

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 4860/06.3TMSNT.L1-8

Relator: TERESA PRAZERES PAIS

Sessão: 12 Maio 2011

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: IMPROCEDENTE

EXPROPRIAÇÃO CLASSIFICAÇÃO DE SOLOS

JUSTA INDEMNIZAÇÃO PDM PLANO DIRECTOR MUNICIPAL

Sumário

I - Os expropriados devam ser indemnizados de molde a ver ressarcido o prejuízo que lhe advém da expropriação, medido pelo valor do bem expropriado, tendo em consideração todas as circunstâncias e as condições de facto existentes na data da declaração de utilidade pública (artigo 23º, n.º 2 do CE) e, designadamente, o denominado valor de mercado, venda ou de compra e venda do bem expropriado, mas no sentido de valor de mercado normal ou habitual

II - Na verdade, a indemnização justa deverá proporcionar ao expropriado um valor monetário que o coloque em condições de adquirir outro bem de igual natureza e valor.

III - Por isso, a indemnização deverá ser fixada com base no valor das parcelas expropriadas, não visando compensar o benefício alcançado pelo expropriante, mas sim ressarcir o prejuízo que para o expropriado advém da expropriação.

IV- Daí que a indemnização deverá corresponder ao valor corrente ou de mercado do bem expropriado, ou seja, àquele valor que um comprador prudente, em condições normais, pagaria pela coisa para a aplicar ao fim a que se destina.

V - Aliás, é esta argumentação que também nos leva considerar inquestionável a consideração do PDM e não do alvará como ponto de partida para quadro referencial dos critérios a ter em conta.

VI - Na verdade, se o valor indemnizatório terá como referência temporal o ano de 2005 (dup), como é possível considerar o alvará se este já não

contempla os condicionalismos económico-financeiros que envolvem a construção imobiliária em 2005?

VII - Com este pressuposto, o apelo à Portaria nº 1379-A/2004 de 30.10, que fixa para vigorar em 2005, o preço de habitação por metro quadrado da área útil, para efeitos de cálculo da renda condicionada a que se refere o n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 329-A/2000, de 22 de Dezembro, é um mero referencial auxiliar para avaliação do carácter especulativo, ou não, do valor do mercado encontrado.

VIII - Os valores referenciados nessas portaria não deverão ser atendidos se, comprovadamente, não corresponderem ao custo da construção na zona onde se localiza a parcela, aliás, como o refere o nº 5 do artº 26 do CE
(Sumário da Relatora)

Texto Integral

Acordam no Tribunal da Relação de Lisboa

Os presentes autos de expropriação litigiosa por utilidade pública, em que é expropriante O MUNICÍPIO ..., representado pela Câmara Municipal, e são expropriados A..e mulher B..., todos melhor identificados no processo, respeitam à parcela de terreno correspondente ao prédio urbano com a área global de 6.640 m² (terreno para construção), inscrito na matriz predial urbana sob o ..., da freguesia de ..., descrito na Conservatória do Registo Predial de ... sob o nº

Por declaração nº 100/2005 (2 Série) do Secretário de Estado da Administração Local, por despacho de 23 de Fevereiro de 2005, publicado no D.R. - 2 Série, de 20 de Abril 2005, foi declarada a utilidade pública e atribuído o carácter urgente à expropriação da parcela de terreno acima identificada, destinada à execução da obra "*Construção do Reservatório de ...*"

Procedeu-se a arbitragem, tendo sido fixado o montante da indemnização a atribuir aos expropriados proprietários em C 151.392,00 (cento e cinquenta e um mil trezentos e noventa e dois euros), conforme decisão constante de fls. 204-209.

Os expropriados vieram interpor recurso da decisão arbitral, pedindo que a indemnização devida pela expropriação em causa seja fixada em € 532.652,84 (quinhentos e trinta e dois mil seiscentos e cinquenta e dois euros e oitenta e quatro cêntimos).

Como fundamento do recurso interposto, sustentaram os expropriados o seguinte:

- a parcela a expropriar é um lote destinado a construção urbana, estando autorizada a construção de uma moradia unifamiliar e de um estacionamento, coberto ou descoberto, no interior do lote;
- a parcela confina com arruamentos por dois lados e o terreno é servido com redes públicas de distribuição de água, electricidade, telefones e drenagem de águas pluviais; - o terreno tem uma envolvente ambiental e paisagística privilegiada e localiza-se a 4km de Sintra;
- o critério de avaliação deve ser o que vem previsto no nº 4 do artigo 26 do Código das Expropriações;
- utilizados os critérios legais, a área estimada de construção máxima para o lote é de 10.000m²;
- os Senhores Peritos não consideraram a existência do alvará de loteamento aprovado, não valorizaram correctamente as infra-estruturas urbanísticas existentes e não tomaram em linha de conta os critérios descritos no artigo 66 das alegações, a fls. 282 verso e 283;
- atendendo ao índice volumétrico das construções existentes nas imediações do local, atendendo ao índice de ocupação do solo daquela zona (que ronda os 0,30), atendendo a que a área de implantação deve ser fixada em 3.984m² (para dois pisos), atendendo a que a percentagem do custo da construção a adaptar para efeitos de avaliação do terreno deverá ser de 20%, o valor indemnizatório deve ser de € 532.652,84 (quinhentos e trinta e dois mil seiscentos e cinquenta e dois euros e oitenta e quatro cêntimos).

Admitido o recurso interposto pelos expropriados, a entidade expropriante respondeu sustentando, em síntese, o seguinte (cfr. fls. 324-334):

- o prédio expropriado destinava-se à construção de uma moradia unifamiliar, sendo que segundo o PDM o terreno insere-se na Classe de Espaços Agrícolas de Nível 1, não incluídos na R.A.N. e na R.E.N.;
- o valor da parcela corresponde a 15% do custo da construção que nela seria possível efectuar atendendo à localização e qualidade ambiental;
- àquele valor acresce a percentagem de 4% correspondente às infra-estruturas urbanísticas existentes; - devido às características da parcela e da zona envolvente não são de considerar os factores correctivos previstos nos nºS 8 e seguintes do artigo 26 do Código das Expropriações;

Assim, e admitindo um índice de construção máximo de 0,20%, o montante da justa indemnização é o que foi fixado no acórdão arbitral, sendo o valor pretendido pelos expropriados exorbitante.

Procedeu-se a nova avaliação, tendo sido apresentado pelos Srs. Peritos do Tribunal e da entidade expropriante o relatório de fls. 394 a 417 e o

esclarecimento de fL. 439-440, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido, no qual a parcela em causa é classificada como solo apto para a construção e calculado o respectivo valor nos termos seguintes:

- o aproveitamento do prédio, caso não tivesse ocorrido a expropriação poderia passar pela construção de uma moradia unifamiliar, com 300 m² destinados a habitação, 200m² destinados a dependências, designadamente estacionamento e zona de arrumos, e 500m² para zona de jardim. A área remanescente seria destinada a pomar;
- o custo de construção é de 650,00€ m² para construção habitacional e de 450,00 € m² para dependências;
- o índice de incidência fundiária é 18%; - a área remanescente do prédio tem o valor de 14,00 € Im²;
- a indemnização adequada fixa-se em € 155.260,00 (cento e cinquenta e cinco mil duzentos e sessenta euros).

Tudo conforme cálculos expostos no relatório apresentado pelos Srs. Peritos do Tribunal e da entidade expropriante.

O Senhor Perito indicado pelos expropriados subscreveu um relatório autónomo, que consta a fis. 500-505 e no qual concluiu que o valor da indemnização deve ser fixado em C 419.357,59 (quatrocentos e dezanove mil trezentos e cinquenta e sete euros e cinquenta e nove cêntimos).

As partes foram notificadas para apresentarem as respectivas alegações que fizeram.

**

A final, foi proferida a seguinte decisão:

“- Pelo exposto, julgo parcialmente procedente o recurso interposto pelos expropriados, em consequência do que:

a) fixo em €155.260,00 (cento e cinquenta e cinco mil duzentos e sessenta euros) o montante indemnizatório a pagar pelo expropriante MUNICÍPIO ..., representado pela CÂMARA MUNICIPAL, aos expropriados A...., casado com B.....

b) ao montante indemnizatório fixado em a) acresce a quantia correspondente à respectiva actualização, de acordo com a evolução do índice de preços no consumidor, com exclusão da habitação, publicado pelo Instituto Nacional de Estatística, sendo que o valor fixado nesta decisão será actualizado desde a data da publicação da declaração de utilidade pública (20.04.2005), até à data em que os expropriados receberam a quantia de C 139.255,80. A partir deste recebimento (em 29.09.2009), até à data da sentença, a actualização deve incidir sobre o montante de C 16.004,20 (C 155.260,00 - C 139.255,80).

É esta decisão que os expropriados impugnam, formulando estas conclusões:

1) A decisão em apreciação é nula por violação do preceituado no artigo 668 n.º 1 — b) e d) do CPC, pelo que deve ser revogada e substituída por outra que proceda ao cálculo da justa indemnização prevista no Código das Expropriações, alterando o valor fixado pelo Tribunal “a quo”;

2) Tendo o Tribunal segundo o relatório majoritário dos Srs. Peritos sem fazer a análise crítica, de facto ou de direito, ir-se-á atacar o mesmo nas presentes conclusões, tendo como pano de fundo a decisão que o aglutinou;

3) O valor de € 155.260,00 encontrado pelos senhores Peritos como justa indemnização para o caso concreto não se afigura correctamente obtido;

4) Os senhores Peritos consideraram na identificação e descrição do bem expropriado que o mesmo se integra no alvará de loteamento n.º .../... de 13/11/1985, constituído o lote A, mas erradamente determinaram que de acordo com o PDM de Sintra, o prédio está inserido em Espaço Agrícola de Nível 1, não incluído no RAN e na REN, dado que o lote de terreno em causa se situa em espaço agrícola;

5) De acordo com o n.º 1 do artigo 26 do C.E., o valor do solo apto para construção calcula-se por referência à construção que nele seria possível efectuar se não tivesse sido sujeito à expropriação;

6) Para a zona não são conhecidos valores de aquisição ou avaliações fiscais que corrijam os valores declarados na mesma freguesia ou limítrofes, relativas a prédios com características idênticas às da parcela a expropriar que permitam avaliá-la com rigor, pelo que o montante da expropriação tem que ser efectuado nos termos dos n.ºs. 4 e seguintes do artigo 26 do CE

7) Para a obtenção do valor do custo da construção atender-se-á obrigatoriamente aos montantes fixados pela Portaria n.º 1379- A/2004 de 30 de Outubro que para o concelho de ... estabelece o valor de € 668,49 por m2 critério esse que na metodologia de cálculo foi olvidado pelos Senhores Peritos;

8) E a construção que se poderia efectuar no terreno em causa nos autos, para obedecer ao critério do n.º 1 do artigo 26 do C.E, seria a permitida pelo alvará de loteamento, visto o mesmo ser anterior ao PDM de ..., o que também foi olvidado pelos Senhores Peritos;

9) Assim, face à configuração geométrica do lote, marcando o polígono máximo de implantação da moradia unifamiliar que nele é permitido construir (de acordo com os afastamentos mínimos aos seus limites, fixados no alvará) ocupa a área aproximada de 5.000m2, sendo que nas imediações do lote existem diversas moradias construídas com dois pisos (r/chão e 1º andar), pelo

que pode-se estimar a área de construção máxima permitida para o local do lote em 10.000 m²

10) Na realidade para além dos Senhores Peritos confirmarem a construção em dois pisos, o próprio loteamento o prevê;

11) Os Senhores Peritos olvidaram também o índice de ocupação do solo, ou índice volumétrico dominante que é definido como o quociente entre o volume de construção e a área das respectivas parcelas, e que tem que ser considerado para os efeitos estabelecidos no alvará de loteamento;

12) E tomando como referência e comparação as normas contidas nos artigos 26 n.º 3 do PDM, 3.1, 3.2 e 3.3 é lícito, previsto e adequado considerar que comparativamente com o lote de terreno em causa, deve o mesmo ser fixado em 0,30;

13) Tendo em conta os parâmetros supra referenciados e tomando como referência o alvará de loteamento, tem que se considerar que se poderá construir no lote uma moradia unifamiliar, com uma área de implantação de 1.992m², com base em critérios objectivos, sufragados pelo PDM de Sintra, ou seja, $6.640\text{m}^2 \times 0,30 = 1.993\text{m}^2$, e é esse o critério primordial do n.º 1 do artigo 26º do C.E., ao mandar respeitar as leis e regulamentos e não critérios subjectivos, como seja, as consultas às mediadoras imobiliárias da zona;

14) E em consonância com o que sucede com as moradias envolventes, nomeadamente do lote B), as mesmas desenvolvem-se em 2 pisos, assim se encontrando uma área de construção de 3.984m² ($1992\text{m}^2 \times 2 = 3.984\text{m}^2$);

15) Por outro lado, tendo como referência o n.º 6 do artigo 26º do C.E., a percentagem de 15% dum aproveitamento economicamente normal, deverá ser acrescido da percentagem prevista no n.º 7 do citado preceito, pelo que possuindo o lote de terreno acesso rodoviário betuminoso, rede de abastecimento de água, energia eléctrica, rede de drenagem de águas pluviais, rede telefónica, deve considerar-se um acréscimo de 5% pelo que a percentagem do custo de construção deve corresponder a 20%;

16) Assim, o valor da parcela a expropriar deverá, em primeira - mão ser fixada em € 532.652,84.

17) No relatório de peritagem os Senhores Peritos seguiram critérios ilegais, olvidando o custo da construção por m², de acordo com a Portaria, o coeficiente de ocupação do solo previsto no alvará e no PDM de Sintra, e o número de pisos da área como correspondendo a dois pisos o que é imposto pelo alvará e pelo PDM;

18) Por outro lado o relatório afasta-se do regime legal ao definir uma área de logradouro de 500m², uma área de construção de 500 + 200 e uma parcela sobrança, atribuída a cada um dos valores aleatórios e não permitidos

legalmente.

19) A área de implantação tem que ser encontrada na articulação entre a área global da parcela de 6.640 m², conjugada com o coeficiente de ocupação do solo, que no caso concreto é de 0,30;

20) Neste contexto não é aceitável a consideração da área de construção de 300m² + 200m², para dependências, face ao já referenciado;

21) No mínimo como a moradia se podia desenvolver em dois pisos, teria que ser considerada uma área de 1.000 m² (300 + 200 x 2);

22) O relatório de avaliação dos Senhores Peritos socorreu-se de critérios como o dos preços fixados por contacto com os mediadores da zona, o que não encontra eco legal e é manifestamente ilegal;

23) O relatório de avaliação não tem em conta que o valor do solo apto para construção se calcula por referência à construção que nele seria possível efectuar, de acordo com as leis e regulamentos em vigor;

24) O relatório de avaliação afasta-se do conceito do solo num aproveitamento económico normal, conforme o previsto no Código da Expropriações;

E,

25) Caso não se aceite o método de cálculo de indemnização proposto pelo expropriado o valor final em causa nunca podia ser inferior a € 281.510,94€ ou 286.049,00€, de acordo com critérios alternativos a seguir identificados;

26) Na realidade, refere o alvará de loteamento que a moradia a erigir deverá ser unifamiliar e respeitar os valores tradicionais de arquitectura local, tendo em conta a volumetria e utilização de materiais da região, o que conjugado com o artigo 25º do Regulamento do PDM, nomeadamente o artigo 4.2 d), faz com que a altura da fachada não seja inferior a 6,50 metros e tendo em conta o n.º 1 do artigo 26º, conjugado com o 3.5, o índice de construção bruta é de 0,2, de modo que tendo em conta a área do lote de 6.640m², se acha a área de 1.318m², de modo que aplicando o coeficiente do artigo 26º do C.E. se encontrava o montante de € 177.550,97€, a que acresceria neste caso o valor do logradouro e da parcela sobrança, de acordo com o relatório, de 25.000 + 78.960, donde resultaria o valor da parcela a expropriar de € 281.510,94;

27) Ou por outro prisma, admitindo a metodologia integralmente seguida pelos Senhores Peritos no relatório de avaliação, discorda-se do valor de 50 m² por m² atribuído, devendo o mesmo ser fixado, no mínimo em 100,00 m², donde nesse parte o terreno totaliza, € 50.000; a esse tem que se acrescentar o do remanescente de 5.640 m², cujo valor deve ser alterado para quantitativo não inferior a 30,00 m², donde resulta o montante de € 169.200;

por outro lado tomando como referencia a área construtiva de 500m², deve a mesma ser multiplicada por dois, por ser permitida a construção em dois pisos no lote, e corrigido de acordo com o preço da Portaria, o que faz ascender o preço por metro quadrado a € 668,49, donde aplicando o coeficiente de 0,20 se encontra o valor de € 66.849,00, o que adicionando ao já referido, totaliza a quantia de € 286.049,00€;

28) Em qualquer dos casos o valor fixado pelos Senhores Peritos de € 155.260,00 é injusto e viola os preceitos já mencionado do Código das Expropriações, do regulamento do PDM e do alvará de loteamento.

29) A decisão em causa violou, entre outros, os seguintes preceitos legais: - Artigo 668º n.º 1 alíneas b) e d) do C.P.Civil, artigo 2º, 13º n.º 1 e 26º do Código das Expropriações, artigos 200 n.º 2, 970 n.º 1 e 2, 1010 e 103º do Dec. Lei 380/99 de 2 de Setembro, artigo 89º n.º 1 e 2 do Regulamento do PDM de Sintra, bem como, o Alvará de Loteamento nº 4/85 emitido pelo Município de Sintra.

A expropriante contra-alega, pugnando pela improcedência do recurso

Os factos apurados

a) por declaração nº 100/2005 (2 Série) do Secretário de Estado da Administração Local, por despacho de 23 de Fevereiro de 2005, publicado no D.R. - 2 Série, de 20 de Abril de 2005, foi declarada a utilidade pública e atribuído o carácter urgente à expropriação da parcela de terreno aí identificada, necessária à construção do Reservatório do ...;

b) a parcela de terreno corresponde ao prédio urbano com a área global de 6.640m², descrito na Conservatória do Registo Predial de ... sob a ficha nº ..., da freguesia de .., do concelho de ..a e inscrito na respectiva matriz predial sob oart....;

c) o prédio identificado em b) pertence ao expropriado A... casado com B---

d) aquando da inspecção ao local pelos Peritos nomeados pelo Tribunal, o prédio ainda não tinha sido intervencionado com as obras previstas, a realizar pelo Município de ..., pelo que as características que a seguir se indicam são as que foram verificadas in loco;

e) a parcela identificada em b) consiste num terreno com ligeira pendente para Norte e Nascente, com forma de um polígono irregular de cinco lados,

marginando a nascente na extensão de 40 metros com estrada asfaltada que liga as povoações do CR... a FO... e a Norte com caminho, numa extensão de 100 metros, parcialmente asfaltado;

f) o prédio confronta a Norte com caminho, a Sul com lote B, a Nascente com estrada e a Poente com M, localizando-se a cerca de 400 metros do aglomerado urbano do CR...;

g) próximo do prédio existem redes públicas de energia eléctrica, em baixa tensão, de telefones e de esgotos de águas pluviais;

h) os solos do prédio apresentam textura argilo-arenosa, encontrando-se em pousio;

i) na zona existem construções bastante dispersas, constituídas por moradias unifamiliares;

j) a sul da parcela localiza-se uma área ocupada por estufas de plantas, dedicando-se à produção e comercialização dos seus produtos;

k) do lado oposto da estrada, ligeiramente desfasado para sul, localiza-se uma área ocupada por sucatas;

l) o prédio está integrado no alvará de loteamento 40/85, emitido em 13 de Novembro de 1985, pela Câmara Municipal de ..., constituindo o lote A;

m) no prédio, antes da expropriação, era possível a construção de uma moradia unifamiliar;

n) no prédio, antes da expropriação, estava ainda autorizada a construção de estacionamento coberto ou descoberto, no interior do lote;

o) o terreno integra-se numa zona tranquila, com uma envolvente ambiental e paisagística privilegiada, pela vista que possui e pela tranquilidade do local;

p) o terreno beneficia de boa exposição solar;

q) e localiza-se a 4km de ...;

r) o Plano Director Municipal de ...a insere o prédio em Espaços Agrícolas de Nível 1, não incluídos na Reserva Agrícola Nacional (RAN) e na Reserva Ecológica Nacional (REN);

s) é boa a localização e a qualidade ambiental do prédio;

t) a área envolvente à parcela é constituída maioritariamente por moradias com um e dois pisos.

Como se sabe, o âmbito do objecto do recurso é definido pelas conclusões do recorrente (art.º 684 n.º3 e 690 n.º1 e 3 do CPC), importando ainda decidir as questões nela colocadas e bem assim, as que forem de conhecimento officioso, exceptuadas aquelas cuja decisão fique prejudicada pela solução dada a outras - art.º 660 n.º2, também do CPC

Analisando cada uma das conclusões

A) “Os senhores Peritos consideraram na identificação e descrição do bem expropriado que o mesmo se integra no alvará de loteamento n.º .../... de 13/11/1985, constituído o lote A, mas erradamente determinaram que de acordo com o PDM de ..., o prédio está inserido em Espaço Agrícola de Nível 1, não incluído no RAN e na REN, dado que o lote de terreno em causa se situa em espaço agrícola;

Vejamos...

Os intervenientes neste processo de expropriação estão de acordo que o cálculo do valor do solo deve ser equacionado à luz do artº 26 do CE ,ou seja, solo apto para construção .Tal pressuposto, ainda que se possa relacionar com a aplicação das regras do PDM ,é o elemento relevante para a fixação da indemnização, ou seja, para efeitos de atribuição da indemnização o solo está classificado à luz dos artº 25 e 26 do CE [\[1\]](#)

A aplicação das regras do PDM é, então, um dos elementos a atender no enquadramento dessas disposições legais da CE

O prédio está integrado no alvará de loteamento 40/85, emitido em 13 de Novembro de 1985, pela Câmara Municipal dePor esse alvará foi autorizada a constituição de dois lotes de terreno, um destinado à construção unifamiliar (lote A) e outro destinado a exploração agrícola (lote B).O lote A (objecto de expropriação) tem uma área de cerca de 6640 m2 e o B uma área de cerca de 17072 m2

A Assembleia Municipal de ... aprovou em 1998 e 1999 o seu Plano Director Municipal (PDM)e em 4-10-1999 foi publicado em D.R ,tendo entrado em vigor nesse mesmo dia (artº 100)

Significa que, a partir de 4-10-1999, as actuações com incidência, directa ou indirecta, na ocupação, uso ou transformação do solo a praticar ou a desenvolver por qualquer entidade, no território abrangido pelo PDM-..., regem-se pelo disposto no diploma, sem prejuízo de outros pressupostos, requisitos ou condições exigidos por lei geral ou especial.

O PDM-... abrange todo o território municipal constante da carta de ordenamento e de condicionantes, abrangendo todo o território municipal. Posto isto, atendendo à data de vigência deste diploma, à data de declaração de utilidade pública, dúvidas não existem que o PDM é um instrumento legal essencialíssimo para a encontrar a indemnização equitativa e justa

Na verdade, se o PDM tem em vista as actuações com incidência, directa ou indirecta, na ocupação, uso ou transformação do solo a praticar ou a desenvolver por qualquer entidade, no território municipal de ..., não se perceberia como era possível, que situações como a dos autos, ou seja, com um alvará de loteamento anterior a 1999, não estivesse sob a alçada deste importantíssimo diploma para o ordenamento do território ...poderíamos chegar ao absurdo de constatar “ilhas” dissonantes com tudo o mais. E assim se esvaía o objectivo do diploma.cf. art. 3

À luz do art. 2 do PDM^[2] o lote só poderá ser considerado espaço agrícola (cf. art. 2 Al. e),atenta a noção de espaço urbano,urbanizáveis ,industriais,espaços para indústrias extractivas etc. (cf. art. 2)

“e) Espaços agrícolas ou de expressão rústica - os que abrangem as áreas com características adequadas à actividade agrícola ou que possam vir a adquirir, que igualmente se caracterizam por constituírem solos particularmente importantes na composição da paisagem concelhia. Os espaços agrícolas ou de expressão rústica abrangem áreas com diversos níveis de protecção correspondendo às especificidades da composição da Reserva Agrícola Nacional e das recomendações que derivam do processo de planeamento do Parque Natural de ...-...; “

Nos termos do nº2 do mesmo artº2 al e) :

“...Categorias de espaços agrícolas - os espaços que, incluídos na classe de espaços agrícolas, se classificam em quatro níveis de uso - de nível 1, de nível 2, de nível 3 e de nível 4 -, correspondendo a graus de protecção e valorização diversos face ao Instituto da Reserva Agrícola Nacional, às determinações do Plano de Ordenamento do Parque Natural de ... e à decorrência do processo de planeamento municipal; ...”

E à luz do artº 31

“...Espaços agrícolas

1-Os espaços agrícolas, a que se refere a alínea e) do n.º 1 do artigo 2.º e delimitados na carta de ordenamento, são constituídos pelos solos com capacidade, existente ou potencial, de uso agrícola, tendo especialmente em vista a produção de bens alimentares, e constituem espaços de expressão rústica relevantes na composição da paisagem do concelho.

2 - Os espaços agrícolas (ou de expressão rústica) são classificados em quatro categorias de uso - de nível 1, de nível 2, de nível 3 e de nível 4 - correspondendo a níveis de protecção e valorização diversos face ao Instituto da Reserva Agrícola Nacional, às determinações do processo de planeamento do Parque Natural de ... e à decorrência do processo de planeamento municipal.

3 - Nos espaços agrícolas de nível 1, que correspondem aos solos agrícolas,

são permitidas as actividades e desafecções definidas no Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de Junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 274/92, de 12 de Dezembro.

3.1 - As condições de edificabilidade nestes espaços são as definidas pelos parâmetros urbanísticos estabelecidos para a categoria de espaço agrícola de nível 3, exceptuando-se a dimensão mínima da parcela que deve respeitar as determinações da Portaria n.º 202/70, de 21 de Abril, conjugada com o Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de Junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 274/92, de 12 de Dezembro....”

Termos em que improcede esta conclusão, bem tendo andado os srs. peritos do Tribunal e do expropriando ,com o esclarecimento de que não está posta em causa a aplicação do artº 26 do CE

Por razões óbvias, não é possível concordar com o sr perito dos expropriados(fls 501) ,que consideram precisamente o contrário, ou seja, o quadro legal onde move “ a fixação da indemnização “ é o alvará.

*

B) “Para a zona não são conhecidos valores de aquisição ou avaliações fiscais que corrijam os valores declarados na mesma freguesia ou limítrofes, relativas a prédios com características idênticas ás da parcela a expropriar que permitam avaliá-la com rigor, pelo que o montante da expropriação tem que ser efectuado nos termos dos n.ºs. 4 e seguintes do artigo 26 do CE

Para a obtenção do valor do custo da construção atender-se-á obrigatoriamente aos montantes fixados pela Portaria n.º 1379- A/2004 de 30 de Outubro que para o concelho de Sintra estabelece o valor de € 668,49 por m2 critério esse que na metodologia de cálculo foi olvidado pelos Senhores Peritos; “

Apreciando...

A expropriação por utilidade pública é, doutrinariamente, entendida como a relação jurídica pela qual o Estado, considerando a conveniência de utilizar determinados bens imóveis em fim específico de utilidade pública, extingue os direitos subjectivos constituídos sobre eles e determina a sua transferência definitiva para o património da pessoa a cujo cargo esteja a prossecução desse fim, cabendo a esta pagar ao titular dos direitos extintos uma indemnização compensatória.

Este entendimento, para além de ter obtido consagração constitucional (artigo 62º CRP), veio também a obter consagração no artigo 1º da Lei 168/99 que aprovou o Código das Expropriações de 1999, aplicável ao caso, nos termos do

qual “os bens imóveis e direitos a eles inerentes podem ser expropriados por causa de utilidade pública, compreendida nas atribuições da entidade expropriante, mediante o pagamento contemporâneo de uma justa indemnização”.

Havendo expropriação por utilidade pública (...) é sempre devida indemnização adequada ao proprietário e aos titulares dos outros direitos reais afectados (artigo 1310º CC).

A expropriação por utilidade pública de quaisquer bens ou direitos confere ao expropriado o direito a receber o pagamento contemporâneo de uma justa indemnização (artigo 23º, n.º 1 CE).

Este conceito de justa indemnização envolve as ideias de proibição de indemnização simbólica, de igualdade dos cidadãos perante os encargos e do interesse público da expropriação. O princípio da igualdade na sua dimensão interna implica o estabelecimento pela lei ordinária de critérios uniformes de cálculo de indemnização. Contudo, este mesmo princípio de igualdade não permite haver lugar critério abstracto e rígido, sem contemplação das particulares circunstâncias de cada bem expropriado.

Daí os critérios estabelecidos no artigo 26º do CE, para se obter tal desiderato, ou seja, a justa indemnização.

Estes critérios visam, essencialmente, uniformizar o critério da sua avaliação, dentro de parâmetros relativamente elásticos, deduzidos da experiência do valor imobiliário.

Na verdade, o desiderato de justiça postulado pelo reconhecimento de um direito fundamental dos expropriados ao recebimento de uma justa indemnização pela perda do bem de que são privados por razões de utilidade pública, alcança-se, mais seguramente, quando se possa, pelo menos, ter em consideração, como elemento de ponderação, o valor do mercado do bem expropriado.[\[3\]](#)

Daí decorre que os expropriados devam ser indemnizados de molde a ver ressarcido o prejuízo que lhe advém da expropriação, medido pelo valor do bem expropriado, tendo em consideração todas as circunstâncias e as condições de facto existentes na data da declaração de utilidade pública (artigo 23º, n.º 2 do CE) e, designadamente, o denominado valor de mercado, venda ou de compra e venda do bem expropriado, mas no sentido de “valor de mercado normal ou habitual.

Este critério do valor de mercado não tem, todavia, uma aplicação estrita ou rigorosa, funcionando sobretudo como padrão geral ou ponto de referência do cálculo do montante da indemnização e estando, por isso, sujeito a correcções ditadas por exigências de justiça, quer no sentido da sua redução, quer no sentido da sua majoração, em conformidade com o denominado modelo de

indenização de acordo com o valor do mercado normativamente entendido [4].

A indenização justa deverá proporcionar ao expropriado um valor monetário que o coloque em condições de adquirir outro bem de igual natureza e valor. Por isso, a indenização deverá ser fixada com base no valor das parcelas expropriadas, não visando compensar o benefício alcançado pelo expropriante, mas sim ressarcir o prejuízo que para o expropriado advém da expropriação. Daí que a indenização deverá corresponder ao valor corrente ou de mercado do bem expropriado, ou seja, àquele valor que um comprador prudente, em condições normais, pagaria pela coisa para a aplicar ao fim a que se destina.

Aliás, é esta argumentação que também nos leva considerar inquestionável a consideração do PDM e não do alvará como ponto de partida para quadro referencial dos critérios a ter em conta. Na verdade, se o valor indemnizatório terá como referência temporal o ano de 2005 (dup), como é possível considerar o alvará se este já não contempla os condicionalismos económico-financeiros que envolvem a construção imobiliária em 2005?

Com este pressuposto, o apelo à Portaria nº 1379-A/2004 de 30.10, que fixa para vigorar em 2005, o preço de habitação por metro quadrado da área útil, para efeitos de cálculo da renda condicionada a que se refere o n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 329-A/2000, de 22 de Dezembro, é um mero referencial auxiliar para avaliação do carácter especulativo, ou não, do valor do mercado encontrado. Os valores referenciados nessa portaria não deverão ser atendidos se, comprovadamente, não corresponderem ao custo da construção na zona onde se localiza a parcela. Aliás, como o refere o nº 5 do artº 26 do CE A este respeito, não podemos deixar de salientar a resposta dos srs peritos a fls 404, pela qual constatamos que o valor referenciado na Portaria é "... bastante excessivo, não reflectindo os valores do mercado"

Termos em que podemos concluir que, bem andaram os srs peritos quando, a fls 414, atenderam ao preço de €650,00 /m2 para construção habitacional, 450,00 para dependências; € 50,00 área de jardim

Por razões, precisamente, inversas não podemos concordar com o sr perito dos expropriados a fls 502

*

C) " E a construção que se poderia efectuar no terreno em causa nos autos, para obedecer ao critério do n.º 1 do artigo 26 do C.E, seria a permitida pelo alvará de loteamento, visto o mesmo ser anterior ao PDM de ..., o que também foi olvidado pelos Senhores Peritos;

Assim, face à configuração geométrica do lote, marcando o polígono máximo

de implantação da moradia unifamiliar que nele é permitido construir (de acordo com os afastamentos mínimos aos seus limites, fixados no alvará) ocupa a área aproximada de 5.000m², sendo que nas imediações do lote existem diversas moradias construídas com dois pisos (r/chão e 1º andar), pelo que pode-se estimar a área de construção máxima permitida para o local Do lote em 10.000 m² “)”

Os Senhores Peritos olvidaram também o índice de ocupação do solo, ou índice volumétrico dominante que é definido como o quociente entre o volume de construção e a área das respectivas parcelas, e que tem que ser considerado para os efeitos estabelecidos no alvará de loteamento;

E tomando como referência e comparação as normas contidas nos artigos 26 n.º 3 do PDM, 3.1, 3.2 e 3.3 é lícito, previsto e adequado considerar que comparativamente com o lote de terreno em causa, deve o mesmo ser fixado em 0,30;

Tendo em conta os parâmetros supra referenciados e tomando como referência o alvará de loteamento, tem que se considerar que se poderá construir no lote uma moradia unifamiliar, com uma área de implantação de 1.992m², com base em critérios objectivos, sufragados pelo PDM de ..., ou seja, 6.640m² x 0,30 = 1.993m², e é esse o critério primordial do n.º 1 do artigo 26º do C.E., ao mandar respeitar as leis e regulamentos e não critérios subjectivos, como seja, as consultas às mediadoras imobiliárias da zona;

14) E em consonância com o que sucede com as moradias envolventes, nomeadamente do lote B), as mesmas desenvolvem-se em 2 pisos, assim se encontrando uma área de construção de 3.984m² (1992m² x 2 = 3.984m²);

No que respeita à consideração do PDM para efeitos de cálculo de indemnização, já tivemos ocasião de abordar esta questão, pelo que nos remetemos para as considerações aí explanadas, sendo certo que não será de mais repetir que, os planos de urbanização, ao procederem à classificação e qualificação do uso e destino do solo e ao definirem os parâmetros da sua ocupação, uso e transformação, constituem o critério primeiro e decisivo para a classificação e valoração dos solos expropriados.

Nos termos do artº 31 nº3 do PDM “ - Nos espaços agrícolas de nível 1, que correspondem aos solos agrícolas, são permitidas as actividades e desafecções definidas no Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de Junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 274/92, de 12 de Dezembro- As condições de edificabilidade nestes espaços são as definidas pelos parâmetros urbanísticos estabelecidos para a categoria de espaço agrícola de nível 3, exceptuando-se a

dimensão mínima da parcela que deve respeitar as determinações da Portaria n.º 202/70, de 21 de Abril, conjugada com o Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de Junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 274/92, de 12 de Dezembro.

4 - Nos espaços agrícolas de nível 2, de nível 3 e de nível 4, a ocupação do solo fica sujeita aos seguintes parâmetros:

a) ...Espaços agrícolas de nível 3 - 5000 m²;

b) Índice máximo de ocupação:

Espaços agrícolas de nível 3 - 0,04;

c) Índice máximo de construção:

Espaços agrícolas de nível 3 - 0,04;

d) Níveis máximos de pisos acima do solo:

Espaços agrícolas de nível 3 - 2;

e) Índice mínimo de permeabilidade:

Espaços agrícolas de nível 3 - 0,86;

(.....)

6 - A superfície de terreno impermeabilizado não poderá ultrapassar os 1300 m² nem a área total de construção ser superior a 500 m², exceptuando as disposições nos números seguintes.

Daí que os Srs. peritos, em consonância com as respostas de fls. 400, relativo ao índice de ocupação, tenham considerado “uma construção térrea, unifamiliar, com 300 m² destinados a habitação, acrescido de 200 m² de área construída para dependências, designadamente estacionamento e zona de arrumos (fls. 413)

Acresce que a parcela expropriada não se encontra rodeada de moradias unifamiliares de dois pisos.

A tal resultado, não poderia chegar o sr perito dos expropriados, porquanto o seu ponto de partida é o alvará (cf fls 503)

Atento o exposto, a conclusão improcede

Quanto às demais conclusões:

Estando assente que o terreno da parcela expropriada reúne condições para legalmente ser classificado como “solo apto para construção” para efeitos do artigo 25º do CE, dever-se-á considerar, na falta de dados a que se referem os n. os 2 e 3, o método de cálculo que decorre do n.º 4 do artigo 26º do CE, ou seja, o valor do solo apto para a construção calcula-se em função do custo da construção, em condições normais de mercado, nos termos dos n.os 5, 6 e 7 do

mesmo artigo e que se traduz na seguinte fórmula matemática $Vt/m^2 = Cc \times ic \times if$.

Desta forma, o Vt/m^2 (valor unitário do terreno), é função do cc (custo de construção), do ic (índice de construção), e do if (índice de incidência fundiária).

Para integração destes parâmetros, há que considerar que:

-- o custo de construção a considerar, nos moldes já referidos é de € 650,00/m² para construção habitacional, € 450,00 para dependências ; € 50,00 área de jardim;

---O índice de construção, que se entende adequado utilizar, é, o valor do PDM que é de 0,04

---Relativamente ao índice de incidência fundiária [\[5\]](#) a utilizar, tendo em consideração a localização, qualidade ambiental e equipamentos existentes na zona, acesso pavimentado, electricidade, telefones, esgotos pluviais os srs peritos indicaram a fls. 414, o valor de 18%, por referência ao valor máximo (nº 6 do artigo 26º CE Esta percentagem foi acrescida, nos termos do n.º 7 do artigo 26º do CE, pelo que se chegou aos 18%

E foi o que os Srs. peritos levaram a cabo, a fls. 415, de acordo com os critérios legais expostos.

Termos em que improcedem as conclusões

Finalmente, quanto às invocadas nulidades da sentença (artº 668 nº1 al b) e d) CPC

Na sentença estão especificados os factos apurados e ainda, se bem que sumariamente, o quadro legal a ter em conta para fixação do valor da indemnização. Por isso, faz referência aos critérios da fixação da indemnização, à classificação da parcela expropriada, a referência ao PDM DE Sintra, ao momento relevante para o cálculo da indemnização.

Podendo-se ler ainda que:

“...O cálculo do valor do solo apto para a construção encontra-se regulado no artigo 26 do Código das Expropriações, nomeadamente, nos nºs 6 e 7 deste preceito, estando verificados os parâmetros aí referidos.

Nesse cálculo a opinião dos Peritos assume particular relevância e, de entre os Peritos, em caso de divergência, assume particular relevância a opinião dos Peritos nomeados pelo tribunal, não só pelas garantias de imparcialidade que oferecem, como pela existência de competência técnica que o julgador, ao escolhê-los, lhes reconhece. Acresce ainda o facto de os peritos nomeados pelo tribunal o serem de entre os constantes de lista oficial, cuja composição

resulta de apuramento em concurso público, após formação específica e avaliação inerentes. Este tem sido o entendimento maioritário da nossa jurisprudência.

Tem-se igualmente entendido, na nossa jurisprudência, e sem esquecer que o julgador aprecia livremente as provas, inclusive pericial, que o Tribunal, na falta de outros elementos, não deve afastar-se das conclusões ou resultados a que cheguem os peritos, sobretudo quando oriundos de uma maioria, excepto se for de concluir que os peritos assentaram o seu raciocínio em erro manifesto ou critério ostensivamente inadmissível.

São os árbitros e peritos que com os seus conhecimentos técnicos estão em melhor posição para dizer da justa indemnização. As suas conclusões, porque envolvem questões técnicas, são em princípio um indicador seguro do que seja a justa indemnização, devendo tais conclusões serem acatadas, a não ser que, como já se disse, ocorra violação da lei ou não forneçam todos os elementos necessários à fixação da indemnização.

In casu houve, na avaliação, unanimidade de posições entre os Senhores Peritos do Tribunal e o Perito indicado pela entidade expropriante.

Afastou-se o Perito indicado pelos expropriados, o qual calculou um valor indemnizatório superior a três vezes mais aquele que foi fixado no relatório arbitral (na fase administrativa) e no relatório pericial (na fase litigiosa).

Analisando a matéria de facto dada como provada e conjugando tal matéria com o relatório pericial apresentado, aceitam-se como correctos e válidos os resultados obtidos pelos Peritos do Tribunal e pelo Perito indicado pela entidade ...”

Perante isto, o que o Exm^o Juiz fez foi traçar o quadro legal e remeter para o laudo dos srs peritos indicados, o modo como essas regras funcionaram no caso concreto.

Consequentemente, inexistem as nulidades pois os factos estão discriminados; existe uma decisão final acerca do objecto do processo, o valor da indemnização, e por via da sentença podemos alcançar as premissas, por via do laudo pericial, que levaram à conclusão

Diremos, o silogismo judiciário está perfeito.

Concluindo: os expropriados devam ser indemnizados de molde a ver ressarcido o prejuízo que lhe advém da expropriação, medido pelo valor do bem expropriado, tendo em consideração todas as circunstâncias e as condições de facto existentes na data da declaração de utilidade pública

(artigo 23º, n.º 2 do CE) e, designadamente, o denominado valor de mercado, venda ou de compra e venda do bem expropriado, mas no sentido de valor de mercado normal ou habitual

Na verdade, a indemnização justa deverá proporcionar ao expropriado um valor monetário que o coloque em condições de adquirir outro bem de igual natureza e valor. Por isso, a indemnização deverá ser fixada com base no valor das parcelas expropriadas, não visando compensar o benefício alcançado pelo expropriante, mas sim ressarcir o prejuízo que para o expropriado advém da expropriação. Daí que a indemnização deverá corresponder ao valor corrente ou de mercado do bem expropriado, ou seja, àquele valor que um comprador prudente, em condições normais, pagaria pela coisa para a aplicar ao fim a que se destina.

Aliás, é esta argumentação que também nos leva considerar inquestionável a consideração do PDM e não do alvará como ponto de partida para quadro referencial dos critérios a ter em conta. Na verdade, se o valor indemnizatório terá como referência temporal o ano de 2005 (dup), como é possível considerar o alvará se este já não contempla os condicionalismos económico-financeiros que envolvem a construção imobiliária em 2005?

Com este pressuposto, o apelo à Portaria nº 1379-A/2004 de 30.10, que fixa para vigorar em 2005, o preço de habitação por metro quadrado da área útil, para efeitos de cálculo da renda condicionada a que se refere o n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 329-A/2000, de 22 de Dezembro, é um mero referencial auxiliar para avaliação do carácter especulativo, ou não, do valor do mercado encontrado. Os valores referenciados nessas portaria não deverão ser atendidos se, comprovadamente, não corresponderem ao custo da construção na zona onde se localiza a parcela. Aliás, como o refere o nº 5 do artº 26 do CE

Pelo exposto, acordam em negar provimento à apelação e confirmar a decisão impugnada.

Custas pelos apelantes

Lisboa, 12 de Maio de 2011

Teresa Prazeres Pais
Carla Mendes
Octávia Viegas

[1] “A classificação como solo apto para construção não é afectada pelo que possa constar do PDM. “---Ac Rl de 13-01-2011,in DGSI

[2] Diploma a que, posteriormente, sem necessidade de posterior menção

[3] Cf. Acórdão do STJ de 12/01/99, publicado no DR, 1ª Série, de 13-02-99.

[4] Cf. Fernando Alves Correia, O Plano Urbanístico e o Princípio da Igualdade, Coimbra, 1989, pp. 540.

[5] E não de custo de construção, como refere o sr perito dos expropriados , a fls 504