

Tribunal da Relação de Évora
Processo nº 747/06-2

Relator: SÍLVIO SOUSA

Sessão: 01 Março 2007

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: CONFIRMADA A SENTENÇA

EXPROPRIAÇÃO VALOR DO SOLO

INDEMNIZAÇÃO DO ARRENDATÁRIO

Sumário

I - O valor do solo para outros fins (que não a construção) deve ser calculado “tendo em atenção os seus rendimentos efectivos ou possível no estado existente à data da declaração de utilidade pública, a natureza do solo e subsolo (...) os frutos pendentes e outras circunstâncias objectivas susceptíveis de influírem no respectivo cálculo”.

II - Na indemnização respeitante a arrendamento rural deve ser tido em consideração, para além do valor dos frutos pendentes ou das colheitas inutilizadas, o valor das benfeitorias a que o rendeiro tenha direito e os demais prejuízos emergentes da cessação do arrendamento, calculados nos termos gerais de direito.

III - Os prejuízos emergentes da cessação do arrendamento, “calculados nos termos gerais de direito”, abarcam os lucros cessantes, ou sejam, as expectativas de ganhos resultantes da continuação da actividade de rendeiro.

Texto Integral

Apelação nº 747/06-2

Acordam, em conferência, no Tribunal da Relação de Évora:

Relatório

Nos presentes autos de expropriação, em que é expropriante “EDIA - Empresa de Desenvolvimento e Infra - Estruturas do Alqueva, S.A.”, com sede na Rua Zeca Afonso, nº 2, Beja, “Carvalho.....Lda.”, com sede na Quinta,

Évora, expropriada, e Gustavo, rendeiro do prédio expropriado, residente na Quinta recorreram para o Tribunal Judicial da Comarca de Reguengos de Monsaraz, da decisão arbitral que fixou em € 934.059,33, o valor do imóvel a expropriar, e em € 170.871,92 a indemnização devida pela cessação do contrato de arrendamento, o qual, por seu turno, veio a julgar apenas parcialmente procedente o recurso interposto pela expropriada, fixando, em consequência, em €1.091.799,42 a indemnização devida pela expropriante, na sequência da expropriação do prédio “Herdade de Pego Garrido”.

Inconformada com esta decisão, interpuseram a expropriada “Carvalho Lda.” e o rendeiro Gustavo o presente recurso, culminando as suas alegações com as seguintes conclusões:

- O relatório pericial não atende ao conteúdo do auto de vistoria, o que deveria ter obrigatoriamente feito;
- O relatório elaborado pelo perito nomeado pela expropriada atende à totalidade do auto de vistoria;
- Na formulação da sentença e no cálculo da indemnização o Mmº. Juiz a quo não teve em conta o conteúdo deste relatório pericial;
- O Mmº Juiz a quo não pode esquecer o seu conteúdo pelo simples facto deste não ter sido sufragado pela maioria dos peritos;
- O Mmº Juiz a quo deveria ter tido em conta os elementos disponibilizados pela totalidade dos peritos para decidir quanto ao valor de cada parte da matéria de facto (e não apenas considerado o valor total no seu conjunto), e quando não dispunha de matéria suficiente no relatório pericial maioritário, deveria socorrer-se da matéria que existisse no relatório pericial minoritário;
- A madeira das azinheiras é um valor acumulado pelo seu proprietário, o qual será disponibilizado quando cada uma das azinheiras venha a morrer;
- A sua plantação é uma benfeitoria e a quantidade de madeira acumulada até à data da expropriação é um fruto pendente;
- Ora estes conceitos estão incluídos no artigo 26º do C.E. entre os valores a avaliar para determinar o quantum indemnizatório pela expropriação de uma parcela de terreno classificada solo para outros fins;

- Assim, não são só os rendimentos que são passíveis de integrar o quantum indemnizatório, como se verifica aqui que as construções também são avaliadas, pelo que a madeira acumulada pelo proprietário e não disponível até que a árvore morra é um fruto pendente que tem de ser contabilizado no quantum indemnizatório;
- Quanto aos valores das construções, o Mm^o Juiz a quo, deveria ter-se socorrido do conteúdo do relatório pericial minoritário, o qual contém todos os elementos detalhadamente justificados que precisava para a determinação do seu valor, ou então aproveitar o valor da proposta extrajudicial feita pela entidade expropriante;
- Quanto ao arrendatário deveria ser indemnizado não só pelos danos emergentes mas também dos lucros cessantes como decorre os artigos 564^o e 566, n^o2 do Código Civil, que deverão ser calculados tendo em atenção o referido nos n^{os} 1 e 2 das presentes alegações, o que não sucedeu;
- O valor da proposta de indemnização da entidade expropriante EDIA é de 979.606,98 para a recorrente Carvalho Lda. e de 279.679,35 para o recorrente Gustavo e não os valores em que se baseou o Mm^o Juiz a quo, para fixar o “quantum” indemnizatório final.
- Deverão ser juntos aos autos os autos de vistoria cuja requisição foi solicitada à entidade expropriante EDIA, de molde a permitir a fixação de um valor de indemnização justo;
- Pois uma indemnização justa deverá corresponder ao preço que seria conseguido pelo expropriado num vulgar contrato de compra e venda. (Ac. do T.R. de Évora de 29/4/04 - proc^o 74/04-3)
- Tudo o exposto, motiva nomeadamente a indispensável ampliação da matéria de facto de molde a que surja cristalina a forma como os cálculos foram efectuados.
- A douta sentença recorrida violou nomeadamente o disposto nos artigos 22^o, 26^o, n^o 1, 27^o e 29^o, n^o5 do C.E e ainda artigos 564 e 566 n^o2 do C. Civil que deveriam ter sido aplicados.

Termos em que deve o presente recurso ser julgado procedente e anulada a

sentença recorrida, baixando o processo à primeira instância para ai serem esclarecidas as dúvidas suscitadas.

Contra alegou a expropriante ““EDIA - Empresa de Desenvolvimento e Infra - Estruturas do Alqueva, S.A.”, concluindo pela seguinte forma:

- Se é certo que o juiz não se encontra vinculado ao relatório pericial maioritário, deve contudo nele basear a sua decisão, desde logo pela garantia de isenção e imparcialidade que o laudo dos peritos nomeados pelo Tribunal lhe oferece e por outro lado, pelo cariz técnico e especializado que este tipo de avaliações reveste e que em regra escapam aos conhecimentos do julgador;
- No que concerne às alegações tecidas relativamente ao relatório pericial, consideramos que as mesmas são completamente irrazoáveis e desprovidas de fundamento;
- Podemos até compreender que o recorrente não aceite os valores propostos no laudo maioritário, não aceitamos contudo que seja posta em causa a valia técnica do mesmo;
- Não podemos de forma alguma concordar com os valores pretendidos pelo recorrente frontalmente violadores dos princípios da igualdade e da justa indemnização;
- Perece-nos correcta a forma e o método utilizado pelos senhores peritos para calcular o valor do solo expropriado;
- Parece-nos totalmente incorrecto pretender trazer para o processo valores de outras expropriações e aquisições;
- Sempre a recorrida defendeu que o método mais adequado para avaliar este tipo de imóveis é o analítico e não o comparativo, sob pena de com este método se pôr em causa o princípio elementar da igualdade e da justiça;
- Pelo que nos parece irrepreensível a decisão do Meritíssimo Juiz a quo de indeferir a junção dos autos de vistoria de outros imóveis, ainda que contíguos;
- Quanto ao valor da madeira, e de acordo com o que ficou acima dito, é nossa

convicção que esse valor se encontra devidamente contabilizado no relatório dos senhores peritos;

- No que concerne às construções, mais uma vez os valores pretendidos são completamente desproporcionados e irrazoáveis, sem qualquer suporte documental e mesmo legal;

- Quanto à indemnização do rendeiro também aqui a confusão é grande;

- Continua o expropriado a defender o término do contrato em 15 de Agosto de 2006, sem qualquer fundamento;

- O contrato de arrendamento encontra-se junto aos autos, e resulta claro que teve o seu término em 21 de Junho de 2003;

- No que respeita à venda apressada do gado, é pura fantasia o expropriado;

- O prazo para proceder à venda do gado e à cessação da actividade prolongou-se por quase cinco anos;

- Há que questionar se um tal prazo não será suficiente e mesmo se há justificação para incluir no valor da indemnização uma verba pela venda apressada do efectivo pecuário.

Nestes termos (...) deverá ser negado provimento ao recurso, mantendo-se a decisão recorrida.

Face às conclusões das respectivas alegações, sem prejuízo daquelas cujo conhecimento é officioso **[1]**, o objecto do recurso circunscreve-se à apreciação das seguintes questões: a) reponderação ou não do despacho (fls. 455) que indeferiu a junção ao processo dos “autos de vistoria de dois outros imóveis”; b) natureza da *vistoria ad perpetuam rei memoriam*; c) preferência ou não dos julgadores, pelo laudo uniforme de quatro peritos, incluindo os três indicados directamente pelo tribunal, quando haja disparidade entre este laudo e o do perito designado pelo expropriado; d) considerar ou não a madeira das azinheiras - não disponível até que a árvore morra - como fruto pendente, para efeitos de fixação do *quantum* indemnizatório pela expropriação do prédio; e) adopção ou não do relatório pericial minoritário para quantificar o valor das construções; f) indemnização ou não do

arrendatário também pelos lucros cessantes.

Colhidos os vistos legais, cumpre decidir.

Fundamentação

É a seguinte a factualidade que releva no recurso:

A

Na parte final do recurso da decisão arbitral, requereram a expropriada “Carvalho, Lda.” e o rendeiro Gustavo” o seguinte: “Por se afigurar pertinente para nomeadamente se ajuizar do valor a pagar pelo valor dos solos do prédio rústico expropriado, mais requer a V. Ex^a que a entidade expropriante seja notificada para fazer juntar aos autos os Autos de Vistoria Perpetuam Rei Memoriam respeitantes ao seguintes processos de expropriação amigável em que intervieram a própria EDIA e Manuel Gonçalves Raminhos e outros, Carlos Alberto Fialho Medinas e Pedro Cominho Couto”.

B

A fls. 455, na conclusão onde foi proferida a sentença recorrida (ponto nº5), o ponto nº 1, tem o seguinte teor: “Os recorrentes requereram que a expropriante juntasse aos autos os autos de vistoria de outros dois imóveis. A expropriante opôs-se. Ponderando o teor dos documentos e relatórios já juntos aos autos, conclui-se que os autos de vistoria relativos a outros imóveis não assumem qualquer relevância para a determinação do valor do prédio em causa nestes autos, até porque não se divisa em que medida as características de outros imóveis, ainda que contíguos, possuem podem contribuir para a determinação do valor da “Herdade de Pego Garrido”. Tal conclusão equivale a dizer que a diligência requerida não apresenta utilidade para a decisão da causa (nº 1 do artigo 59º do Código das Expropriações de 1991. Pelo exposto, indefiro a requerida junção de documentos. Notifique.

C

A fls. 497, consta o seguinte requerimento: “Carvalho....., Ld^a.” e Gustavo, expropriados nos autos acima identificados, não se conformando com a douta sentença de fls., vem da mesma interpor recurso de apelação, com efeito suspensivo para o Venerando Tribunal da Relação de Évora.”

D

A sentença recorrida tem o seguinte quadro factual:

Pela cota “G-1” da ficha n.º 00075/200385 da Conservatória do Registo Predial de Reguengos de Monsaraz, o prédio denominado “Herdade de Pego Garrido” que confronta a norte com José Agostinho Rodrigues, a nascente com Dr.

Manuel de Alcântara Guerreiro a poente com Rio Guadiana e a sul com Herdade dos Estevais foi inscrito a favor de “Carvalho, Lda.”; A declaração de utilidade pública do espaço referido em 1 foi publicada no D.R. 2ª Série de 2 de Fevereiro de 2000;

Em escrito datado de 21 de Junho de 1993 com a epígrafe “*Contrato de arrendamento rural*”, “Carvalho e Irmãos, Lda.” aí designada como “*Primeira Outorgante*” e Gustavo, aí identificado como “*Segundo Outorgante*” declararam “(...) *Primeira O 1º Outorgante é dona e legítima proprietária do prédio rústico denominado Pego Garrido, com a área de 187,2250 (...) Segunda Através deste contrato, a primeira outorgante, dá de arrendamento ao 2º outorgante, o prédio identificado no artigo anterior. Terceira A renda é no valor de Esc. 300.000\$00 (...) pagos a 15 de Agosto de cada ano, este contrato tem início em 21 de Junho de 1993 tem a duração de dez anos. (...)*”;

No auto de vistoria “*ad perpetuam rei memoriam*” escreveu-se “*A parte a expropriar tem o seguinte parcelamento: Parcelas 1: (...) Mato e mato com pastagem 1.5625 Ha, 0,5673, 0,2220 ha e 0,300 ha respectivamente (...) Parcelas 2 (parte) e 20 (restante): - Cultura arvense de sequeiro (classe III) com áreas de 2.8650 Ha e 31.9885 Ha respectivamente. Parcela 11 (parte): Cultura arvense de sequeiro (classe II) com a área de 0,400 Ha. Parcela 21: Cultura arvense de sequeiro (Classe I) com a área de 0,2500 Ha. Parcela 11 (parte): - Cultura arvense de sequeiro (classe II) com a área de 0,4000 Ha. (...) parcela 12: - Olival (classe I) com a área de 1.9724 Ha.(...) Parcelas 7 (parte) e 15 (parte): (...) Olival (classe IV) com as áreas de 0.5875 Ha e 3,1332 Ha respectivamente. (...) Parcela 16 (parte): - Azinhal {classe I) com a área de 7,4589 Ha (...) Parcelas 2 (parte). 15 (parte), 16 (restante) e 17 (parte): Azinhal (classe II) com as áreas de 2.8650 Ha, 5,0000 Ha. 7,4589 Ha e 14.1247 Ha respectivamente. Parcelas 2 (restante) 7 (restante), 8, 15 (restante) e 17(restante): Azinhal (classe III) com as áreas de 17.1900Ha, 0.5875 Ha, 0.2500 Ha. 10.4439 Ha e 14,1247 Ha respectivamente. Leito do curso de água com a área de 10.000 Ha (...) Arvores dispersas Na parcela 5 - 25 Arvores de fruto diversas - Na parcela 10 - 66 figueiras de médio porte -Na parcela 12 - 14 citrinos de pequeno porte - Na parcela 15 - 2 eucaliptos grandes - Na parcela 20 - 6 pinheiros de médio Porte - 11 sobreiros de médio porte - 70 azinheiras de médio porte (...)*”;

Na decisão arbitral, referiu-se, além do mais, o seguinte “*2.1 Área Agrícola Esta parcela. com 1,5625 ha, está vocacionada Para Mato e Mato com pastagem (...) PARCELA 3- Esta parcela. com 1.7724 ha. está coberta com Olival de I classe. (...) PARCELA 6 Esta parcela, com 29.4486 ha, está coberta com Olival de IV classe. PARCELA 7- Esta parcela. com 11,9066 ha. está*

povoada com Azinhal de I classe. PARCELA 8- Esta parcela. com 47.0903 ha. está povoada com Azinhal de 11 classe. PARCELA 9- Esta parcela, com 68,1429 ha, está povoada com Azinhal de III classe. (...) 2.3 ÁRVORES DISPERSAS Existiam na Herdade do Pêgo Garrido: (...) 24 Árvores de frutos diversos 66 figueiras 14 citrinos de pequeno porte 2 eucaliptos grandes 6 pinheiros de médio porte 11 sobreiros de médio porte 70 azinheiras de médio porte (...) 3.2. BASE DE CÁLCULO LEGAL (...) Por outro lado, em função dos rendimentos calculados que serão equiparados ao juro do capital fundiário usaremos respectivamente, as taxas de 4% e 5% ao ano) dado tratar-se de terra nua com azinhal, autorenovável e de olival. Antes de prosseguirmos, convém registar, que fugimos à tentação de avaliar separadamente o solo e o azinhal dado que este detém um potencial produtivo que faz dele uma espécie mais agrícola do que florestal. Obviamente, que os taxas de 4% e 5% resultam da circunstância do ambiente rural poder funcionar (não o financeiro associado a taxas de juro reais) por vários motivos: subsídios ao investimento e ao rendimento, auxílios indirectos (gasóleo, energia eléctrica, seguros de colheita) e alguns preços de garantia. Tudo isto para permitir o seu funcionamento e dar sinais aos investidores agrícolas. (...) 3.3.1.10 Esta parcela 10, com 10.000 ha de Leito Coberto de Água L.C.A., constitui o leito do rio Guadiana pelo que não é valorizado. Terá a sua utilidade para o reideiro. (...) 3.3.1.7 Antes de prosseguirmos, convém acrescentar que, a unidade forrageira é o valor nutritivo equivalente a um quilograma de cevada. (...) 3.5 CONSTRUÇÕES E LOGRADOURO (QUINTAL) Após uma detida análise aos valores da ficha fornecido pela EDIA é nossa convicção que eles traduzem um critério realista (...) Todavia, quanto ao furo, julgamos que o seu custo actual é manifestamente exagerado. pelo que o seu valor baixa de € 375/m para € 75/m. Assim, para este item, teremos os seguintes valores. seguindo a mesma ordem da ficha de avaliação: (...) 3.6 ÁRVORES DISPERSAS 24 Fruteiras pequenas a € 25 (...) 66 Figueiras pequenas a € 24 (...) . 14 Citrinos pequenos a €15 (...) 11 Sobreiros pequenos a € 12.70 (...) 24 Azinheiras pequenas a € 6,40 (...) 35 Azinheiras pequeninas a € 0.75 (...) 4. AVALIAÇÃO DA HERDADE A EXPROPRIAR Terras e Plantações € 461.120.00 Construções e Logradouro . € 469.725,00 Árvores Dispersas € 3214,33 TOTAL € 934.059.33 (...);

Em decisão arbitral referente à "INDEMNIZAÇÃO AUTÓNOMA POR CESSAÇÃO DE ACTIVIDADE" (...) EXPROPRIADO: O reideiro - Gustavo..... (...) SITUAÇÃO DO RENDEIRO COMO PRODUTOR VEGETAL Sabendo-se que o contrato de arrendamento duraria até 21/06/2003, obviamente que, numa situação de empresa patronal como é o caso, o reideiro, deduzido a renda de 25.000\$00/mês, do seu rendimento

peçoal, que se calculou em 205.161 \$00/mês, obviamente que teria a sua compensação: $205.161 \$00 - 25.000\$00 = 180.161\$00/mês$. o que está correcto. Se associarmos este rendimento ao horizonte de 65 meses, que faltavam para a cessação do arrendamento, resulta um prejuízo de: $180.161 \$00 \times 65 = 11.710.465\00 , que equivale a € 58.411.55.

2 - METODOLOGIA

Perante as fichas de avaliação facultadas pela E.D.I.A., efectuou-se uma detida análise aos itens considerados, de que resultaram algumas considerações, nomeadamente que as vacas aleitantes (132) são excessivas para as potencialidades produtivas da Herdade do Pêgo Garrido. que tem 187 ha, quando o reideiro ainda fica com as quotas a indemnização pela venda apressada do equipamento em que o valor de 20% de desvalorização nos parece mais realista, face ao mercado, em vez de 15% arbitrado pela E.D.I.A., e que a venda apressado do gado suíno não provocaria uma indemnização de 30% mas sim de 10%. dado que, desde 06/02/2001 houve tempo, porque a Barragem do Alqueva só começou a reter água posteriormente(...)

2.2. VENDA BRUSCA DO EQUIPAMENTO Conforme se pode verificar na ficha da E.D.I.A. o reideiro possuía três tractores. dois geradores, três reboques, uma grade de discos, dois escarificadores. duas charruas, três vibrocultores. um rolo. um pulverizador, uma gadalheira. um semedor de linhas, um sistema de. ordenha um silo para rações e dois depósitos. Ora, o valor deste equipamento em 06/02/2001. somava 8.542.376\$75. Se tivermos presente que, ao ser vendido em mercado este equipamento sofria uma depreciação de 20% já traduzidos em euros o reideiro teria um prejuízo de € 8.521,84.

2.3. INDEMNIZAÇÃO POR CESSAÇÃO DA PECUÁRIA (...) Chegados aqui mas tomando como exactos os valores de indemnização avançados pela E.D.I.A. que em 06/01/2001 avaliou (o que reiteramos) atinge 18.435.87\$00 que. convertido que, convertido em euros dá: € 91.957,77.

2.4. VENDA APRESSADA DE GADO SUÍNO Esta actividade mista intensiva e extensiva, de porcos de raça melhorada e ibérica, será porventura a grande actividade do reideiro, a que mais "cash-flow" proporcionava e que mais proventos e também riscos concentrava. Ora, na exploração existiam 47 cabeças de porco ibérico e 1324 cabeças de porcos híbridos. Trata-se de um capital de exploração fixo e variável. que valia em 06/02/2001, 24.018.060\$00 que, devido à sua venda brusca (já abordámos que na realidade terá sido lenta), com uma desvalorização de 10% - valor tido como normal na intermediação de gado originava um prejuízo de 2.401.806\$00 que, convertido em euros dá € 11.980,16 (...)

VALOR DA INDEMNIZAÇÃO TOTAL POR CESSAÇÃO DO ARRENDAMENTO (...) TOTAL € 170,871,92.(...);

No laudo pericial subscrito pelos peritos designados pelo tribunal e pela expropriante escreveu-se "Quando os peritos visitaram o local, todo o prédio

se encontrava submerso no regolfo da barragem do Alqueva. 2 Por tal facto, somente por intermédio do Auto de Vistoria (A.V.) - que não foi contestado por qualquer das partes - os Peritos poderão elaborar o seu Laudo de Avaliação, assim como responder aos quesitos. (...)

Áreas culturais Cultura arvense de sequeiro (CA sq.) 76,6012 há Cultura arvense de regadio (CA rg) 0,5000 ha Olival (OI) 17,4981 há Azinhal (Az) 79,5036 ha Mato com pastagem (Mt+P) 2,6518ha Leito de Curso de Água (L.C.A.) 10,0000 ha (...)

CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO (...) Calcular o valor de rendimento de um prédio rústico, não consiste, pois, em somar arbitrariamente o valor de todos os seus componentes (solo, árvores, poços c/ou furos, acessos, etc.) mas sim **rendimentos** (no presente caso, rendimento fundiário) como refere o n.º 1 do artigo 26.º do CE.. Exceptuam-se o caso das árvores, dispersas em parcelas culturalmente bem definidas (...). A taxa de juro que se vai aplicar - a qual não representa mais que o risco que o empresário corre ao aplicar os seus capitais - é a taxa de 4 % nas culturas anuais e 5 % nas multianuais. Considera-se como a mais adequada por estar de acordo com as características agrícolas da região, sem esquecer que na prática o inverso da taxa de juro representa sempre o factor de capitalização do rendimento fundiário do prédio rústico. (...)

E) Benfeitorias (construções e logradouros) Pelas descrições do A.V. e pela experiência que têm da zona, os Peritos atribuem às benfeitorias o índice de Vetustez (Iv) de 0,8 , resultante da idade das construções e à sua utilização no tempo. Por tal facto consideram um índice de Vetustez (Iv) de 0,8. Assim: $v = 469.725,30 \text{ €} \times 0,8 \text{ €} = 375.780,24 \text{ €}$ Árvores dispersas Valor total 4.000,00 €

G) Leito de Curso de Água (L.C.A.) I. - O Decreto-Lei n.º 468/71 de 5 de Novembro que actualiza e unifica o regime jurídico dos terrenos incluídos no "domínio público hídrico", pretende estabelecer apenas o regime dos terrenos públicos conexos com tais águas, ou seja na terminologia adoptada: os leitos, as margens e as zonas adjacentes. 2. No seu artigo 5.º, considera objecto de propriedade privada, sujeitos a servidões administrativas, os leitos e margens das águas não navegáveis. É o que se passa no presente caso. 3. - Constituindo, quase sempre estes L.C.A. solos tipo aluviões e portanto mais produtivos, vai-se considerar o valor de rendimento desta parcela na base de uma pastagem natural, com um período de exploração mais curto. I. Assim, mantendo o mesmo critério utilizado no Capt.o IV - A). será o seguinte o seu valor de rendimento (V), . $V = 2.000 \text{ Kg} \times 0,10 \text{ €} \times 0,30 \times 25 \times 10,0 \text{ ha} \dots\dots\dots 15.000,00 \text{ €}$

INDEMNIZAÇÃO AUTÓNOMA (...) Terminando o contrato em 2003, os peritos consideram como "prejuízos emergentes da cessação do arrendamento resultantes do período de paralisação de actividade" o correspondente a 5 anos de renda: 1993 a 1998: 1.496,39 € 5....7.481,95 (...)

CONCLUSÃO Conforme se justificou e esclareceu, os seguintes os valores, são

os que se consideram como justa indemnização: Valor do Prédio expropriado..... 638.484,46 € Valor da Indemnização Autónoma..... 47.315.27 € (...);

Nas respostas elaboradas pelos peritos designados pelo tribunal e pela expropriante ao 1º e 4º quesitos colocados pelos expropriados escreveu-se “1. O A. V. não especifica o numero (...) 4. Prejudicado pela resposta dada ao quesito 1.(...)”;

Em escrito dirigido pela expropriante à expropriada datado de 26 de Novembro de 2002 e referente ao espaço referido em 1, escreveu-se “*Estando a EDIA - Empresa de Desenvolvimento e Infra-Estruturas do Alqueva, S.A a executar o processo de aquisição de bens imóveis destinados à Albufeira do Alqueva, vimos por este meio comunicar que, no âmbito do processo em epígrafe, procedeu-se à análise final das propostas de indemnização, referente aos prédios de que é proprietário, localizados na freguesia de Mourão, concelho de Mourão, resultando a proposta final na indemnização a seguir discriminada. Valor das construções 552.239.14 € (...);*

Por despacho de fls. 202 e 203, notificado à expropriada e ao rendeiro por carta expedida a 26 de Março de 2004, foi-lhes atribuída, respectivamente a quantia de € 922.683,80 e € 159.496,80.

Considerando as questões submetidas a apreciação, importa chamar à colação os seguintes princípios:

As decisões judiciais podem ser impugnadas através de recursos, sendo os ordinários, nomeadamente, a apelação e o agravo **[2]** .

O recurso da arbitragem comporta diligências instrutórias que “o juiz entenda úteis para a boa decisão da causa”, sendo, porém, obrigatório proceder a uma avaliação. **[3]**

Com o recurso da sentença, para reponderar a decisão arbitral, sobem os agravos das decisões proferidas pelo juiz na pendência do recurso da arbitragem **[4]** .

A vistoria ad perpetuum rei memoriam tem como objectivo “fixar os elementos de facto susceptíveis de desaparecerem e cujo conhecimento seja de interesse para o julgamento do processo” **[5]** .

A prova pericial tem por fim averiguar ou apreciar factos, quando sejam necessários conhecimentos especiais que o julgador não possua **[6]** . “O verdadeiro papel do perito é captar e recolher o facto para o apreciar como técnico, para emitir sobre ele um juízo de valor que a sua cultura especial e a sua experiência lhe ditaram” **[7]** .

“O que, em linha de princípio, justifica a produção de prova por peritos é a

natureza dos factos; o uso desta prova tem cabimento perfeito quando se trata de recolher, interpretar e apreciar factos que, pela sua índole especial, exigem cultura e experiência superior à comum, cultura e experiência de pessoas especializadas, de técnicos, e portanto cultura e experiência que o juiz não possui” **[8]** .

Apesar disso, no domínio da prova pericial, vigora o princípio da prova livre, isto é, “prova apreciada pelo juiz segundo a sua experiência, a sua prudência, com inteira liberdade, sem estar vinculado ou adstrito a quaisquer regras, medidas ou critérios legais” **[9]** .

“Mas porque todo o arbitramento pressupõe a insuficiência de conhecimentos do magistrado, é vão imaginar que este se substitua inteiramente ao perito para refazer, por si, o trabalho analítico e objectivo para o qual não dispõe de meios subjectivos. Daí que muitas vezes o litígio é decidido, substancialmente, pelo parecer do perito”.

Quer dizer, a máxima de que o magistrado é o perito dos peritos, não passa, a maior parte das vezes, de máxima abstracta. Por mais que se afirme a hegemonia da função jurisdicional em confronto com a função técnica e se queira defender o princípio da livre apreciação da prova, não é raro que o laudo pericial desempenhe papel absorvente na decisão da causa” **[10]** .

“O juiz, perante (...) laudos diferentes, fixará o valor que lhe parecer exacto. Para esse efeito atenderá naturalmente: a) Ao mérito de cada laudo, segundo a análise crítica dos seus fundamentos, a categoria do respectivo louvado e a sua posição na causa; b) À conformidade ou desconformidade de cada laudo com os restantes elementos que o processo fornecer” **[11]** .

Por fruto deve entender-se tudo o que uma coisa produz periodicamente, sem afectar a sua substância. São naturais os que resultam directamente da coisa e civis “os que a coisa produz em consequência de uma relação jurídica” **[12]** .

O valor do solo para outros fins (que não a construção) deve ser calculado “tendo em atenção os seus rendimentos efectivos ou possível no estado existente à data da declaração de utilidade pública, a natureza do solo e subsolo (...) os frutos pendentes e outras circunstâncias objectivas susceptíveis de influírem no respectivo cálculo” **[13]** .

Na indemnização respeitante a arrendamento rural deve ser tido em consideração, para além do valor dos frutos pendentes ou das colheitas inutilizadas, o valor das benfeitorias a que o rendeiro tenha direito e os demais prejuízos emergentes da cessação do arrendamento, calculados nos termos gerais de direito **[14]** .

Os prejuízos emergentes da cessação do arrendamento, “calculados nos

termos gerais de direito”, abarcam os lucros cessantes, ou sejam, as expectativas de ganhos resultantes da continuação da actividade de rendeiro **[15]** .

Relembrados os princípios conexionados com as questões subjudice, é altura de apreciar e decidir.

A- Quanto à reponderação ou não do despacho de fls. 455

Embora proferido no âmbito da mesma conclusão, o despacho antes referido não se integra, quer sob o ponto de vista formal, quer material, no âmbito da sentença recorrida.

Sucedem que os recorrentes “Carvalho & Irmão, Lda.” e Gustavo José Coelho Carvalho apenas não se conformaram com a sentença.

Assim sendo, o despacho que indeferiu a junção ao processo dos “Autos de Vistoria Perpetuam Rei Memoriam respeitantes ao seguinte processos de expropriação amigável em que intervieram a própria EDIA e Manuel Gonçalves Raminhos e outros, Carlos Alberto Fialho Medinas e Pedro Cominho Couto” transitou em julgado, pelo que não é possível reapreciar, agora, a citada decisão do tribunal a quo.

Mesmo que assim não fosse, não se vislumbra em que medida apenas autos de vistoria *ad perpetuam rei memoriam* - destinados “a fixar elementos de facto susceptíveis de desaparecerem e cujo conhecimento seja de interesse ao julgamento do processo”-, ainda que de prédios contíguos ao do processo sejam “úteis à boa decisão da (presente) causa”.

Por isso, improcede, nesta parte, o recurso interposto.

B - Quanto à natureza da vistoria ad perpetuam rei memoriam

Destinando-se a vistoria *ad perpetuam rei memoriam* “a fixar elementos de facto susceptíveis de desaparecerem e cujo conhecimento seja de interesse ao julgamento do processo” é manifesto que tal diligência tem como objectivo fornecer ao julgador elementos fácticos em que há-de assentar a sua decisão, elementos esses a valorar livremente **[16]** .

Assim sendo, a referência, no auto de vistoria *ad perpetuam rei memoriam*, a categorias ou classes de “capacidade de uso” do solo do prédio a expropriar ou à sua classificação”sob o ponto de vista pedológico”- realidades não susceptíveis de desaparecerem - escapa à razão de ser deste acto processual, nada obstando, por isso, que não sejam tidas em consideração pelos peritos. Por outras palavras: relativamente a estes segmentos, a vistoria não constitui um elemento de prova.

Deste modo, não procede a censura dos recorrentes quando afirmam que o relatório pericial deve atender, obrigatoriamente, ao conteúdo (na sua totalidade) da vistoria *ad perpetuam rei memoriam*.

C - Quanto à preferência ou não dos julgadores, pelo laudo uniforme de quatro peritos, incluindo os indicados directamente pelo tribunal, quando haja disparidade entre este laudo e o do perito designado pelo expropriado

Verifica-se que, nos presentes autos, não há coincidência nos laudos elaborados pelos peritos. Um deles, subscrito pelos peritos escolhidos, officiosamente, pelo tribunal e pelo perito designado pela expropriante (fls. 223 a 231) considera, como justa, as indemnizações de € 638.483,46 e € 47.315,27, para o valor do prédio expropriado e pela cessação do contrato de arrendamento, respectivamente. Por seu turno, o laudo do perito designado pela expropriada (fls. 251 a 280 e 291 a 302) fixa em € 1.525.598,32 e € 1.204.423,99 as indemnizações pela expropriação do prédio e pela cessação da actividade do rendeiro, respectivamente.

Relativamente à indemnização pela expropriação do prédio, a divergência dos laudos em causa decorre essencialmente da “capacidade de uso” do solo **[17]** - da classe C e D (em consonância, aliás, com o auto de vistoria ad perpetuum rei memoriam **[18]**), na avaliação do perito designado pelo expropriado; da classe E (em concordância parcial, com a decisão arbitral **[19]**), na avaliação dos peritos escolhidos pelo Tribunal e pelo designado pela expropriante. Tendo a produção de prova por peritos por objecto “recolher, interpretar e apreciar factos que, pela sua índole especial, exigem cultura e experiência superior à comum, cultura e experiência de pessoas especializadas, de técnicos” e considerando, por outro lado, “insuficiência de conhecimentos” dos julgadores, o laudo pericial desempenha um “papel absorvente na decisão da causa”.

Porém, a questão complica-se quando existem - caso dos autos - laudos diferentes, cuja análise crítica implicaria a disponibilidade por parte dos julgadores de argumentos técnicos para poder contra argumentar, o que, regra geral, não ocorre.

Daí que, por norma, reste apenas aos juízes, na fixação do “valor que lhe parecer exacto”, atender à “categoria do respectivo louvado e a sua posição na causa”.

Assim sendo, a divergência pericial é resolvida pela adopção pelo Tribunal da avaliação feita pelos peritos por si designados, por razões de imparcialidade e independência, desde que não ofenda os critérios legais estabelecidos na lei **[20]** , para efeitos da quantificação do valor do solo **[21]** .

Acontece que, no caso do processo, a avaliação maioritária - subscrita pelos peritos do Tribunal e pelo designado pela expropriante - não só respeita os aludidos princípios legais, como também não é contrariada por elementos de facto. As “legis artis” observadas no cálculo é que não coincidem com as

seguidas pelo perito que subscreveu o laudo minoritário.

Fundamentando-se a opção pelo laudo unânime dos peritos nomeados pelo Tribunal, em razões de imparcialidade e independência, não faz sentido socorrer-se, como pretendem os recorrentes, dos “elementos disponibilizados pela totalidade dos peritos para decidir quanto ao valor de cada parte da matéria de facto (e não apenas considerado o valor total no seu conjunto), e quando não dispunha de matéria suficiente no relatório pericial maioritário”. Assim, dá o Tribunal preferência à avaliação “efectuada em termos maioritários, já que foi sufragada pelos peritos indicados pelo tribunal e atende apenas aos elementos constantes do auto de vistoria” [22] , im procedendo, também, nesta parte, as alegações dos recorrentes.

D - Quanto à consideração ou não da madeira das azinheiras - não disponível até que a árvore morra - como fruto pendente, para efeitos de fixação do quantum indemnizatório pela expropriação do prédio

O conceito jurídico de fruto está balizado por duas referências, a saber:

produção periódica e não afectação da substância da coisa que o produz [23] .

Como tal, uma azinheira - só disponível ou não quando morrer - não é fruto que ainda não foi colhido.

Por isso, não constitui um segmento do quantum indemnizatório pela expropriação do prédio, im procedendo, também nesta parte, a censura dos recorrentes.

E - Quanto à adopção ou não do relatório pericial minoritário para quantificar o valor das construções

Esta questão encontra-se prejudicada pela opção referida em C. Na verdade, fundando-se a opção pelo laudo unânime dos peritos nomeados pelo Tribunal, em razões de imparcialidade e independência, não é razoável não o adoptar na íntegra. É, pois, de sobrelevar, na área da quantificação do valor das construções, o laudo unânime dos referidos peritos, que, igualmente, deverá suplantar “o valor a proposta extrajudicial feita pela entidade expropriante”.

Improcede, assim, este segmento da apelação.

F- Quanto à indemnização ou não do arrendatário também pelos lucros cessantes

Dada a circunstância de, aquando da publicação da declaração de expropriação, em Fevereiro de 2000, o contrato subscrito pelo recorrente / rendeiro Gustavo ter ainda a duração de, pelo menos, mais três

anos (contrato assinado em Junho de 1993 e com a duração de dez anos) não é de excluir a componente dos lucros cessantes - a expectativa de aumento do seu património decorrente da continuação da actividade de rendeiro, pelo referido período -, na quantificação dos prejuízos "emergentes da cessação do arrendamento" [24] . No mínimo, auferiria a diferença entre o seu rendimento mensal e o montante da renda, tal como se menciona na decisão arbitral, não se vislumbrando que, através da ampliação da matéria de facto, se alcance outro valor.

Neste domínio, o critério observado pelos peritos que subscreveram o laudo maioritário, adoptado do por este tribunal - "o correspondente a cinco anos de renda: 1993 a 1998" [25] - conduziria a um valor inferior ao observado pela decisão arbitral, pelo que se aceita, na esteira, aliás, da sentença recorrida [26] , a indemnização arbitrada, nesta área, pela decisão arbitral.

Em síntese: a apelação improcede.

Decisão

Pelo exposto, julgando improcedente a apelação acordam, nesta Relação, manter a sentença recorrida.

Custas pelos recorrentes.

Évora, 1-Março-2007

Sílvio José Teixeira de Sousa

Mário António Mendes Serrano

Maria da Conceição Ferreira

[1] Arts. 660º, nº 2, 661º, 664º, 684, nº3 e 690º, nºs 1 e 2 do Código de Processo Civil.

[2] Art. 676º, nºs 1 e 2 do Código de Processo Civil.

- [3] Art. 59º, nºs 1 e 2 do Código das Expropriações de 1991.
- [4] Art. 64º, nº 3 do Código das Expropriações de 1991.
- [5] Art. 19º, nº 1, b) do Código das Expropriações de 1991.
- [6] Art. 388º do Código Civil.
- [7] Prof. Alberto dos Reis, in Código de Processo Civil Anotado, vol. IV, pág. 171.
- [8] Prof. Alberto dos Reis, in Código de Processo Civil Anotado, vol. IV, págs. 182 e 183.
- [9] Art. 389º do Código Civil, Profs. Pires de Lima e Antunes Varela, in Código Civil Anotado, vol. I, 4ª edição, pág. 340 e Acórdão do STJ de 30 de Dezembro de 1977, in BMJ, nº 271, pág. 185.
- [10] Prof. Alberto dos Reis, in Código de Processo Civil Anotado, vol. IV, págs. 184 e 185.
- [11] Prof. Alberto dos Reis, in Código de Processo Civil, vol IV, pág. 189.
- [12] Art. 212º, nºs 1 e 2 do Código Civil.
- [13] Art. 26º, nº 1 do Código das Expropriações de 1991.
- [14] Art. 29º, nº 5 do Código das Expropriações de 1991.
- [15] Art. 564º, nº1 do Código Civil e Acórdãos da Relação do Porto de 11 de Fevereiro e 5 de Julho de 1993 e de 7 de Abril de 2005 (em sentido contrário, o Acórdão da Relação de Lisboa de 20 de Junho de 1991), in www.dgsi.pt.
- [16] Acórdãos do STJ de 20 de Março de 1990 e da Relação do Porto de 4 de Maio de 1995 in www.dgsi.pt.
- [17] Cfr. Acta de esclarecimento de peritos de fls. 370.
- [18] Cfr. fls. 45.
- [19] Cfr. fls. 13.
- [20] Art. 26º, nº 1 do Código das Expropriações de 1991.
- [21] Acórdão do Tribunal da Relação de Évora de 12 de Outubro de 2006, in www.dgsi.pt - a posição adoptada neste acórdão constitui jurisprudência unânime (cfr., entre outros, os acórdãos do STJ de 18 de Março de 1975 e 25 de Novembro de 1993, da Relação de Coimbra de 28 de Setembro de 2004 e 1 de Março de 2005, da Relação de Guimarães de 25 de Setembro e 11 de Dezembro de 2002, da Relação de Lisboa de 22 de Junho de 2006 e de 2 de Abril de 1992 e da Relação do Porto de 21 de Março de 1996 e 20 de Maio de 2005, no mesmo portal).
- [22] Sentença recorrida - fls. 463.
- [23] Cfr. Profs. Pires de Lima e Antunes Varela, in Código Civil Anotado, vol. I, 4ªedição, pág. 204.
- [24] Cfr. Acórdão da Relação do Porto de 26 de Outubro de 1995, in www.dgsi.pt.

[25] Cfr. fls. 230.

[26] Cfr. fls. 471.