhidos nos autos e que antecederam a prolação do despacho recorrido:

1- Por despacho proferido em 05-07-2022 foi fixado o objeto da perícia nos seguintes termos:

«Qual é o valor de mercado do prédio misto denominado “... e Quinta ...”, situado na freguesia da Sé, em Évora, descrito na Conservatória do Registo Predial de Évora sob o n.º ...18 da freguesia de Évora (Sé) e inscrito na matriz sob os artigo rústico ...10 da Secção M da freguesia da Sé (extinta) e artigo urbano ...33 da freguesia de Canaviais, concelho de Évora.»

2- O Relatório pericial tem o seguinte teor:

«**AVALIAÇÃO**

Avaliação do Prédio Rústico inscrito na matriz artigo rústico ...10 secção M e Prédio Urbano inscrito na Matriz com o artigo urbano ...33, ambos da Freguesia dos Canaviais, sito na ... e Quinta ... aos Canaviais.

O prédio rústico, com a área de 2,0550 ha, é constituído por 4 parcelas com as culturas de: arvense de sequeiro, arvense de regadio e olival. Está classificado quanto à natureza dos solos entre a 1ª e 4ª classe. Encontra-se todo vedado por rede ovelheira e postes de madeira, tendo na entrada muro de alvenaria com portão em ferro.

Nele estão implantados dois prédios urbanos contíguos:

1 - Rés/chão com a área aproximada de 100 m2 composto por sala, cozinha, 3 quartos e casa de banho, está na fase de “toscas”, em muito mau estado de conservação no seu todo.

2 - Rés/chão com a área aproximada de 130 m2. Pelo que observei pelo exterior, o seu estado de conservação é aceitável tendo condições de habitabilidade.

Fui recebido pelo Exmº sr. AA, que se encontrava no local, informei-o que ia a mando do Tribunal avaliar os prédios, e que para o fazer tinha que verificar o interior dos imóveis para ver o seu estado de conservação.

O Sr. AA disse-me que eu só poderia verificar o imóvel que acima descrevi em **1**, ou seja a construção na fase de toscas, porque esse é que era o prédio para avaliar, não me permitindo a entrada ao interior do imóvel contíguo, descrito no **nº 2**, pelo que só o observei do exterior. Como na Matriz está mencionado o ano de 1937, e a construção que me foi indicada está na fase de toscas, não me parece que o prédio objecto desta avaliação seja o da informação prestada pelo requerido.

Assim, decidi avaliar a parte Rústica com dois imóveis lá implantados:

Parte Rústica – 82 200 €

Parte urbana – Prédio descrito no nº **1** 16 000 €

Prédio descrito no **nº 2** 60 000 €

TOTAL 158 200 €

O Valor do prédio Misto (Parte Rústica e Parte Urbana) é na ordem dos 158 000 € (Cento e Cinquenta e Oito Mil Euros)

Anexo: 6 Fotografias

Évora, 30 de Setembro de 2022»

3- O Autor e a Ré, por requerimentos separados, vieram requerer que o Sr. Perito esclarecesse e complementasse o Relatório Pericial.

4- Por despacho proferido em 08-02-2023, e em apreciação do requerido, o tribunal *a quo* decidiu o seguinte:

«O Relatório elaborado pelo senhor Perito responde ao quesito formulado e fixado por despacho proferido em 05-07-2022; e apresenta-se fundamentado. (...)

Porém, também é verdade que a avaliação realizada se encontra parcamente fundamentada no que respeita às premissas que levaram à conclusão alcançada sobre o valor a atribuir ao prédio misto.

Assim, nessa parte, assiste razão às Partes, **devendo ser determinada a notificação do Senhor Perito, para no prazo de 20 dias** (uma vez que, tal poderá implicar nova deslocação ao local, caso o Senhor Perito assim entenda relevante), **fundamentar a conclusão alcançada/ o valor atribuído ao imóvel, nomeadamente, quais os critérios que lhe permitiram alcançar tal valor de mercado (ex: tipo de construção, valor do metro quadrado para prédio semelhante naquela região, etc...).** Caso seja possível, isto é, existindo imóveis semelhantes para venda naquela zona, deverá juntar o preço pelos quais tais imóveis se encontram colocados à venda. O que se determina.

Notifique, sendo o primeiro Requerido com a advertência de que, caso o senhor Perito se desloque novamente ao local, o mesmo deverá colaborar com a realização da avaliação, nos termos entendidos por convenientes pelo senhor Perito, sob pena de condenação em multa processual por falta de colaboração com o Tribunal.»

5- Em 27-02-2023, O Sr. Perito juntou aos autos os seguintes esclarecimentos: **«Resposta ao pedido de fundamentação**

Os peritos avaliadores, para desempenharem as suas funções, utilizam os seguintes métodos de avaliação:

a) Método comparativo - *Consiste na avaliação do imóvel por comparação, ou seja, em função de transações e/ou propostas efectivas de aquisição relativamente a imóveis com idênticas características físicas e funcionais, cuja localização se insira numa mesma área do mercado imobiliário.*

A utilização deste método requer a existência duma amostra representativa e

credível em tempos de transações e/ou propostas efectivas de aquisição que não se apresentem desfasadas relativamente ao momento da avaliação.

b) Método de actualização das rendas futuras- *consiste na determinação do valor do imóvel através do somatório dos cash-flows efectiva ou previsivelmente libertados e do seu valor residual no final do período de investimento previsto ou da sua vida útil, actualizados a uma taxa de mercado para aplicações com perfil de risco semelhante.*

c) Método dos múltiplos rendimentos - *consiste na determinação do imóvel mediante o quociente entre a renda anual efectiva ou previsivelmente libertada de encargos de conservação e manutenção e uma taxa de remuneração adequada às características e ao nível de risco do investimento, face às condições gerais do mercado imobiliário no momento da avaliação.*

d) Método de substituição - *consiste na determinação do valor do imóvel através da soma entre o valor do mercado do terreno e de todos os custos necessários para a construção de um imóvel com as mesmas características físicas e funcionais. Na determinação do valor final do imóvel, devem ser consideradas, designadamente a depreciação em função da sua antiguidade, estado de conservação e estimativa de vida útil, bem como as margens de lucro requeridas.*

Posto isto, e em relação à avaliação que fiz ao prédio do processo, informo o seguinte:

Dos quatro métodos acima descritos, derivado às características dos imóveis em causa, ao facto de na zona não existirem imóveis semelhantes para estabelecer comparação ou calcular o rendimento, o que mais se aproxima para a obtenção do seu valor é o mencionado na alínea **d)**.

Acresce que como não existe qualquer licenciamento na C. Municipal, pelo que se trata de prédios clandestinos.

Em relação ao prédio descrito em 1, que está a 90% de ficar concluído, na fase de "toscas" em muito mau estado de conservação no seu todo e ao abandono, optei por calcular o valor do metro quadrado, para obter o valor que indiquei no relatório, baseando-me no estado de conservação, na idade da construção, na sua localização e nos acessos.

Como referi no meu relatório, em relação ao prédio descrito em 2, informei que o seu estado de conservação é aceitável, tendo condições de habitabilidade.

Assim, com o estado actual dos prédios depois da verificação que fiz para aferir o valor das construções existentes, calculei os valores de 82 200 € para a parte Rústica, ou seja 40 000 €/ha. Para o prédio descrito em 1 calculei o valor de 160 €/m² e para o prédio descrito em 2 calculei um valor de 461,53 €/m². **Valores que mantenho e que tenho a noção que são preços**

aceitáveis para uma avaliação justa. Com efeito, possuo experiência no ramo da construção civil, pois sou Técnico responsável pelo Alvará de construção de uma empresa de construção civil, o que me permite ter conhecimentos dos valores dos terrenos e do m2 da construção.»

III- APRECIAÇÃO DAS QUESTÕES SUSCITADAS NO RECURSO

1. Considerando as conclusões das alegações, as quais delimitam o objeto do recurso, sem prejuízo das questões que sejam de conhecimento oficioso (artigos 635.º, n.º 3 e 4, 639.º, n.º 1, e 608.º, n.º 2, do CPC), cumpre apreciar e decidir:

- Nulidade da decisão recorrida;
- Se estão reunidos os requisitos legais para a realização da requerida segunda perícia.

2. Alega o Apelante que a decisão recorrida é nula por violação do dever de fundamentação, invocando para o efeitos os artigos 154.º, n.º 1, e 615.º, n.º 1, alínea b), do CPC.

As causas de nulidade da sentença encontram-se taxativamente elencadas nas várias alíneas do n.º 1 do artigo 615.º do CPC.

Assim, a sentença é nula, por aplicação da alínea b) desse normativo, quando *«não especifique os fundamentos de facto e de direito que justificam a decisão»*.

A falta de fundamentação a que alude o preceito está em consonância com o dever de fundamentação as decisões, consagrado na CRP e na lei ordinária (artigo 205.º, n.º 1, da CPR, artigos 154.º, n.º 1 e 607.º, n.º 4, do CPC).

Porém, como tem sido entendido de forma consensual, a arguida nulidade só ocorre quando a falta de fundamentação for absoluta, o que não se verifica quando haja insuficiente ou errada fundamentação de facto e/ou de direito, vícios para os quais a lei tem remédios diversos que não passam pela declaração de nulidade do decidido (cfr., assim, artigos 639.º, n.º 2, alíneas a), b) e c), 640.º e 662.º, n.º 1 e 2, alíneas c) e d), todos do CPC).

No caso em apreciação, estando em causa um despacho interlocutório, não uma decisão final, apresenta-se o mesmo suficientemente fundamentado, porquanto faz o enquadramento fático-jurídico do requerimento onde é pedida a segunda perícia levando em atenção a tramitação processual anterior, a formulação do quesito objeto da perícia, a fundamentação que o Sr. Perito apresentou no Relatório Pericial, bem como o esclarecimento prestado.

Nestes termos, não se verifica a arguida nulidade.

3. Vejamos, agora, se estão reunidos os requisitos legais para a realização da

requerida segunda perícia.

Nos termos do artigo 341.º do Código Civil, conjugado com o artigo 388.º do CPC, a prova pericial destina-se a demonstrar a realidade dos enunciados de facto produzidos pelas partes, tendo por objeto a perceção ou averiguação de factos que reclamem conhecimentos especiais que o julgador comprovadamente não detém.

Realizada uma perícia, a lei concede às partes a faculdade de requererem uma segunda perícia.

O artigo 487.º do CPC estabelece os requisitos do requerimento do pedido da segunda perícia, estipulando:

«1- Qualquer das partes pode requerer que se proceda a segunda perícia, no prazo de 10 dias a contar do conhecimento do resultado da primeira, alegando fundamentamente as razões da sua discordância relativamente ao relatório pericial apresentado.»

«3. A segunda perícia tem por objeto a averiguação dos mesmos factos sobre que incidiu a primeira e destina-se a corrigir a eventual inexatidão dos resultados desta.»

A segunda perícia não invalida a primeira, sendo uma e outra livremente apreciada pelo tribunal (artigo 489.º do CPC).

Donde, a segunda perícia é mais um meio de prova, que servirá ao tribunal para melhor esclarecimento dos factos, em livre apreciação (cfr. FERNANDO PEREIRA RODRIGUES, *Os Meios de Prova em Processo Civil*, Almedina, março 2015, p.151).

O pedido de realização de segunda perícia, no atual regime processual, exige que sejam fundamentadas as razões da discordância, o que resulta de modo preclaro do advérbio de modo *«fundamentadamente»* expresso no n.º 1 do artigo 487.º do CPC.

A *ratio legis* de tal exigência, é consabido, prende-se com a necessidade de evitar a realização de diligências meramente dilatórias.

As razões da discordância, devidamente fundamentadas, ou seja, os pontos de discordância e/ou as inexatidões a corrigir, têm de constar do requerimento onde se requer a realização da segunda perícia.

Assim, o requerente tem de indicar qual o motivo/razão por que entende que o resultado da perícia deveria ser diferente, o que afasta a admissão de simples requerimentos onde se pede a realização da segunda perícia (outrora admitidos).

Efetivamente, se o legislado em relação à primeira perícia não exige qualquer fundamentação para justificar a realização da diligência podendo a parte limitar-se a indicar o objeto da perícia, enunciando as questões de facto que pretende ver esclarecidas (artigo 475.º, n.º 1, do CPC), já em relação à

segunda perícia o legislador foi muito mais exigente, não bastando à parte alegar qual o objeto da perícia por reporte à questão controvertida, pois tendo já havido uma avaliação é necessário que a parte indique de forma fundamentada a(s) razão(ões) da discordância com o resultado da mesma (cfr. LEBRE DE FREITAS, *Código de Processo Civil Anotado*, Vol. II, 2ª ed., p. 554). Em face do que vem sendo dito, é inegável que atualmente é condição de deferimento do pedido de segunda perícia a alegação fundamentada das razões de discordância relativamente aos resultados da primeira perícia e tal alegação especificada é o único requisito legal do requerimento em causa a formular nos termos do artigo 487.º do CPC.

Invoca o Apelante que se encontram reunidos os pressupostos da realização da segunda perícia por deficiências da primeira, com base, em suma, na seguinte argumentação: (i) o Relatório Pericial não apresenta o valor real atual de mercado, porquanto não teve o Sr. Perito acesso ao interior do imóvel referido em 2., pelo que não pôde aferir das suas características, condições de habitabilidade, conservação e equipamentos existentes; (ii) considerou que o mesmo imóvel é clandestino, sem o ser, dado que é anterior a 1951 e, por isso, não necessita de licença de utilização; (iii) nem no Relatório Pericial, nem no esclarecimento prestado, o Sr. Perito diz como chegou ao preço por ha ou m2. Na apreciação das razões de discordância apresentadas para fundamentar o pedido de realização da segunda perícia, entende-se que as mesmas justificam o deferimento da sua realização.

Primeiro, porque o Sr. Perito considerou que, estando em causa a avaliação de um imóvel misto, com uma componente rústica e com duas habitações nele implantadas, o método que se lhe afigurou ser o mais adequado para avaliar o prédio corresponde ao que identificou sob a alínea d), ou seja, o método por substituição, pelo que teve de levar em conta na determinação do valor «*a soma entre o valor do mercado do terreno e de todos os custos necessários para a construção de um imóvel com as mesmas características físicas e funcionais*», ou seja, e como se encontra enunciado neste método avaliativo: «*Na determinação do valor final do imóvel, devem ser consideradas, designadamente a depreciação em função da sua antiguidade, estado de conservação e estimativa de vida útil, bem como as margens de lucro requeridas.*»

Sendo assim, para aferição do valor torna-se crucial verificar as características físicas interiores e exteriores do imóvel referido em 2., o que o Sr. Perito não pôde verificar por não lhe ter sido permitido o acesso ao interior do mesmo, nem ter tentado tal acesso para melhor completar o Relatório Pericial na sequência do pedido de esclarecimento.

Não se percebe, pois, como alcançou o valor do imóvel 2. uma vez que não lhe

foram facultados todos os meios para a correta aferição do valor do imóvel de acordo com o critério que adotou na avaliação.

Tanto bastaria, em nosso entender, para justificar a realização da segunda perícia.

Segundo, porque o Sr. Perito refere no esclarecimento ao Relatório Pericial que os imóveis são clandestinos por não existir licenciamento camarário.

Porém, cotejando este esclarecimento com o Relatório Pericial não se percebe se o Sr. Perito se refere apenas a uma habitação ou às duas.

Por outro lado, menciona no Relatório Pericial que o imóvel n.º 2 está descrito na matriz com referência ao ano de 1937. Mas sendo assim, haveria que levar em conta a data da construção do imóvel para considerar se era exigível o licenciamento camarário.

Também esta falta de clareza, justifica a realização de uma segunda perícia.

Finalmente, e em terceiro lugar, embora não se pretenda questionar a experiência do Sr. Perito, a concreta avaliação deste imóvel exige que objetivamente seja melhor concretizado o valor, quer das construções, quer da parte rústica, em função das suas características, mas também do valor da avaliação e/ou transação de outros imóveis situadas na mesma zona com características semelhantes, não se podendo descartar, sem mais, o método comparativo indicado pelo Sr. Perito.

Aliás, no despacho proferido em 08-02-2023, o tribunal alertou o Sr. Perito para a necessidade de melhor concretizar e fundamentar a conclusão alcançada quanto ao valor de mercado, referindo, exemplificativamente, determinados aspetos que deveriam ser tidos em conta, de forma justificada, e que, salvo o devido respeito, não se bastam com a invocação genérica de que os valores a que chegou, com base na sua experiência, são preços «*aceitáveis para uma avaliação justa*», como veio a mencionar nos esclarecimentos prestados.

Em face de todo o exposto, sai evidenciado que a primeira perícia sofre de inexatidões que justificam a realização de uma segunda perícia, devendo o tribunal a quo, previamente à realização da mesma, tomar as medidas necessárias e adequadas que efetivamente facultem ao perito o acesso pleno ao imóvel, incluindo o interior das duas habitações nele existentes.

Nestes termos, procede a apelação.

4. Dado o decaimento, as custas ficam a cargo da Ré/Apelada (artigo 527.º do CPC), sendo a taxa de justiça do recurso fixada pela tabela referida no n.º 2 do artigo 6.º do RCP.

IV- DECISÃO

Nos termos e pelas razões expostas, julgam procedente a apelação, revogando-se a decisão recorrida, admitindo-se a segunda perícia, com as cautelas *supra* referidas.

Custas nos termos sobreditos.

Évora, 23-11-2023

Maria Adelaide Domingos (*Relatora*)

Graça Araújo (*1.ª Adjunta*)

Albertina Pedroso (*2.ª Adjunta*)