

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 2892/19.0T8CSC.L1-6

Relator: NUNO GONÇALVES

Sessão: 09 Outubro 2025

Número: RL

Votação: MAIORIA COM * VOT VENC

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: IMPROCEDENTE

PROVA PERICIAL

VALOR LOCATIVO

INDEMNIZAÇÃO

PRIVAÇÃO DO USO

Sumário

Sumário:

- Uma perícia não consubstancia uma prova plena, pelo que a sua força persuasiva há-de resultar das razões de ciência ou técnica que se evidenciam do relatório, no qual o perito ou peritos se pronunciam fundamentadamente sobre o respetivo objeto – art.º 484.º, n.º 1, do Código de Processo Civil;
- O “valor locativo” pressupõe que o bem imóvel possa ser locado, isto é fruído em função de qualquer finalidade para a qual reúna as necessárias condições (vg. como terreno apto ao cultivo de milho; como espaço destinado ao armazenamento industrial ou como uma edificação destinada a habitação, etc.);
- A mera ocupação de um prédio constituído por um terreno, desprovido de construções ou utilidades, sem que se conheça qualquer uso pelo proprietário, nem se evidencie que este lhe fosse dar qualquer uso no futuro, não consubstancia a perda de qualquer “valor locativo”;
- Muito embora se admitam algumas exceções, as deslocações patrimoniais apresentam-se como a base do enriquecimento sem causa.

Texto Integral

Acordam na 6.ª Secção do Tribunal da Relação de Lisboa:

1. Relatório.

1.1. A autora Herança de AA instaurou ação declarativa, sob a forma de

processo comum, contra o réu Município de Cascais.

Para o que aqui interessa e para além do reconhecimento do direito de propriedade, peticionou a condenação do réu a pagar-lhe uma indemnização pecuniária de 7.500,00€ mensais desde a ocupação ilegítima de um prédio até efetiva devolução do mesmo, a título de compensação.

Alegou para o efeito ser a proprietária do identificado prédio, constituído por parcela de terreno com 6.000m². Sucede que, desde Maio de 2017, o réu encontra-se a ocupar ilegalmente o referido lote de terreno, aí tendo inclusivamente construído um estacionamento e um jardim.

O Réu está a tirar proveito do referido prédio, da forma como bem entendeu, beneficiando assim dum enriquecimento sem causa do seu património. Tal empobrecimento deverá medir-se pelo menos, pelo valor locativo do imóvel (€ 7.500 por mês), que seria aquele que qualquer possuidor de boa-fé teria de pagar para usufruir do mesmo.

*

1.2. O réu contestou a acção, impugnando a generalidade dos factos invocados pela herança e invocando que o parque de estacionamento se encontra totalmente executado em terreno municipal e que lhe foi doado. O valor locativo de € 7.500 é mera especulação. Terminou peticionando a absolvição dos pedidos.

*

1.3. No final foi proferida sentença que decidiu:

a) Declarar reconhecido a favor da herança por morte AA, representados pelos Autores, e da co-Autora BB, o direito de propriedade sobre o prédio descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial sob o nº, da freguesia de Carcavelos, concelho de Cascais, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo matricial;

b) Condenar a Ré a reconhecer o direito de propriedade sobre o referido prédio e a restituir o mesmo aos Autores, nas condições em que o encontrou previamente à construção referida no ponto 8) dos factos provados.

c) Absolver a Ré do demais peticionado.

*

1.4. A herança interpôs o presente recurso de apelação, em que formula as seguintes conclusões:

1. É nula a Sentença por contradição entre os factos provados e a motivação da matéria de facto;

2. O meritíssimo Juiz a quo inseriu nos factos não provados que o valor locativo mensal do imóvel descrito no ponto 1) é de valor não inferior a € 7.500, apesar de na Motivação daquela matéria ter valorado o relatório pericial elaborado pelo segundo perito e onde o valor locativo do imóvel foi

fixado em € 6.000.

3. Existe uma contradição entre a motivação apresentada e o facto em questão ter sido dado como não provado.

4. Apesar na Motivação o Tribunal considerar que existe um valor locativo para o imóvel, e que o mesmo se encontra provado pelo relatório pericial elaborado pelo segundo perito, não dá como provado o facto a ele correspondente, ainda que parcialmente.

5. Terá necessariamente que se considerar que dentro do pedido dos Autores (€ 7.500) se comporta o valor locativo dado como provado pelo Tribunal por ser inferior ao peticionado.

6. Deverá por isso ser dado como provado o facto constante na alínea b) dos factos dados como não provados, passando este a constar como facto provado 16), nos seguintes termos: 16) O valor locativo mensal do imóvel descrito no ponto 1) é de €6.000.

7. Na aplicação do DIREITO alicerça o Tribunal a quo a absolvição do Réu relativamente ao pedido que é feito pelos Autores de verem reconhecido o direito de serem indemnizados no montante mensal de €7.500 pela ocupação ilegítima do seu prédio e até efectiva devolução do mesmo a título de compensação, no entendimento, no que respeita à privação de uso de um imóvel, que não basta a mera virtualidade de tal bem poder, teoricamente, gerar frutos, sendo necessário demonstrar uma utilização concreta e efectiva do mesmo ou, ao menos, de um propósito real e efectivo de proceder à sua utilização, Não se tendo apurado que os Autores dessem qualquer utilização ao imóvel ou projectassem dar-lhe qualquer utilização do futuro, fazendo assim improceder o pedido.

8. Discordamos em absoluto da posição assumida pelo Tribunal a quo relativamente à interpretação que faz da Lei, nomeadamente do instituo da Responsabilidade civil extracontratual previsto nos artigos 483.º e seguintes do Código Civil.

9. Ao contrário do que é afirmado na sentença, consideramos que apesar de haver quem partilhe em termos jurisprudenciais da posição defendida pelo Tribunal a quo, não podemos considerar que seja jurisprudência maioritária.

10. A não se entender que a privação de uso por si só é susceptível de gerar obrigação de indemnizar está a privilegiar-se e a favorecer a ocupação por terceiros de prédios alheios que considerem não estarem a ser utilizados.

11. Ainda assim sempre se dirá, no limite, que o ónus da prova terá necessariamente de se inverter devendo ser o Réu a provar que caso não tivesse ocupado o imóvel o seu proprietário nenhum rendimento/utilização iria fazer dele.

12. O Réu bem sabia que o imóvel não lhe pertencia, o que aliás se retira de

diversos documentos juntos aos Autos, nomeadamente do doc. n.º 5 junto com a Contestação onde se encontra devidamente delimitado o prédio pertencente aos Autores com a indicação “área particular”.

13. Fê-lo, consciente de que violava o direito de propriedade dos Autores mas sabendo que os Autores não utilizavam naquele momento esta sua propriedade, considerando que desse modo o poderia utilizar até que os Autores dissessem queixassem.

14. Aproveitou-se o Réu das demoras do sistema judicial e ocupa até hoje o referido prédio, convicto e sabedor que existia uma probabilidade de não ter qualquer consequência desta sua atitude ilícita, o que de facto veio a acontecer.

15. É entendimento dos recorrentes que a simples restrição ilegítima do direito de propriedade dos Autores, consubstanciada pela privação do seu uso, é susceptível de gerar o direito a indemnização.

16. Não se trará necessário o concreto prejuízo pois a simples privação durante o tempo em que o imóvel está ocupado (e no caso em concreto falamos de pelo menos 8 anos) é gerador de dano.

17. O Réu é uma entidade pública que devia pugnar pelo exemplo no respeito da lei e das normas do Estado de Direito.

18. Ainda que assim não se considere não se compreende como é que a Tribunal a quo não se pronunciou sobre o instituto de enriquecimento sem causa, também ele invocado pelos Autores.

19. Há que considerar que no caso dos Autos não há uma mera privação do uso, mas também há uma utilização/fruição do imóvel por parte do Réu. Este tem vindo a utilizar a seu belo prazer e durante mais de oito anos o imóvel conforme entende.

20. Haverá que considerar a aplicação do instituto do enriquecimento sem causa previsto nos artigos 473.º e seguintes do Código Civil.

21. O réu utilizou e utiliza a seu belo prazer o prédio propriedade dos Autores, dando-lhe o destino que melhor satisfaz os seus interesses, fá-lo à custa dos autores que ficaram privados de o usar e na ausência de qualquer causa justificativa, uma vez que bem sabia o réu não estar munido de qualquer título que lhe permitisse tal ocupação. 22. O valor de tal enriquecimento terá necessariamente que ser o valor locativo do imóvel, na medida em que seria esse o valor que o réu teria de pagar se ali estivesse legitimamente munido do respectivo contrato de arrendamento.

23. Tal valor foi aferido pelos peritos designados pelo Tribunal nos presentes Autos, tendo o Meritíssimo Juiz considerado justo o valor mensal de 6.000€.

24. Como último reduto e caso não fosse possível chegar ao valor locativo do imóvel, nem por isso deixaria o Tribunal de ter obrigação de fixar tal

indemnização equitativamente (artº. 566.º n.º 3 do C.C.).

*

1.5. O apelado respondeu que bem andou o Tribunal ao não dar como provado o facto impugnado e os recorrentes não lograram provar a existência do dano, devendo negar-se provimento ao recurso.

*

1.6. O Mmo. Juiz *a quo* pronunciou-se quanto à arguida nulidade nos seguintes termos:

“Ao contrário do alegado, não se afigura de que modo é que possa existir contradição entre o facto não provado em b) e a motivação decorrente daquele ponto da matéria factual.

Na petição inicial os Autores alegam que o imóvel dos autos tinha um valor locativo de €7500. Tal não se provou porque, conforme decorre da motivação de facto, o Tribunal valorou o segundo relatório pericial em detrimento do primeiro, sendo que o segundo relatório concluiu por um valor locativo inferior ao alegado pelos Autores (€6000). Naturalmente, havendo essa valoração positiva do segundo relatório em detrimento do primeiro, o alegado pela Autora não poderia dar-se como provado.

Pelo exposto, indefere-se a ora arguida nulidade – art. 617º, nº1, do Código de Processo Civil”.

*

1.7. As questões a decidir estão delimitadas pelas conclusões da recorrente e centram-

-se no seguinte:

- Se a sentença evidencia qualquer contradição geradora de nulidade;
- Se a sentença evidência o erro de julgamento; e,
- Se a ocupação do prédio causou dano indemnizável à apelante ou se há fundamento para a atribuição de uma indemnização por decorrência de algum enriquecimento sem justa causa.

*

2. Fundamentação.

2.1. Foi julgado provado que:

1. Pela AP. 3 de 1999/11/05 foi inscrita a aquisição, por compra, a favor de Pré-Bloco Anestor Imobiliária Lda., do bem imóvel designado por Carcavelos, Av. ..., com área total 6000 m2, com confrontação a norte para a Av. ..., a sul para a Quinta ..., a Nascente para CC e outros e a poente para DD nºs 331 e 331-A, a que corresponde o prédio descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial sob o nº, da freguesia de Carcavelos, concelho de Cascais, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo matricial

2. Pela AP. 1145 de 2009-04-02, encontra-se registada a aquisição, por

compra, a favor de AA e BB, do bem imóvel referido em 1).

3. No documento junto aos autos a fls. 14v-17v, denominado “imposto selo comprovativo de participação de transmissões gratuitas” – cujo teor se dá por integralmente reproduzido– foi declarado que AA faleceu no dia 30.12.2017, tendo sido declarados como “beneficiários da transmissão”, BB, EE, FF e GG.

4. AA apresentou na Câmara Municipal de Cascais projecto de edificação relativo ao “prédio urbano sito na Av. ... - Carcavelos descrito na CRP de Cascais sob o nº...., inscrito na matriz predial sob o artigo, da freguesia de Carcavelos, assinalado a vermelho nas plantas de localização que junta, com a área de 6000 m²”.

5. Em data não apurada do mês de junho de 2000, Pré-Bloco Anestor Imobiliária Lda .desenvolveu planos para construção de infraestruturas no prédio sito na Avenida ... freguesia de Carcavelos, concelho de Cascais, com a descrição predial nº, da freguesia de Carcavelos, e área de 6000 m².

6. Em data não concretamente apurada do ano de 2013 e até a data não concretamente apurada do ano de 2017, a entidade Jardins X Construção e Manutenção de Jardins, a pedido de AA, procedeu à limpeza de canas, aplicação de herbicida, mondas e corte de árvores no imóvel descrito no ponto 1).

7. Por e-mail enviado por HH a AA, responsável da entidade acima em data não apurada do ano de 2017, lê-se o seguinte: “Bom dia Sr. AA, para nosso espanto aquando da deslocação para intervencionar o vosso terreno no 2.º semestre, deparamo-nos com o mesmo muito bem ajardinado. Sugiro cancelamento/sus-pensão da prestação dos nossos serviços e apenas o pagamento de 300 € em vez de 550 € para o ano corrente”.

8. Em data não concretamente apurada do ano de 2017, o Réu construiu um jardim no imóvel descrito em 1).

9. Por “escritura de doação” de 19.11.1981, foi doado ao Réu parcelas de terreno com 14.700m², 15700m², 8290m² e 10815m², no imóvel sito no lugar e freguesia de Carcavelos, com a área total de 164.950 e 57cm, para efeitos de “conformidade com as condições de aprovação do processo de loteamento aprovado”.

10. A Câmara Municipal de Cascais emitiu alvará de loteamento nº 467/82, conforme doc. 1 da contestação, e cujo teor se dá como reproduzido.

11. As parcelas de terreno aludidas em 8) foram desanexadas do prédio rústico sito no lugar e freguesia de Carcavelos, denominado “Quinta ...”, inscrito na matriz predial da referida freguesia sob o artigo ..º secção .., e descrito na Conservatória do Registo Predial de Cascais sob o nº.. (.ª secção), a fls. 10 verso do livro B1 – 1ª secção. 12. Nas parcelas de terreno referidas em 8), está construído um parque de estacionamento.

13. O parque de estacionamento não está circunscrito na área de terreno do imóvel descrito no ponto 1).

14. A 25.01.2011, o imóvel identificado em 1) não tinha aptidão construtiva.

15. Em data não concretamente apurada do ano de 2011, a Câmara Municipal de Cascais notificou AA, com referência ao processo de limpeza nº 179/2009, para proceder ao pagamento até 03.09.2011, de acção de limpeza que teve lugar em terreno do prédio referido no ponto 1).

*

2.2. Não foi julgado provado que:

(...)

b) O valor locativo mensal do imóvel descrito no ponto 1) é de valor não inferior a €7500.

*

2.3. A motivação do tribunal recorrido considerou o seguinte:

“Quanto ao facto b), dos dois relatórios periciais que se mostram juntos aos autos, o primeiro concluiu por um valor locativo mensal do imóvel que se cifra em € 7.500, e o segundo por um valor de € 6.000. Da análise crítica dos dois relatórios, tendemos para valorar o valor encontrado no segundo em detrimento do primeiro; Com efeito, o primeiro relatório não especifica as eventuais condicionantes de edificabilidade do terreno que poderão decorrer do plano director municipal, sendo que no segundo o perito esclareceu que, para apurar o valor encontrado, considerou as condicionantes do PDM constantes do alvará de loteamento nº 467/82 (cf. e-mail de resposta do perito aos esclarecimentos solicitados e junto aos autos a 15.02.2023)”.

*

2.4. A arguida nulidade da sentença por contradição entre os factos provados e a motivação da matéria de facto.

No seguimento do artigo 205.º, n.º 1, da Constituição da República Portuguesa, o artigo 607.º, do Código de Processo Civil, regula a estrutura da sentença, nomeadamente quanto à indicação das razões de facto e de direito que motiva a decisão, bem como a forma como é alcançada. A inobservância de determinadas regras quanto à elaboração da sentença poderá determinar a sua nulidade, designadamente nas situações elencadas no artigo 615.º, do Código de Processo Civil.

Entende-se que não há qualquer oposição entre os fundamentos (não se provaram os danos) e a decisão (improcede o pedido de condenação em indemnização pelos danos causados), pois ambos são concordantes. Tão pouco ocorre alguma ambiguidade ou obscuridade que torne a decisão ininteligível – idem, alínea c), parte final.

A apelante simplesmente quer reinterpretar a motivação, dizendo por palavras

suas o que não consta da decisão recorrida: *“Apesar na Motivação o Tribunal considerar que existe um valor locativo para o imóvel, e que o mesmo se encontra provado pelo relatório pericial elaborado pelo segundo perito, não dá como provado o facto a ele correspondente, ainda que parcialmente”*. Não é isso o que consta da sentença, conforme se transcreveu supra em 2.3.. O que a sentença aponta são três coisas distintas:

1.º Foram apresentados dois relatórios que indicam dois valores diferenciados: € 7.500 e € 6.000;

2.º O Tribunal tende a valorar o segundo relatório (e não que aceita e acolhe irrestritamente o segundo); e por último,

3.º As eventuais condicionantes de edificabilidade do terreno são circunstâncias a valorar, visto que a segunda perícia também as considerou. Logo, não há qualquer ambiguidade na motivação do tribunal, pelo que tudo se resume apenas em saber se a decisão evidencia algum erro de julgamento e não uma nulidade.

*

2.5. A questão do erro de julgamento.

Uma vez que nas doudas conclusões do recurso a apelante disputa a decisão de julgar não provado o facto em causa, importa saber se, não se verificando a nulidade da contradição na resposta, a decisão evidencia o erro no julgamento desse mesmo facto, considerando que o tribunal não está sujeito às alegações das partes no tocante à indagação, interpretação e aplicação das regras de direito – art.º 5.º, n.º 3, do Código de Processo Civil.

Tal questão convoca particularmente as regras no domínio probatório e, em especial, quanto à prova pericial. É a autora que compete o ónus de alegar e demonstrar a verificação do dano na sua esfera patrimonial, como pressuposto do dever de indemnizar – art.ºs 342.º, n.º 1, e 483.º, do Código Civil.

As provas demonstram a realidade do facto alegado: O valor locativo mensal do imóvel descrito no ponto 1) é de € 6.000? Desde já se nota a circunstância da apelante não ter consubstanciado a questão do valor locativo do imóvel, limitando-se a alegar que aquele seria o valor que qualquer possuidor de boa-fé teria de pagar para usufruir do mesmo – cfr. art.º 63.º, da douda petição. Porém, omite a demonstração da forma como apurou a quantia mensal de € 7.500 e não de € 750 ou, porque não, de € 75.000...

Depreende-se que a apelante se refere ao valor locativo como sendo o fruto civil da coisa, produzido em consequência de uma relação jurídica – cfr. art.º 212.º, n.º 2, do Código Civil. Sucede que nada foi invocado em como a coisa estava arrendada aquando da ocupação pelo réu, nem tão pouco que tivesse sido anteriormente arrendada ou estivesse apta e pronta para ser arrendada. A apelante convoca a prova pericial, que tem por fim a percepção ou

apreciação de factos por meio de peritos, quando sejam necessários conhecimentos especiais que os julgadores não possuem, ou quando os factos, relativos a pessoas, não devam ser objecto de inspecção judicial, sendo que a força probatória das respostas dos peritos é fixada livremente pelo tribunal – art.ºs 388.º e 389.º, do Código de Processo Civil.

Como refere o acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 14/7/2016: *“É claro que tratando--se de uma prova gerada a partir da emissão de juízos de ordem técnica elaborados por especialistas, a sua livre apreciação apresenta naturais limitações mas não a transforma em prova plena que tenha um valor tal que seja insindicável pelos Tribunais e a que estes estejam vinculados”* – disponível na base de dados da DGSJ, processo n.º 605/11.4TTLRA .C1.S1.

A força persuasiva da perícia há-de resultar das razões de ciência ou técnica que se evidenciam do relatório, no qual o perito ou peritos se pronunciam fundamentadamente sobre o respetivo objeto – art.º 484.º, n.º 1, do Código de Processo Civil.

Vejamos, então, os relatórios em causa para perceber se há motivo para questionar o acerto da resposta do tribunal *a quo* sobre a questão do valor locativo mensal do imóvel descrito no ponto 1) ser de € 6.000, a qual contém verdadeiramente duas perguntas, a saber:

- 1.ª O prédio à data da ocupação e nas condições que evidenciava produzia ou poderia produzir rendas?
- 2.ª Essas rendas importavam ou poderiam importar no valor de € 6.000 (ou qualquer outro montante contido na alegação)?

O primeiro relatório prova pericial – realizado após a transformação do terreno num jardim – evidencia a inviabilidade do prédio gerar rendimentos, ao referir que: *“É um jardim e não tem qualquer equipamento. A caderneta predial tem a descrição de um terreno urbano. Não tendo qualquer atividade que se conheça que possa dar rendimento analisaremos várias hipóteses. Nestes pressupostos, iremos analisar hipóteses A e B, de forma a chegar a um valor locativo. Como terreno urbano, poderia ser possível ter uma construção A ou o mais provável em tempo e investimento ter um estacionamento para o publico que tivesse retorno de valor, B”*.

E, para lograr apresentar um rendimento, ficciona dois cenários hipotéticos: se fossem construídos de 2 Blocos, com cave, r/c e 1ª andar, encontramos um valor locativo de R= 7 877,96 €; se fosse construído um espaço de estacionamento o rendimento seria de € 7 500.

Sucede que tal raciocínio e valores esbarram na circunstância do prédio, no momento da ocupação, não dispor dessas características ou utilidades. Nem é de crer que a apelante poderia prontamente dotar o prédio com tais equipamentos para passar a obter o correspondente rendimento. É manifesto

que, em Maio de 2017 (momento da ocupação), o prédio não disponha das características para gerar os correspondentes rendimentos, nem sequer será de pressupor que as poderia reunir num futuro próximo, em face dos pressupostos que foram enunciados nesse mesmo relatório.

O segundo relatório baseia-se simplesmente no apuramento do valor do prédio (€ 1.776.600) e no subsequente cálculo automático do valor locativo com base numa fórmula financeira, segundo o qual o valor locativo é igual ao valor do prédio vezes a taxa de renda anual (4,1%) a dividir por 12, ou seja aproximadamente € 6.000. Independentemente da questão dos pressupostos para o apuramento do valor do prédio, o calcanhar de Aquiles desta fórmula é que a taxa de renda anual resulta da “Taxa de rendabilidade média anual dos imóveis para a área da Grande Lisboa - Fonte INE”. Dito de outra forma, estatisticamente, a taxa de rendabilidade média anual dos imóveis para a área da Grande Lisboa é de 4,1%. Ou seja, poderão existir dois prédios em Lisboa, com o valor unitário de um milhão de euros, sendo que um não produz e não pode produzir qualquer renda nas condições em que se encontra e outro prédio produz uma renda de 8,2%:

- Valor locativo do 1.º prédio: € 1.000.000 x 0% : 12 = € 0

- Valor locativo do 2.º prédio: € 1.000.000 x 8,2% : 12 = € 6.833...

Estatisticamente, os dois prédios – incluindo o que não tem qualquer aptidão para produzir qualquer fruto civil (ou seja, não tem “valor locativo”) – têm uma renda média de € 3.416...!

O tribunal não pode aceitar tais resultados pela evidente circunstância do prédio não reunir os pressupostos aí expressamente indicados. Quando muito poderia considerar que, se o prédio tivesse 2 Blocos, com cave, r/c e 1ª andar, ou um parque de estacionamento, poderia ter um rendimento hipotético de € 7.500 (aproximadamente). Ou que a taxa de rendabilidade média anual dos imóveis para a área da Grande Lisboa é de 4,1%. Mas isso revela apenas da representação de cenários hipotéticos e não da realidade. Ora, as provas têm por função a demonstração da realidade dos factos – art.º 341.º, do Código Civil. E a prova pericial não demonstra que o prédio podia produzir rendas mensais de € 6.000, confundindo a realidade com meras hipóteses ou especulações.

Por outro lado, a apelante apresenta com a documentação da douda petição inicial uma avaliação predial que atribui um valor patrimonial de € 39.139,12, o que – mesmo considerando o eventual desfasamento dos pressupostos da autoridade tributária – não se afigura compatível com a aptidão para o prédio gerar rendimentos locativos de € 90.000 (€ 7.500 x 12 meses) por ano.

Por outro lado, o comprador declarou que pagou pelo prédio € 85.000 em 2009 (doc. 5 da p.i.). De acordo com a apelante, oito anos depois o prédio já se

pagava a si próprio com menos de um ano de rendas brutas... Nenhuma explicação foi apresentada para o investimento apresentar tão fulgurante taxa de rentabilidade, nomeadamente alguma benfeitoria que tenha sido realizada. Pelo contrário, como a própria apelante notou, o estado do terreno era tal que o próprio Município, logo em 2011, até notificou o comprador para acção de limpeza (doc. 6 da p.i.). As restantes fotografias que acompanham a petição inicial também evidenciam que o terreno estaria inculto e sem aptidão, aparente ou real, para o desenvolvimento de qualquer actividade. Tal não quer dizer que fosse inapto para produzir qualquer fruto, mas simplesmente não dispunha de qualquer característica que evidenciasse ou fizesse presumir que poderia ser fruído em termos de aí se desenvolver qualquer actividade rentável, de gerar uma renda. A apelante limita-se a apelar às perícias, as quais assentam sobremaneira em pressupostos hipotéticos. Por conseguinte, conclui-se igualmente que não se demonstrou a realidade do prédio - no momento e nas condições em que se encontrava à data da ocupação - produzir qualquer renda. O que afasta qualquer juízo quanto ao erro do julgamento do facto.

*

2.6. A questão do dano.

Como a douta sentença recorrida bem aponta, o artigo 483.º, n.º 1, do Código Civil, estabelece que o lesante fica obrigado a indemnizar o lesado pelos danos resultantes da violação ilícita do seu direito ou de qualquer disposição legal destinada a proteger os interesses deste. Seguem-se depois os princípios em sede de obrigação de indemnizar, nomeadamente a reconstituição natural da situação que existiria, se não se tivesse verificado o evento que obriga à reparação (art.º 562.º, do Código Civil), a reparação do prejuízo causado e dos benefícios que o lesado deixou de obter em consequência da lesão (art.º 564.º, n.º 1, do Código Civil) ou os danos futuros, desde que sejam previsíveis (art.º 564.º, n.º 2, do Código Civil).

Não obstante, a decisão recorrida considerou que não se evidenciou que a autora desse qualquer utilização ao imóvel dos autos ou que projectasse dar-lhe uma qualquer utilização no futuro, pois nada foi sequer alegado nesse sentido. E aponta ainda ser do conhecimento comum que inúmeros prédios se mantêm sem qualquer utilização durante dezenas de anos, sem que os respectivos donos tenham qualquer intenção de os arrendar ou fruir. Pelo que na privação de uso de bem imóvel não é possível estabelecer idêntica presunção como aquela que a jurisprudência tem vindo a adoptar relativamente à privação de uso de viatura automóvel.

Afigura-se que o raciocínio aí apresentado se mostra correcto em face das normas e princípios legais na matéria e dos factos que se evidenciam. A

apelante não se interessou por alegar na petição inicial que uso é que era dado ou podia ser dado ao prédio que foi ocupado pelo apelado e, como vimos, limitou-se a alegar que € 7.500 por mês seria o valor que qualquer possuidor de boa-fé teria de pagar para usufruir do mesmo – cfr. art.º 63.º, da douda petição. E, na presente apelação, apenas refere que *“não se tornará necessário o concreto prejuízo pois a simples privação durante o tempo em que o imóvel está ocupado (e no caso em concreto falamos de pelo menos 8 anos) é gerador de dano”* – conclusão XVI.

Mas a apelante tem que ser rigorosa e deve esclarecer de que privação está a falar? É a privação do uso do imóvel? Então, teria que indicar que uso é que era dado àquele imóvel ou que uso é que previsivelmente lhe poderia ser dado. O imóvel era apto a que uso? É que o prejuízo do dono pela privação da coisa há-de resultar em face dos frutos civis que podia gerar (os benefícios que o lesado deixou de obter em consequência da lesão). E os benefícios serão os que se evidenciam das características que possuí e não apenas de suposições meramente hipotéticas e incertas (vg. a privação do uso de um terreno sem características para o cultivo num local ermo não pode ser reparada com base na hipotética e eventual construção de uma estrada muito movimentada e na edificação de uma estação de serviço ou restaurante que gerará avultados rendimentos).

A renda é a contrapartida pelo uso do bem imóvel (cfr. art.º 1022.º, do Código Civil) e um arrendatário, em princípio e de forma tendencial, pagará uma renda correspondente à utilidade que lhe advém desse uso. Todos sabem que - em face do uso que o arrendatário procure - um imóvel com boas condições, muitas utilidades e bem localizado tenderá a gerar avultadas rendas. Pelo contrário, se o imóvel não proporcionar qualquer gozo com expressão e relevância económica, o seu valor locativo será nulo.

A apelante não apresentou qualquer argumento relevante para contrariar a fundamentação da sentença recorrida. E, como já foi anteriormente notado, a apelante notou logo na petição inicial que o estado do terreno era tal que o próprio Município, em 2011, até notificou o comprador para acção de limpeza. E as restantes fotografias que acompanham a petição inicial também evidenciam que o terreno estaria inculto e sem aptidão, aparente ou real, para o desenvolvimento de qualquer actividade. Afigura-se despiciendo tecer qualquer outra consideração sobre a privação de uso, quando tudo indicia que o prédio que foi ilicitamente ocupado não era usado, nem evidencia qualquer aptidão para um uso rentável num futuro imediato.

Daí que a apelante logo convoque o instituto do enriquecimento sem causa e se centre apenas na ideia do enriquecimento do apelado. Porém, tal instituto regulado nos artigos 473.º a 482.º, do Código Civil, pressupõe:

- a) a verificação do enriquecimento;
- b) sem causa que o justifique;
- c) obtido à custa do empobrecimento de outrem;
- d) inexistindo um outro acto jurídico entre o acto gerador do prejuízo e a vantagem obtida pelo enriquecido.

No entanto, a apelante desconsidera a problemática das deslocações patrimoniais como campo de aplicação do enriquecimento sem causa. Muito embora se admitam algumas excepções, como sucede nas situações de pagamento efectuado por um terceiro de dívida perante o credor aparente (cfr. Antunes Varela, *in Das Obrigações em Geral, Almedina Coimbra, 7ª ed.,* pág. 466-467 e 503), as deslocações patrimoniais apresentam-se como a base do enriquecimento sem causa. Este autor cita os exemplos clássicos de escola: *“Se o dono do automóvel que foi abusivamente utilizado na corrida não pensava competir; se o dono da casa indevidamente ocupada não tencionava arrendá-la; se o autor da peça representada sem autorização nenhuns exemplares vendia e, depois, passou a vender largas centenas deles, não há nenhuma diminuição patrimonial ou empobrecimento que possa contrapor-se ao enriquecimento do beneficiado”* – ibidem, pág. 503. Porém, tais exemplos não são compatíveis com o presente caso, designadamente no exemplo da casa, que seria um edifício apto a ser usufruído como habitação (daí que tenha sido ocupado pelo enriquecido) e que podia produzir uma renda normal. Como refere o acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 10/9/2020: *“entende-se comumente que o regime do art. 479º do Código Civil, relativo à obrigação de restituição, deve ser interpretado no sentido de que esta obrigação se afere em função de um duplo limite (o limite do valor do enriquecimento e o limite do valor do empobrecimento), devendo o obrigado entregar o valor mais baixo dos dois, de modo a prevenir um enriquecimento de sentido inverso. Enquanto a obrigação de indemnizar se calcula em função da denominada teoria ou fórmula da diferença, prevista no nº 2 do art. 566º do Código Civil, tendo como medida a diferença entre a situação patrimonial real do lesado e a situação patrimonial hipotética na data mais recente que puder ser atendida”* – disponível na base de dados da DGSI, processo n.º 1872/18.8T8LRA.C1.S1.

No presente caso, não se evidenciou qualquer efectivo e comprovado enriquecimento do apelado Município (o qual não prossegue o lucro, muito embora possa desenvolver actividades muito rentáveis ou proveitosas), visto que a ocupação do prédio se traduziu na construção de um jardim e de um parque de estacionamento (desconhecendo-se se estes geraram algum rendimento ou provento). Tão pouco resultou demonstrado, nem podemos presumir com base em facto algum, que o imóvel ocupado pudesse gerar

qualquer renda para a apelante, passível de ser quantificada. Ou seja, o “valor locativo” pressupõe que a coisa possa ser locada, isto é fruída em função de qualquer finalidade para a qual reúna as necessárias condições (vg. como terreno apto ao cultivo de milho; como espaço destinado ao armazenamento industrial ou como uma edificação destinada a habitação). No momento da ocupação não se evidenciava que o prédio estivesse a ser arrendado ou que previsivelmente pudesse ser arrendado pela apelante no futuro e que este previsível rendimento se frustrou com a conduta do apelado (empobrecendo a apelada). Não tendo a autora herança alegado os factos pertinentes para evidenciar qualquer dano, como era seu ónus, não é possível arbitrar-lhe qualquer indemnização apenas com base em meras suposições ou cenários hipotéticos.

O que necessariamente dita a improcedência da presente apelação.

*

3. Decisão:

3.1. Pelo exposto, acordam em julgar improcedente a apelação e em confirmar a sentença recorrida.

3.2. As custas são a suportar pela apelante.

3.3. Notifique.

Lisboa, 9 de Outubro de 2025

Nuno Gonçalves

Maria Teresa F. Mascarenhas Garcia

Adeodato Brotas (com voto de vencido *infra*)

Voto de vencido (Proc. 2892/19.0T8CSC.L1)

O signatário vota de vencido por, com o devido respeito, discordar da posição que obteve vencimento, quanto à não atribuição de indemnização aos apelantes, dado que tem vindo a entender, na esteira de Abrantes Geraldês (*Cf. Responsabilidade civil extracontratual na jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça, RDC III (2018), 1, 9-52, concretamente a fls 51; idem Responsabilidade Civil Extracontratual – Quadro Normativo e Papel do Supremo Tribunal de Justiça na Evolução do Instituto, in Colóquio sobre o código civil (no âmbito do cinquentenário), 27/10/2016, disponível online; idem, Indemnização do Dano da Privação do Uso, 2001, pág.54 e segs.*), que o proprietário de um bem que fica privado da possibilidade de o utilizar e de dele dispor, sofre um *dano autónomo* na sua esfera jurídica resultante de uma contração inadmissível do seu direito de propriedade e dos poderes que lhe são inerentes, o *ius utendi, fruendi e abutendi* do Direito Romano Clássico e, actualmente, em face do artº 1305º do CC, com um conteúdo positivo de

direito real maior, compreendendo os poderes de uso, de fruição, de transformação, de reivindicação de excluir terceiros não autorizados do gozo da coisa e a faculdade de disposição, incluindo o poder de alienar ou não e, o poder de a onerar e, até, o poder de renunciar à coisa.

A essa *contração inadmissível dos poderes do proprietário*, que lhe causam *dano autónomo* deve corresponder uma indenização autónoma, independentemente da prova de uma utilização quotidiana do bem ou da aptidão para um concreto uso, ainda que com recurso à *equidade* e ponderação das precisas circunstâncias que rodeiam cada situação.

Ilustra-se este entendimento com citação do mencionado autor: *“Inequívoco é que o direito de propriedade integra, como um dos seus elementos fundamentais, o poder de fruição exclusiva que envolve até o direito de não usar, já que a opção pelo não uso ainda constitui uma manifestação dos poderes do proprietário, também afectada pela privação do bem. (...) ...sendo a disponibilidade material dos bens um dos principais reflexos do direito de propriedade, apenas excepcionalmente, num quadro factual mais complexo, ao qual não deverá ser alheio o sujeito passivo, será possível afirmar que a concreta privação do uso durante um determinado período não foi causa adequada de danos significativos merecedores de ajustada indemnização (...) ...a simples falta de prova de danos concretos não deve conduzir necessariamente à improcedência da pretensão indemnizatória, não devendo descartar-se o recurso à equidade para, no balanceamento dos factos e das regras de experiência, encontrar um valor razoável e justo que permita a reintegração da situação perturbada...”* (Responsabilidade civil extracontratual na jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça, RDC III (2018), 1, 9-52, concretamente a fls 51) * (sublinhado nosso).

No caso dos autos, está demonstrado que o Município/réu se “apropriou”, sem qualquer procedimento legal que lho permitisse, do terreno em causa e nele construiu um jardim e parque de estacionamento. É evidente e manifesta a circunstância de os autores terem ficados despojados de todos os seu poderes enquanto proprietário, com excepção do poder de reivindicação (que, de resto, exerceram); a circunstância de não terem provado um concreto uso que dariam ao terreno ocupado não impede, como entendemos, o direito a ser indemnizado pela privação dos poderes de usar ou não usar, de fruir ou não fruir e, do poder de, a qualquer momento, dispor, ou não, do bem.

Por outro lado, a circunstância de os autores terem colocado o fundamento da indemnização que pretendem alcançar na alegada remuneração/renda do terreno e, apesar de não se ter provado essa potencialidade locativa, não impede que se lhes atribua indemnização calculada com base na equidade, nos termos do artº 566º nº 3 do CC.

Com efeito, de acordo com o entendimento do STJ (*por todos, acórdão de 07/04/2016, Proc. 842/10, Lopes do Rego*) “...é lícito ao tribunal, através de uma requalificação ou reconfiguração normativa do pedido, atribuir ao A., por uma via jurídica não coincidente com a que estava subjacente à pretensão material deduzida, o bem jurídico que ele pretendia obter”.

A esta vista, atribuiria indemnização aos apelantes calculada com base na equidade.

(Adeodato Brotas)