

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 829/21.6T8PVZ.P1

Relator: RODRIGUES PIRES

Sessão: 10 Julho 2025

Número: RP20250710829/21.6T8PVZ.P1

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: REVOGADA PARCIAL

EXPROPRIAÇÃO POR UTILIDADE PÚBLICA

SOLO APTO PARA CONSTRUÇÃO

FATOR CORRETIVO DO ART.º 26º Nº 10 DO CE

Sumário

I - O critério previsto no art. 26º, nº 2 do Cód. das Expropriações para cálculo do valor do solo apto para construção, que corresponde essencialmente ao resultado da média atualizada entre os preços unitários das aquisições ou das avaliações fiscais corretoras feitas na mesma freguesia da parcela expropriada ou nas limítrofes, multiplicada pelo coeficiente de correção que vai até 10%., só pode funcionar adequadamente se os árbitros e os peritos tiverem acesso aos elementos fiscais respetivos, se estes forem completos, incluindo a área, o volume de construção e o valor unitário do solo, e se as avaliações fiscais forem idóneas à correção das declarações de preço das transações.

II - As dificuldades que a aplicação rigorosa e fundada deste critério impõem conduzem à sua rara aplicação, não se podendo bastar, como sucede no presente caso, com a apresentação de três escrituras públicas referentes à aquisição de prédios situados nas proximidades da parcela expropriada, até porque não se pode excluir a possibilidade de outras vendas terem ocorrido na mesma zona por valores bem inferiores aos mencionados naquelas escrituras.

III - No art. 26º, nº 5 do Cód. das Expropriações estabelece-se que para determinar o valor do solo apto para construção se deverá atender, como referencial, aos montantes fixados administrativamente para efeitos de aplicação dos regimes de habitação a custos controlados ou de renda condicionada.

IV - Porém, embora estes montantes não sejam absolutamente vinculativos para o tribunal só não deverão ser atendidos se, comprovadamente, não corresponderem ao custo de construção na zona onde se localiza a parcela expropriada.

V - Através da aplicação do fator corretivo previsto no nº 10 do art. 26º do Cód. das Expropriações visa-se impedir que o expropriado fique numa situação de vantagem ou benefício recebendo uma indemnização na qual não seriam tidos em conta os custos que normalmente são resultantes dos riscos e do esforço inerentes à efetiva edificação.

VI - Este fator corretivo pela inexistência de risco e de esforço na atividade construtiva não é de funcionamento automático.

VII - Todavia, pese embora a sua não automaticidade, tendo em atenção que, por via de regra, a construção implica sempre custos, ónus, encargos, perdas de tempo, stress, etc., o fator corretivo previsto no art. 26º, nº 10 do Cód. das Expropriações apenas deverá deixar de ser aplicado se inequivocamente se provar a inexistência de tais condicionantes.

Texto Integral

Proc. nº 829/21.6T8PVZ.P1

Comarca do Porto - Juízo Local Cível de Póvoa de Varzim - Juiz 2

Apelação

Recorrente: AA

Recorrido: Município ...

Relator: Eduardo Rodrigues Pires

Adjuntos: Desembargadoras Márcia Portela e Maria da Luz Teles Menezes de Seabra

Acordam na secção cível do Tribunal da Relação do Porto:

RELATÓRIO

No presente processo de expropriação por utilidade pública para construção da ... - ... da Póvoa de Varzim, em que figuram como expropriante o Município ... e como expropriada AA, promoveu-se a expropriação da parcela n.º ..., com a área de 1.368m², a destacar do prédio rústico sito no lugar ..., ... da União de Freguesias ..., ... e ..., concelho da Póvoa de Varzim, descrito na

Conservatória do Registo Predial da Póvoa de Varzim sob o n.º ... e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º ... da União de Freguesias ..., ... e

Por deliberação da Assembleia Municipal ... de 20.2.2020, publicada no Diário da República, 2.ª série, n.º 46, de 5.3.2020, foi declarada a utilidade pública com carácter de urgência da expropriação dos prédios identificados nos mapas e nas plantas em anexo ao despacho e foi autorizada a tomada de posse administrativa da parcela aqui em discussão.

Em 27.5.2020, realizou-se a vistoria “ad perpetuum rei memoriam” à parcela n.º

Foram apresentadas reclamações contra esta vistoria, as quais foram parcialmente deferidas, dando origem à apresentação de novo auto de vistoria.

Em 22.9.2020, foi depositada a quantia de 155.416,72€ à ordem da expropriada.

Em 30.9.2020, a entidade expropriante foi investida na posse administrativa de tal parcela.

Na fase administrativa foi realizada arbitragem, por árbitros nomeados pelo Presidente do Tribunal da Relação do Porto, que atribuiu à aludida parcela o valor de 106.576,00€.

Por despacho de 7.6.2021, foi adjudicada à expropriante a propriedade da parcela expropriada.

Notificados da decisão arbitral, vieram a expropriante e o expropriado interpor recurso desta nos termos dos art. 52.º, nº 1 e 58.º do Cód. das Expropriações, pedindo a primeira que seja fixado o valor da justa indemnização em 75.035,32€ e a segunda que esta justa indemnização seja fixada em 504.714,25€.

Em abono da sua pretensão, a entidade expropriante alegou, em síntese, o seguinte:

- padece de vício de falta de fundamentação a consideração de uma percentagem de 12% em relação ao fator de “localização, qualidade ambiental e equipamentos”, quando os mesmos árbitros para parcelas próximas (2, 6, 7, 9 e 12), integradas no mesmo processo de expropriação, igualmente interiorizadas e menos afastadas de equipamentos do que a parcela

expropriada, consideraram uma percentagem de 10%, que se considera aceitável;

- não se compreende que os Srs. Árbitros entendam não se justificar a atribuição da penalização prevista no n.º 9 do art.º 26.º do Cód. das Expropriações pelo “reforço das infraestruturas”, defendendo que os encargos com a operação urbanística de loteamento nunca poderiam corresponder a uma percentagem inferior a 10% do valor do solo; na verdade, ficcionando um cenário em que na parcela sob expropriação fossem efetuadas obras de edificação, as mesmas teriam sempre de ser alvo de um processo de licenciamento, precedido de uma operação de loteamento, bem como serem executadas as obras de urbanização exigíveis, nos termos do RJUE, e, nessa medida, a expropriada teria de despende avultadas quantias, quer com taxas e licenças, quer com os encargos relativos às obras de urbanização necessárias à concretização da operação de loteamento;

- em função do exposto, o valor unitário da parcela deveria ser de 49,74€/m², assim calculado: 703,00€/m² x 0,5 m²/m² x 18,5% x 0,90 x 85%

- a parte não expropriada do prédio assegura proporcionalmente os mesmos cómodos que a totalidade do prédio, continuando a ter aptidão construtiva, razão pela qual não deveria ter sido atribuída à desvalorização da parcela não expropriada uma percentagem de 80%, correspondente ao montante de 16.137,00€;

- o valor da justa indemnização da parcela expropriada deve ser fixado em montante não superior ao valor de 75.032,32€, sendo 68.044,32€ correspondente ao valor do terreno e 6.991,00€ correspondente ao valor das benfeitorias.

Por sua vez, a expropriada no recurso que interpôs da decisão arbitral, alegou, em síntese, o seguinte:

- embora a parcela sobrance se encontre em zona de construção, implantada que seja a via e todas as infraestruturas respetivas não terá qualquer tipo de aproveitamento, atenta a sua configuração triangular e as condicionantes legais que impõem os afastamentos em relação às vias públicas;

- perante a perda de aptidão construtiva da parcela sobrance, esta não assegura proporcionalmente os mesmos cómodos que oferecia todo o prédio e não tem qualquer interesse económico para a expropriada, razão pela qual deve ser deferido o pedido de expropriação total;

- a lei no art.º 26.º, n.º 2 do Cód. das Expropriações estabelece um critério preferencial de avaliação que não foi tido em conta pelos Srs. Peritos: o resultado da média aritmética atualizada entre os preços unitários de aquisições efetuadas nas mesmas freguesias e freguesias limítrofes nos 3 anos com média anual mais elevada relativamente a prédios com as mesmas características, sendo que em 29.12.2017 foi outorgada escritura pública de uma parcela de terreno que confronta com a parcela expropriada e que tinha as mesmas características, aptidões e natureza, em que o preço pago pelo Município ascendeu a 201,61€/m²;

- em todo o caso, tendo em conta os critérios definidos nos diversos números do art.º 26.º do Cód. das Expropriações sempre seria superior a 61€/m², concretamente 110€/m², tendo em conta o custo de construção e os índices fundiários;

- para além de o valor do terreno acima referido, para se alcançar o valor da justa indemnização há que considerar o valor das construções, tendo em conta a área habitacional e a área dos anexos, nos seguintes moldes:

a) habitação: 140,00m² x 450,00/m² = €63.000,00;

b) anexos: 292,00m² x €300,00 = €87.600,00

- as benfeitorias mencionadas no acórdão arbitral foram subavaliadas.

De acordo com o disposto no art.º 52.º, 3 do Cód. das Expropriações, foi atribuído ao expropriado o valor de 75.035,32€, correspondente ao montante da indemnização sobre o qual existe acordo.

A expropriante apresentou resposta ao pedido de expropriação total, em que defendeu a improcedência do mesmo, reiterando, no essencial, que a parcela sobrance não perdeu o seu potencial de edificabilidade com o processo expropriativo.

Notificada das alegações de recurso da expropriante, veio a expropriada apresentar contra-alegações, em que pediu a improcedência do recurso daquela, aduzindo os seguintes argumentos:

- É totalmente impossível ou economicamente inviável a construção de um anexo recuado em relação à nova via de trânsito e à face da Rua ... face aos afastamentos impostos em virtude da confrontação da parcela sobrance com vias de trânsito (a poente com a Rua ... e a nascente com a futura ...);

- inexistente o erro apontado pela expropriante quanto à consideração de uma percentagem de 12% para o fator localização, qualidade ambiental e equipamentos;

- é justificada a falta de aplicação do fator de penalização previsto no art.º 26.º, n.º 9 do Cód. das Expropriações, sendo o laudo arbitral perfeitamente claro quando afirma que a parcela a expropriar dispõe de infraestruturas urbanísticas suficientes para a capacidade construtiva considerada.

Por seu turno, a expropriante apresentou contra-alegações relativamente ao recurso interposto pela expropriada, pedindo igualmente a improcedência do mesmo pelas seguintes razões:

- a aplicação do n.º 2 do art.º 26.º do Cód. das Expropriações vem-se mostrando impraticável, face às dificuldades na obtenção dos elementos junto do Serviço de Finanças e no rigor do critério de seleção e agrupamento de prédios com idênticas características;

- a escritura junta pela expropriante nenhum efeito probatório tem isoladamente;

- o art.º 26.º, n.º 1 do Cód. das Expropriações não se aplica diretamente ao caso dos autos, uma vez que de acordo com o plano em vigor a área da parcela expropriada se destina à construção da via e, por isso, logra aplicação o art.º 26.º, n.º 12 do Cód. das Expropriações;

- as edificações destinadas a habitação e anexos que existiam na parcela encontravam-se em muito mau estado de conservação, consubstanciando ruínas, não sendo indemnizáveis as benfeitorias não compatíveis com o uso do terreno para construção, como seria o caso das edificações que existiam no terreno da expropriada e que teriam de ser demolidas para se obter o potencial de edificabilidade atribuído;

- a expropriada não impugnou a decisão dos Srs. Árbitros no sentido de que o valor do solo apenas seria acrescido do valor das benfeitorias compatíveis com o uso do terreno para construção, existentes à data da DUP e indicou valores discricionários para o valor dos muros que delimitam a parcela ou furo artesiano.

Em 14.9.2022, a expropriada veio juntar cópias de duas escrituras públicas efetuadas pelo Município ... no âmbito do processo de expropriação em apreço nos autos, bem como as cadernetas prediais respeitantes às parcelas de

terreno objeto de uma daquelas escrituras, tendo estes documentos sido admitidos.

Procedeu-se à avaliação da parcela expropriada, tendo sido apresentado relatório pericial conjunto, com posição discordante dos peritos da expropriante e do expropriado.

Foram apresentadas reclamações e solicitados esclarecimentos relativamente ao relatório pericial apresentado e depois foi apresentada resposta a esses esclarecimentos.

Realizou-se a audiência de julgamento, com tomada de esclarecimentos ao Sr. Perito indicado pelo Tribunal, Eng. BB.

A expropriante e os expropriados apresentaram as suas alegações finais.

Por fim, foi proferida sentença que julgou totalmente improcedente o recurso interposto pela expropriante e parcialmente procedente o recurso interposto pela expropriada e, em consequência:

a) julgou procedente o pedido de expropriação total e adjudicou à expropriante a parcela sobrance de terreno, com a área de 307 m², do prédio urbano sito na Rua ..., freguesia ..., concelho da Póvoa de Varzim, descrito na Conservatória do Registo Predial da Póvoa de Varzim sob o n.º ..., da freguesia ... e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo ... da União de Freguesias ..., ... e ...;

b) fixou o valor da indemnização a pagar pelo Município ... à expropriada AA na quantia global de 151.356,90€, por referência à data da publicação da Declaração de Utilidade Pública (5.3.2020) a atualizar, de acordo com o índice de preços do consumidor, com exclusão de habitação, obtidos pelo Instituto Nacional de Estatística.

Inconformada com o decidido, interpôs recurso a expropriada, que finalizou as suas alegações com as seguintes conclusões:[\[1\]](#)

(...)

A entidade expropriante apresentou contra-alegações nas quais se pronunciou pela confirmação do decidido.

O recurso é de apelação, a subir imediatamente, nos próprios autos e com efeito meramente devolutivo.

Cumpram então apreciar e decidir.

*

FUNDAMENTAÇÃO

O âmbito do recurso, sempre ressalvadas as questões de conhecimento oficioso, encontra-se delimitado pelas conclusões que nele foram apresentadas e que atrás se transcreveram – cfr. arts. 635º, nº 4 e 639º, nº 1 do Cód. do Proc. Civil.

*

As questões a decidir são as seguintes:

I - A reapreciação da decisão proferida sobre a matéria de facto;

II - O cálculo da justa indemnização a atribuir à expropriada;

a) A aplicação do critério previsto no art. 26º, nº 2 do Cód. das Expropriações;

b) O custo de construção;

c) A aplicação do fator corretivo a que se refere o art. 26º, nº 10 do Cód. das Expropriações.

*

É a seguinte a factualidade dada como provada na sentença recorrida:

1. Por deliberação da Assembleia Municipal ... de 20 de Fevereiro de 2020, publicada no Diário da República, 2.ª série, n.º 46, de 05/03/2020, foi declarada a utilidade pública com carácter de urgência da expropriação, entre outras, da parcela n.º ..., com a área de 1.368m², a destacar do prédio urbano sito no lugar ..., da União de Freguesias ..., ... e ..., concelho da Póvoa de Varzim, descrito na Conservatória do Registo Predial da Póvoa de Varzim sob o n.º ... e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º ... da União de Freguesias ..., ... e

2. O prédio supra encontra-se registado a favor da expropriada, desde 30/11/2010.
3. Em 30 de Setembro de 2020, a entidade expropriante Município ... tomou posse administrativa da parcela identificada em 1.
4. Por despacho proferido em 07 de Junho de 2021, foi adjudicada à expropriante a propriedade da parcela
5. Em 27 de Maio de 2020, data da realização da vistoria “ad perpetuum rei memoriam”, o prédio da parcela referida em 1. era ocupado com morada de casas, com dois pavimentos, quintal e anexos.
6. A parcela a expropriar apresenta formato irregular aproximadamente trapezoidal com a área de 1.368m² e tem uma topografia plana.
7. A parcela sobrance, com 307 m², tem uma configuração sensivelmente triangular e localiza-se a poente, confrontando com a Rua
8. A casa principal, com dois pisos, encontra-se implantada à face da Rua ..., com área de implantação aproximada de 90 m².
9. A casa anexa, com um piso, encontra-se na frente voltada à Rua ..., a sul, tendo uma área de construção aproximada de 59 m².
10. As construções referidas em 8. e 9. são bastante antigas, com paredes de alvenaria de granito, fachadas areadas, estrutura de pavimento e cobertura em madeira, caixilharia de madeira com vidro simples e cobertura em telha cerâmica.
11. É mau o estado de conservação das mesmas, observando-se que grande parte da cobertura já ruiu sobre o interior da casa, o interior se encontra em avançado estado de degradação e o pavimento do andar ameaça ruir, sendo inexistente ou encontrando-se degradada a caixilharia de madeira dos vãos interiores e encontrando-se o reboco e pintura das fachadas bastante enegrecido, com fissuras e destacamento de rebocos.
12. Na parte posterior do corpo da casa com um piso, encostado entre esta e o anexo principal, implantava-se um anexo com um piso, com a área aproximada de 52 m², cuja cobertura é um terraço realizado em laje de betão armado, com acesso por escada exterior, o qual se encontra igualmente em mau estado de conservação.

13. No limite sul do prédio, localiza-se o anexo principal, com aproveitamento do vão de cobertura, com a área de implantação aproximada de 110 m², o qual só em cerca de 50% da área se implanta na zona da parcela a expropriar, tendo paredes em alvenaria de granito com uma altura aproximada de 3,5 m, encimada na fachada norte por alvenaria de tijolo furado, cobertura em telha cerâmica e pavimento em terra batida.
14. A estrutura da cobertura e o revestimento em telha cerâmica do anexo referido em 13. encontram-se em bom estado de conservação.
15. O quintal envolvente à casa encontra-se coberto com vegetação espontânea, sem qualquer cultivo e apenas com uma pereira.
16. Na zona da parcela expropriada existe um furo artesiano para aproveitamento das águas subterrâneas, que tem 60 m de profundidade.
17. O prédio encontra-se totalmente vedado com muros de vedação com uma altura média aproximada de 2,3 m e espessura de 0,35 m, com 43 m de extensão a norte, 19 metros de extensão a poente e 21 m de extensão a norte.
18. Na parcela sobrante, localiza-se a parte restante do muro de vedação, com uma extensão aproximada de 35 m, no qual existe ainda, na zona de acesso ao prédio, uma soleira, três pilaretes em granito, caixa de correio e armário técnico.
19. Os muros supra são em alvenaria de granito, com excepção do muro norte, que, para além da alvenaria em granito, visível na face sul, possui ainda uma parede em alvenaria de blocos de cimento, sendo coroado por um remate em alvenaria de granito, com pedras arrumadas à mão.
20. O prédio e a parcela situam-se na parte norte da zona urbana da cidade da Póvoa de Varzim, numa zona urbanizada a noroeste do ..., destinada a rede viária, equipamentos e espaços verdes.
21. E têm acesso pela Rua ... e pela Rua
22. Nos ditos arruamentos, predominam habitações de baixa densidade, do tipo moradia.
23. O local situa-se na envolvente, a noroeste, do ..., que se localiza a norte da Avenida ..., principal entrada rodoviária a partir da auto-estrada ..., cujo nó de acesso se situa a cerca de 1 Km.

24. O centro cívico da cidade e a orla marítima situam-se a cerca de 2 Km.

24 a. [\[2\]](#) A Rua ... é um arruamento urbano infraestruturado, pavimentado a betuminoso, sem passeio do lado do prédio, mas existente no lado poente do arruamento.

25. Este arruamento está dotado de redes de abastecimento de água, saneamento, drenagem de águas pluviais, energia eléctrica, rede telefónica e gás.

26. A Rua ... encontra-se pavimentada a cubos de granito, sem passeios, possuindo as infraestruturas referidas em 25. com excepção da rede de gás.

27. A parcela referida encontra-se abrangida pelo Plano de Urbanização da Póvoa de Varzim, em zona classificada como estrutura viária - rede colectora.

28. Por escritura outorgada em 29 de Dezembro de 2017, a aqui expropriante comprou a CC, pelo preço de €100.000, uma parcela de terreno com a área de 496 m², a confrontar do norte com DD, sul Rua ..., poente com CC e nascente com caminho público, a desanexar do prédio não descrito no Registo Predial e inscrito na matriz urbana sob o artigo ... e na matriz rústica sob o artigo

29. A parcela supra tem características idênticas à parcela expropriada, inserem-se na mesma zona e são servidas pelo mesmo tipo de infra-estruturas.

30. No dia 17 de Julho de 2017, a aqui expropriante comprou a EE, pelo preço global de €161.500, quatro terrenos de construção no lugar ..., sendo o primeiro um terreno para construção inscrito na matriz sob o artigo ... e com a área de 195m², o segundo um terreno para construção inscrito na matriz sob o artigo ... com a área de 198m², o terceiro um terreno para construção inscrito na matriz sob o artigo ... com uma área de 208m² e o quarto um terreno para construção inscrito na matriz sob o artigo ... com uma área de 263m².

31. No dia 11 de Maio de 2017, a aqui expropriante comprou a FF e cônjuge, pelo preço de €238.500 um prédio urbano composto de casa de rés-do-chão e andar, com logradouro, sito na Rua ..., ..., inscrito na matriz sob o artigo

32. No acórdão de arbitragem, classificou-se solo como “solo apto para construção” e calculou-se o valor da parcela expropriada da seguinte forma:

“Índice de Ocupação (Io)

(...)

Com base no Índice de Ocupação médio, cérceas e alinhamentos observados numa envolvente de 300 metros do prédio (n.º 12 do Artigo 26.º do CE), lote padrão, considera-se ser o Índice de Ocupação mais adequado para a parcela em análise 0,5m²/m².

(...)

O Custo da construção (cc)

Portaria n.º 353/2013 de 04 de dezembro que estabelece o valor do preço da habitação durante o ano de 2014 para efeitos de renda condicionada (...) atualizado ao ano de 2020 (...): 826,73 €/m² área útil.

Considerando um fator de conversão área útil / área bruta de 0,85%, teremos como valor de referência:

826,73 € x 0.85 ≅ 703,00 €/m² de área bruta.

Correspondente ao preço médio de construção praticado no mercado imobiliário da região, à data da declaração de utilidade pública, de apartamentos destinados a habitação e/ou comércio.

Percentagem de valorização do solo (If):

Considerando as percentagens referidas nos n.º 6 e 7 do artigo 26.º do Código das Expropriações: 20,5%, resultante de:

- N.º 6 do art.º 26.º: 12%

(...) os árbitros atenderam não só à localização da parcela, mas também à escala do País (...). Como a localização, qualidade ambiental e dos equipamentos existentes estão interligadas com qualidade de vida e vida de qualidade que proporcionam, face à infraestruturas construtivas e infraestruturas sociais existentes na zona da parcela, em pleno funcionamento à data da DUP. Em termos de qualidade ambiental, podemos classificar a localização da parcela como de razoável, pois embora próxima de várias artérias urbanas, não foram identificados focos de poluição significativos. Face ao exposto, os árbitros concluem que 12% é a percentagem mais adequada, tendo em consideração que a parcela, embora possua uma qualidade ambiental razoável, encontra-se localizada em local afastado do centro da cidade e, portanto, carece dos equipamentos ali existentes.

- 7 do art.º 26.º:

a) Acesso rodoviário, com pavimentação em calçada, betuminoso ou equivalente junto da parcela: 1,5%;

(...): 0,0%;

c) Rede de abastecimento domiciliário de água, com serviço junto da parcela: 1%;

d) Rede de saneamento, com coletor em serviço junto da parcela; 1,5%;

e) Rede de distribuição de energia elétrica em baixa tensão com serviço junto da parcela: 0,5%;

f) Rede de drenagem de águas pluviais com colector em serviço junto da parcela: 0,5%;

g) Estação depuradora, em ligação com a rede de coletores de saneamento com serviço junto da parcela: 2%.

h) rede de gás junto da parcela: 0%

i) Rede telefónica junto da parcela: 1%;

- Encargos com reforço de infra-estruturas (ri) (n.º 9 do art.º 26.º do CE):

A parcela a expropriar dispõe de infraestruturas urbanísticas suficientes para a capacidade construtiva considerada, não se justificando por isso a atribuição da penalização prevista no n.º 9 do art.º 26.º do CE pelo “reforço de infraestruturas”.

- Factor de risco (r) (n.º 10 do art.º 26.º)

Atendendo à localização da parcela e sua classificação em termos de PDM, os factores de risco são significativos, pelo que se fixará em 15% o respectivo valor, para atender aos factores de mercado para a comercialização do empreendimento e a eventuais contratempus no decorrer da construção (...).

Sendo o valor unitário do terreno da parcela ... de:

$Cc \times Iu \times Ri \times R =$

$703,00\text{€/m}^2 \times 0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 20,5\% \times 85\% \cong 61,00\text{€}.$

33. O furo artesiano com profundidade de 60m tem um valor de €4.500. (no acórdão arbitral dizia-se que valia 3.600€ incluindo motor e ligações, sendo o valor por m de 60.

34. A pereira com DAP de 30 cm tem o valor de €50.

35. O muro em alvenaria de granito da parcela expropriada tem um valor de €9.020,02, à razão de €135/m3.

36. A parcela não expropriada, com 307 m2, não tem capacidade construtiva equivalente à da parcela expropriada, sendo as opções de implantação da mesma condicionadas.

*

Passemos à apreciação do mérito do recurso.

I - A reapreciação da decisão proferida sobre a matéria de facto

1. No primeiro segmento do seu recurso a expropriada pretende que seja incluído na matéria de facto dada como assente o relatório de avaliação elaborado a pedido da Câmara Municipal ... e que suportaria o preço pago por esta no âmbito de uma das compras e vendas ajustadas e que vêm referidas nos pontos nºs 28, 30 e 31.

Pretende ainda que seja aditado à factualidade assente o seguinte facto: “Os prédios descritos nos pontos 30 e 31, inserem-se na mesma zona e são servidos pelo mesmo tipo de infraestruturas.”

Vejamos.

2. O relatório indicado foi junto aos autos pela entidade expropriante em 19.5.2022, na sequência de requerimento nesse sentido apresentado pela expropriada.

É datado de 14.6.2017 e teve como objetivo a determinação do valor de um terreno, com 496m2, para aquisição pelo município, no sentido de permitir a execução de um arruamento previsto no plano de urbanização da Póvoa de Varzim, prédio esse situado na Rua

Dele resultou como valor de referência para aquisição a importância de 110.000,00€.

Essa parcela de terreno corresponde à que vem referida no ponto nº 28 e que foi adquirida pela expropriante através de escritura realizada em 29.12.2017 pelo preço de 100.000,00€.

Porém, em nada se justifica que o mesmo seja levado à factualidade assente desde logo porque este relatório não consubstancia qualquer facto, antes corresponde a um meio de prova e é, nessa perspetiva, que tem de ser considerado.

3. Quanto ao facto que se pretende ver aditado, constata-se, sem margem para qualquer dúvida, face aos elementos documentais constantes do processo [escrituras públicas de compra e venda de 17.7.2017 e de 11.5.2017, juntas pela expropriada em 14.9.2022], que os prédios referidos nos nºs 30 e 31 se situam na zona da Rua ..., tal como a parcela expropriada, e por essa razão são servidos pelo mesmo tipo de infraestruturas.

Como tal, porque do elenco factual consta também o seu nº 29 que se reporta ao prédio vendido à entidade expropriante através da escritura de 29.12.2017 [nº 28], entendemos que, tal como pretendido pela expropriada, deverá ser aditado à factualidade assente o seguinte ponto, com o nº 37 e com a seguinte redação:

- Os prédios descritos nos pontos 30 e 31, inserem-se na mesma zona da parcela expropriada e são servidos pelo mesmo tipo de infraestruturas.[\[3\]](#)

*

II - O cálculo da justa indemnização a atribuir à expropriada:

a) A aplicação do critério previsto no art. 26º, nº 2 do Cód. das Expropriações

1. Estabelece o art. 62º, nº 2 da Constituição da República que «*a requisição e a expropriação por utilidade pública só podem ser efetuadas com base na lei e mediante o pagamento de justa indemnização.*»

Por seu turno, o Cód. Civil no art. 1308º estatui que «*ninguém pode ser privado, no todo ou em parte, do seu direito de propriedade, senão nos casos fixados por lei*» e no art. 1310º diz-nos que «*havendo expropriação por utilidade pública...é sempre devida a indemnização adequada ao proprietário e aos titulares de outros direitos reais afetados.*»

Não definiu o legislador constitucional o conceito de “justa indemnização”, relegando para o legislador ordinário a definição dos critérios que permitem concretizar esse conceito.

Ora, o Código das Expropriações, aprovado pela Lei nº 168/99, de 18.9., dispõe no seu art. 23º, nº 1 que *«a justa indemnização não visa compensar o benefício alcançado pela entidade expropriante, mas ressarcir o prejuízo que para o expropriado advém da expropriação, correspondente ao valor real e corrente do bem de acordo com o seu destino efetivo ou possível numa utilização económica normal, à data da publicação da declaração de utilidade pública, tendo em consideração as circunstâncias e condições de facto existentes naquela data.»*

Este preceito remete assim, em particular quando conjugado com o seu nº 5, para o critério do valor venal do bem expropriado, ou seja do valor de mercado em situação de normalidade económica (cfr. PERESTRELO DE OLIVEIRA, “Código das Expropriações Anotado”, 2ª ed., pág. 87).

Sobre esta mesma questão escreve ALVES CORREIA (in “As garantias do particular na expropriação por utilidade pública”, 1982, págs. 129/130) que “de uma maneira geral, entende-se que o dano patrimonial suportado pelo expropriado é ressarcido de uma forma integral e justa, se a indemnização corresponder ao valor comum do bem expropriado, ou, por outras palavras, ao respectivo valor de mercado ou ainda ao seu valor de compra e venda... Sendo concedida ao expropriado uma indemnização correspondente ao valor de mercado do bem, aquele é teoricamente colocado na situação de poder voltar a adquirir uma coisa de igual espécie e qualidade, um objecto de valor equivalente”

De referir ainda que o Tribunal Constitucional, no Acórdão nº 50/90 (in DR, I-A, de 30.3.90), decidiu que justa indemnização há de corresponder ao valor adequado que permita ressarcir o expropriado da perda que a transferência do bem lhe acarreta, devendo ter-se em atenção a necessidade de respeitar o princípio da equivalência de valores: nem a indemnização deve ser tão reduzida que o seu montante a torne irrisória ou meramente simbólica, nem, por outro lado, nela deve atender-se a quaisquer valores especulativos ou ficcionados, por forma a distorcer, positiva ou negativamente, a necessária proporção que deve existir entre as consequências da expropriação e a sua reparação.

Uma vez feitas estas considerações prévias, há que passar agora à apreciação das questões concretamente colocadas no presente recurso.

2. A questão essencial que é colocada, em sede recursiva, prende-se com a circunstância da avaliação do solo da parcela expropriada, classificado como apto para construção, não ter sido feita, pela 1ª Instância, com base no critério apontado no art. 26º, nº 2 do Cód. das Expropriações.

Este preceito dispõe o seguinte:

«O valor do solo apto para construção será o resultante da média aritmética atualizada entre os preços unitários de aquisições, ou avaliações fiscais que corrijam os valores declarados, efetuadas na mesma freguesia e nas freguesias limítrofes nos três anos, de entre os últimos cinco, com média anual mais elevada, relativamente a prédios com idênticas características, atendendo aos parâmetros fixados em instrumento de planeamento territorial, corrigido por ponderação da envolvente urbana do bem expropriado, nomeadamente no que diz respeito ao tipo de construção existente, numa percentagem máxima de 10%.»

É este o critério preferencial para o cálculo do valor do solo apto para construção e dele decorre que o valor do solo corresponde essencialmente ao da média atualizada entre os preços unitários das aquisições ou das avaliações fiscais corretoras feitas na mesma freguesia ou limítrofes, multiplicada pelo coeficiente de correção que vai até 10%.

Porém, tal como adverte SALVADOR DA COSTA (in “Código das Expropriações e Estatuto dos Peritos Avaliadores”, Anotados e Comentados, 2010, Almedina, pág. 178) “este critério só pode funcionar adequadamente se os árbitros e os peritos tiverem acesso aos referidos elementos fiscais, se estes forem completos, incluindo a área, o volume de construção e o valor unitário do solo, e se as avaliações fiscais forem idóneas à correcção das declarações de preço das transacções.”

Por seu turno, ALÍPIO GUEDES (in “Valorização de Bens Expropriados”, 3ª ed., Almedina, pág. 102) afirma ter-se confirmado a sua previsão de que este critério raras vezes seria aplicado e PEDRO ELIAS DA COSTA (in “Guia das Expropriações por Utilidade Pública”, Coimbra, 2003, pág. 294) advoga, inclusive, a sua não aplicação.

3. Regressando ao caso dos autos, verifica-se que a expropriada procura assentar a aplicação do critério previsto no art. 26º, nº 2 do Cód. das

Expropriações no facto de ter junto ao processo três escrituras públicas das quais resulta que em 2017, três anos antes da DUP, a entidade expropriante adquiriu prédios cujo preço por metro quadrado foi superior ao valor por metro quadrado fixado pelos árbitros, mais concretamente 201,6€/m² e 186,9 €/m² nos casos referidos nos n.ºs 28 e 30, sendo que no terceiro caso, a que se reporta o n.º 31 não se pôde apurar tal valor por se desconhecer a área do prédio.

Circunscritos assim a tão-só dois negócios isolados tal não pode servir de fundamento para a aplicação do dito critério, uma vez que este impõe o resultado da média aritmética atualizada entre os preços unitários das aquisições, relativamente a prédios da mesma freguesia ou de freguesias limítrofes com idênticas características, atendendo aos parâmetros fixados em instrumento de planeamento territorial.

Já quanto às listagens de transações que foram juntas aos autos pela Autoridade Tributária, convém referir que, pela escassez de elementos que das mesmas resultam, nada permitem esclarecer quanto às características dos prédios transacionados.

Disso mesmo deram nota, no seu laudo pericial, de 4.11.2022, os três peritos nomeados pelo tribunal ao escreverem o seguinte:

“Foram fornecidos pela DSIMT - Direção dos Serviços do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, do Imposto do Selo, do Imposto Único de Circulação e das Contribuições Especiais, os elementos a que se referem os n.ºs 2 e 3 do artigo 26.º, do Código das Expropriações, ou seja, a lista das transações com os preços unitários das aquisições de artigos rústicos e urbanos na freguesia.

No entanto, os elementos apresentados não permitem aos Peritos proceder à determinação da média aritmética atualizada dos preços unitários das aquisições, por se revelarem insuficientes os dados fornecidos, no que respeita à identificação dos prédios com idênticas características ao prédio em avaliação, atendendo aos parâmetros fixados em instrumento de planeamento territorial.

O valor da parcela a expropriar foi então calculado de acordo com o estipulado no n.º 4 e seguintes do artigo 26.º do Código de Expropriações.”

Posição que reiteraram, acompanhados também pelo perito indicado pela entidade expropriante, em sede de esclarecimentos dados em 2.6.2023.

Assim, em sintonia com a sentença recorrida, entendemos que, face à ausência de dados mais detalhados e abrangentes quanto às transações efetuadas na mesma freguesia nos três anos antes da DUP, não podemos concluir que os preços pagos, em 2017, pelo Município ... a três pessoas distintas pela aquisição de prédios nas imediações da parcela expropriada representem o valor de mercado de tais imóveis.

Com efeito, um critério tão preciso e definido como é aquele que vem definido no art. 26º, nº 2 do Cód. das Expropriações, em que se apela a uma média aritmética atualizada entre os preços unitários de aquisições efetuadas nessa mesma freguesia e nas freguesias limítrofes relativamente a prédios com idênticas características, não se pode bastar tão-só com a apresentação de três escrituras públicas referentes a aquisições de prédios que foram feitas pela entidade expropriante, no ano de 2017, nas proximidades da parcela expropriada.

Até porque, reportando-se a expropriada a aquisições muito vantajosas para a posição que vem defendendo nos autos, não se pode excluir a ocorrência de outras aquisições na mesma zona da parcela expropriada em que o preço da transação aponte para valores por metro quadrado bem inferiores aos que foram praticados nas aquisições indicadas nos pontos 28 e 30 da factualidade assente.

Aliás, as dificuldades que a aplicação rigorosa e fundada deste critério impõem conduzem à sua rara aplicação, tal com advertiram os autores atrás referidos no ponto 2.

Deste modo, haverá que passar, tal como foi feito no laudo pericial maioritário e na sentença recorrida, ao cálculo do valor do solo com referência ao disposto no art. 26, nºs 4 e segs. do Cód. das Expropriações, assim improcedendo, nesta parte, o recurso interposto pela expropriada.

4. De mencionar ainda que a não aplicação, no presente caso, do critério previsto no art. 26º, nº 2 do Cód. das Expropriações, com a passagem à aplicação do critério referido nos nºs 4 e segs. do mesmo preceito não viola qualquer princípio constitucional, designadamente o da igualdade [art. 13º].

Tal como se refere no Ac. Rel. Lisboa de 18.3.2013 (proc. 2595/05.3 TMSNT.L1-6, relator CARLOS MARINHO, disponível in www.dgsi.pt.), se este segundo critério aponta para a determinação do custo da construção em condições normais de mercado, o primeiro assenta num média aritmética

atualizada de preços unitários de aquisições ou de avaliações fiscais, “em termos que têm condições para gerar, num contexto de adequada aplicação e correção de desvios, num caso e noutro, resultados que espelhem o efectivo valor do bem na perspectiva patrimonial do expropriado”, o que afasta qualquer eventual violação do princípio da igualdade.

*

b) O custo de construção

1. Nos nºs 4 e 5 do art. 26º do Cód. das Expropriações estatui-se que o valor do solo apto para construção se calcula em função do custo de construção, em condições normais de mercado, sendo que na sua determinação se atende, como referencial, aos montantes fixados administrativamente para efeitos de aplicação dos regimes de habitação a custos controlados ou de renda condicionada.

Na sentença recorrida, em linha com o laudo pericial maioritário, considerou-se adequado fixar esse custo de construção em 826,73€/m².

Nesse laudo, os Srs. Peritos indicados pelo tribunal escreveram o seguinte:

“Para efeitos de determinação do nº 5 do artigo 26º do CE e dado que a última Portaria publicada (Portaria nº 353/2013), de 4 de dezembro, o preço de construção da habitação, por metro quadrado de área útil, a vigorar no ano de 2014, para efeitos de renda condicionada: 801,06€/m² área útil (Zona I), atualizado ao de 2020 pelos coeficientes de utilização que constam dos avisos: .../2014, .../2015, .../2016, .../2017, .../2018 e .../2019 de 1 de novembro: 826,73€/m² área útil.”

Divergindo desta posição o Sr. Perito indicado pela expropriada entendeu que esse valor deveria ser fixado em 1.250,00€/m², tendo a este propósito escrito o seguinte em laudo por si apresentado em 5.6.2023:

“Porque é entendimento do perito subscrito, que o preço de construção de habitação publicado, não corresponde aos valores praticados no mercado, fixa o seu valor em 1.250,00€.”

Em reação a este valor a expropriante, em sede de esclarecimentos solicitados a 19.6.2023, escreveu o seguinte:

“(…)

25 - Foi o que aconteceu com o valor do custo da construção que - sem qualquer fundamentação técnica - foi fixado em 1.250,00€, como se não houvesse necessidade da adequada fundamentação, desde logo pela enorme discrepância em relação às posições dos restantes Senhores Peritos, mas também em manifesta contradição com os valores produzidos pela infinidade de peritos que intervêm na avaliação bancária, conforme valores publicados pelo INE, cuja consulta se recomenda, para efeitos da resposta ao seguinte pedido de esclarecimentos se requer seja o Senhor Perito dos Expropriados a prestar:

- Qual o fundamento e critérios para ter sido considerado o valor de 1.250,00€ para o custo de construção?”

Em 15.12.2023, o Sr. Perito indicado pela expropriada, na sua resposta a este pedido de esclarecimentos, limitou-se a escrever o seguinte:

“(...) De acordo com o nº 4 “...o valor do solo de construção calcula-se em função do custo de construção em condições normais de mercado...”

E o nº 5 refere que “Na determinação do custo de construção atende-se, como referencial, aos montantes fixados administrativamente para efeitos de aplicação dos regimes de habitação a custos controlados ou de renda condicionada”.

O valor referencial fixado, não corresponde minimamente, ao valor médio unitário de construção, que é obtido na consulta de mercado para o local.

Acresce o facto de que o número 5 do artigo 23º, refere que “...O valor dos bens calculado de acordo com os critérios referenciais constantes dos artigos 26º e seguintes deve corresponder ao valor real e corrente dos mesmos, numa situação normal de mercado, podendo a entidade expropriante e o expropriado, quando tal se não verifique requerer, ou o Tribunal decidir oficiosamente, que na avaliação sejam atendidos outros critérios para alcançar aquele valor”. [\[4\]](#)

2. Neste contexto, a Mmª Juíza “a quo”, referindo-se ao custo de construção defendido pelo perito da expropriada de 1.250,00€/m², uma vez que este nada esclareceu de concreto quanto à forma como chegou a esse valor, limitando-se a aludir genericamente ao valor real e corrente a que alude o art. 23º, nº 5 do Cód. das Expropriações, entendeu que o mesmo teria de ser desconsiderado.

Sucedee que a expropriada em via recursiva continua a pugnar pela fixação do referido valor de 1.250,00€/m², aludindo agora a um valor aproximado a este (1.237,00€/m²) para o ano de 2021 e para a zona do Porto, resultante de estudos efetuados no âmbito do “SICC- Sistema de Indicadores de Custos de Construção”^[5], salientando ainda não se dever atribuir natureza vinculativa a índices fixados administrativamente, pois estes poderão conduzir a um montante indemnizatório que não traduza o valor de mercado da parcela expropriada.

Como já atrás se referiu, o art. 26º, nº 5 do Cód. das Expropriações estabelece que para determinar o valor do solo apto para construção deverá atender-se, como referencial, aos montantes fixados administrativamente para efeitos de aplicação dos regimes de habitação a custos controlados ou de renda condicionada.

Mas esses montantes, conforme se assinala no Ac. Rel. Porto de 9.4.2024 (proc. 2783/21.5 T8VLG.P1, relatora ALEXANDRA PELAYO, disponível in www.dgsi.pt), embora não sejam vinculativos só não deverão ser atendidos se, comprovadamente, não corresponderem ao custo de construção na zona onde se localiza a parcela expropriada.

No mesmo sentido, SALVADOR DA COSTA (in ob. cit., pág. 181) escreve que “... a expressão da lei no sentido de se atender, como referencial, aos valores fixados pela Administração...implica a conclusão que se não trata de normatividade absolutamente vinculativa para o tribunal...”

A questão que então se coloca é a de saber se o custo de construção que por parte dos peritos subscritores do laudo maioritário foi calculado com base nos referidos valores fixados administrativamente, decorrentes da Portaria nº 353/2013, de 4.12 e dos subsequentes avisos, sendo o último o nº .../2019, de 1.11., pese embora não ser absolutamente vinculativo para o tribunal, deve ser o atendido.

Ora, a nossa resposta será afirmativa.

Com efeito, a expropriada/recorrente, à semelhança do que já havia sucedido com o perito por si indicado, não apresenta razões que fundamentadamente justifiquem a opção por um custo de construção que, divergindo do fixado no laudo pericial maioritário, corresponda a 1.250,00€/m².

A este propósito é de referir que alusão feita na alegação recursiva a estudos efetuados no âmbito do “SICC- Sistema de Indicadores de Custos de

Construção”, no sentido de suprir a falta de fundamentação daquele valor por parte do perito indicado pela expropriada, não é de relevar, desde logo porque os valores aí avançados se reportam ao ano de 2021, quando a DUP é de 20.2.2020.

Para além de tais estudos não terem a virtualidade, em termos probatórios, de poderem afastar a credibilidade da posição assumida pelos Srs. Peritos nomeados pelo tribunal, em laudo pericial maioritário, o qual justificadamente se fundou no referencial definido no art. 26º, nº 5 do Cód. das Expropriações.

Por conseguinte, não tendo a expropriada/recorrente apresentado razões que impusessem a fixação de um custo de construção diverso do constante daquele laudo e adotado na sentença recorrida [826,73€/m²], há que mantê-lo, assim improcedendo, também nesta parte, o recurso interposto.

*

c) A aplicação do fator corretivo a que se refere o art. 26º, nº 10 do Cód. das Expropriações

1. No art. 26º, nº 10 do Cód. das Expropriações estatui-se o seguinte:

«O valor resultante da aplicação dos critérios fixados nos nºs 4 a 9 será objeto de aplicação de um fator corretivo pela inexistência de risco e do esforço inerente à atividade construtiva, no montante máximo de 15% do valor da avaliação.»

A razão de ser desta norma é a seguinte: uma vez que o valor real e corrente do imóvel é o preço que um comprador prudente pagaria pelo mesmo numa situação normal de mercado, não podem deixar de relevar, na sua formação, para além do aproveitamento construtivo possível do terreno, as despesas que para esse efeito teriam de ser efetuadas, designadamente os custos de organização, marketing, impostos, etc., que o expropriado suportaria se tivesse podido realizar o empreendimento admitido como possível na avaliação, que os peritos e o julgador de facto devem considerar, até ao limite de 15% do valor da avaliação efetuada.

O fator corretivo previsto no nº 10 do art. 26º do Cód. das Expropriações tem assim como função diminuir o valor da avaliação de modo a ajustá-lo ao valor de mercado, sendo ditado por exigências de igualdade entre o expropriado que, por virtude da expropriação, obtém uma indemnização sem sofrer os

riscos e o esforço decorrentes do processo construtivo e o não expropriado que, em idênticas condições, levasse a cabo a edificação possível.

Na verdade, em situações normais existem esforços, riscos e custos inerentes à construção que devem ser tomados em conta no valor da avaliação. Estão aqui em causa, como já se viu, os custos de organização, marketing, impostos, mas também outros fatores como sejam ocorrência de acidentes na obra, mau tempo, surpresas geológicas, encarecimento da mão-de-obra e materiais e, até, riscos inerentes à comercialização, como, por exemplo, depreciação do imóvel e dificuldades de venda por retração de mercado em virtude da maior dificuldade na concessão de empréstimos para habitação.

Procura-se, pois, impedir, através da aplicação do fator corretivo do nº 10 do art. 26º do Cód. das Expropriações, que o expropriado fique numa situação de vantagem ou benefício recebendo uma indemnização na qual não seriam tidos em conta os custos que normalmente são resultantes dos riscos e do esforço inerentes à efetiva edificação.

Contudo, se normalmente tais riscos e tal esforço existem, é admissível em tese que eles não se verifiquem, pelo menos com relevância e amplitude suficientes que afetem o princípio da igualdade que tal fator corretivo visa proteger.

Há, por conseguinte, que concluir no sentido de que a sua aplicação não opera de modo automático, não decorrendo do simples facto da concretização do ato expropriativo.

Deste modo, para o funcionamento do dito fator corretivo exige-se uma comprovada inexistência de risco e esforço inerente à atividade construtiva, relevante na situação concreta, capaz de justificar uma redução do valor da avaliação do solo apto para construção, ajustando os custos à realidade hipotética.

Sucedem que tal passa pela prova da demonstração dos riscos que seriam corridos e dos esforços que seriam suportados no caso de uma efetiva edificação no terreno expropriado, se não fosse a expropriação.

Ora, a aplicação da dedução prevista no art. 26º, nº 10 de forma sistemática, abstrata, “cega” e até eventualmente no seu máximo admissível, acarretaria a violação dos princípios da justa indemnização e da igualdade, na medida em que se prejudicariam indevidamente os expropriados nos casos em que a

efetiva construção, se não fora a expropriação, não acarretasse riscos ou esforços que originassem despesas ou encargos relevantes.

Deverá, pois, aceitar-se, como já referido, que o fator corretivo pela inexistência de risco e de esforço na atividade construtiva não é de funcionamento automático.

Isto, por um lado, porque a indemnização já é fixada por valores médios e por outro, porque no custo da construção, fator a tomar em consideração para cálculo do valor do terreno, já se entra em linha de conta com o esforço construtivo na situação concreta; e, finalmente, porque o risco construtivo nem sempre existe, desde logo se o expropriado, como acontece na maior parte das vezes, vender o terreno a alguém que depois vai construir.

Consequentemente, para funcionamento do fator corretivo previsto no aludido nº 10 do art. 26º, referente à inexistência de risco e de esforço inerente à atividade construtiva, exige-se a sua efetiva comprovação na situação concreta, de modo a justificar a redução do valor da avaliação do solo apto para construção, ajustando os custos à realidade hipotética.[\[6\]](#) [\[7\]](#)

De qualquer modo, mesmo sendo pacífico na jurisprudência que o fator corretivo do art. 26º, nº 10 do Cód. das Expropriações não é de funcionamento automático, tendo em atenção que, por via de regra, a construção implica sempre custos, ónus, encargos, perdas de tempo, stress, etc, este apenas deverá deixar de ser aplicado se inequivocamente se provar a inexistência de tais condicionantes – cfr. Ac. Rel. Coimbra de 8.10.2019, p. 32/10.0 TBSJPC3, relator CARLOS MOREIRA, disponível in www.dgsi.pt.

E nessa mesma linha, no Ac. Rel. Porto de 13.7.2006 (p. 0632987, relator FERNANDO BAPTISTA, disponível in www.dgsi.pt.) entendeu-se que, numa parcela avaliada como terreno apto para construção, haverá sempre uma margem de risco, maior ou menor, de tal forma que só em situações absolutamente excecionais, em que haja garantia quase absoluta de sucesso da operação urbanística e imobiliária e sem qualquer esforço por banda do investidor, se poderá dizer que o aludido risco se não verifica.

2. Uma vez feitas estas considerações, regressemos ao caso concreto.

No relatório pericial junto aos autos em 4.11.2022 os Srs. Peritos nomeados pelo tribunal, atendendo à localização da parcela e à sua classificação em termos de PDM, pronunciaram-se no sentido do fator corretivo pela inexistência de risco e do esforço inerente à atividade construtiva ser fixado em 10%.

O Sr. Perito indicado pela entidade expropriante pronunciou-se por valor idêntico.

Por seu turno, o Sr. Perito indicado pela expropriada entendeu que tal fator corretivo deveria ser fixado em 5%, sem adiantar qualquer outro argumento em abono dessa posição.

Na sentença recorrida, a Mm^a Juíza “a quo” entendeu não dissentir da percentagem de 10%, tendo escrito o seguinte:

“Sucedem que o perito da expropriante não fundamentou a aplicação da percentagem de 5%, ao contrário do que fizeram os peritos maioritários. Na verdade, embora a fundamentação seja parca, mostra-se atendível e vai ao encontro daquela que já havia sido a posição dos Árbitros para fixarem a percentagem a que alude o preceito legal em análise.

Face ao exposto, não se vislumbram razões para discordar da percentagem de 10% atribuída ao factor de risco.”

Contudo, nas suas alegações de recurso, a expropriada veio sustentar que a fixação da percentagem de 10%, como fator corretivo, não se mostra devidamente fundamentada pelos Srs. Peritos subscritores do laudo maioritário, defendendo que aquela deveria ser reduzida a 5%, tal como entende o Sr. Perito por si indicado.

Vejamos então.

3. O aspeto que há a destacar, no presente caso, quanto à aplicação do fator corretivo previsto no art. 26^o, n^o 10 do Cód. das Expropriações é que se o Sr. Perito indicado pelo expropriado não fundamentou a sua opção pelo valor de 5%, também os demais Srs. Peritos nada disseram de concreto quanto à sua opção pelo valor de 10%, tendo-se limitado a uma vaga referência à localização da parcela e à sua classificação em termos de PDM.

Referência tão vaga que não se justificará diferenciá-la da ausência de fundamentação apontada na sentença recorrida à posição do perito indicado pela expropriada.

Assim, como em sede recursiva, a expropriada/recorrente pugna pela fixação deste fator corretivo na percentagem de 5% importará indagar se, face à factualidade considerada assente, se justifica esta redução.

Desta, decorre o seguinte:

- A parcela expropriada situa-se na parte norte da zona urbana da cidade da Póvoa de Varzim, numa zona urbanizada a noroeste do ..., destinada a rede viária, equipamentos e espaços verdes e tem acesso pela Rua ... e pela Rua ..., ...];
- Nestes arruamentos predominam habitações de baixa densidade, do tipo moradia [nº 22];
- O local situa-se na envolvente, a noroeste, do ..., que se localiza a norte da Avenida ..., principal entrada rodoviária a partir da auto-estrada ..., cujo nó de acesso se situa a cerca de 1 Km [nº 23];
- O centro cívico da cidade e a orla marítima situam-se a cerca de 2 Km [nº 24];
- A Rua ... é um arruamento urbano infraestruturado, pavimentado a betuminoso, sem passeio do lado do prédio, mas existente no lado poente do arruamento [nº 24 a];
- Este arruamento está dotado de redes de abastecimento de água, saneamento, drenagem de águas pluviais, energia elétrica, rede telefónica e gás [nº 25];
- A Rua ... encontra-se pavimentada a cubos de granito, sem passeios, possuindo as infraestruturas referidas em 25. com exceção da rede de gás [nº 26].

Ora, face a esta factualidade, verifica-se que a parcela expropriada se localiza numa zona infraestruturada, com redes de abastecimento de água, saneamento, drenagem de águas pluviais, energia elétrica, rede telefónica e gás, onde predominam habitações do tipo moradia, estando situada a cerca de 2 km do centro cívico de Póvoa de Varzim e da orla marítima e a cerca de 1 km do nó de acesso à

Neste contexto, onde se realça a existência de infraestruturas na zona, entendemos que o fator corretivo pelo risco de construção foi excessivamente valorizado na percentagem de 10%, mostrando-se, a nosso ver, mais correta a percentagem de 5% proposta em via recursiva pela expropriada.

Assim sendo, procede, nesta parte, o recurso que interpôs.

*

Por conseguinte, o valor indemnizatório será assim calculado:

a) Valor por metro quadrado: $826,73\text{€/m}^2 \times 0,50\text{m}^2/\text{m}^2 \times 0,215 \times 0,95 = 84,43\text{€/m}^2$;

b) Valor devido pela totalidade do terreno expropriado [$1368\text{m}^2 + 307\text{m}^2 = 1675\text{m}^2$]: $1675\text{m}^2 \times 84,43\text{€/m}^2 = 141.420,25\text{€}$;

c) Valor das benfeitorias: 17.373,65€:

d) Valor total da indemnização: 158,793,90€.

*

Sumário (da responsabilidade do relator - art. 663º, nº 7 do Cód. Proc. Civil):

.....

.....

.....

*

DECISÃO

Nos termos expostos, acordam os juizes que constituem este Tribunal em julgar parcialmente procedente o recurso de apelação interposto e, em consequência, eleva-se o valor da indemnização a pagar pela entidade expropriante Município ... à expropriada AA para a importância de 158,793,90€ (cento e cinquenta e oito mil setecentos e noventa e três euros e noventa cêntimos), atualizável nos termos já definidos na sentença recorrida.

Custas a suportar pela entidade expropriante e pela expropriada na proporção do decaimento.

Porto, 10.7.2025

Rodrigues Pires

Márcia Portela

[1] A numeração das conclusões é da responsabilidade do relator.

[2] Ocorreu aqui uma duplicação na numeração dos pontos da factualidade assente.

[3] Aditamento que não virá a ter qualquer repercussão na decisão do recurso.

[4] Texto este que foi repetido no documento conjunto intitulado “Esclarecimentos aos Laudos de Peritagem”, junto aos autos em 16.5.2024.

[5] O SICC é um sistema de informação que visa apurar estatísticas de custos de construção, com base na amostragem de orçamentos elaborados para efeitos de financiamento à promoção imobiliária (in confidencialimobiliario.com).

[6] Cfr. sobre esta questão Ac. Rel. Porto de 11.2.2010, p. 9908/06.9 TBMTS.P1, relator CARLOS PORTELA, Ac. Rel. Porto de 31.3.2004, p. 0431552, relator OLIVEIRA VASCONCELOS. Ac. Rel. Porto de 3.6.2008, p. 0821914, relator CARLOS MOREIRA e Ac. Rel. Porto de 30.1.2024, p. 1108/09.2TBVNG.P1, relator ARTUR DIONÍSIO OLIVEIRA, todos disponíveis in www.dgsi.pt.

[7] Cfr. também LUÍS PERESTRELO DE OLIVEIRA, “Código das Expropriações Anotado”, 2ª ed., pág. 102 e SALVADOR DA COSTA, ob. cit., págs. 185/6.