

INSTITUTO DA EXPROPRIAÇÃO

1 – A Expropriação

Como refere o Prof. Fernando Alves Correia, na sua obra “O Plano Urbanístico e o Princípio da Igualdade”, a expropriação é um acto de autoridade que tem como efeito típico a privação e a transferência de propriedade em proveito de um terceiro beneficiário ou ainda qualquer constituição de direitos reais ou outros em proveito do Estado ou de um terceiro por motivo de interesse geral.

Em qualquer estado de direito, a expropriação de bens imóveis dos cidadãos por motivos de utilidade pública só deverá ter lugar quando não existir qualquer possibilidade de aquisição amigável dos referidos bens.

De facto, sendo o direito de propriedade privada um direito fundamental dos cidadãos, o Estado, quando tiver de adquirir para o seu domínio público bens imóveis necessários para a realização de acções beneficiadoras de toda a comunidade, deverá primeiramente, esgotar todas as vias que a lei lhe concede, incluindo as vias contractuais próprias do direito privado, visando evitar a supressão pura e simples do direito de propriedade privada dos cidadãos.

2 – A evolução legislativa até aos anos 70

Cabe agora referir o principal acervo normativo de carácter geral sobre expropriações por utilidade pública, com importância fundamental na evolução legislativa até aos nossos dias.

A Lei de expropriação por causa de utilidade pública, de 23 de Julho de 1850 ;

Lei sobre expropriações por utilidade pública, de 26 de Julho de 1912 ;

Regulamento da Lei de 26 de Julho de 1912 sobre expropriações por utilidade pública, de 15 de Fevereiro de 1913 ;

Lei n.º 438, de 15 de Setembro de 1915, estabelecendo normas a seguir para a expropriação de prédios por utilidade pública e o pagamento das indemnizações devidas aos proprietários dos estabelecimentos comerciais ou industriais que neles existiam ;

Entre 1917 e 1948 é produzida diversa legislação neste domínio, sendo de referir as de maior importância, designadamente :

Decreto com força de Lei n.º 23 629, de 5 de Março de 1934, sobre a realização de vistorias judiciais e avaliações nas questões sobre águas e obras correlativas e em quaisquer processos de expropriações em que uma das partes seja o Estado ;

Decreto-Lei n.º 33 921, de 5 de Setembro de 1944, sobre o levantamento de plantas topográficas e elaboração de planos gerais de urbanização e expansão das sedes dos municípios do continente e ilhas adjacentes.

Em 22 de Junho de 1948, é publicada na folha oficial a **Lei 2030**, que com o **Decreto n.º 43 587**, de 8 de Abril de 1961, que aprovou o Regulamento das Expropriações, constituíram peças emblemáticas do instituto da expropriação. Recorda-se aqui a norma do n.º 4, do artigo 44.º do Decreto 43 587, para efeitos do n.º 2, do artigo 11.º da Lei 2030, na determinação do valordos solos, como terrenos para construção, classificando-os como :

a) Local completamente urbanizado ;

b) Local parcialmente urbanizado ;

c) Terreno para construção

3 – O D.L. n.º 576/70, de 24 de Novembro (Código das Expropriações)

A deslocação para os centros urbanos, em especial para as grandes cidades, de massas populacionais cada vez maiores constitui um movimento irreversível, que se verifica por todo o mundo e é mesmo expressão do índice de desenvolvimento.

Tal movimento ocasiona um aumento contínuo da proposta de habitações e impõe um alargamento intenso dos trabalhos de urbanização e das instalações de equipamento social, exigindo portanto, a ocupação de terrenos em áreas cada vez mais vastas. E esta exigência determina um fácil desequilíbrio entre a oferta e a procura dos terrenos, o que permite uma larga especulação nos respectivos preços e dificulta a sua disponibilidade para a execução dos empreendimentos necessários.

Assim o encarecimento dos terrenos conduz a soluções aparentemente mais económicas, mas técnica e socialmente inapropriadas, tais como a implantação de bairros em zonas afastadas o que origina inconvenientes de várias ordens, desde o desordenado crescimento das infraestruturas urbanísticas e dos equipamentos sociais, com o agravamento dos seus custos de instalação e funcionamento, até ao excessivo afastamento dos locais de trabalho dos habitantes, com as inevitáveis repercussões nos orçamentos familiares e na economia geral, para só falar nos inconvenientes de ordem económica.

Artigos 7.º, 8.º, 9.º, 10.º, 12.º (inconstitucionalidades).

4 – O D.L. n.º 794/76, de 5 de Novembro (Lei dos Solos)

Esta diploma encontra-se ainda em vigor, mau grado ter sido elaborado para ser articulado com o D.L. n.º 845/76, de 11 de Dezembro (Código das Expropriações).

5 – O D.L. n.º 845/76, de 11 de Dezembro (Código das Expropriações)

As normas do s n.ºs 1 e 2 do art.º 30.º, foram objecto de apreciação pelo Tribunal Constitucional, tendo sido julgadas inconstitucionais, com força obrigatória e geral (*jus aedificandi*)

6 – O D.L. n.º 438/91, de 9 de Novembro (Código das Expropriações)

Esteve em vigor até 17 de Setembro de 1999, após a sua revisão, sendo substituído pela Lei n.º 168/99, de 18 de Setembro, o Código das Expropriações actual.

Cabe referir algumas inovações que interessam às perícias :

O direito à indemnização, estabelecido nas normas dos n.ºs 1 e 2 do art.º 22.º, acautela em relação ao expropriado, o princípio constitucional da justa indemnização.

O art.º 23.º, n.º 1 e 2 estabelece o momento relevante para o cálculo do montante da indemnização, ou seja, à data da declaração de utilidade pública, sendo actualizado à data da decisão final do processo de acordo com a evolução do índice de preços no consumidor, com exclusão da habitação.

Outra norma inovadora, destinada a contrariar algumas decisões discricionárias da administração, foi o n.º 2 do art.º 26.º ***(Sendo necessário expropriar solos classificados como zona verde ou de lazer por plano municipal de ordenamento do território plenamente eficaz, o valor de tais solos será calculado em função do valor médio das construções existentes ou que neles seja possível edificar nas parcelas situadas numa área envolvente cujo perímetro exterior se situe a 300 m do limite da parcela expropriada)***

O Prof. Fernando Alves Correia ao reflectir sobre esta norma esclarece o seu grande alcance ***“Aplauda-se o aparecimento desta disposição, já que ao prescrever um tal método de determinação do valor dos solos classificados como zona verde ou de lazer por um plano urbanístico, corta cerce quaisquer tentativas de «manipulação» das regras urbanísticas por parte da Administração, que poderiam traduzir-se na classificação dolosa por parte de um município, num plano urbanístico por si aprovado, de um terreno como zona verde, desvalorizando-o, para mais tarde, o adquirir, por expropriação, pagando por ele um valor correspondente ao do solo não apto para construção”***

7 – A Lei n.º 168/99, de 18 de Setembro (Código das Expropriações)

Resultante da revisão do anterior Código, veio tentar melhorar e complementar algumas das suas normas, sendo de referir fundamentalmente os artigos 21.º (Vistoria *ad perpetuam rei memoriam*), art.º 24.º (Cálculo do montante da indemnização), art.º 25.º (Classificação dos solos), art.ºs 26.º e 28.º, respectivamente (Cálculo do valor do solo apto para construção e Cálculo do valor de edifícios ou construções e das respectivas áreas de implantação e logradouros) e o art.º 30.º (Indemnização respeitante ao arrendamento).