

# Perícias Judiciais – Presente e Futuro

## A Justa Indemnização.

**Resumo:** Face ao actual Código de Expropriações pretende-se transmitir o interesse em haver unanimidade na metodologia a seguir no cálculo do valor da Justa Indemnização – Ref.º ao Art.º 1.º do C. E. (Código de Expropriações).

I - As expropriações de bens ou direitos são uma necessidade que o Estado tem, para realizar obras públicas necessárias ao desenvolvimento do País. Para o fazer tem que providenciar à respectiva posse o que se traduz em os actuais Proprietários terem que ser despojados, com o sacrifício, do todo ou parte da sua propriedade e expectativas a ela inerentes.

Á Administração do Estado é imposta a obrigação de ressarcir convenientemente os expropriados pela quebra de valor do seu património, sem contudo abdicar do dever de ser zelosa e diligente na aplicação dos dinheiros públicos.

Nesse sentido existe todo um quadro legislativo a começar pela Constituição, regulando detalhadamente o processo expropriativo. Tem especial relevância nesse ordenamento jurídico as referências feitas na Constituição da República à “justa indemnização”:

“ Art.º 62.º

(Direito à Propriedade Privada)

1. – ....

2. – A requisição e expropriação por utilidade pública, só podem ser efectuadas com base na Lei e mediante o pagamento da justa indemnização.”

Compete-nos a nós, Peritos, de acordo com o C. E. contribuir para a determinação da justa indemnização, pelo que entendi trazer para esta reunião algumas linhas de orientação e enquadramento do respectivo cálculo, feitas no estrito cumprimento da Lei e com base na experiência acumulada de alguns anos como perito actuando, em variados processos de expropriação, isoladamente na fase amigável ou em comissão, nas fases arbitral e judicial.

A oportunidade de se falar sobre este tema tem a ver com:

. Algumas críticas, algo pertinentes que ultimamente têm sido dirigidas aos Peritos.

e

. A situação financeira actual e os motivos que lhes estão subjacentes. Refiro-me ao empolamento que tem sido dado aos valores dos imóveis que servem de garantia a hipotecas ou fundos imobiliários. Baseados em avaliações feitas com uma crença cega nas transacções de mercado, marcadamente especulativo nos últimos tempos, têm originado os denominados activos tóxicos dos bancos e sistema financeiro em geral responsáveis pela actual crise.

II - O Código de Expropriações no Título III – Artºs. 23 a 32 – Do conteúdo da indemnização tem informação e orientações suficientes que conduzem a esse valor:

. O Artº. 23º., diz que essa indemnização deve corresponder “ ... ao valor real e corrente do bem de acordo com o seu destino efectivo ou possível numa utilização económica normal à data da publicação da D.U.P., tendo em consideração as circunstancias e condições de facto existentes àquela data.”

. Classifica e define no Artº. 25º. os tipos de solos (terrenos) a expropriar:

a) – Solos para construção  
e

b) – Solos para outros fins.

. Dá orientações para o cálculo do valor dos solos incluindo benfeitorias ( artigos 26º. e 27º. ), dos edifícios ou construções ( artº. 28º. ) e dos direitos que incidem sobre solos e construções expropriadas ( artigos 30º. a 32º. ).

Com estas indicações do Código, parece simples e facilitado o trabalho dos Peritos, reduzindo-se a consulta de tabelas e meras operações aritméticas. Contudo na prática não é, dada a diversidade de situações que se lhes deparam e em que se encontram os bens ou direitos a adquirir ou expropriar. Das menos às mais complexas, da menor à maior dimensão, com ou sem condicionamentos legais, eventuais expectativas já asseguradas sobre a utilização futura e finalmente as possíveis dificuldades na obtenção dos valores actuais ou potenciais de mercado na área envolvente do prédio.

É sobre estes últimos – valores de referência a atender para a determinar a justa indemnização – que gostaria de fazer algumas considerações.

De facto o problema maior para os peritos-avaliadores é aferir os valores de mercado que conduzem “ ... ao valor real e corrente do bem ... ” conforme o C.E.. Na prática e na maioria dos casos os serviços competentes do Ministério das Finanças não fornecem como deviam, a lista de transacções e avaliações de prédios relativos à área envolvente do bem a expropriar o que de acordo com os artigos 26º. e 27º. tornava fácil e imediato o cálculo da justa indemnização.

Nessa impossibilidade, o próprio Código que se manifesta defensor dos valores de mercado, dá indicações aos peritos para procederem aos cálculos duma maneira mais ou menos regulada levando em atenção os nºs 4 e seguintes do Artº 26º, para “terrenos de construção” e o nº 3 do Artº 27º para “terrenos para outros fins”. Mas mesmo nesta situação os peritos são solicitados a não perderem de vista os custos da construção em condições normais de mercado e os rendimentos agrícolas efectivos ou possíveis para uma e outra classe de solo. Daí quanto a nós a inevitabilidade de dispor dos valores de mercado.

As dificuldades na sua obtenção, têm a ver com o seu impróprio funcionamento provocado por causas várias mas principalmente com as seguintes:

- . Inexistência ou escassez de transacções que justifiquem poder-se falar de não haver mercado no local.
- . Turbulência de valores caracterizada pelo aparecimento de transacções de prédios semelhantes por quantitativos muito dispares, resultado de deficiente funcionamento dos mecanismos da concorrência.
- e
- . Especulação nos mercados imobiliários, caracterizada por excesso da procura, desencadeada por facilidades do crédito concedido pelos bancos ( sub prime ) para aquisição de imóveis. Tal situação que se tem verificado ultimamente tem conduzido a valores de transacção muito acima dos valores reais – estimados no caso dos terrenos de construção, pelo somatório dos factores de produção ( terreno + construção ) acrescido pelas margens normais de comercialização e lucro.

Os peritos contudo, perante casos concretos e à falta de elementos fornecidos pelas Finanças, não podem deixar de insistir em fazer uma pesquisa sobre eventuais transacções ou ofertas de venda de imóveis na envolvente próxima do local do prédio. Os resultados conduzir-nos-ão à existência ou não de dados de mercado fiáveis.

Se existirem, deverão deduzir-se os correspondentes valores unitários e deverão tomar-se esses valores como base no cálculo da justa indemnização a atribuir ao proprietário do prédio a expropriar.

Se não existirem, ou o mercado padecer das anomalias acima referidas, deve-se persistir e pesquisar os valores unitários na envolvente mais próxima, determinando os valores para o local do imóvel por extrapolação. Esta deverá levar em conta as condições específicas desta zona relativamente às condições da zona em que foram recolhidos os valores de referência.

Condições que determinam no geral, a valorização quer de terrenos urbanos quer de terrenos agrícolas. Para os primeiros a localização, qualidade ambiental, equipamentos e infra estruturas e para os segundos a natureza do solo e sub solo, a configuração do terreno e as condições de acesso, as culturas predominantes e o clima da região, os frutos pendentes e outras circunstâncias objectivas.

Acentuamos a relevância que julgamos deve ser dada a estes valores de mercado, reais ou deduzidos, principalmente para não se cair na tentação de aplicação simples e automática dos mecanismos indicados nas normas acima referidas, sempre que os serviços das finanças não forneçam os dados sobre transacções. De facto chega-se rapidamente a um valor dos bens seguindo essas normas. Estas, além dos mecanismos de cálculo indicam índices, percentagens, custos de construção e rendimentos a utilizar, na maioria dos casos a título meramente de referência e assim só por acaso se chega a valores finais em conformidade com o valor potencial de mercado.

O conhecimento prévio deste mercado na vizinhança, permite-nos ajustar aqueles referenciais às condições concretas do bem a expropriar e assim calcular o seu valor real e corrente, tal como é indicado no nº. 5 do Artº.23º. do C. E. – “ ... o valor dos bens calculado de acordo com os critérios referenciais constantes dos artigos 26.º e seguintes deve corresponder ao valor real e corrente dos mesmos, numa situação normal de mercado, ... “.

Quando falamos na obtenção de valores de mercado estamos a pensar não só nos elementos que nos podem ser fornecidos pelas Finanças, mas também nos que podemos obter directamente no local ou por outras vias – Internet, Jornais, Mediadoras, etc..

III - A questão que apresentámos – consideração dos valores de mercado para determinar a justa indemnização – é aquela que origina mais discussão nas comissões de peritos, principalmente na fase denominada no C. E. como peritagem, de certo por que nela intervêm além dos Peritos

representantes do Tribunal os nomeados pelas Partes. É entre estes últimos, como é natural, que surgem as propostas de valor mais estremadas.

A falta de consenso, traduzida nos relatórios pela apresentação pelos peritos de propostas de indemnização diferentes uns dos outros para o mesmo bem, suscita naturalmente a perplexidade e crítica de quem tem que decidir – Tribunais, Expropriantes e Expropriados. O que é penalizante para a credibilidade dos peritos.

É óbvio que essas disparidades podem surgir também nas restantes fases do processo expropriativo.

Considero pois necessário que os peritos, actuando isoladamente ou em comissão devem começar por abordar o cálculo da justa indemnização dentro de uma metodologia comum, sugerindo a que acabámos de expor, que de acordo com o C.E. procura estabelecer uma equilibrada e racional correspondência entre os valores de mercado e as regras do código.

A seguir acordar nos custos unitários do mercado existente ou possível no local do imóvel a expropriar e nas percentagens e índices a aplicar nos cálculos, procurando fundamentá-los. Finalmente proceder ao cálculo do valor ou valores que propõem para indemnização por expropriação do prédio e direitos a ele inerentes.

Deve – se procurar a todo o custo a unanimidade. Se tal não for possível, em relatório comum os peritos ou grupos de peritos devem explicitar o mais exaustivamente possível os fundamentos dos valores a que chegaram, de maneira a que quem decide ou julga faça a sua opção com a consciência de ter decidido pelo valor da Justa Indemnização.

Lisboa, 17 de Outubro de 2008

Pericão e Galo.