

Tribunal da Relação de Guimarães
Processo nº 1445/09.6TBBCL.G2

Relator: ANTÓNIO FIGUEIREDO DE ALMEIDA

Sessão: 09 Novembro 2017

Número: RG

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: IMPROCEDENTE

EXPROPRIAÇÃO

JUSTA INDEMNIZAÇÃO

AVALIAÇÃO

LAUDO MAIORITÁRIO

Sumário

- 1) A justa indemnização é não apenas um pressuposto de legitimidade do ato expropriativo ou um elemento integrante do ato de expropriação, mas também a principal garantia do expropriado;
- 2) O conceito constitucional de justa indemnização leva implicado três ideias: a proibição de uma indemnização meramente nominal, irrisória ou simbólica, o respeito pelo princípio da igualdade de encargos e a consideração do interesse público da expropriação;
- 3) Existindo laudos divergentes e não possuindo o juiz quaisquer conhecimentos ou elementos concretos que lhe permitam aferir qual deles tem melhor aptidão para alcançar o valor da justa indemnização, justifica-se que considere ou adira ao laudo maioritário ou ao laudo dos peritos do Tribunal por se dever presumir que as conclusões subscritas por um número maior de peritos, reunindo maior consenso, terão maior aptidão para atingir aquele objetivo ou que os peritos do Tribunal, não tendo sido indicados pelas partes e não tendo com elas qualquer ligação, oferecem melhores garantias de isenção e imparcialidade, estando, por isso, em melhores condições de, com objetividade e isenção, determinar o justo valor da indemnização.

Texto Integral

Acordam no Tribunal da Relação de Guimarães

I. RELATÓRIO

A) Nos presentes autos de expropriação em que é expropriante EP, SA, a que mais tarde sucedeu a **Infraestruturas de Portugal, SA** e expropriados **J. F.** e mulher **A. S.**, pelo despacho nº 11.754-B/2004, proferido em 20/05/2004 do Exº Sr. Secretário de Estado das Obras Públicas, publicado na II Série do Diário da República de 15/06/2004 (nº 139 Suplemento), foi declarada a utilidade pública, com carácter de urgência, da expropriação da parcela de terreno à qual foi atribuído o nº ..., sita na freguesia de ..., do concelho de Barcelos, descrito na Conservatória de Registo Predial de Barcelos sob a ficha ..., inscrito na matriz predial urbana sob o artigo ... (antigo 564º) - ..., necessária à construção da obra da A11/IC14 - Esposende/Barcelos/Braga Sublanço EN 205/Barcelos (km 4+080 ao km 8+438), parcela essa que confronta a norte com o Expropriado, sul com C. A., nascente com caminho público e poente com C. A., com a área de 546 m².

Foi realizada vistoria *ad perpetuam rei memoriam* cujo relatório se acha junto a fls. 28 a 33.

Procedeu-se a arbitragem (fls 81 a 84), tendo sido fixada a indemnização de €55.383,44.

*

Da decisão arbitral recorreu a expropriante EP, SA, que entende dever ser fixada uma indemnização a atribuir aos expropriados em montante não superior a €12.335,07, ou seja, €22,59/m².

O recurso foi admitido (fls. 140).

*

Os expropriados J. F. e A. S. apresentaram resposta e interpuseram recurso subordinado onde concluem entendendo que deve ser dado provimento ao recurso subordinado, considerando que o valor da justa indemnização a atribuir aos expropriados nunca deverá ser inferior a €60.000,00.

Este recurso foi admitido a fls. 166.

Foi apresentada resposta a fls. 172.

*

B) Procedeu-se à avaliação e foi proferida a sentença que consta a fls. 933 a 950 vº, que fixou em €55.276,00 (cinquenta e cinco mil, duzentos e setenta e seis euros) o montante da indemnização a pagar pela EP, S.A., aos expropriados J. F. e A. S., acrescida da quantia que resultar da aplicação dos índices de preços no consumidor, com exclusão da habitação, desde a data da declaração de utilidade pública (15.06.2004) até à data da decisão final do

presente processo, acrescida da quantia que resultar da aplicação dos índices de preços no consumidor, com exclusão da habitação, desde a data da declaração de utilidade pública (15.06.2004) até à data da notificação do despacho que autorize o levantamento de uma parcela do depósito e daí em diante a atualização incidirá sobre a diferença entre o valor fixado na decisão final e o valor cujo levantamento foi autorizado.

*

C) Inconformada com a decisão, veio, a fls. 958 vº e segs, a expropriante Infraestruturas de Portugal, SA, interpor **recurso**, que foi admitido como sendo de apelação, com subida imediata, nos próprios autos e efeito devolutivo (fls. 973).

*

Nas suas alegações, a expropriante Infraestruturas de Portugal, SA, apresenta as seguintes **conclusões**:

- 1.** A comissão arbitral pronunciou-se sobre o valor devido pela desanexação de uma parcela de terreno com 546m^2 de um único prédio rústico. E neste pressuposto concluiu pelo valor do solo e pelo valor das benfeitorias destruídas e pelo valor da desvalorização da parte sobrança com 500m^2 . E foi desta decisão, e dos seus fundamentos que o expropriante recorreu.
- 2.** O Julgador quando profere a decisão final, decide para além do que lhe foi pedido porque subscreve um relatório pericial, construído com base em pressupostos diferentes -- a área expropriada não é desanexada de um único prédio, mas sim de dois -- sendo que não foi esta a realizada subjacente à avaliação da comissão arbitral e que sustentou a sua decisão, da qual foi interposto recurso de arbitragem e portanto, dos fundamentos controvertidos.
- 3.** O processo de expropriação apenas surge pelo inconformismo de algumas das partes relativamente à decisão arbitral. Daí que a decisão final proferida, na parte que conhece designadamente da indemnização relativa à desvalorização da parte sobrança, conhece de um pedido que não lhe foi feito e permite-se alterar uma decisão que não existe: não há uma decisão arbitral que considere o prédio urbano, artigo ..., autónomo do prédio rústico, artigo ..., desvalorizado por força da desanexação de 43m^2 . Relativamente à parte sobrança resultante da desanexação por expropriação de 43m^2 do prédio inscrito na matriz urbana ..., a decisão judicial conheceu de questão de que não devia tomar conhecimento tendo decidido ainda para além do pedido, pelo que, nos termos nas alíneas d) e e) do artigo 615º do CPC, é nesta parte nula e de nenhum efeito.
- 4.** São conclusões jurídicas, que orientaram e fundamentaram a decisão final,

os (alegados) factos dos pontos 18, 19, 20, 21, 22, 32 a 34 da matéria dada como provada.

5. Deverão ser reformulados os pontos 18 a 22, 32 a 34, por forma a que, da sua enunciação, resulte claro e inequívoco em cada um dos itens, que para os Senhores Peritos indicados pelo Tribunal e expropriados (tal qual vem referido no ponto 24), o valor do investimento para reforço das redes de infraestruturas é de 10%, que o valor do m^2 de construção corresponde a $52,16\text{€}/m^2$, que o muro de vedação a nascente tem o valor de $€585,00$ e o muro de meação sul/poente tem o valor de $€300,00$ e que as partes sobrantes das parcelas identificadas em 5 a) e 5 b) têm uma depreciação de 80%.

6. A área expropriada, com $546 m^2$, devidamente georreferenciada, foi distribuída por dois prédios da seguinte forma: a) Parcela 279 - $503 m^2$, a desanexar do prédio inscrito na matriz urbana ... de que são proprietários os Srs. J. F. e esposa; b) Parcela 279 A - $43m^2$ a desanexar do prédio inscrito na matriz urbana ..., de que são proprietários os Srs. F. Q. e esposa.

7. Nos termos do disposto no nº 1 do artigo 23º do CE/99, a avaliação tem de ter em consideração as circunstâncias e condições de facto existentes à data da publicação da DUP. Quando surge a DUP em 2004, os prédios aqui expropriados estavam já onerados com uma servidão non aedificandi.

8. A prévia incidência de uma servidão n. ae. é uma condição que influencia os critérios de avaliação e conseqüentemente o valor do solo. Apenas a perícia minoritária teve em consideração este facto e esse facto concorreu para que não fosse considerada depreciada nenhuma das partes sobrantes. **9.** Prévias às DUP existem ainda as condicionantes para efeitos de edificabilidade no prédio em causa: (i) Artigo 5º nº 1 alínea a) do DL 448/91: do destaque não pode resultar a criação de mais do que duas parcelas que confrontem com arruamento público; (ii) o conseqüente ónus de não fracionamento (certidão da Câmara Municipal datada de vinte e oito de janeiro de 2002). Tendo o prédio $1000m^2$ (cfr. mesma certidão), e tendo sido desanexada uma parcela de $500 m^2$ (mesma certidão), resulta como tal legítima a dúvida suscitada supra quanto a uma eventual área superior dos prédios expropriados.

10. A avaliação não ponderou a seguinte realidade económica: estão a ser expropriados 2 prédios, confrontantes, cada um com $500 m^2$, resultantes de uma operação de destaque aprovada antes da DUP, de onde resultou um ónus de não fracionamento, ou seja, um impedimento legal ao loteamento, eficaz e em vigor à data da DUP.

11. A perícia maioritária avaliou os prédios com base na potencialidade construtiva das parcelas expropriadas e sobrantes, não teve em consideração

o destaque e os seus efeitos, e admitiu a licitude de uma operação de loteamento, a qual, no caso concreto estava vedada. Violou por isso, o n.º 1 do artigo 23º do CE/99.

12. No prédio da parcela 279-A, os senhores peritos admitiram uma operação de loteamento ilegal, já que não poderiam construir mais do que já lá estava construído.

13. No prédio da parcela 279, apenas poderiam construir a habitação unifamiliar de 2 pisos que admitiram para a área expropriada. Neste sentido, a área de 43 m² (P 279 A) vale --- nos termos do n.º 1 do artigo 23º --- pelo seu destino efetivo, qual seja de logradouro da habitação existente.

14. A área do prédio que permanece depois da expropriação, nele implantada a construção --- que não é afetada com a desanexação da área expropriada - mantém a mesma funcionalidade que tinha antes da desanexação, pelo que não há que indemnizar os expropriados a não ser pela proporcional redução de área de logradouro e quintal (sem por isso contemplar qualquer outra indemnização adicional).

15. A área da parcela 279-A deve ser avaliada em função da única funcionalidade possível que é a efetiva: como área de logradouro da única possível edificabilidade do solo, que é a existente. A área sobrance, onde tem implantada toda a construção possível, mantém os mesmos cómodos após a expropriação, não havendo depreciação.

16. No prédio da parcela 279, não há construção efetiva, mas sendo um solo com potencialidade para o efeito, há que concretizar a edificabilidade possível, dentro das regras e regulamentos eficazes e em vigor.

17. É irreal pensar que a parcela sobrance com -- alegada ainda que não demonstrada -- área de 75m² poderia comportar uma construção, a qual foi inviabilizada pela servidão non aedificandi que os senhores peritos consideraram.

18. Não foram contemplados os afastamentos que teriam de ser garantidos e que tanto num prédio como no outro (75m², desde logo!) não conseguiriam ser garantidos, convertendo os projetos construtivos a projetos nunca licenciáveis.

19. Não há por isso nenhum fundamento legal para ser atribuída uma qualquer desvalorização às partes sobrance, e muito menos pelos fundamentos da decisão recorrida.

20. Na avaliação da parcela 279-A, não foi respeitado o artigo 28º do CE/99: quando o prédio conheça construções ou outras edificações deve ser avaliado em função das construções existentes ou, caso seja privilegiada a construção nova, diferente da edificada, devem ser contemplados os custos de demolição, custos estes com os quais o expropriado não se vê confrontado, mas que numa

situação de comércio jurídico, sempre teriam de ser suportados por um potencial comprador. Só assim se atinge a constitucionalmente protegida igualdade relativa. Os senhores peritos não cumpriram o disposto no artigo 28º e o Dign.º Julgador conformou-se com esta irregularidade e acompanhou-a.

21. Caso a avaliação tivesse cumprido com o normativo do CE/99, designadamente o supra referido artigo 28º, teria necessariamente concluído que a habitação edificada, pela sua volumetria corresponde às existentes na envolvente e como tal é representativa da expectativa construtiva de um potencial comprador. Nessa medida, seria privilegiada a sua manutenção em detrimento da sua demolição, concluindo-se que a desanexação da área de 43m² é irrelevante para a capacidade construtiva do solo - já consumida na construção existente --, assumindo esta área uma função de apoio à construção, seja como logradouro seja como quintal.

22. Assim, não se traduzindo em área de implantação, mas integrando ainda assim área de construção, o seu valor está indexado ao valor da edificação, representando uma média de 20% do solo edificado, pelo apoio que lhe presta. O que vai ao encontro dos valores perfilhados pelo perito do expropriante.

23. A desanexação de 43m², num prédio com 500m², onde já está implantada uma construção que (i) preenche a capacidade construtiva permitida pelo PDM para o local, (ii) e que constitui um exemplar da envolvente e (iii) sem indícios sérios de ser para demolir, não pode nunca ser considerada causa de desvalorização de 80% do seu valor.

24. Uma indemnização assim fixada constitui uma gritante violação do princípio da igualdade consagrado no artigo 13º da CRP, violação esta que desde já se invoca para todos os efeitos legais!

25. Além disso, os senhores peritos admitiram uma área do prédio que não confirmaram e que, de acordo com os elementos que suportaram o destaque não confere com a realidade. A área do prédio do qual foi desanexada a parcela 279 A, segundo os elementos documentais dos autos terá 500m², mas ainda assim, e de acordo com os mesmos documentos camarários, a área sobrança à expropriação não será de 457 m² (500m² - 43m²), mas de menos 20m², área esta que aquando da operação de destaque e licenciamento foi cedida ao domínio público.

26. Em 2004, data da DUP, os 20m² da área do prédio que tinham sido cedidos ao domínio público (cfr. documentos do processo camarário juntos aos autos), então, já não pertenciam aos expropriados, pelo que o prédio destes já só terá 480m² e destes 480m², 43 são expropriados e portanto a parte

sobranter só terá 437m².

27. Integrando a referida área o domínio público, com a DUP que incidu sobre a mesma área, assistiu-se a uma transferência de domínios públicos (municipal para estatal), não podendo os expropriados não proprietários ser indemnizados por nada que diga respeito a esta área.

28. Os senhores peritos não cumpriram com o disposto no artigo 29º do CE/99.

Assim, e concretamente para a parcela 279, ou seja quanto ao prédio não edificado, e mesmo assumindo para efeitos de cálculo a área do prédio considerada nos autos, ou seja 578 m², temos que o valor unitário do solo é de 48,17€ (27.841.95 €/578m²), pelo que a avaliação da parte sobranter será de 75 m² * 7,15 €/m² = 536,25 €, onde 55,32 € - 48,17€ = 7,15 €/m².

Concluindo que o valor da parte sobranter é substancialmente inferior àquele que foi admitido quanto à parcela 279 e totalmente desajustado quanto à parcela 279 A.

29. De referir contudo que, ainda que se defenda esta metodologia, na medida em que é a única que cumpre o normativo legal aplicável, considera-se que foram ponderados fatores de avaliação desajustados da realidade, como seja a volumetria ponderada no máximo legal, quando esta não é a realidade da envolvente mais próxima (desde logo a casa ao lado!!!), a percentagem para a localização e qualidade ambiental que foi considerada num valor muito próximo do máximo legal, sem qualquer razão para o efeito, e ainda na ausência de ponderação do risco construtivo, quando perante os ónus existentes e prévios à DUP, tornariam o prédio muito menos apetecível, sendo mais adequados à realidade da parcela os critérios perfilhados no laudo minoritário.

30. Quanto às benfeitorias, tendo os prédios sido avaliados com base na sua aptidão construtiva, não poderão ser consideradas indemnizáveis as benfeitorias.

31. O laudo minoritário, de forma global conseguiu enquadrar devidamente o solo expropriado e suas características nas regras legais e regulamentares aplicáveis, o que lhe permitiu de forma fundada, alcançar um valor muito mais próximo da justa indemnização, pelo que deve ser o valor encontrado no relatório pericial minoritário, o valor correspondente à indemnização pela área total de 546m², ou seja 20.445,66 €.

32. A decisão final que acompanhou o laudo maioritário, quando deveria ter seguido os critérios orientadores do laudo minoritário, violou o disposto nos artigos 23º, 26º, 28º e 29º do CE/99 e o artigo 13º e 62º nº 2 da Constituição da República Portuguesa.

Termina entendendo dever ser julgado procedente por provado o presente recurso, conhecendo da nulidade invocada e revogando a decisão recorrida proferida, substituindo-a por outra que, indo ao encontro dos fundamentos supra expostos, não conclua por valor superior a €20.445,66, correspondente ao valor da indemnização devida pela área total expropriada nos presentes autos.

Não foi apresentada resposta.

*

Foram colhidos os vistos legais.

*

E) As questões a decidir no recurso são as de saber:

1) *Se a sentença é nula;*

2) *Se deve ser alterado o montante indemnizatório a ser atribuído aos expropriados.*

*

II. FUNDAMENTAÇÃO

A) Na 1ª instância foi apurada a seguinte matéria de facto:

I. Factos Provados

1. Por despacho do Secretário de Estado das Obras Públicas, publicado no Diário da República nº 139, II Série, de 15.06.2010, foi declarada a utilidade pública da expropriação da parcela de terreno, com a área total de 546 m², sita na freguesia de ..., Barcelos, correspondente ao prédio inscrito na matriz predial rústica sob o artigo nº ..., e descrito na Conservatória do Registo Predial de Barcelos com o número ..., a confrontar de norte com caminho público, de sul com Junta de Freguesia, nascente com caminho público e poente com A. F./..., a confrontar a Norte com estrada, sul, nascente e poente com caminho público.

2. O artigo matricial urbano nº ..., da freguesia de ..., concelho de Barcelos, que teve origem no artigo rústico ..., corresponde ao seguinte imóvel: parcela de terreno para construção, sita no Lugar do ..., com a área de 500 m², a confrontar de norte com J. F., de sul com C. A., nascente com caminho municipal e poente com C. A., constando como titular inscrito J. F.

3. Acha-se descrito na Conservatória do Registo Predial de Barcelos sob o nº .../...-03-11, um prédio urbano, sito em ..., descrito como parcela de terreno para construção, com a área de 500 m², a confrontar de norte com J. F., de sul e poente com C. A. e nascente com caminho municipal ..., constando que pela

Ap. ../950710, a aquisição a favor de J. F. por sucessão e pela AP.

../2002-03-11, o ónus de não fracionamento pelo período de 10 anos, a partir de 2002-03-11.

4. A expropriante tomou posse administrativa do prédio em 03.09.2004.

5. A área da parcela expropriada desdobra-se em duas áreas pertencentes a dois prédios, adjacentes entre si:

a) Uma área de 503 m², a desanexar do prédio inscrito na matriz predial urbana nº ..., da freguesia de ..., e descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº ../2002-03-01, tendo como titulares os expropriados J. F. e A. S., ficando com uma área sobrance de 75 m² - designada por parcela nº 279;

b) Uma segunda área, com 43 m², a desanexar do prédio inscrito na matriz predial urbana ..., da freguesia de ... e descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº ../901022, ao tempo da DUP em nome dos expropriados e atualmente em nome de F. Q., sendo a área sobrance deste prédio 546 m² - designada por parcela nº 279A.

6) O prédio referido em 5 b) corresponde ao artigo matricial urbano nº ..., da freguesia de ..., concelho de Barcelos, corresponde ao seguinte imóvel: prédio de habitação com 1 piso, sito em .., Barcelos, com a área total de terreno de 500 m², constando como titular inscrito F. Q..

7) Acha-se descrito na Conservatória do Registo Predial de Barcelos sob o nº ../901022, um prédio misto, sito em ..., descrito como casa de r/c - 50 m², logradouro - 450 m² e lavradio - 500 m², a confrontar de norte e nascente com caminho público, de sul e poente com C. A., constando que pela Ap. ../2002-03-11, a desanexação do nº ../2002-03-11 (500 m²), pela Ap.

../2006-05-18, a descrição do mesmo como urbano, pela AP ../950710, a aquisição a favor de J. F. por sucessão, pela Ap. ../2002-03-11, o ónus de não fracionamento pelo período de 10 anos, a partir de 2002-03-11 e pela Ap. ../2006-05-18, a aquisição a favor de F. Q..

8) F. Q. e mulher M. C. por requerimento de 23.07.2013, vieram dizer, entre outros, o seguinte:

“(...) Aceitam os limites e confrontações definidos pelo EP, S.A., para o seu prédio e reconhecem que todas as indemnizações arbitradas ou que vierem a ser fixadas por este tribunal, devem ser pagas aos expropriados pois foram estes os únicos prejudicados com esta expropriação, sendo nestas condições que ambas as partes negociaram a compra da casa e do terreno de lavradio junto, que está inscrito sob o artigo ..., urbano, da matriz predial da freguesia de ... (...)”, conforme requerimento junto a fls. 648, cujo teor se dá como integralmente reproduzido para todos os efeitos legais.

9) À data do início da vistoria “ad perpetuum rei memoriam”, no dia 30 de julho de 2004, a parcela descrita em 5 a) encontrava-se por cultivar, coberta por ervas diversas, havendo uma ramada a acompanhar o desenvolvimento do muro de vedação, a nascente.

10) Na referida parcela existia um muro de suporte/vedação a nascente, com altura média de 1,30 m e espessura de 30 cm, um muro de vedação e meação no limite sul/poente com 1,50 m e a espessura de 15 cm, em tijolos de cimento 20x50; poço com profundidade de 6m, revestido com argolas de cimento com 1,50m, com tampas em betão; ramada a nascente com 4 esteios de pedra e 5 de cimento, com a altura de 3,50 m e bancas de ferro T, em que correm 10 arames, cobrindo cerca de 100 m²”, conforme relatório de vistoria “ad perpetuum rei memoriam” junto a fls. 28 a 33 e relatório complementar junto a fls. 164 e 165, cujo teor se dá como integralmente reproduzido.

11) O proprietário dispunha de licença de construção para o terreno que faz parte da parcela.

12) Segundo o Plano Diretor de Barcelos, a parcela identificada em 5 a) integra a classe de Espaços Urbanos de baixa densidade.

13) Trata-se de um terreno com uma geometria irregular, de natureza urbana, confrontando com a via pública, inserido em aglomerado urbano de grande dinamismo, caracterizado pela existência de moradias de rés-do-chão e andar.

14) A valorização do terreno teve por referência os seguintes parâmetros:

- percentagem máxima de ocupação do solo: 40%;
- área de implantação: $0,4 \times 503 = 201,3 \text{ m}^2$;
- área de construção: $2 \times 201,2 = 402,4 \text{ m}^2$;
- custo de construção: 516,5 m² de área útil;
- fator de conversão área útil/área bruta: 0,85;
- custo de construção: € 439,03 de área bruta;
- localização: 12%;
- acesso pavimentado: 1,50%;
- rede de água: 1%;
- rede elétrica: 1%;
- rede telefónica: 1%.

15) A existência na proximidade de áreas urbanas de moradias de r/c e andar conferem à parcela identificada em 5 a) uma qualidade ambiental equilibrada, a localização muito próxima da cidade de Barcelos, confrontando com a mesma, assumindo uma localização periférica e seus equipamentos, distando cerca de 800 m da ex-Estrada Nacional 306.

16) A Escola básica e Jardim de Infância dista cerca de 1100 m, a Junta de

Freguesia 900 m; Igreja 1000 m; Escola Secundária 2500 m; Centro de Saúde 2600 m; Câmara Municipal 3400 m; acesso ao nó da autoestrada A11 (nó de Barcelinhos) 2800 m.

17) Atento o grande dinamismo construtivo na zona onde se insere, materializado pela existência no local de muitas moradias de construção recente com qualidade, confere à zona um potencial construtivo inegável a que se associa uma manifesta procura, não existindo risco ligado à atividade construtiva.

18) A exploração urbana do terreno pressupõe o reforço das redes de infraestruturas existentes na zona, o que corresponde ao valor do investimento em 10% do valor do terreno.

19) O valor do metro de quadrado de terreno corresponde a €52,16/m².

20) O muro de vedação existente a nascente, melhor identificado em 10º dos factos provados tem o valor de €585,00.

21) O muro de meação e vedação existente a sul/poente identificado em 10º dos factos provados tem o valor de €300,00.

22) A parte sobrança da parcela identificada em 5º a) situada a Norte, perdeu os seus cómodos primitivos, uma vez que se acha integrada em zona non aedificandi determinada pela construção da autoestrada, tendo uma depreciação de 80% do seu valor enquanto terreno apto para construção, uma vez que apenas pode encontrar o seu rendimento num uso agrícola ou florestal.

23) O Acórdão dos Senhores Árbitros proferido na fase da arbitragem proferido por unanimidade, encontrou como indemnização devida pela expropriação o valor global de €55.383,44, sendo o montante de €31.454,44, a título de indemnização pelo valor do terreno; €885,00, a título de indemnização pelas benfeitorias; €23.044,00, a título de indemnização pela desvalorização do sobrança, conforme documento junto a fls. 5/8 dos autos e cujo teor se dá por integralmente reproduzido.

24) Os Senhores Peritos indicados pelo Tribunal e pelo expropriado, no seu laudo, calcularam a indemnização no valor de €30.250,00, sendo €26.235,00, como valor do terreno da parcela, €885,00, a título de indemnização pelo valor das benfeitorias e € 3130,00, a título de depreciação da parte sobrança, conforme documento que consta de fls. 707/718 dos autos e cujo teor se dá por integralmente reproduzido.

25) O Senhor Perito indicado pela expropriante, no seu laudo, calculou a indemnização no valor de €17.589,63, sendo € 16.704, 63, o valor do terreno da parcela e €885,00, o valor das benfeitorias, conforme documento que consta de fls. 735/738 dos autos e cujo teor se dá por integralmente reproduzido.

26) A parcela identificada em 5 b) trata-se de uma pequena parcela de forma triangular a destacar do logradouro do prédio urbano, não confrontando com a via pública, inserido em aglomerado urbano de grande dinamismo, caracterizado pela existência de moradias de rés-do-chão e andar.

27) Segundo o Plano Diretor de Barcelos, a parcela identificada em 5 b) integra a classe de Espaços Urbanos de baixa densidade.

28) A valorização do terreno teve por referência os seguintes parâmetros:

- percentagem máxima de ocupação do solo: 40%;
- área de implantação: $0,4 \times 589 = 235,6 \text{ m}^2$;
- área de construção: $2 \times 235,6 = 471 \text{ m}^2$;
- custo de construção: $516,5 \text{ m}^2$ de área útil;
- fator de conversão área útil/área bruta: 0,85
- custo de construção: €439,03 de área bruta;
- localização: 12%;
- acesso pavimentado: 1,5%;
- rede de água: 1%;
- rede elétrica: 1%;
- rede telefónica: 1%.

29) Atento o grande dinamismo construtivo na zona onde se insere, materializado pela existência no local de muitas moradias de construção recente com qualidade, confere à zona um potencial construtivo inegável a que se associa uma manifesta procura, não existindo risco ligado à atividade construtiva.

30) A existência na proximidade de áreas urbanas de moradias de r/c e andar conferem à parcela identificada em 5 b) uma qualidade ambiental equilibrada, a localização muito próxima da cidade de Barcelos, confrontando com a mesma, assumindo uma localização periférica e seus equipamentos, distando cerca de 800 m da ex-Estrada Nacional 306.

31) A Escola básica e Jardim de Infância dista cerca de 1100 m, a Junta de Freguesia 900 m; Igreja 1000 m; Escola Secundária 2500 m; Centro de Saúde 2600 m; Câmara Municipal 3400 m; acesso ao nó da autoestrada A11 (nó de Barcelinhos) 2800 m.

32) A exploração urbana do terreno pressupõe o reforço das redes de infraestruturas existentes na zona, o que corresponde ao valor do investimento em 10% do valor do terreno.

33) O valor do metro de quadrado de terreno corresponde a €52,16/m².

34) A parte sobrança da parcela identificada em 5 b), perdeu os seus cómodos primitivos, uma vez que se acha integrada em zona non aedificandi determinada pela construção da autoestrada, tendo uma depreciação de 80%

do seu valor enquanto terreno apto para construção.

35) Os Senhores Peritos indicados pelo Tribunal e pelo expropriado, no seu laudo, calcularam a indemnização no valor de € 25.026,00, relativamente à parcela identificada em 5 b), sendo €2.243,00, como valor do terreno da parcela e €22.783,00, a título de depreciação da parte sobranete, conforme documento que consta de fls. 773/781 dos autos e cujo teor se dá por integralmente reproduzido.

36) O Senhor Perito indicado pela expropriante, no seu laudo, calculou a indemnização no valor de €1.428,03, relativamente à parcela identificada em 5.

b), a título de valor do terreno da parcela, conforme consta de fls. 790/793, e cujo teor se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais.

37) A entidade expropriante depositou no Banco A, em 5 de setembro de 2008, a quantia de €55.383,44, conforme documento junto a fls. 4, cujo teor se dá como reproduzido.

38) Por despacho de fls. 762, foi atribuída aos expropriados a quantia de €12.334,14.

II. Factos não provados

a) 12) Na realidade, face às limitações impostas pelo PDM de Barcelos, e ainda às características da envolvente admite-se como adequado um índice inferior, próximo dos $0,3 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

b) 13) Por outro lado, abstiveram-se os senhores árbitros de deduzir as despesas necessárias com a infraestruturação do solo e cedência de áreas ao domínio público, fatores estes altamente relevantes no cômputo final da indemnização.

c) 14) Nessa medida, o coeficiente de valorização do solo nunca poderá ser superior a 13,5%, tendo em conta o nível de infraestruturas em serviço junto da parcela, bem assim como a quase total ausência de serviços e equipamentos públicos na proximidade do prédio.

d) 15) De onde que, o valor do m^2 terreno justo e adequado às características do mesmo não será superior a €22,59, longe portanto dos €57,61/ m^2 estimados.

e) 16) Irregular é ainda a desvalorização atribuída por desvalorização da parte sobranete, por criação da faixa n. ae..

f) 17) Uma vez que a presente expropriação visa melhorar as acessibilidades locais, substituindo só arruamentos existentes, não existe alteração dos cômodos proporcionados, não sendo a expropriação geradora de quaisquer

prejuízos na parte sobranje passíveis de indemnização.

g) 18) Ao que acresce que se impunha a delimitação da mencionada faixa de incidência, bem assim como a prova de que a área em causa era necessária para a composição da área de implantação.

h) 21) Por outro lado, não deveriam ter sido contabilizadas quaisquer benfeitorias porquanto todas as benfeitorias existentes teriam de ser demolidas com a construção preconizada.

i) 22) Não só porque a sua manutenção durante a construção importaria um custo muito superior do que uma mais valia, pela necessidade de entivar e evitar o desmoronamento de muros que não apresentam qualquer sustentabilidade.

j) 23) Ao que acresce que seria muito mais viável a demolição e aproveitamento da pedra, o que sempre se traduziria numa mais valia para o proprietário, do que a manutenção dos muros em causa.

*

B) O objecto do recurso é delimitado pelas conclusões das alegações da recorrente, não podendo o tribunal conhecer de outras questões, que não tenham sido suscitadas pelas partes, salvo se a lei lhe permitir ou impuser o conhecimento oficioso de outras.

*

C) A apelante refere que a decisão proferida conheceu de questões para além do pedido e de que não podia tomar conhecimento, uma vez que a decisão arbitral que foi proferida, partiu de um pressuposto diferente daquele que foi assumido pelo julgador do recurso de arbitragem, qual seja a identificação do bem avaliado, dado que a comissão arbitral se pronunciou sobre o valor devido pela desanexação de uma parcela de terreno com 546m² de um único prédio rústico e neste pressuposto concluiu pelo valor do solo e pelo valor das benfeitorias destruídas e pelo valor da desvalorização da parte sobranje. Há, salvo o devido respeito, alguma confusão de conceitos, dado que a arbitragem e a decisão arbitral traduzem a mesma realidade, na medida em que têm lugar perante a entidade expropriante e esta é o resultado daquela, uma vez que é feita uma arbitragem e é proferida uma decisão arbitral, sendo aquela a designação da atividade destinada a proceder à avaliação do bem expropriado e esta a designação da decisão proferida, decorrente dessa diligência.

Daí decorre que se não concebe qualquer conhecimento para além do pedido, nem de questão de que não podia tomar conhecimento, nesta perspectiva.

Por outro lado, há que notar que a expropriação tem, decorrida a fase administrativa, uma primeira fase, perante a entidade expropriante, onde há lugar à arbitragem e à conseqüente decisão arbitral, uma segunda, perante o

Tribunal da 1ª Instância, se houver recurso da decisão arbitral, em que há obrigatoriamente lugar à avaliação, na qual é proferida uma sentença e, uma terceira, em caso de recurso da sentença proferida pelo Tribunal de 1ª Instância, para o Tribunal da Relação.

Do exposto decorre que a decisão a proferir por esta Instância visa a reapreciação da sentença proferida e, em princípio, não a decisão arbitral, uma vez que esta já foi apreciada pela 1ª Instância.

Há que ter conta que o processo de expropriação tem como fim último, a obtenção de uma justa indemnização pela expropriação dos bens, a favor dos expropriados, nos termos a que abaixo nos referiremos.

Diz a apelante que “o Julgador quando profere a decisão final, decide para além do que lhe foi pedido porque subscreve um relatório pericial, construído com base em pressupostos diferentes – a área expropriada não é desanexada de um único prédio, mas sim de dois” – “não foi esta a realizada subjacente à avaliação da comissão arbitral e que sustentou a sua decisão, da qual foi interposto recurso de arbitragem e portanto, dos fundamentos controvertidos”, “pressuposto este que se pode aceitar como orientador para a perícia mas não para o Julgador, o qual está limitado ao princípio do pedido”. “Isto para enfim dizer que, relativamente à parte sobranse resultante da desanexação por expropriação de 43m² do prédio inscrito na matriz urbana ..., a decisão judicial conheceu de questão de que não devia tomar conhecimento e para além do pedido.”

Mas não tem razão a apelante.

Importa notar que na decisão arbitral foi fixado como montante indemnizatório relativo à depreciação da parte sobranse, o montante de €23.044,00 (cfr. fls. 84), fixando-se a indemnização global em €55.383,44. Dessa decisão foi interposto recurso pela expropriante EP, SA, entendendo não dever ser atribuída uma indemnização superior a €12.335,07, ou seja, €22,59/m², sendo certo que os expropriados apresentaram a sua resposta e interpuseram recurso subordinado, onde entendem que o valor a atribuir aos expropriados nunca deverá ser inferior a €60.000,00, e onde se refere, a dado passo (página 154): *“não obstante as considerações efetuadas, importa considerar que a parcela sobranse deixou de manter os mesmos cómodos, pelo que tem de se considerar uma depreciação da parte sobranse surgida com a criação de uma faixa “non aedificandi” e “em boa verdade, apenas do apuramento global de todas as quantias supra expostas esse chegará a um valor de indemnização, pela expropriação parcial, justo e equitativo e nunca arbitrário como infundadamente pretende a recorrente.”*

Uma coisa é a condenação ultrapassar aquilo que é pedido e não poder tomar conhecimento de questão de que não podia conhecer, outra, totalmente

diversa, a apelante discordar dos critérios de avaliação, não está em causa qualquer condenação para além do pedido ou de que não pudesse tomar conhecimento, como se viu, mas, apenas, uma diferente conceção sobre os meios de valoração do bem, motivo pelo qual improcede a arguição de nulidade.

Refere apelante que o Julgador deu como assentes factos que não resultaram como provados, na medida em que não são realidades, mas sim opiniões ou conclusões, ainda que técnicas e jurídicas, extraídas de outros factos conhecidos são conclusões jurídicas, que orientaram e fundamentaram a sua decisão final, no caso, os (alegados) factos dos pontos 18, 19, 20, 21, 22, 32 a 34.

Mas não tem razão uma vez que se trata de elementos probatórios, de factos, resultantes do processo e para ser proferida uma decisão relativa à matéria em causa, torna-se indispensável que se apure a factualidade relevante para, em face da mesma, se aplicar o direito correspondente.

Pretende a apelante que sejam reformulados “os pontos 18 a 22, 32 a 34 por forma a que, da sua enunciação, resulte claro e inequívoco em cada um dos itens, que para os Senhores Peritos indicados pelo Tribunal e expropriados (tal qual vem referido no ponto 24), o valor do investimento para reforço das redes de infraestruturas é de 10%, que o valor do m² de construção corresponde a 52,16€/m², que o muro de vedação a nascente tem o valor de 585€ e o muro de meação sul/poente tem o valor de 300€ e que as partes sobranes das parcelas identificadas em 5a) e 5b) têm uma depreciação de 80%.”

Há que dizer efetivamente que o ponto 24 e, já agora, o ponto 25, dos factos provados, não obstante corresponda à realidade o que aí se refere, padecem de uma imprecisão técnica, na medida em que não compete ao tribunal reproduzir, no caso de uma perícia (avaliação) a indemnização atribuída pelos peritos indicados pelo Tribunal e pelos expropriados, por um lado, e pelo perito da expropriante, por outro, antes se mostraria mais adequado, perante os elementos de prova disponíveis e face à livre apreciação do tribunal, de acordo com os critérios legais, ter em consideração, na matéria de facto provada apenas um dos valores que se enquadrassem em tal avaliação.

*

Conforme se escreveu no Acórdão do Tribunal desta Relação de Guimarães de 10/05/2011 na apelação nº 2359/06.7TBVCT, “a propósito da indemnização por expropriação diz-nos o Dr. Fernando Alves Correia, em artigo publicado na Revista de Legislação e de Jurisprudência, n.º 3905 e 3906, a páginas 231 e segs, que a justa indemnização é não apenas um pressuposto de legitimidade do ato expropriativo ou um elemento integrante do ato de expropriação, mas também a principal garantia do expropriado, sendo facilmente compreensível

que a mesma constitua um campo de eleição da defesa dos direitos dos particulares afetados por aquele ato ablativo.

Refere ainda o mencionado Jurista, a páginas 232 da obra citada que “o conceito constitucional de “justa indemnização” leva implicado três ideias: a proibição de uma indemnização meramente nominal, irrisória ou simbólica; o respeito pelo princípio da igualdade de encargos; e a consideração do interesse público da expropriação.

“...No conceito de justa indemnização vai implicada necessariamente a observância do princípio da igualdade dos cidadãos perante os encargos públicos.

Uma indemnização justa (na perspectiva do expropriado) será aquela que, repondo a observância do princípio da igualdade violado com a expropriação, compense plenamente o sacrifício especial suportado pelo expropriado, de tal modo que a perda patrimonial que lhe foi imposta seja equitativamente repartida entre todos os cidadãos.

O princípio da igualdade, como elemento normativo inderrogável que deve presidir à definição dos critérios de indemnização por expropriação, desdobra-se em duas dimensões ou em dois níveis fundamentais de comparação: o princípio da igualdade no âmbito da relação interna e o princípio da igualdade no domínio da relação externa da expropriação.

No campo da relação interna da expropriação confrontam-se as regras de indemnização aplicáveis às diferentes expropriações.

Neste domínio o princípio da igualdade impõe ao legislador, na definição de regras de indemnização por expropriação, um limite inderrogável: não pode fixar critérios de indemnização que variem de acordo com os fins públicos específicos das expropriações, com os seus objetos e com o procedimento a que elas se subordinam.

O princípio da igualdade não permite que particulares colocados numa situação idêntica recebam indemnizações quantitativamente diversas ou que sejam fixados critérios distintos de indemnização que tratem alguns expropriados mais favoravelmente do que outros grupos de expropriados.”

Refere ainda o mesmo autor que no domínio da relação externa da expropriação se comparam os expropriados com os não expropriados, devendo a indemnização por expropriação ser fixada num montante tal que impeça um tratamento desigual entre os dois grupos.

E acrescenta que “o critério mais adequado ou mais apto para alcançar uma compensação integral do sacrifício patrimonial infligido ao expropriado e para garantir que este, em comparação com outros cidadãos não expropriados, não seja tratado de modo desigual e injusto, é o do valor do mercado, também denominado valor venal, valor comum ou valor de compra e venda do bem

expropriado, entendido não em sentido estrito ou rigoroso, mas sim em sentido normativo.”

*

Importaria, então, ter em consideração o entendimento dominante que vem sendo seguido pela nossa jurisprudência, de que é exemplo o Acórdão da Relação de Coimbra de 31/05/2011, na apelação nº 1197/05.9TBGRD.C2, disponível em www.dgsi.pt, onde se refere que *“a liberdade da apreciação da prova realiza-se na sua ponderação racional e criticamente fundamentada, feita de acordo com as regras da experiência comum, e, de acordo com essas regras, quando se verifica a divergência entre os peritos na expropriação, invariavelmente o relatório do perito do expropriado defende o valor mais elevado, o relatório do perito da entidade expropriante defende o valor mais baixo, preconizando o relatório dos peritos da lista oficial nomeados pelo tribunal, um valor situado entre os restantes.*

Não há memória nos tribunais, da situação inversa, da intransigente defesa do valor mais elevado pelo perito da entidade expropriante, e do valor mais baixo pelo perito do expropriado.

A repetida constatação deste facto tem legitimado a conclusão, geralmente aceite nos tribunais, de que o julgador deverá valorizar mais o laudo maioritário, não só por ser subscrito por uma maioria do colégio pericial (critério que, de per se, já seria de considerar), mas também por essa maioria estar mais afastada, mais equidistante dos interesses em conflito.

Depois de analisar o relatório pericial maioritário, de forma objetiva e crítica, e de concluir pela solidez das suas premissas e conclusões, explicitadas nos documentos anexos e nos esclarecimentos prestados às partes, constatando a sua maior credibilidade face aos relatórios individuais subscritos pelos restantes peritos, o tribunal deverá alicerçar a fixação da justa indemnização no referido relatório maioritário.”

Também no apontado sentido, cfr. Acórdão da Relação de Coimbra de 12/03/2013, a apelação nº 1412/08.7TBCVL.C2, onde se refere que *“apesar de o juiz não estar vinculado aos laudos apresentados pelos peritos e apesar de ter o dever de os analisar criticamente, verificando, designadamente, a sua conformidade com os critérios legais, a verdade é que, no que toca às questões técnicas que constituem o cerne da avaliação, o julgador não estará, por regra, habilitado a contrariar as conclusões dos peritos e a formular o seu próprio juízo técnico.*

Assim, existindo laudos divergentes e não possuindo o juiz quaisquer conhecimentos ou elementos concretos que lhe permitam aferir qual deles tem melhor aptidão para alcançar o valor da justa indemnização, justifica-se que considere ou adira ao laudo maioritário ou ao laudo dos peritos do Tribunal

por se dever presumir que as conclusões subscritas por um número maior de peritos, reunindo maior consenso, terão maior aptidão para atingir aquele objetivo ou que os peritos do Tribunal, não tendo sido indicados pelas partes e não tendo com elas qualquer ligação, oferecem melhores garantias de isenção e imparcialidade, estando, por isso, em melhores condições de, com objetividade e isenção, determinar o justo valor da indemnização.”

*

Ora, no caso dos autos, temos, precisamente a situação a que acima se fez referência, temos uma situação em que os três peritos do tribunal e o perito indicado pelos expropriados, subscreveram o laudo de fls. 707 a 715, enquanto que o perito indicado pela expropriante lavrou o laudo de fls. 735 a 738, motivo pelo qual se reafirma o que acima se expôs.

Refere a apelante que “em 1999, foram aprovadas as Bases da Concessão Rodoviária, publicadas no DR nº 155, 1ª série de 06-07-1999, que viriam a possibilitar a DUP da parcela em 2004 e a subsequente construção do empreendimento rodoviário.

Com a aprovação das Bases de Concessão e do Estudo Prévio que definiu o corredor por onde seria posteriormente concretizado o traçado da via a executar, foi criada uma faixa de reserva de 400 metros de largura, 220 metros para cada lado do eixo da estrada.

Assim, por força do nº 1 alínea a) do artigo 4º do DL 248-A/99 de 06 de julho, (sic) “Em relação aos lanços de autoestrada constantes da base II anexa ao presente diploma, são fixadas as seguintes zonas de servidão non aedificandi: a) Desde a aprovação do estudo prévio até à aprovação da planta parcelar do projeto de execução, 200 m para cada lado do eixo da estrada e, centrado em cada nó de ligação, um círculo com 1300 m de diâmetro;

Vale isto por dizer que, quando surge a DUP em 2004, no caso presente e em análise, os prédios aqui expropriados estavam já onerados com uma servidão non aedificandi.

Nos termos do disposto no nº 1 do artigo 23º do CE/99, a avaliação tem de ter em consideração as circunstâncias e condições de facto existentes à data da publicação da DUP.

A prévia incidência de uma servidão n. ae. é uma condição que influencia os critérios de avaliação e consequentemente o valor do solo.

Esta servidão é diferente daquela que resulta com a DUP. Desde logo porque esta servidão confere ao proprietário do terreno um direito indemnizatório autónomo, na eventualidade por exemplo da caducidade do estudo prévio, e independente do direito indemnizatório resultante da servidão criada com a planta parcelar aprovada.

Apenas a perícia minoritária teve em consideração este facto.

A perícia maioritária ao ignorar a efetiva servidão pré-existente violou o disposto no artigo 23º nº 1 do CE/99.”

Mas não tem razão e não corresponde ao que consta do processo.

Com efeito, conforme se refere no esclarecimento dos peritos do tribunal e do indicado pelos expropriados, a fls. 907 e seguinte:

“À data da Declaração de Utilidade Pública (DUP), 15 de junho de 2004, vigorava o Plano Rodoviário Nacional estabelecido pelo Decreto-lei nº 222/98, de 17 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei nº 98/99, pela Declaração de Retificação nº 19-D/98, de 31 de outubro e pelo Decreto-Lei nº 182/2003, de 16 de agosto, mais conhecido por PRN 2000.

Refere-se a propósito que o PRN 85, criado pelo Decreto-Lei nº 380/85, de 26 de setembro, foi revogado pelo Decreto-Lei nº 222/98, de 17 de julho, atrás referido.

Não obstante, à data da DUP, o Decreto-Lei n. 380/85 que criou o PRN 85, prever no seu conteúdo o itinerário complementar designado por IC14, o seu traçado apenas ligava Barcelos a Braga, ou seja, não se desenvolvia para a freguesia de ..., onde se localiza a parcela expropriada.

É um facto que o PRN 2000 contempla a criação, ao nível da Rede Complementar, de uma via designada por IC14-Apúlia-Braga, cujos pontos extremos e intermédio são: Apúlia (IC1) - Barcelos - Braga.

Não obstante e como seria espectável, trata-se apenas de um plano, pelo que não é estabelecido qualquer traçado para o citado itinerário complementar (IC14), conforme se depreende da leitura do diploma, isto é, apenas é consagrada a vinculação na ligação planeada. Não existindo traçado não é possível conhecer as parcelas/prédios necessários à sua construção.

Assim sendo e no entender dos peritos, à data da DUP, o prédio não se encontrava onerado com a servidão non aedificandi.

Conforme refere a alínea b) do artº 4º do Decreto-Lei nº 248-A/99 em sentido estrito, as zonas non aedificandi, só são criadas após a aprovação da planta parcelar do projeto de execução.

A zona non aedificandi prevista na alínea a) do mesmo artigo, estabelece um canal com 400 m de largura, no interior do qual se implantará a via e visa apenas proteger a elaboração do projeto, condicionando, no seu interior, a edificação dos solos.”

Não pode deixar de se concordar com o exposto, pelo que improcede a argumentação da apelante.

Refere ainda a apelante que os dois prédios expropriados pertenciam ao mesmo prédio, o qual foi objeto de destaque, o que permitiu a autonomização de dois prédios, cada um com 500m2.

Esta realidade, ainda que conhecida depois da DUP, é-lhe anterior e resulta da

documentação relativa ao processo de licenciamento camarário que foi junta aos autos, em 2001 foi aprovado o projeto de arquitetura para construção de um edifício destinado a habitação unifamiliar com destaque de uma parcela de terreno com base no nº 1 do artigo 5º do DL 448/91.

Referindo-se ainda no referido despacho de aprovação que antes do licenciamento deve ser apresentada certidão de registo da parcela desanexada onde conste “ónus de não fracionamento”.

E continua “ora, aqui chegados, temos como obrigatórias as seguintes condicionantes para efeitos de edificabilidade no prédio em causa:

1) Artigo 5º nº 1 alínea a) do DL 448/91: do destaque não pode resultar a criação de mais do que duas parcelas que confrontem com arruamento público;

2) e o conseqüente ónus de não fracionamento (certidão da Câmara Municipal datada de vinte e oito de janeiro de 2002). Tendo o prédio 1000m² (cfr. mesma certidão), e tendo sido desanexada uma parcela de 500 m² (mesma certidão), resulta como tal legítima a dúvida suscitada supra quanto a uma eventual área superior dos prédios expropriados.

Assim sendo, como é, importava que para a avaliação tivessem concorrido os seguintes factos que, nos termos do suprarreferido 23º nº 1 do CE/99, são determinantes para o cálculo do valor de mercado: estão a ser expropriados 2 prédios, confrontantes, cada um com 500 m², resultantes de uma operação de destaque aprovada antes da DUP, de onde resultou um ónus de não fracionamento, ou seja, um impedimento legal ao loteamento, eficaz e em vigor à data da DUP.

Quer-se com isto dizer que, quando a perícia maioritária avaliou os prédios com base na potencialidade construtiva das parcelas expropriadas e sobrantes, não teve em consideração o destaque e os seus efeitos, e admitiu a licitude de uma operação de loteamento, a qual, no caso concreto estava vedada. Violou por isso, o nº 1 do artigo 23.º do CE/99.”

A este propósito importa referir que o regime jurídico dos loteamentos urbanos, aprovado pelo Decreto-Lei nº 448/91, de 29/11, foi revogado pelo Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de dezembro, que entrou em vigor em 2 de outubro de 2001, face à suspensão da vigência operada pela Lei nº 13/2000, de 20 de julho e depois às alterações e republicação operadas pelo Decreto-Lei nº 177/2001, de 4 de junho.

A data da aprovação do projeto de arquitetura referido, constante de fls. 619, mostra-se ilegível.

Ora, as condições a que se refere a apelante para efeitos de edificabilidade, no prédio em causa, tem como pressuposto o regime de aplicabilidade do referido Decreto-Lei nº 448/91 que, conforme se referiu, foi revogado em 1999, embora

o diploma que o revogou apenas tenha entrado em vigor em 02/10/2001, pelo que os pressupostos da alegação, ainda que pudessem relevar, não têm suporte legal, e, assim, improcedem.

Importa referir que a desvalorização das partes sobranes, quer no que se refere à parcela 279, quer à 279-A, se acham suficientemente fundamentadas quer no laudo maioritário, quer na fundamentação do tribunal *a quo*.

Com efeito, como aqui, muito bem, se refere, “estamos perante uma expropriação para construção de uma via de comunicação – uma autoestrada – construída ao abrigo do regime de concessão regulado, no caso, pelo D.L. 222/98, de 17 de julho, sendo que o IC14 consta do plano rodoviário nacional desde o Decreto-Lei nº 380/85, de 22 de setembro.

No entanto, não foi criado nenhum traçado para o itinerário complementar, pelo que não era possível conhecer as parcelas/prédios necessários à sua construção, só o sendo com a implantação da obra.

Como bem referem os Srs. Peritos que subscrevem o laudo maioritário, considerando o D.L. 248-A/99, de 6 de Julho, o qual determina, no seu artigo 4 («zonas non edificandi»), que a partir da aprovação da planta parcelar do projeto de execução, os limites fixados nas alíneas d) e e), do nº 1, do artº 8º, do D.L. 13/71, passam a ser os seguintes: I. edifícios a menos de 40 metros a contar do limite definitivo previsto das plataformas das autoestradas, dos ramos dos nós e dos ramais de acesso e ainda das praças de portagem e das zonas de serviço, e nunca a menos de 20 metros da zona da autoestrada; II. Instalações de carácter industrial, nomeadamente fábricas, garagens, armazéns, restaurantes, hotéis e congéneres e, bem assim, igrejas, recintos de espetáculos, matadouros e quartéis de bombeiros, a menos de 70 metros a contar dos limites da plataforma considerados na alínea anterior e nunca a menos de 50 metros da autoestrada.

Ora, considerando o que se define como zona da estrada (artº 2º, do D.L. 13/71), assim como o vai disposto na norma referida no parágrafo anterior e, ainda, a proibição de construção que resulta do artº 8º, do D.L. 13/71, tal significa que não poderão nunca os expropriados utilizar a área sobranes para o fim a que estaria destinada (construção).

Do que vem de se expor resulta, no entender do tribunal, uma inequívoca redução dos cómodos que as parcelas sobranes oferecem, a traduzir-se numa depreciação resultante do facto de onde se podia construir deixar de se poder construir (e não se diga como faz a expropriante que os expropriados estariam impedidos de construir devido ao ónus de não fracionamento pelo período de dez anos), apenas se podendo utilizar o terreno para outros fins, razão pela qual se terá que fixar uma indemnização para tal depreciação, ao abrigo do disposto no artigo 29º, do Código das Expropriações.”

Refere ainda a apelante que os senhores peritos não cumpriram o disposto no artigo 28º do Código das Expropriações (CE), mas não tem razão uma vez que o valor indemnizatório respeita tal normativo.

Estabelece-se no artigo referido que:

1. Na determinação do valor dos edifícios ou das construções com autonomia económica atende-se, designadamente, aos seguintes elementos:

a) Valor da construção, considerando o seu custo atualizado, a localização, o ambiente envolvente e a antiguidade;

b) Sistemas de infraestruturas, transportes públicos e proximidade de equipamentos;

c) Nível de qualidade arquitetónica e conforto das construções existentes e estado de conservação, nomeadamente dos pavimentos e coberturas, das paredes exteriores, partes comuns, portas e janelas;

d) Área bruta;

e) Preço das aquisições anteriores e respetivas datas;

f) Número de inquilinos e rendas;

g) Valor de imóveis próximos, da mesma qualidade;

h) Declarações feitas pelos contribuintes ou avaliações para fins fiscais ou outros.

2. No caso de o aproveitamento económico normal da área de implantação e do logradouro não depender da demolição dos edifícios ou das construções, a justa indemnização corresponde ao somatório dos valores do solo e das construções, determinados nos termos do presente Código.

3. No caso contrário, calcula-se o valor do solo, nele deduzindo o custo das demolições e dos desalojamentos que seriam necessários para o efeito, correspondendo a indemnização à diferença apurada, desde que superior ao valor determinado nos termos do número anterior.

Não se pode afirmar, como faz a apelante, que a habitação edificada, pela sua volumetria corresponde às existentes na envolvente e como tal é representativa da expectativa construtiva de um potencial comprador e, nessa medida, seria privilegiada a sua manutenção em detrimento da sua demolição, pelo que a desanexação da área de 43m² seria irrelevante para a capacidade construtiva do solo - já consumida na construção existente.

Com efeito para se ver que assim não é, basta ver o que consta da matéria de facto:

5. A área da parcela expropriada desdobra-se em duas áreas pertencentes a dois prédios, adjacentes entre si:

a) Uma área de 503 m², a desanexar do prédio inscrito na matriz predial urbana nº ..., da freguesia de ..., e descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº .../2002-03-01, tendo como titulares os expropriados J. F. e A.

S., ficando com uma área sobrate de 75 m² - designada por parcela nº 279;
b) Uma segunda área, com 43 m², a desanexar do prédio inscrito na matriz predial urbana ..., da freguesia de ... e descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº .../901022, ao tempo da DUP em nome dos expropriados e atualmente em nome de F. Q., sendo a área sobrate deste prédio 546 m² - designada por parcela nº 279A.

6) O prédio referido em 5 b) corresponde ao artigo matricial urbano nº ..., da freguesia de ..., concelho de Barcelos, corresponde ao seguinte imóvel: prédio de habitação com 1 piso, sito em ..., Barcelos, com a área total de terreno de 500 m², constando como titular inscrito F. Q..

15) A existência na proximidade de áreas urbanas de moradias de r/c e andar conferem à parcela identificada em 5 a) uma qualidade ambiental equilibrada, a localização muito próxima da cidade de Barcelos, confrontando com a mesma, assumindo uma localização periférica e seus equipamentos, distando cerca de 800 m da ex-Estrada Nacional 306.

Pelo exposto improcede a pretensão da apelante.

Discorda a apelante do facto de a expropriação impedir a construção na sobrate e por isso o prédio passar a valer apenas 20% do seu valor inicial, pelo que uma indemnização assim fixada constitui uma violação do princípio da igualdade consagrado no artigo 13º da CRP.

Quanto a esta última afirmação, trata-se de uma conclusão sem qualquer fundamento, ao considerarem que o proprietário do prédio nunca lograria alcançar, caso colocasse o mesmo bem no mercado jurídico, sendo ainda beneficiado em relação a todo aquele que, não expropriado, nunca conseguiria alcançar valor semelhante pelo seu prédio!

Não se pode ignorar que a expropriação significa o alijamento total ou parcial de uma propriedade, de um bem e, em caso de expropriação parcial, existe uma maior ou menor desvalorização da parte sobrate, pensar-se o contrário, não faz qualquer sentido e denota uma visão parcial e interessada na apreciação.

Poder-se-ia discutir se tal valor estaria desajustado, por dever ser superior ou inferior, através da apreciação crítica de elementos objetivos que permitissem considerar uma diferente percentagem do coeficiente de desvalorização, pelo que, na ausência de qualquer elemento suficientemente relevante que determine a sua alteração ou, já agora, de qualquer circunstância objetiva que permitisse considerar a violação do princípio constitucional da igualdade que, no caso, não existe, improcede a pretensão da apelante.

No que se refere à área da parcela 279-A, afirma a apelante que "a área do prédio do qual foi desanexada a parcela 279-A, segundo os elementos documentais dos autos terá 500m², mas ainda assim, e de acordo com os

mesmos documentos camarários, a área sobrando à expropriação não será de 457 m² (500m² - 43m²), mas de menos 20m², área esta que aquando da operação de destaque e licenciamento foi cedida ao domínio público.”

E continua: “ora, se 20m² da área do prédio já tinham sido cedidos ao domínio público (cfr. documentos do processo camarário juntos aos autos), então, quando em 2004 (data de reporte da avaliação) é avaliado o prédio, então este já só terá 480m² e destes 480m², 43 são expropriados e, portanto, a parte sobrando só terá 437m².”

Trata-se de afirmações que não têm consistência.

Se a apelante discordava da matéria de facto apurada, teria de a impugnar validamente, nos termos do disposto no artigo 640º NCPC, não o tendo feito, terá de se manter a decisão da matéria de facto.

Continua a apelante afirmando que os senhores peritos não cumpriram com o disposto no artigo 29º do CE, o que os impediu de alcançar o valor da justa indemnização, defendendo os critérios e métodos aplicáveis no laudo minoritário, continuando a insistir nos cálculos do valor da indemnização de acordo com os critérios perfilhados no laudo minoritário, unicamente sustentado pelo perito indicado pela expropriante e, a este propósito, confirmamos o que acima já referimos acerca dos laudos.

Ou seja, conforme se referiu acima, existindo laudos divergentes e não possuindo o juiz quaisquer conhecimentos ou elementos concretos que lhe permitam aferir qual deles tem melhor aptidão para alcançar o valor da justa indemnização, justifica-se que considere ou adira ao laudo maioritário ou ao laudo dos peritos do Tribunal por se dever presumir que as conclusões subscritas por um número maior de peritos, reunindo maior consenso, terão maior aptidão para atingir aquele objetivo ou que os peritos do Tribunal, não tendo sido indicados pelas partes e não tendo com elas qualquer ligação, oferecem melhores garantias de isenção e imparcialidade, estando, por isso, em melhores condições de, com objetividade e isenção, determinar o justo valor da indemnização.”

Não havendo quaisquer outros elementos relevantes que justifiquem a alteração da apreciação do laudo maioritário, o mesmo terá de se manter nos termos já apreciados.

Por todo o exposto resulta que a apelação terá de ser julgada improcedente e, em consequência, confirmar-se a douta sentença recorrida.

*

D) Em **conclusão**:

1) *A justa indemnização é não apenas um pressuposto de legitimidade do ato expropriativo ou um elemento integrante do ato de expropriação, mas também*

a principal garantia do expropriado;

2) O conceito constitucional de justa indenização leva implicado três ideias: a proibição de uma indenização meramente nominal, irrisória ou simbólica, o respeito pelo princípio da igualdade de encargos e a consideração do interesse público da expropriação;

3) Existindo laudos divergentes e não possuindo o juiz quaisquer conhecimentos ou elementos concretos que lhe permitam aferir qual deles tem melhor aptidão para alcançar o valor da justa indenização, justifica-se que considere ou adira ao laudo maioritário ou ao laudo dos peritos do Tribunal por se dever presumir que as conclusões subscritas por um número maior de peritos, reunindo maior consenso, terão maior aptidão para atingir aquele objetivo ou que os peritos do Tribunal, não tendo sido indicados pelas partes e não tendo com elas qualquer ligação, oferecem melhores garantias de isenção e imparcialidade, estando, por isso, em melhores condições de, com objetividade e isenção, determinar o justo valor da indenização.

*

III. DECISÃO

Pelo exposto, acorda-se em julgar a apelação improcedente e, em consequência, confirmar a douta sentença recorrida.

Custas pela apelante.

Notifique.

*

Guimarães, 09/11/2017