



Hinc patriam sustinet

**Instituto Superior de Agronomia**  
**Universidade Técnica de Lisboa**

## **O valor de mercado de imóveis e o seu rendimento** **A taxa de actualização em três casos práticos**

**Fernando Manuel de Jesus Abreu Ribeiro**

Dissertação para obtenção do Grau de Mestre em  
**Engenharia Agronómica**

Orientador: Doutor Francisco Gomes da Silva, Professor Auxiliar

**Júri:**

Presidente: Doutor Fernando Silva Oliveira Baptista, Professor Catedrático do Instituto Superior de Agronomia da Universidade Técnica de Lisboa.

Vogais: Doutor Francisco Ramos Lopes Gomes da Silva, Professor Auxiliar do Instituto Superior de Agronomia da Universidade Técnica de Lisboa.

Doutor Carlos Manuel de Almeida Cabral, na qualidade de especialista.

Lisboa, 2009

Aos meus filhos  
Marta e Marcelo  
Pelo tempo que tive de prescindir da sua  
companhia.

## Agradecimentos

Aos meus queridos amigos e colegas, de mais esta dura maratona, Cristina Domingues, Luís Serrano e Vítor Lopes, um muito obrigado e se mais nada ficar provado, prova-se por mais esta vez de que a “união faz a força” e de que “é da discussão que nasce a luz”.

À minha família, com especial destaque para a minha esposa, Graciosa Caetano, um grande agradecimento, pela ajuda disponibilidade e incentivo para levar até ao fim este mestrado.

Ao meu orientador, Dr. Francisco Gomes da Silva, pela disponibilidade, pelos conselhos e ensinamentos sempre úteis, um sincero agradecimento.

Ao Sr. Professor Oliveira Batista, um especial obrigado por me ter acolhido de braços abertos neste regresso à nossa casa, o ISA e por mais uma vez me mostrar o caminho.

Lisboa, Março de 2009

## Resumo

Em numerosas situações, não sendo possível estimar o valor de mercado de um bem, por impossibilidade de aplicação do método comparativo, dada a inexistência de imóveis semelhantes, o único elemento conhecido é o seu rendimento anual. Por conseguinte se for conhecida a relação entre o rendimento e o valor de mercado é possível estimar o valor de mercado dispondo unicamente do conhecimento do rendimento gerado pelo imóvel.

Neste trabalho vai-se estudar esta relação para três casos práticos, apresentando previamente os diferentes métodos de avaliação e os vários tipos de valor.

## Palavras-chave:

Valor de mercado, rendimento, taxa de actualização, Vinha, Terreno de sequeiro, Eucaliptal.

## Abstract

In many situations, it is not possible to estimate the market value of a property using the “comparative method” because the absence of similar properties and the only known factor is your annual income. Therefore if it is known the relationship between income and market value is possible to estimate the market value with the only knowing, of the income generated by the property.

This work is about studying this relationship by using three case studies, with a prior presentation of the various valuation methods and the different types of value.

## Keywords:

Market value, income, rate, vineyards, irrigated land, Forest

---

## Extended Abstract

The assessment of land is particularly difficult. This difficulty stems from the fact that the application of the comparative method requires the existence of information in quantity and quality in order to be able to implement it. This thesis describes that the methodology is inherent to the three methods of evaluation - synthetic or comparative method, analytical method or method of income and the cost method or substitution method. In the analytical method is explain the various techniques resulting from the frequency, duration and constancy of income, of which derive a set of formulas for calculation.

If the land is not possible to estimate the market value of property, for lack of implementation of the comparative method, in the absence of similar buildings, the only known factor is your annual income. Therefore it is known the relationship between income and market value is possible to estimate the market value has only knowledge of the income generated by the property. This relationship in the terminology of the analytical method is called a discount rate. Practice of property evaluation using a discount rate down to almost all situations / realities. This dissertation examines the relationship between the market value of current and estimated future income generated in three case studies in the Alentejo region. The case studied is: a plot of irrigated agriculture, and a land for the installation of a vineyard and a forest land.

Having in consideration the the collected data, using the analytical method, it was calculated the updated rates for the three cases studied, having concluded that the latters showed considerable differences.

In discussing the update rates for the three cases studied, was considered that the differences resulted in part from the risk of each of the agro-forestry activities analyzed

# Índice

Lista de Quadros.....	I
Lista de Figuras.....	II
Lista de Abreviaturas.....	III
1 Introdução.....	1
2 Metodologia.....	9
2.1 Conceitos.....	9
2.2 Métodos de avaliação de imóveis.....	13
2.2.1 Método do tipo sintético.....	13
2.2.2 Método analítico.....	14
2.2.3 Método do tipo custo de produção ou substituição.....	24
2.3 Os casos de estudo.....	25
2.4 O valor de mercado dos casos de estudo.....	25
2.4.1 O valor de mercado do terreno de sequeiro classe A.....	25
2.4.2 O valor de mercado do terreno com vinha.....	26
2.4.3 O valor do terreno florestal para a plantação de eucaliptal.....	26
2.5 Estimativa do rendimento dos casos de estudo.....	27
2.5.1 Estimativa do rendimento para o terreno de sequeiro.....	27
2.5.2 Estimativa do rendimento para o terreno de vinha.....	27
2.5.3 Estimativa do rendimento para o terreno florestal.....	29
3 Resultados.....	31
3.1.1 O valor da taxa de capitalização $t$ para o terreno de sequeiro.....	31
3.1.2 O valor da taxa de capitalização $t$ para o terreno de vinha.....	32
3.1.3 O valor da taxa de capitalização $t$ para o terreno florestal.....	33
4 Conclusões.....	36
Referências Bibliográficas.....	39
Anexos.....	41

## Lista de Quadros

Quadro 1 – Valor mensal da taxa de inflação média anual e da taxa de rendibilidade das obrigações de tesouro a 10 anos e respectivo cálculo da taxa real.....	18
Quadro 2 – Valor mensal da taxa de inflação média anual e da taxa de rendibilidade das obrigações de tesouro a 10 anos e respectivo cálculo da taxa real (continuação).....	18
Quadro 3 – Valor mensal da taxa de inflação média anual e da taxa de rendibilidade das obrigações de tesouro a 10 anos e respectivo cálculo da taxa real (continuação).....	19
Quadro 4 – Valor anual da taxa de inflação média anual e da taxa de rendibilidade das obrigações de tesouro a 10 anos e respectivo cálculo da taxa real.....	19
Quadro 5 – Os custos e os rendimentos da vinha ao longo dos 25 anos de vida útil.....	28
Quadro 6 – Os custos e os rendimentos do eucaliptal dos 31 anos de vida útil.....	30
Quadro 7 – O fluxo de caixa da vinha ao longo da vida útil com o somatório dos rendimentos futuros actualizados (VAL). .....	33
Quadro 8 – O fluxo de caixa do eucaliptal ao longo da vida útil com o somatório dos rendimentos futuros actualizados (VAL) .....	34
Quadro 9 – Cálculo do prémio de risco para os casos de estudo.....	37

## **Lista de Figuras**

Figura 1 – Situação do País face ao cadastro Geométrico da propriedade rústica ..... 12

## **Lista de Abreviaturas**

CIMI - Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis

DUP - Declaração de Utilidade Pública

CE - Código das Expropriações

IGP - Instituto Geográfico Português

€ - Unidade monetária Euro

ha – Hectare

m<sup>2</sup> – Metro quadrado

VAL – Valor Actual Líquido

RPU – Regime de Pagamento Único

# 1 Introdução

A presente dissertação tem como objectivo discutir a relação que existe entre o valor de mercado de um terreno rústico e seu rendimento recorrendo às duas técnicas inerentes ao método de avaliação analítico: a técnica da actualização (DCF – Discounted Cash Flow analysis) e a técnica da capitalização directa (Direct Capitalisation).

Frequentemente se colocam as seguintes questões:

- Quanto vale este terreno?
- De que valor estamos a falar?

Mais do que nunca é importante saber o valor das coisas. Actualmente, a nossa sociedade, gere-se cada vez mais em função do valor das coisas, daí que seja importante saber em primeira análise de que tipo de valor se fala e qual é o valor que nos interessa saber.

Estamos em plena crise económica mundial (gerada em última análise pelos problemas associados às avaliações imobiliárias nos EUA) em que o valor das coisas de ontem não é o valor das coisas de hoje, nem de amanhã, e o valor que as coisas vão assumir no futuro, é uma incógnita.

Do valor<sup>1</sup> das coisas, no âmbito deste trabalho, interessa sobretudo, o valor de terrenos e em concreto, o dos prédios rústicos.

Figueiredo (2004), quanto à natureza do valor, refere a existência de duas correntes ou escolas: uma designada de univalente e a outra de plurivalente. A primeira, a corrente univalente, considera que o valor de um determinado bem em determinado momento é único, já a segunda corrente, a plurivalente, considera a possibilidade de o valor do bem ser em função da finalidade da avaliação. Na realidade prática é isto que acontece, o mesmo bem ou imóvel, pode assumir vários valores, consoante o fim ou o objectivo a que se destina a estimação, a determinação do valor ou avaliação do bem. Como exemplo poderemos referir o valor patrimonial tributário calculado no âmbito do código do imposto municipal sobre transacções onerosas de imóveis e o valor da própria transacção. No passado recente (anterior à última alteração introduzida na tributação do património – 2003), a igualdade dos valores era pura coincidência. Aliás, um dos objectivos da recente alteração era aproximar o valor patrimonial tributário do valor de mercado.

---

<sup>1</sup> Pinheiro (2006) define valor como a apreciação que um individuo faz de um bem ou serviço, em dado momento e em determinadas circunstâncias, com base na sua utilidade tendo em conta as limitações da sua riqueza.

Assim o valor de um determinado prédio não considerando a variável tempo, acaba por assumir um leque de montantes em função do objectivo pelo qual se pretende saber o seu valor o que está de acordo com o referido por Pinheiro (2006). A determinação ou estimação do seu valor, por conseguinte, seguirá também metodologias distintas e terá igualmente resultados diferentes dependendo do objectivo para o qual se pretende a avaliação.

Existe um leque muito diverso de motivos pelos quais são realizadas avaliações imobiliárias:

- Com o objectivo de realizar partilhas da “coisa comum”, no caso das heranças em que é necessário distribuir de forma equitativa o valor a partilhar.
- A avaliação para efeitos judiciais, em que determinado bem pode ou não ser considerado como garantia em processo judicial.
- Para efeitos contabilísticos, em que é necessário avaliar todos os bens que integram o activo das sociedades.
- Avaliação para constituição de garantia hipotecária, sendo a avaliação indispensável para determinar o valor limite do crédito.
- Avaliação por imposição fiscal, para calcular o valor dos impostos e eventuais deduções a aplicar por exemplo no caso do IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis, imposto sobre sucessões e doações, etc.
- A avaliação para a fixação de rendas, é importante saber o valor do prédio para ajudar a definir o valor da renda a aplicar a um eventual arrendatário.
- A avaliação para efeitos de compra ou venda, realizada, de forma mais ou menos expedita ou complexa quer pelo vendedor quer pelo comprador.
- A avaliação para efeitos de optimização do uso da terra, em que num determinado local, exploração agrícola ou emparcelamento, é necessário avaliar a(s) terra(s) para a formação de lotes com características idênticas quer no sentido adaptar a cada caso as culturas mais adequadas<sup>2</sup> quer para no caso dos emparcelamentos transformar em área de terra ou montante de valor a receber por cada proprietário.
- A avaliação no âmbito das expropriações, em que por via da Declaração de Utilidade Pública – DUP, acto administrativo tomado na sequência da Resolução de Expropriar, por parte do Estado ou de entidade mandatada que o represente, se torna necessário proceder à avaliação dos bens e direitos afectados, para cálculo da

---

<sup>2</sup> veja-se por exemplo; Directivas: evaluación de tierras para la agricultura en secano – Organización de las Naciones Unidas para la Agricultura y la Alimentación

*Justa Indemnização*<sup>3</sup> a atribuir aos proprietários e demais interessados na expropriação.

Embora o âmbito deste trabalho apenas se resuma à análise da relação entre o Presumível Valor de Mercado e o seu rendimento para três hipotéticos prédios localizados no Alentejo, não se deixará de abordar e explicitar em altura própria e de forma sistemática, os diferentes métodos de avaliação e vários tipos de valor.

Porquê o estudo desta relação entre o Presumível Valor de Mercado de um terreno rústico e o seu Rendimento? É que em numerosas situações, não sendo possível estimar o valor de mercado de um bem, por impossibilidade de aplicação do método comparativo, dada a inexistência de informação sobre transacções de imóveis semelhantes / inexistência de imóveis semelhantes (situação muito comum no caso de prédios rústicos) ou do método do custo de substituição, que no caso dos prédios rústicos, i.e., solo, este método não é aplicável. O único elemento conhecido é o seu rendimento anual. Por conseguinte e de acordo com a maioria da bibliografia sobre esta matéria, se for conhecida a relação entre o rendimento e o hipotético valor de mercado é possível estimar o valor de mercado dispondo unicamente o conhecimento do rendimento gerado pelo imóvel.

Esta situação é muito comum na maioria das avaliações realizadas no âmbito do processo expropriativo. A expropriação de acordo com Correia (2000) “consiste num procedimento de aquisição de bens, com vista à realização de um interesse público”. Trata-se de facto de um procedimento de aquisição de bens mas em que apenas uma das partes intervenientes na transacção está interessada, o “comprador”. O vendedor, ou seja o expropriado, salvo raras excepções, não pretende alienar determinado bem. Neste “negócio”, ficam comprometidas as regras básicas de mercado ou seja o vendedor não está interessado na venda e o comprador possui um vínculo com o vendedor, ou melhor com o terreno em causa, isto é, não pode procurar no mercado outro, pois pretende aquele e só aquele bem, não possuindo, na maioria dos casos<sup>4</sup>, alternativa.

No exercício desta actividade existem duas preocupações constantes; por um lado procurar ser correcto na determinação do valor a atribuir ao expropriado e por outro tentar ser correcto com o Estado e por conseguinte com contribuinte, não estimando, não atribuindo e

---

<sup>3</sup> A Justa indemnização é definida no Código das Expropriações – C.E., no seu Artº 23º.

<sup>4</sup> Quando se trata de expropriações para infra-estruturas contínuas, as hipóteses de escolha ou alternativa à expropriação de determinado terreno são mais reduzidas, que a expropriação para instalação de infra-estruturas pontuais, como sejam escolas, hospitais, mercados, etc, em virtude de qualquer pequena alteração a determinado local, implicar grandes e extensas alterações ao longo do projecto.

não defendendo para os bens expropriados, um valor diferente do valor, considerado como Justo.

A aquisição de bens com recurso à expropriação é regulada pelo Código das Expropriações (C.E.), aprovado pela Lei nº 169/99 de 1999 com a redacção da Lei n.º 56/2008 de 4 de Setembro. Este código para além de regulamentar todo o processo expropriativo, “tenta” regulamentar a avaliação dos bens e direitos, por forma, a que se obtenha o Justo Valor<sup>5</sup> de indemnização.

Assim o referido C.E., dedica os seus Artigos 26º, 27º, 28º, 29º e 30º a regulamentar essa matéria. Os artigos 26º e 27º são os que definem os critérios de avaliação para o solo. O primeiro para o cálculo do valor do “solo apto para a construção” e o segundo para o cálculo do valor do “solo para outros fins”. Pela sua importância e relação com este trabalho, transcreve-se a seguir o artigo 27º – Cálculo do valor do solo para outros fins.

#### *Artigo 27.º*

##### *Cálculo do valor do solo para outros fins*

*1 — O valor do solo apto para outros fins será o resultante da média aritmética actualizada entre os preços unitários de aquisições ou avaliações fiscais que corrijam os valores declarados efectuadas na mesma freguesia e nas freguesias limítrofes nos três anos, de entre os últimos cinco, com média anual mais elevada, relativamente a prédios com idênticas características, atendendo aos parâmetros fixados em instrumento de planeamento territorial e à sua aptidão específica.*

*2 — Para os efeitos previstos no número anterior, os serviços competentes do Ministério das Finanças deverão fornecer, a solicitação da entidade expropriante, a lista das transacções e das avaliações fiscais que corrijam os valores declarados efectuadas na zona e os respectivos valores.*

*3 — Caso não se revele possível aplicar o critério estabelecido no n.º 1 por falta de elementos, o valor do solo para outros fins será calculado tendo em atenção os seus rendimentos efectivo ou possível no estado existente à data da declaração de utilidade pública, a natureza do solo e do subsolo, a configuração do terreno e as condições de acesso, as culturas predominantes*

---

<sup>5</sup> O Justo Valor nos termos do C.E., entende-se como o valor resultante da justa indemnização, ver definição no capítulo conceitos.

*e o clima da região, os frutos pendentes e outras circunstâncias objectivas susceptíveis de influir no respectivo cálculo.*

Verifica-se pois que este último código de expropriações, aprovado pela Lei nº 169/99 face ao anterior aprovado pela Dec-Lei nº438/91 que se manteve em vigor cerca de oito anos bem como face aos anteriores códigos de expropriações, no que diz respeito à regulamentação da determinação da *Justa Indemnização*, tenta aproximar-se das mais recentes metodologias de avaliação, colocando como primeira hipótese de metodologia de avaliação, o uso do método comparativo e por outro lado, permitindo a avaliação por mais do que um método de avaliação.

Ou seja, interpretado à letra, o referido C.E., obriga que em primeiro lugar seja aplicado o método comparativo, conforme o acima descrito nos nº 1 e nº 2 do artº 27º<sup>6</sup>. E caso não se revele possível a aplicação deste método, deve então ser aplicado o método do rendimento, conforme o descrito no nº 3 do mesmo artigo. Podendo ainda, e nos termos do artº 23º, a requerimento da entidade expropriante ou do expropriado ou ainda por decisão oficiosa do tribunal, serem "...atendidos outros critérios..." para alcançar o valor real e corrente dos bens.

No entanto na prática e salvo raras excepções, o método comparativo não é de fácil aplicação para o cálculo do valor do solo para outros fins – prédios rústicos, pelo atrás exposto. Torna-se mesmo impossível de aplicar nos termos preconizados pelo C.E., na quase totalidade dos casos, porque:

- As Repartições de Finanças, não conseguem fornecer esses dados;
- E quando fornecem, os elementos fornecidos, não são suficientes para a aplicação do método. Ora, as indicações fornecidas limitam-se apenas a uma listagem, por Freguesia, do número do artigo, área e valor declarado/avaliado<sup>7</sup>. Características que só por si não caracterizam o imóvel no que diz respeito à sua constituição, situação face ao Plano Director Municipal - PDM, localização face a infra-estruturas, facilidades de acessos etc. Tal facto, potenciado pela ausência de Cadastro Oficial, na maior parte dos casos<sup>8</sup>, impede que os peritos possam aplicar o referido método, sob pena de serem conduzidos a resultados distorcidos da realidade.

---

<sup>6</sup> Embora aqui se fale apenas do art.º 27º que é o que trata do cálculo do valor do solo para outros fins, o art.º 26º, que trata do cálculo do valor do solo apto para a construção, também privilegia este método no seu nºs 1 2 e 3, os quais se apresentam com idêntico texto, veja-se em anexo o CE na íntegra.

<sup>7</sup> As Finanças adoptam o maior valor de entre o que é declarado como valor de transacção e aquele que resulta da avaliação realizada pelas Finanças.

<sup>8</sup> Ver em definições Cadastro Oficial.

Enquanto na avaliação de “terrenos aptos para construção”<sup>9</sup> onde se englobam os terrenos urbanos, potencialmente urbanos ou urbanizáveis, não existe dificuldade de maior em determinar o seu valor pela aplicação da metodologia preconizada pelo artº 26º, em alternativa ao uso do método comparativo<sup>10</sup>, já no caso dos “terrenos para outros fins”<sup>11</sup>, esta tarefa revela-se mais complexa.

A determinação do valor de indemnização nos termos do C.E. acima descrito, no seu artº 27º, na grande maioria dos casos, acaba por resultar da aplicação do Método do Rendimento. Sendo que na sua maior parte, os “terrenos para outros fins”, são terrenos agrícolas, é pois sobre a avaliação deste tipo de terrenos que irá incidir o presente trabalho, ou seja sobre a aplicação do Método do Rendimento na avaliação de terrenos agrícolas.

A relação entre o valor de mercado de um determinado terreno e o seu rendimento é uma taxa, e consoante a técnica do método de avaliação analítico a mesma toma a denominação de taxa de capitalização ou de taxa de actualização.

Segundo Figueiredo (2004) a taxa de capitalização permite tornar equivalente, num dado momento, o usufruto dos rendimentos e o valor de mercado do imóvel que os gera, segundo a expressão:

$$V = \frac{R}{t}$$

Em que:

$V$  – Valor do bem

$R$  – Rendimento

$t$  – Taxa de capitalização

Sendo que a aplicação da expressão anterior consiste na técnica da capitalização directa (Direct Capitalisation).

---

<sup>9</sup> O C.E. considera como terrenos aptos para a construção, os terrenos que se encontram nos termos do nº2 do artº 25º do referido código CE.

<sup>10</sup> O CE para os terrenos classificados como “solo apto para a construção” na metodologia de avaliação alternativa ao método comparativo, parametriza os coeficientes para a formulação e cálculo do valor. Encontrando-se mesmo alguns publicados e outros de constatação directa.

<sup>11</sup> O C.E. considera como “terrenos para outros fins”, todos os terrenos que não se encontram, nos termos do nº2 do artº 25º do referido código CE que define o que é um terreno “solo apto para a construção”. Nos termos do CE existem apenas aquelas duas classe de solos.

A taxa de actualização visa actualizar os rendimentos futuros, isto é converter um rendimento a auferir em momento futuro, numa quantia a auferir hoje. Assim, a actualização de um conjunto de rendimentos futuros é realizada de acordo com a expressão:

$$VAL = \sum_{m=1}^n \frac{R_m}{(1+t)^m}$$

Em que:

$VAL$  – Valor Actual Líquido;

$R_m$  – Rendimento líquido gerado no ano  $m$ ;

$t$  – Taxa de actualização;

No caso dos imóveis, tendo em consideração a existência de um valor residual –  $Vr$ , a expressão anterior converte-se em:

$$VAL = \sum_{m=1}^n \frac{R_m}{(1+t)^m} + \frac{Vr}{(1+t)^n}$$

Em que:

$VAL$  – Valor Actual Líquido;

$R_m$  – Rendimento líquido gerado no ano  $m$ ;

$t$  – Taxa de actualização;

$Vr$  – Valor residual do terreno;

$n$  – Número de anos em que é gerado rendimento.

Sendo que a aplicação da expressão acima consiste na técnica da actualização (DCF – Discounted Cash Flow analysis).

Será porventura útil esclarecer que sob um ponto de vista de análise de investimentos a taxa  $t$  é a taxa interna de rentabilidade<sup>12</sup> inerente ao investimento na aquisição do imóvel.

O autor que tem vindo nos últimos 15 anos a exercer a sua vida profissional, na área das avaliações, na sua grande maioria no âmbito do processo expropriativo, constata a utilização neste método de avaliação de taxas preestabelecidas, sem grande justificação,

---

<sup>12</sup> A taxa interna de rentabilidade – TIR - é a taxa de actualização que torna o valor da VAL igual a zero.

para além do facto de serem as taxas usuais e do preconizado na bibliografia como factor adquirido para cada tipo de cultura.

Como irá ser desenvolvido em altura própria a bibliografia na sua generalidade atribui à taxa de capitalização ou actualização, conforme os casos, apenas duas ou três componentes; o custo da imobilização do capital; o factor risco e nalguns casos a inflação<sup>13</sup>.

Na prática como mais à frente iremos ver, apenas dependerá de uma delas, o risco, já que a taxa base que remunera a imobilização do capital, é mais ou menos estável e a inflação, nos modelos usualmente aplicados, para o caso dos terrenos agrícolas, não é tida em consideração pelo facto de se pressupor os preços constantes ou que a mesma é homotética.

Começa a ser pertinente colocar a seguinte questão: será a remuneração monetariamente quantificável a única a considerar no rendimento de prédios rústicos, ou existirão outras componentes a considerar?

Esta é sem dúvida uma questão ambiciosa, que merece um amplo estudo, muito para além do âmbito deste trabalho. Este trabalho terá então como objectivos, o alertar para essa necessidade bem como o de tentar provar para três casos práticos, a insuficiência de variáveis explicativas na componente que relaciona o rendimento com o valor de mercado, a taxa.

Assim tendo em conta a definição de valor de mercado e aquilo que o mesmo incorpora, é importante analisar como é que se relacionam os valores de mercado de alguns terrenos agrícolas com o valor obtido pelo método do rendimento. Para tal irá proceder-se ao cálculo da taxa de actualização que relaciona o rendimento com o valor de mercado desses imóveis, comparando-o valor da taxa obtida com o valor da taxa de remuneração sem a componente risco (taxa de actualização sem risco).

---

<sup>13</sup> A inflação raramente é considerada na aplicação deste método aos terrenos rústicos considerando-se que a inflação é homotética, ou seja que tem o mesmo valor do lado das receitas e do lado das despesas, como tal não faz sentido considerar-se.

## 2 Metodologia

Sendo o objectivo deste trabalho estudar o “comportamento” da taxa de actualização, ir-se-á proceder á determinação do valor de mercado para três tipos de terrenos rústicos. De seguida proceder-se-á à estimativa do rendimento gerado anualmente, para se poder aplicar o método de avaliação analítico – vulgo método do rendimento – a partir do qual se irá então determinar a taxa de actualização. Em posse deste dado, procede-se à sua comparação com a taxa das obrigações do tesouro a 10 anos e com taxa normalmente utilizada para estes tipos de cultura.

### 2.1 Conceitos

Neste capítulo pretende-se explicitar alguns dos conceitos associados à avaliação imobiliário que serão abordados ao longo do presente trabalho.

Valor Venal – É o preço pelo qual um determinado bem foi transaccionado em mercado livre.

Valor de Mercado – Este valor difere do anterior em virtude de ser um valor estimado enquanto o anterior é um valor observado. De acordo com as Normas Europeias de Avaliação (2003), *“Entende-se por valor de Mercado o preço que se podem vender os terrenos mediante contrato privado entre um vendedor disposto a vender e um comprador sem nenhum vínculo com o vendedor na data da avaliação, supondo que o bem foi posto à venda publicamente, que as condições do mercado permitem uma venda regular e que se dispõe de um período de tempo normal para a negociação tendo em conta a natureza do bem.”*

Valor Hipotecário – É um valor de mercado não reflectindo os ciclos associados ao mercado imobiliário, i.e., não deve reflectir tendências momentâneas de mercado ou outros factores/vectores especulativos, este pode também ser considerado o Valor Intrínseco. Definem as Normas Europeias de Avaliação (2003) – *“Entende-se por Valor Hipotecário o valor da propriedade determinado por um avaliador que realize uma avaliação prudente da comercialização futura da propriedade tendo em conta os aspectos da propriedade sustentáveis a longo prazo, as condições de mercado normais e locais, o uso actual e os usos alternativos apropriados da propriedade. Na determinação do Valor Hipotecário não se pode ter em conta os elementos especulativos. O Valor Hipotecário deverá justificar-se de forma transparente e clara.”*

Justa indemnização - nos termos do C.E. (Código das expropriações aprovado pela Lei nº 169/99 de 1999, com as alterações e com a redacção da Lei n.º 56/2008 de 4 de Setembro) - Artigo 23.º *"A justa indemnização não visa compensar o benefício alcançado pela entidade expropriante mas ressarcir o prejuízo que para o expropriado advém da expropriação, correspondente 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 declaração de utilidade pública, tendo em consideração as circunstâncias e condições de facto existentes naquela data."* (aprovado pela Lei nº 169/99 de 1999 com a redacção da Lei n.º 56/2008 de 4 de Setembro).

Justo Valor – Na óptica das expropriações será o valor que resulta da *Justa Indemnização* repare-se que a Normal Internacional de Contabilidade IAS 16 (Comissão das Comunidades Europeias, 2004) apresenta a definição para o Justo Valor como sendo:

*" (...) a quantia pela qual um activo pode ser trocado entre partes conhecedoras, dispostas a isso, numa transacção em que não exista relacionamento entre as mesmas".*

Actualização – É o acto de transformar uma quantia futura (a receber ou a pagar) numa quantia no momento actual. Assim se soubermos o valor do capital  $C_n$  no ano  $n$ , e sendo  $t$  a taxa de actualização, se pretendermos saber o capital no ponto de partida  $C_0$  teremos de actualizar aquele da seguinte forma;

$$C_0 = C_n (1+t)^{-n}$$

Taxa de actualização – É a taxa que permite transformar uma quantia futura (a receber ou a pagar) numa quantia no momento actual;

Capitalização – É o acto de transformar uma quantia (a receber ou a pagar) no momento actual numa quantia a receber ou pagar num momento futuro. Assim se soubermos o valor do capital inicial  $C_0$ , e pretendermos saber o capital ao fim de  $n$  anos a uma taxa de capitalização  $t$ , teremos de capitalizar aquele da seguinte forma;

$$C_n = C_0 (1+t)^n$$

Taxa de capitalização – é a taxa que permite transformar uma quantia (a receber ou a pagar) no momento actual numa quantia a receber ou pagar num momento futuro;

Preços constantes – Quando se pressupõe que no futuro não existe qualquer alteração de preços, isto é, os preços são iguais aos do ano base, não existindo inflação.

Preços Nominais – ou correntes, também quando se pressupõe que no futuro existem alteração de preços, ou seja tem-se em consideração a inflação futura.

Taxa nominal – É a taxa que tem em consideração a inflação.

Taxa real – É a taxa nominal descontada do efeito da inflação.

Prédio rústico – Entende-se por prédio rústico uma parte delimitada do solo e as construções nele existentes que não tenham autonomia económica, de acordo com o artigo 204º do Código Civil.

Para efeitos fiscais, e de acordo com o CIMI – Anexo I ao Decreto-Lei n.º 287/2003, encontramos as seguintes definições:

Nos termos do nº3 do art.º 6º

*“1 - São prédios rústicos os terrenos situados fora de um aglomerado urbano que não sejam de classificar como terrenos para construção, nos termos do n.º 3 do artigo 6.º, desde que:*

*a) Estejam afectos ou, na falta de concreta afectação, tenham como destino normal uma utilização geradora de rendimentos agrícolas, tais como são considerados para efeitos do imposto sobre o rendimento das pessoas singulares (IRS);*

*b) Não tendo a afectação indicada na alínea anterior, não se encontrem construídos ou disponham apenas de edifícios ou construções de carácter acessório, sem autonomia económica e de reduzido valor.*

*2 - São também prédios rústicos os terrenos situados dentro de um aglomerado urbano, desde que, por força de disposição legalmente aprovada, não possam ter utilização geradora de quaisquer rendimentos ou só possam ter utilização geradora de rendimentos agrícolas e estejam a ter, de facto, esta afectação.*

*3 - São ainda prédios rústicos: a) Os edifícios e construções directamente afectos à produção de rendimentos agrícolas, quando situados nos terrenos referidos nos números anteriores; b) As águas e plantações nas situações a que se refere o n.º 1 do artigo 2.º “*

Rendimento – No âmbito deste trabalho, entende-se que o rendimento pode resultar do recebimento de uma renda, ou pode ser constituído pelo lucro proveniente da exploração directa da terra.

Renda – No âmbito deste trabalho, entende-se como renda, o valor pago ao proprietário pelo uso da terra. Constituindo para o arrendatário o custo do factor de produção terra.

Cadastro Oficial – Consiste no registo da propriedade associado à sua representação gráfica, é oficial porque é realizado por organismo Oficial. Actualmente é assegurado pelo IGP – Instituto Geográfico Português. Neste sistema, os imóveis encontram-se georreferenciados. Ou seja a cada imóvel corresponde apenas um e um só conjunto de coordenadas que permite, por um lado a representação gráfica o imóvel e por outro a sua localização assim como a possibilidade de o materializar no terreno. Este cadastro que apenas está disponível para prédios rústicos e infelizmente ainda não abrange todo o território português, sendo eficaz apenas em cerca de metade do território Nacional, conforme figura seguinte:

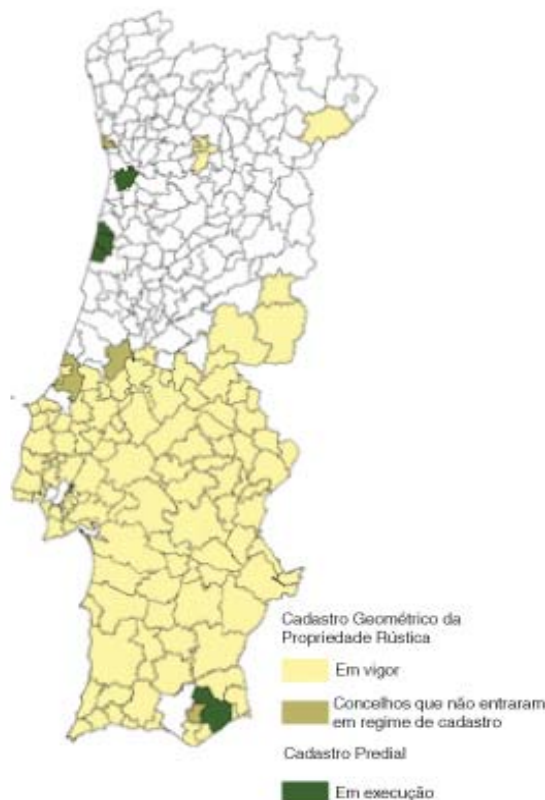


Figura 1 – Situação do País face ao cadastro Geométrico da propriedade rústica

## **2.2 Métodos de avaliação de imóveis**

A avaliação entendida como sendo a estimação de um valor terá uma maior fiabilidade se o avaliador recorrer a mais do que um método de avaliação, situação de que resultará, não só um valor, mas sim um intervalo de valores que poderá enquadrar com maior rigor a melhor estimativa, sendo que as diferenças entre os valores estimados segundo os diferentes métodos devem merecer uma análise ponderada por parte do avaliador. Tanto que assim é que na avaliação de imóveis pertencentes a fundos de investimento imobiliário, é já obrigatória a avaliação por mais do que um método<sup>14</sup>.

Existem várias formas de agrupar os vários métodos de avaliação, Pinheiro (2005) classifica-os de forma interessante de acordo com a sua génese – **método do tipo sintético, método do tipo analítico e método do tipo custo de produção ou substituição.**

Os métodos do tipo sintético, tem por base o pleno conhecimento do mercado, organizado quer em bases de dados mais ou menos complexas, quer em conhecimento pessoal do valor do património idêntico e na mesma região, por isso estes métodos são também conhecidos por Empíricos ou Directos.

Os métodos analíticos, como o próprio nome indica, analisam os rendimentos gerados pelo património ao longo da sua vida útil, procedendo à sua devida actualização e soma.

Os métodos do tipo custo de produção ou substituição, consistem em estimar (avaliar) quanto seria necessário gastar para produzir ou substituir um bem patrimonial idêntico, com as mesmas características, a mesma idade e o mesmo estado de conservação.

### **2.2.1 Método do tipo sintético**

Trata-se do método que se baseia na observação do mercado, sintetizando a informação disponível e aplicando-a por comparação a outros imóveis. Este método pode variar desde uma versão mais simples, em que o avaliador por conhecimento próprio de casos similares chega a um valor para outro imóvel “semelhante”, a uma versão mais elaborada, em que o avaliador se baseia em poderosas bases de dados, socorrendo-se de tratamento estatístico para “homogeneizar” a informação.

---

<sup>14</sup> Regulamento n.º 8/2002 Fundos de Investimento Imobiliário, Capítulo IV Avaliação de imóveis, Secção I – Métodos e relatórios de avaliação, Artigo 16º - Métodos de avaliação, 1. Os peritos avaliadores devem utilizar pelo menos dois dos seguintes métodos de avaliação: a) Método comparativo; b) Método do rendimento; c) Método do custo

Este método pode ainda ser subdividido em Método Sintético Directo e Método Sintético Indirecto ou Método de comparação directa com os preços de mercado e Método de comparação indirecta com os preços de mercado, consoante se baseiam, respectivamente, numa comparação sem o recurso de ferramentas estatísticas ou quando as utilizam (Pinheiro, 2005). No entanto na maioria dos casos os métodos do tipo sintético são conhecidos e referenciados apenas como **O Método Comparativo**, Directo, Sintético, Empírico ou de Comparação. O valor daqui resultante é comumente designado por valor de mercado.

Este método será tanto mais rigoroso quanto mais activo for o mercado, ou seja quantas mais transacções de património idêntico existirem, mais fiável é a estimação do valor por recurso a este método.

As vantagens inerentes à utilização dos métodos do tipo sintético, são, para além da sua maior ou menor simplicidade, decorrente da utilização ou não de ferramentas de tratamento estatístico é a sua elevada fiabilidade na estimação do valor de mercado do imóvel. As Normas Europeias de Avaliação (2003) referem que este método é o que permite um maior rigor na estimação do valor de mercado, desde que correctamente aplicado e se houver evidência de mercado.

Os inconvenientes da utilização destes métodos decorrem por um lado da incerteza da existência de informação em qualidade e quantidade sobre transacções de imóveis semelhantes e por outro lado como refere Figueiredo (2004) do risco associado à inferência efectuado pelo avaliador.

### 2.2.2 Método analítico

*“O método analítico, a que talvez não quadre mal o nome de científico, consiste na prévia averiguação ou cômputo do rendimento da propriedade ou da renda da mesma e da sua subsequente transformação em capital.”* Barros (1943).

Este método de avaliação, mais conhecido como **O Método do Rendimento**, baseia-se no estimar do valor de determinado imóvel a partir do seu rendimento<sup>15</sup>. Procedendo-se à

---

<sup>15</sup> Este rendimento pode ser devido ao valor das Rendas ou ao valor do Rendimento líquido do fluxo de bens e serviços gerados ao longo da vida útil do terreno em avaliação. De acordo com Pinheiro (2006), o valor resultante da avaliação pelo método do rendimento, dependendo do tipo de rendimento considerado, recebe o nome de Valor Locativo ou Valor de Rendimento, respectivamente.

actualização do rendimento líquido do fluxo de bens (e serviços) gerados ao longo da vida útil<sup>16</sup> do património em avaliação.

Ainda de acordo com Barros (1943), considera-se que este método compreende na sua essência duas fases: a 1ª de natureza mais técnica no que diz respeito ao bem em avaliação, por exemplo, no caso de propriedades agrícolas, exige bons conhecimentos de agronomia; e a 2ª fase, de natureza económica ou financeira que consiste na actualização<sup>17</sup> do rendimento produzido. Pinheiro (2006), ainda considera uma 3ª fase que consiste na análise de possíveis causas que fazem variar o valor do património em avaliação, embora se considere esta terceira fase de carácter discutível, uma vez que se entende ser esta reflexão ou este estudo enquadrado na 1ª fase.

Vários autores são consonantes na denominação a dar ao valor estimado por este método, consoante se entra em conta com o valor da Renda ou o valor dos Rendimentos e serviços gerados, assim denomina-se o valor estimado por Valor Locativo ou Valor de Rendimento respectivamente. Enquanto que outros, independentemente da renda ou dos rendimentos, entendem que o valor estimado também se poderá denominar valor de mercado. Caso os elementos que serviram de base à sua estimação se baseiem em informações recolhidas directamente no mercado imobiliário.

Repare-se que este método só pode fornecer um valor próximo do valor de mercado em regiões em que a pressão da procura sobre o mercado de propriedades rústicas não tenha outros fundamentos que não sejam os rendimentos fundiários que resultam da exploração económica da propriedade.

Por exemplo o valor dos terrenos rústicos situados na proximidade dos núcleos urbanos, tem tendência a aumentar, baseado na sua crescente potencialidade em vir a ter outras utilizações nomeadamente a possibilidade de construção<sup>18</sup>.

Ainda, de acordo com Barros (1943), o método analítico de avaliação é assim descrito “o valor de rendimento de uma propriedade rústica é igual à soma dos valores actuais de todos os rendimentos futuros, feito o cálculo a taxa convenientemente escolhida”.

---

<sup>16</sup> No estimar do valor de uma propriedade agrícola, só fará sentido falar em vida útil quando se tem instalado no terreno uma cultura plurianual.

<sup>17</sup> Muitos autores, referem-se a esta operação financeira genericamente como capitalização, no entanto, por se considerar mais correcto, entende-se no âmbito deste trabalho que a operação de capitalização é projectar um valor actual num valor no futuro ou um valor passado num valor no presente.

<sup>18</sup> Pode também acontecer que a proximidade aos centros urbanos, os terrenos rústicos de aproveitamento estritamente agrícola tenham um valor superior, devido à diminuição de encargos derivada de uma menor distância a percorrer.

A tradução matemática da expressão acima referida é a fórmula de cálculo do valor actual líquido (VAL) segundo a expressão:

$$VAL = \sum_{m=1}^n \frac{R_m}{(1+t)^m} + \frac{Vr}{(1+t)^n}$$

Em que:

VAL – Valor Actual Líquido;

$R_m$  – Rendimento líquido gerado no ano  $m$ ;

$Vr$  – Valor residual do terreno;

$t$  – Taxa de actualização;

$n$  – Número total de anos em que é gerado rendimento.

A utilização da expressão acima referida é a tradução prática da técnica da actualização, e segundo a literatura anglo-saxónica constitui a técnica DCF – Discounted Cash Flow analysis.

Henriques (2001) descreve este método como consistindo na capitalização do rendimento existente e do rendimento potencial, tratando-se de um valor de continuidade da exploração. Considerando os preços constantes<sup>19</sup> e o rendimento constante e perpétuo, pode assim determinar-se o valor do bem:

$$V = R / t$$

Em que:

**V** – valor do Bem

**R** – Rendimento líquido anual

**t** – taxa de capitalização

Esta técnica é conhecida como a técnica da capitalização directa (Direct Capitalisation).

Este método de avaliação tem como principal dificuldade a fixação da taxa a utilizar, especialmente quando estamos em presença de mercados pouco activos, como é o caso da transacção de terrenos rústicos, actualmente, na maioria das regiões do nosso país.

---

<sup>19</sup> Ver em definições e por contraposição com preços nominais.

A outra grande dificuldade na utilização do método do rendimento é de que para a sua aplicação se pressupõe o conhecimento dos rendimentos médios normais resultantes do conjunto de factores que condicionam os terrenos a avaliar, como sejam tipo de solo, classe de produtividade, pedregosidade, inclinação, exposição solar, disponibilidade de água, etc, bem como as várias técnicas de exploração, razão pela qual este método apenas pode e só deve de ser aplicado por técnicos conhecedores das referidas técnicas e em especial das praticadas na zona.

### 2.2.2.1 A taxa base

Como foi apresentado no capítulo anterior a relação entre o valor actual líquido – valor de mercado actual – e os rendimentos futuros é operacionalizada através de uma taxa que converte rendimentos futuros numa quantia monetária actual. É por conseguinte uma taxa de actualização. Esta taxa traduz o custo de oportunidade do capital investido e reflecte ou incorpora:

- Uma taxa base<sup>20</sup>, considerada para um investimento sem risco, a que Barros (1943) dá o nome de *“taxa normal ...ou seja a taxa que normalmente e nas mais similares condições de segurança se poderia obter para o capital no mercado financeiro”*;
- O risco associado à incerteza da actividade.

Sendo que esta taxa deve ainda incorporar a inflação se os fluxos de caixa futuros forem estimados a preços nominais. Nos casos em análise, tendo em consideração que as previsões de custos e proveitos serão efectuadas a preços constantes, a taxa será uma taxa real, isto é, não incorpora a inflação. O motivo pelo qual a estimação dos valores futuros se faz a preços constantes, é a muito reduzida fiabilidade de uma previsão a muito longo prazo, para além de que só faria sentido no caso em que as diversas componentes do fluxo de caixa possuíssem diversas taxa de inflação e não uma única.

Importa também referir que no nosso modelo de análise o valor residual futuro da terra, ao ser estimado a preços constantes é igual ao valor actual de mercado, o qual será actualizado não incorporando qualquer taxa de risco. A taxa base, como a denomina Barros (1943), foi por nós estimada tendo subjacente a taxa de rendibilidade das Obrigações do Tesouro a 10 anos. Tendo em consideração o período alargado de tempo em que é estimada a existência de fluxos de caixa, considerou-se para o cálculo da taxa base um período de 10 anos.

---

<sup>20</sup> Considera-se ser esta a taxa que remunera a ilíquidez, ou seja a taxa que remunera o facto do capital investido não estar disponível.

A taxa base foi calculada do seguinte modo: tendo como dados de origem o valor mensal quer da taxa de inflação média anual quer da taxa de rendibilidade das obrigações de tesouro a 10 anos, foi calculada a taxa base real mensal subtraindo à taxa de rendibilidade das obrigações do tesouro a taxa de inflação. A taxa base real anual foi calculada através da média das taxas verificadas em cada mês (Quadro 1, Quadro 2 e Quadro 3). Por fim, a taxa base real utilizada na actualização do valor residual da terra foi calculada através da média das taxas verificadas anualmente no período de 1999 a 2008 (Quadro 4).

	Ano de 1999			Ano de 2000			Ano de 2001			Ano de 2002		
	Inf	Ob T10	Taxa R	Inf	Ob T10	Taxa R	Inf	Ob T10	Taxa R	Inf	Ob T10	Taxa R
Janeiro	2,30%	3,90%	1,60%	2,10%	5,81%	3,71%	3,00%	5,16%	2,16%	4,30%	5,08%	0,78%
Fevereiro	2,40%	4,02%	1,62%	2,00%	5,78%	3,78%	3,30%	5,14%	1,84%	4,20%	5,15%	0,95%
Março	2,50%	4,24%	1,74%	1,90%	5,61%	3,71%	3,60%	5,09%	1,49%	4,10%	5,39%	1,29%
Abril	2,60%	4,13%	1,53%	1,80%	5,52%	3,72%	3,80%	5,27%	1,47%	4,00%	5,39%	1,39%
Mai	2,60%	4,32%	1,72%	1,90%	5,68%	3,78%	4,00%	5,42%	1,42%	3,90%	5,40%	1,50%
Junho	2,50%	4,66%	2,16%	1,90%	5,54%	3,64%	4,20%	5,38%	1,18%	3,80%	5,26%	1,46%
Julho	2,40%	4,99%	2,59%	2,00%	5,61%	3,61%	4,20%	5,39%	1,19%	3,70%	5,12%	1,42%
Agosto	2,40%	5,22%	2,82%	2,20%	5,57%	3,37%	4,30%	5,19%	0,89%	3,70%	4,85%	1,15%
Setembro	2,40%	5,41%	3,01%	2,30%	5,63%	3,33%	4,30%	5,17%	0,87%	3,70%	4,63%	0,93%
Outubro	2,30%	5,62%	3,32%	2,50%	5,58%	3,08%	4,40%	4,92%	0,52%	3,70%	4,70%	1,00%
Novembro	2,30%	5,36%	3,06%	2,60%	5,53%	2,93%	4,40%	4,76%	0,36%	3,70%	4,66%	0,96%
Dezembro	2,20%	5,46%	3,26%	2,80%	5,28%	2,48%	4,40%	5,01%	0,61%	3,70%	4,45%	0,75%
<b>Média anual</b>	<b>2,41%</b>	<b>4,78%</b>	<b>2,37%</b>	<b>2,17%</b>	<b>5,59%</b>	<b>3,43%</b>	<b>3,99%</b>	<b>5,16%</b>	<b>1,17%</b>	<b>3,88%</b>	<b>5,01%</b>	<b>1,13%</b>

**Quadro 1** – Valor mensal da taxa de inflação média anual e da taxa de rendibilidade das obrigações de tesouro a 10 anos e respectivo cálculo da taxa real.

	Ano de 2003			Ano de 2004			Ano de 2005			Ano de 2006		
	Inf	Ob T10	Taxa R	Inf	Ob T10	Taxa R	Inf	Ob T10	Taxa R	Inf	Ob T10	Taxa R
Janeiro	3,70%	4,27%	0,57%	3,10%	4,25%	1,15%	2,50%	3,56%	1,06%	2,20%	3,45%	1,25%
Fevereiro	3,80%	4,04%	0,24%	2,90%	4,19%	1,29%	2,50%	3,55%	1,05%	2,30%	3,60%	1,30%
Março	3,80%	4,08%	0,28%	2,80%	4,00%	1,20%	2,50%	3,70%	1,20%	2,40%	3,77%	1,37%
Abril	3,80%	4,18%	0,38%	2,70%	4,25%	1,55%	2,50%	3,50%	1,00%	2,50%	4,03%	1,53%
Mai	3,90%	3,91%	0,01%	2,60%	4,42%	1,82%	2,40%	3,35%	0,95%	2,70%	4,07%	1,37%
Junho	3,80%	3,77%	-0,03%	2,60%	4,47%	1,87%	2,10%	3,19%	1,09%	2,90%	4,10%	1,20%
Julho	3,80%	4,10%	0,30%	2,60%	4,35%	1,75%	2,10%	3,35%	1,25%	3,00%	4,14%	1,14%
Agosto	3,70%	4,26%	0,56%	2,60%	4,18%	1,58%	2,10%	3,39%	1,29%	3,00%	4,06%	1,06%
Setembro	3,60%	4,29%	0,69%	2,50%	4,12%	1,62%	2,10%	3,23%	1,13%	3,10%	3,93%	0,83%
Outubro	3,50%	4,36%	0,86%	2,50%	3,99%	1,49%	2,10%	3,39%	1,29%	3,10%	3,98%	0,88%
Novembro	3,40%	4,48%	1,08%	2,50%	3,86%	1,36%	2,10%	3,58%	1,48%	3,00%	3,89%	0,89%
Dezembro	3,30%	4,40%	1,10%	2,50%	3,64%	1,14%	2,10%	3,46%	1,36%	3,00%	3,96%	0,96%
<b>Média anual</b>	<b>3,68%</b>	<b>4,18%</b>	<b>0,51%</b>	<b>2,66%</b>	<b>4,14%</b>	<b>1,49%</b>	<b>2,26%</b>	<b>3,44%</b>	<b>1,18%</b>	<b>2,77%</b>	<b>3,91%</b>	<b>1,15%</b>

**Quadro 2** – Valor mensal da taxa de inflação média anual e da taxa de rendibilidade das obrigações de tesouro a 10 anos e respectivo cálculo da taxa real (continuação).

	Ano de 2007			Ano de 2008		
	Inf	Ob T10	Taxa R	Inf	Ob T10	Taxa R
Janeiro	3,00%	4,18%	1,18%	2,40%	4,31%	1,91%
Fevereiro	3,00%	4,19%	1,19%	2,50%	4,27%	1,77%
Março	2,90%	4,10%	1,20%	2,60%	4,36%	1,76%
Abril	2,80%	4,30%	1,50%	2,50%	4,52%	2,02%
Maio	2,70%	4,44%	1,74%	2,60%	4,60%	2,00%
Junho	2,60%	4,75%	2,15%	2,70%	4,96%	2,26%
Julho	2,50%	4,73%	2,23%	2,70%	4,95%	2,25%
Agosto	2,50%	4,56%	2,06%	2,80%	4,69%	1,89%
Setembro	2,40%	4,50%	2,10%	2,90%	4,66%	1,76%
Outubro	2,40%	4,52%	2,12%	2,90%	4,56%	1,66%
Novembro	2,40%	4,36%	1,96%	2,80%	4,35%	1,55%
Dezembro	2,40%	4,47%	2,07%	2,70%	4,00%	1,30%
<b>Média anual</b>	<b>2,63%</b>	<b>4,42%</b>	<b>1,79%</b>	<b>2,68%</b>	<b>4,52%</b>	<b>1,84%</b>

**Quadro 3** – Valor mensal da taxa de inflação média anual e da taxa de rentabilidade das obrigações de tesouro a 10 anos e respectivo cálculo da taxa real (continuação)

Ano	Taxa de Inflação	Obrigações do Tesouro a 10 anos	Taxa Real
1999	2,41%	4,78%	<b>2,37%</b>
2000	2,17%	5,59%	<b>3,43%</b>
2001	3,99%	5,16%	<b>1,17%</b>
2002	3,88%	5,01%	<b>1,13%</b>
2003	3,68%	4,18%	<b>0,51%</b>
2004	2,66%	4,14%	<b>1,49%</b>
2005	2,26%	3,44%	<b>1,18%</b>
2006	2,77%	3,91%	<b>1,15%</b>
2007	2,63%	4,42%	<b>1,79%</b>
2008	2,68%	4,52%	<b>1,84%</b>
2009	2,40%	4,32%	<b>1,92%</b>
<b>Média</b>	<b>2,86%</b>	<b>4,50%</b>	<b>1,63%</b>

**Quadro 4** – Valor anual da taxa de inflação média anual e da taxa de rentabilidade das obrigações de tesouro a 10 anos e respectivo cálculo da taxa real

Em face dos dados coligidos na presente tese, a taxa base sem risco a considerar é de 1,63 % ao ano.

### 2.2.2.2 Os vários tipos de rendimentos

Os rendimentos obtidos a partir de um determinado terreno rústico podem-se agrupar de acordo com três critérios: Periodicidade, Variabilidade e Durabilidade.

- I. Quanto à **Periodicidade**, trata-se do tempo que medeia entre a ocorrência de dois rendimentos consecutivos, no caso da actividade agrícola apenas consideramos os Rendimentos **Anuais** e **Multi-Anuais**, consoante ocorrem anualmente ou com um periodicidade de  $m$  em  $m$  anos, caso do montado de sobro, na extracção da cortiça e o caso da produção de eucalipto para celulose.
- II. Quanto à **Variabilidade**, os rendimentos dividem-se em **Constantes** e **Variáveis**, consoante o seu valor é sensivelmente constante<sup>21</sup>, ou varia tacitamente, como seja o caso da vinha e do pomar, cujos rendimentos são menores no início e no fim da sua vida útil.
- III. Por fim e quanto à **Durabilidade**, dividem-se em **Temporários** e **Perpétuos**, em que se consideram perpétuos aqueles que advém de um sistema produtivo com uma duração superior a cem anos, caso do montado de sobro e do terreno destinado ao cultivo de cereais ou hortícolas. São temporários os originados por culturas de duração limitada, caso da generalidade das culturas arbóreas e arbustivas.

Conjugando estes vários tipos de rendimentos, podemos definir os oito principais grandes grupos, cujo cálculo do valor da terra pelo método do rendimento, assume uma forma diferente de cálculo dependendo da cultura que existe ou a que se destina, tendo sempre por base a expressão:

$$VAL = \frac{R_1}{1+t} + \frac{R_2}{(1+t)^2} + \dots + \frac{R_n}{(1+t)^n} + \frac{Vr}{(1+t)^n}$$

Que colocando na forma de somatório assume a seguinte forma:

$$VAL = \sum_{m=1}^n \frac{R_m}{(1+t)^m} + \frac{Vr}{(1+t)^n}$$

Em que:

VAL – Valor Actual Líquido;

$R_m$  – Rendimento líquido gerado no ano  $m$ ;

Vr – Valor residual do solo após a vida útil da cultura;

$t$  – Taxa de actualização;

<sup>21</sup> A constância dos rendimentos advém de se considerar para as culturas que tem um rendimento alegadamente constante, caso por exemplo das culturas arvenses e hortícolas, a média de muitos anos dos seus rendimentos anuais.

$n$  – Número de anos em que é gerado rendimento.

Assim:

1. Rendimento Anual Constante e Perpétuo, esta é a situação mais frequente, o património gera um rendimento anual constante  $R$ , por tempo indeterminado  $n$  anos. Assim, decorrente da perpetuidade do rendimento, não existe valor residual, pelo que o valor actual líquido,  $VAL$ , desse fluxo de rendimentos, a uma determinada taxa de actualização  $t$ , será traduzido pela expressão:

$$VAL = \sum_{m=1}^n \frac{R_m}{(1+t)^m}$$

O somatório acima referido é a soma dos termos de uma progressão geométrica de razão  $1/(1+t)$  – inferior à unidade por via da taxa ser superior a zero. O seu valor é igual ao primeiro termo menos o último termo, vezes a razão a dividir por um menos a razão. Como o último termo tende para zero por via do número infinito de termos, então a expressão acima transforma-se em:

$$VAL = \frac{(R - 0) \times \frac{1}{1+t}}{1 - \frac{1}{1+t}} = \frac{\frac{R - 0}{1+t}}{\frac{1+t-1}{1+t}} = \frac{R}{t}$$

2. Rendimento Anual, Constante e Temporário, Esta situação difere da anterior apenas porque o rendimento já não é perpétuo o  $n$  já corresponde a um número finito de anos (menos de 100), pelo que não podemos eliminar a actualização do valor residual e o último termo do somatório já não é desprezável, assim a expressão do  $VAL$ , neste caso é por simplificação:

$$VAL = \frac{\left[ R - \frac{R}{(1+t)^n} \right] \frac{1}{(1+t)}}{1 - \frac{1}{1+t}} + \frac{Vr}{(1+t)^n} = R \times \frac{(1+t)^n - 1}{t(1+t)^n} + \frac{Vr}{(1+t)^n}$$

3. Rendimento Anual, Variável e Perpétuo, Esta será provavelmente a situação mais frequente que ocorre na realidade. Existem pois muitos bens patrimoniais que produzem rendimentos por um período bastante longo, comparado com a longevidade humana, podem por isso considerar-se perpétuos. Na realidade o valor desses rendimentos varia de período para período, por isso a forma geral para o cálculo do valor actual  $VAL$  desses rendimentos é a seguinte:

$$VAL = \frac{R_1}{1+t} + \frac{R_2}{(1+t)^2} + \dots + \frac{R_n}{(1+t)^n}$$

Aqui surge a questão que é a de saber quantos termos devemos considerar, ou seja quantos anos  $n$  deve o exercício contemplar. Verifica-se que também neste caso á medida que os valores de  $t$  e de  $n$  crescem, os valores de  $1/(1+t)^n$  tendem para zero.

O procedimento mais usual é o de considerar em vez de rendimentos variáveis um rendimento médio equivalente, podendo ser tratado como se tratasse de um rendimento anual, constante e perpétuo.

4. Rendimento Anual, Variável e Temporário, Aqui o fluxo de rendimentos gerado já tem uma duração finita, conhecendo-se o valor máximo de  $n$ , o que não acontecia na situação anterior, considera-se ainda no último ano a crescer ao último rendimento  $R_m$  o valor residual do terreno  $Vr$ . Assim, a fórmula de cálculo a usar será a expressão geral:

$$VAL = \sum_{m=1}^n \frac{R_m}{(1+t)^m} + \frac{Vr}{(1+t)^m}$$

5. Rendimento Multi-Anual, Constante e Perpétuo, Considera-se que o rendimento,  $R$ , que é constante  $R_1 = R_2 = R_3$ , se obtém de  $m$  em  $m$  anos e  $n$  é a vez em que ocorrem.

Assim considerando que os rendimentos ocorrem no final dos períodos respectivos, teremos:

$$VAL = \frac{R_1}{(1+t)^m} + \frac{R_2}{(1+t)^{2m}} + \dots + \frac{R_n}{(1+t)^{nm}}$$

Sendo o rendimento constante e perpétuo,  $nm$  tende para infinito, se considerarmos  $j = nm$  e o facto de os valores de  $R$  serem todos iguais, a expressão anterior pode simplificar-se, assumindo a seguinte forma:

$$VAL = R \sum_{n=1}^j \frac{1}{(1+t)^{nm}}$$

Somando a expressão dentro de parênteses, como se fez nos outros caso, obtém-se:

$$VAL = \frac{R}{(1+t)^m - 1}$$

Se quisermos converter um rendimento deste tipo, *multianual, constante e perpétuo*,  $R$  em anuidade  $a$  (rendimento tipo anual constante e perpétuo). O valor de  $a$  pode obter-se da seguinte igualdade:

$$\frac{a}{(1+t)} + \frac{a}{(1+t)^2} + \dots + \frac{a}{(1+t)^m} = \frac{R}{(1+t)^m}$$

Resolvendo em ordem a  $a$  obtém-se:

$$a = \frac{R \times t}{(1+t)^m - 1}$$

6. Rendimento Multi-Anual, Constante e Temporário, Estamos em presença de uma situação semelhante à anterior, mas em que a vida produtiva é limitada. A expressão do cálculo do valor actual toma assim a forma:

$$VAL = \frac{R_1}{(1+t)^m} + \frac{R_2}{(1+t)^{2m}} + \dots + \frac{R_n}{(1+t)^{nm}} + \frac{Vr}{(1+t)^{nm}}$$

Sendo o  $R$  constante, pode-se colocar em evidência e obtemos a expressão seguinte:

$$VAL = R \frac{(1+t)^{mn} - 1}{(1+t)^{mn} \times [(1+t)^{mn} - 1]} + \frac{Vr}{(1+t)^{mn}}$$

O  $n$  têm neste caso, uma duração conhecida.

7. Rendimento Multi-Anual, Variável e Perpétuo, Aqui a maior dificuldade é decidir qual é a duração da vida útil do património a considerar, resolvida esta questão basta aplicar a expressão:

$$VAL = \frac{R_1}{(1+t)^m} + \frac{R_2}{(1+t)^{2m}} + \dots + \frac{R_n}{(1+t)^{nm}}$$

Em que  $m$  e  $n$  têm o mesmo significado que em 5.

8. Rendimento Multi-Anual, Variável e Temporário, Trata-se de uma situação semelhante à anterior, mas em que a duração da vida produtiva do bem gerador do fluxo de rendimentos,  $nm$ , é conhecida.

Nesta situação, usa-se a expressão:

$$VAL = \frac{R_1}{(1+t)^m} + \frac{R_2}{(1+t)^{2m}} + \dots + \frac{R_n}{(1+t)^{nm}} + \frac{Vr}{(1+t)^{nm}}$$

### 2.2.3 Método do tipo custo de produção ou substituição

Mais vulgarmente conhecido pelo **método do custo de substituição**, como o próprio nome indica consiste em obter o valor de determinado património, somando o valor de custo no momento das várias partes que o constituem e procedendo ao devido desconto da depreciação que o património apresenta.

Este método não tem utilização em terrenos rústicos pois um determinado terreno não pode ser substituído por outro idêntico. A sua área de utilização é por excelência a avaliação das construções e de terrenos aptos para a construção.

Este método de avaliação na prática conjuga a utilização do método sintético com a estimativa do custo de construção/reposição aliada a depreciação do edificado. O método sintético que se baseia na recolha da informação no mercado, tratamento da mesma e sua aplicação ao imóvel a avaliar em concreto. É utilizado para estimar o valor do terreno sem qualquer construção. A estimativa de custo é utilizada para calcular o valor do imóvel

edificado em estado novo. Nos casos em que tal não seja possível, é estimado o custo de construção de um imóvel com idêntica funcionalidade. Por fim, o valor “a novo” da construção edificada deverá ser ajustado ao valor actual tendo em linha de conta a depreciação física, funcional e ambiental.

### **2.3 Os casos de estudo**

Os casos de estudo são três hipotéticos terrenos que se localizam no Alentejo sendo assim caracterizados: terreno de sequeiro, classe A, vulgarmente conhecido na gíria das avaliações por terreno de CAS – Cultura Arvenses de Sequeiro; terreno para vinha e por último um terreno florestal com aptidão para plantação de eucalipto. Estes três casos de estudo, para além de constituírem a amostra mais representativa dos vários tipos de terreno passíveis de encontrar nas expropriações de infra-estruturas contínuas, em concreto nas rodovias, são também aqueles aos quais nas avaliações pelo método do rendimento são atribuídas ainda que um pouco empiricamente as taxas de actualização de 3%, 5% e 7%, respectivamente.

No sentido de diminuir o número de variáveis explicativas opta-se por utilizar casos abstractos, como tal, o estudo será aferido ao hectare, partindo-se da hipótese de que os terrenos são regulares quanto á sua forma geométrica, que a sua localização é medianamente boa, que a sua produtividade é média, que as técnicas culturais são as usuais e que o rendimento é o médio para a região do Alentejo.

### **2.4 O valor de mercado dos casos de estudo**

Tendo em consideração o facto de o mercado de transacções de imóveis se encontrar muito pouco dinâmico, principalmente no caso dos terrenos rústicos, acrescido do facto de não se pretender neste trabalho determinar em rigor o valor dos tipos de terrenos em estudo, mas sim estudar o comportamento da taxa de actualização utilizada na avaliação pelo método analítico. O valor de mercado, foi obtido com base no conhecimento das regiões e com base em algumas transacções ocorridas, ou seja baseia-se numa comparação sem o recurso de ferramentas estatísticas, constituindo em absoluto o já referido Método Sintético Directo.

#### **2.4.1 O valor de mercado do terreno de sequeiro classe A**

Pese embora o facto de num passado muito recente no Alentejo, quando se registou a última “invasão” espanhola, com a compra de terrenos a qualquer custo, para a instalação

de olival, se terem transaccionado solos desta classe por valores da ordem de € 12.000,00 / ha e até de € 20.000,00 / ha. Verifica-se que o valor médio de transacção de terrenos constituídos por solos de sequeiro, classe A no Alentejo variam entre os € 7.500,00 / ha em bons barros na zona de Beja, passando pelos terrenos da zona de Évora já um pouco inferiores em capacidade produtiva, mas ainda assim com valores da ordem dos € 4.000,00 / ha. Existem ainda uma grande quantidade de solos já de duvidosa classe A, com uma diminuta camada arável (quase esqueléticos), que são transaccionados por valores na ordem dos € 3.000,00 / ha.

Atendendo à metodologia exposta o valor adoptado será o do solo de características produtivas médias, ou seja, o valor de mercado do terreno de sequeiro classe A, no Alentejo no âmbito deste trabalho será de € 4.800,00 / ha.

#### **2.4.2 O valor de mercado do terreno com vinha**

O vinho proveniente das vinhas do Alentejo é talvez o vinho que mais apreciadores congrega no nosso país. Talvez porque é um vinho fácil e também porque na realidade é difícil encontrar um mau vinho proveniente do Alentejo. Tal facto levou a que por força da grande procura daquele produto no mercado e pelo facto da plantação de vinha estar limitada em área por quota ou direitos, que no decurso da última década do século XX, houvesse uma grande corrida aos terrenos para vinha no Alentejo.

Com o aparecimento de outros bons vinhos noutras regiões e com o corrigir<sup>22</sup> dos preços deste produto, a procura de vinhas no Alentejo tem abrandado e como tal o preço de transacção destes terrenos tem corrigido ao sabor do mercado. Verificam-se hoje raras transacções de terrenos para vinha no entanto por inquérito directo a vários organismos conseguiu-se apurar um valor médio de € 4.000 /ha havendo a acrescentar o valor médio de € 1.750 /ha, para a compra de direitos.

#### **2.4.3 O valor do terreno florestal para a plantação de eucalipto**

Não sendo o Alentejo zona de eleição do eucalipto, sendo certo que a zona onde se atingem melhores produtividades e os preços da terra atingem valores mais elevados é na zona de Mortágua, onde estes terrenos são comercializados com valores na ordem dos € 5.000/ha. No Alentejo a realidade é outra os eucaliptos tem menor disponibilidade hídrica sendo-lhe

---

<sup>22</sup> O termo "corrigir o preço" ou o valor, é utilizado quando se entende que o valor de determinado bem estava acima do valor que efectivamente deveria ter e tem vindo a descer –a corrigir - para o seu verdadeiro valor, expressão muito usada na imprensa económica para se referir à actual queda generalizada de valor no imobiliário.

reservados os piores solos, a produtividade também é menor. Da prospeção realizada pode-se concluir que estes terrenos variam entre € 1.500 / ha e os € 2.500 / ha, no seguimento da metodologia proposta, considera-se o valor de mercado médio para um terreno para eucaliptal de produtividade média, o valor de € 2.000 /ha.

## **2.5 Estimativa do Rendimento dos casos de estudo**

Neste capítulo apresenta-se a forma como estimamos os rendimentos gerados, anualmente, pelos imóveis em estudo.

### **2.5.1 Estimativa do Rendimento para o terreno de sequeiro**

A rotação que melhor se adapta a este tipo de solo e que tradicionalmente maiores rendimentos produz é a cultura do trigo durante dois anos, e um ano de pousio.

Considera-se o rendimento médio para a região por ha, para este tipo de solo, o rendimento que provém da rotação “trigo – trigo – pousio” e da ajuda proveniente de Regime de Pagamento Único – RPU.

O rendimento foi obtido a partir das Contas de Cultura das Actividades Vegetais Modelo de Base Microeconómica do GPPA:

E o montante do RPU considerado foi o valor médio de € 100,00 /ha. Assim, considera-se como rendimento tecnicamente possível de obter o rendimento no montante de € 110,85.

### **2.5.2 Estimativa do Rendimento para o terreno de vinha**

A vinha na região do Alentejo para produção de vinho tinto de qualidade é tida como possuindo uma vida útil de 25 anos.

O custo médio de instalação é de € 12.500,00 /ha e o valor dos direitos para a plantação de vinha rondam em média os €1.750,00 /ha e em média os custos anuais da vinha são de € 2.000,00 / ha, no segundo ano acrescidos de € 500,00 / ha para retanchar.

A curva da produção e o respectivo valor de mercado das uvas foi obtido junto a adegas e produtores individuais.

O valor da uva resultou também da consulta às adegas tendo sido tomado em conta o grau álcool desejado de 12 – 12,5 e os parâmetros médios exigidos, no que se refere às

condições médias de acidez e podridão, considerando-se por isso o valor médio por quilo de uva de €0,45.

No final da vida útil da vinha, há que ter ainda em conta o valor residual do terreno, Por isso considera-se esse valor como um rendimento no 25º ano. É de notar que este valor é o valor médio de mercado para o terreno para vinha, encontrado no ponto 2.4.2.

O quadro seguinte apresenta todos estes valores ao longo dos 25 anos, considerando-se por isso um fluxo de caixa:

Ano	Produção	Custos de Produção	Rendimento Bruto (RB)	Rendimento Fundiário (RF)
0	0 kg	14.250,00 €	0,00 €	-14.250,00 €
1	0 kg	2.500,00 €	0,00 €	-2.500,00 €
2	0 kg	2.000,00 €	0,00 €	-2.000,00 €
3	900 kg	2.000,00 €	405,00 €	-1.595,00 €
4	3.240 kg	2.000,00 €	1.458,00 €	-542,00 €
5	5.760 kg	2.000,00 €	2.592,00 €	592,00 €
6	7.650 kg	2.000,00 €	3.442,50 €	1.442,50 €
7	9.000 kg	2.000,00 €	4.050,00 €	2.050,00 €
8	9.000 kg	2.000,00 €	4.050,00 €	2.050,00 €
9	9.000 kg	2.000,00 €	4.050,00 €	2.050,00 €
10	9.000 kg	2.000,00 €	4.050,00 €	2.050,00 €
11	9.000 kg	2.000,00 €	4.050,00 €	2.050,00 €
12	9.000 kg	2.000,00 €	4.050,00 €	2.050,00 €
13	9.000 kg	2.000,00 €	4.050,00 €	2.050,00 €
14	9.000 kg	2.000,00 €	4.050,00 €	2.050,00 €
15	9.000 kg	2.000,00 €	4.050,00 €	2.050,00 €
16	9.000 kg	2.000,00 €	4.050,00 €	2.050,00 €
17	9.000 kg	2.000,00 €	4.050,00 €	2.050,00 €
18	9.000 kg	2.000,00 €	4.050,00 €	2.050,00 €
19	9.000 kg	2.000,00 €	4.050,00 €	2.050,00 €
20	9.000 kg	2.000,00 €	4.050,00 €	2.050,00 €
21	8.550 kg	2.000,00 €	3.847,50 €	1.847,50 €
22	8.100 kg	2.000,00 €	3.645,00 €	1.645,00 €
23	7.650 kg	2.000,00 €	3.442,50 €	1.442,50 €
24	6.750 kg	2.000,00 €	3.037,50 €	1.037,50 €
25	5.850 kg	2.000,00 €	2.632,50 €	632,50 €
			Valor residual da terra	4.000,00 €

**Quadro 5** – Os custos e os rendimentos da vinha ao longo dos 25 anos de vida útil

### 2.5.3 Estimativa do Rendimento para o terreno florestal

O sistema de exploração da cultura do eucalipto, no Alentejo, é caracterizado pelas seguintes principais operações culturais: plantação, retanchar, 1º corte, 2º corte e 3º corte seguido de arranque das toijas ou cepos.

Consoante a qualidade dos solos o período entre cortes também varia. Nos melhores solos, conseguem-se cortes de oito em oito anos e nos piores de doze em doze. Tal como o descrito na metodologia, iremos considerar o valor médio de intervalo de tempo entre cortes de 10 anos.

O custo médio de instalação é de € 1.000,00 /ha e o valor da retanchar, limpeza de toijas e eleição dos rebentos rondam em média os € 500,00 /ha considera-se ainda de dois em dois anos uma passagem com corta matos com um valor média de € 20,00 /ha.

O quadro 6 apresenta todos os valores de despesa e rendimentos ao longo dos 31 anos, considerando-se por isso um fluxo de caixa.

A curva de produção obtida junto de produtores da região, caracteriza-se por apresentar a sua melhor produtividade no segundo corte com um valor médio de 150 m<sup>3</sup> /ha, ficando-se o primeiro e o terceiro cortes, pelos 90% e 85% daquele valor respectivamente.

Também o valor da madeira em pé foi obtido por auscultação do mercado regional, tendo-se obtido um valor médio de € 20,00 / m<sup>3</sup>.

No final da vida útil do eucaliptal, à semelhança da cultura da vinha, há que ter em conta o valor residual do terreno, Por isso considera-se esse valor como um rendimento no 31º ano. É de notar que este valor é o valor médio de mercado para o terreno para terreno florestal para cultura de eucaliptal, encontrado no ponto 2.4.3.

Ano	Produção	Custos de Produção	Rendimento Bruto (RB)	Rendimento Fundiário (RF)
0	0,00 m <sup>3</sup>	1.000,00 €	0,00 €	-1.000,00 €
1	0,00 m <sup>3</sup>	500,00 €	0,00 €	-500,00 €
2	0,00 m <sup>3</sup>	0,00 €	0,00 €	0,00 €
3	0,00 m <sup>3</sup>	20,00 €	0,00 €	-6,00 €
4	0,00 m <sup>3</sup>	0,00 €	0,00 €	0,00 €
5	0,00 m <sup>3</sup>	20,00 €	0,00 €	-6,00 €
6	0,00 m <sup>3</sup>	0,00 €	0,00 €	0,00 €
7	0,00 m <sup>3</sup>	20,00 €	0,00 €	-6,00 €
8	0,00 m <sup>3</sup>	0,00 €	0,00 €	0,00 €
9	0,00 m <sup>3</sup>	20,00 €	0,00 €	-6,00 €
10	150,00 m <sup>3</sup>	0,00 €	3.375,00 €	3.375,00 €
11	0,00 m <sup>3</sup>	0,00 €	0,00 €	0,00 €
12	0,00 m <sup>3</sup>	500,00 €	0,00 €	-500,00 €
13	0,00 m <sup>3</sup>	20,00 €	0,00 €	-6,00 €
14	0,00 m <sup>3</sup>	0,00 €	0,00 €	0,00 €
15	0,00 m <sup>3</sup>	20,00 €	0,00 €	-6,00 €
16	0,00 m <sup>3</sup>	0,00 €	0,00 €	0,00 €
17	0,00 m <sup>3</sup>	20,00 €	0,00 €	-6,00 €
18	0,00 m <sup>3</sup>	0,00 €	0,00 €	0,00 €
19	0,00 m <sup>3</sup>	20,00 €	0,00 €	-6,00 €
20	195,00 m <sup>3</sup>	0,00 €	4.387,50 €	4.387,50 €
21	0,00 m <sup>3</sup>	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22	0,00 m <sup>3</sup>	500,00 €	0,00 €	-500,00 €
23	0,00 m <sup>3</sup>	20,00 €	0,00 €	-6,00 €
24	0,00 m <sup>3</sup>	0,00 €	0,00 €	0,00 €
25	0,00 m <sup>3</sup>	20,00 €	0,00 €	-6,00 €
26	0,00 m <sup>3</sup>	0,00 €	0,00 €	0,00 €
27	0,00 m <sup>3</sup>	20,00 €	0,00 €	-6,00 €
28	0,00 m <sup>3</sup>	0,00 €	0,00 €	0,00 €
29	0,00 m <sup>3</sup>	20,00 €	0,00 €	-6,00 €
30	135,00 m <sup>3</sup>	0,00 €	3.037,50 €	3.037,50 €
31	0,00 m <sup>3</sup>	500,00 €		-500,00 €
	Valor Residual da terra		2.000,00 €	2.000,00 €

**Quadro 6** – Os custos e os rendimentos do eucaliptal dos 31 anos de vida útil

### 3 Resultados

Neste capítulo vamos aplicar a metodologia atrás descrita para o cálculo da taxa de capitalização  $t$  para cada um dos casos de estudo atrás descritos.

Iremos aqui comparar três taxas de actualização: a usual<sup>23</sup> para cada um dos bens; a taxa de capitalização que não contém qualquer risco, portanto a taxa equivalente a um investimento seguro em que apenas remunera a indisponibilidade do dinheiro, não reflectindo por isso qualquer risco associado ao investimento; e por fim vamos determinar a taxa de capitalização que deriva da aplicação do método, aplicando como valor do bem o valor estimado no subcapítulo anterior

#### 3.1.1 O valor da taxa de capitalização $t$ para o terreno de sequeiro

Estamos pois em presença de bem que possui um rendimento constante e perpétuo o qual como já vimos anteriormente o Valor Actual Liquido  $VAL$  é dado pela seguinte expressão:

$$VAL = \frac{R}{t}$$

Relembrando:

$VAL$  = Valor Actual Liquido

$R$  = Rendimento Fundiário RF

$t$  = taxa de capitalização  $t$

Sabendo-se o Valor Actual Liquido  $VAL$  do imóvel e o rendimento  $R$ , pretende-se determinar a taxa de capitalização  $t$ , assim teremos:

$$t = \frac{R}{VAL}$$

E considerando o rendimento no montante de € 110,85

E o valor do terreno de = € 4.800,00 /ha

---

<sup>23</sup> A generalidade da bibliografia sobre o método sintético ou do rendimento para os terrenos rústicos refere as taxas de capitalização mais usuais para cada tipo de bem patrimonial a avaliar.

Teremos:

$$t = \frac{110,85}{4.800} = 0,0231$$

### 3.1.2 O valor da taxa de capitalização $t$ para o terreno de vinha

Estamos pois em presença de um bem que gera um rendimento anual, variável e temporário, a vinha de duração finita considera-se o período de vida útil da vinha de 25 anos, sendo que nos primeiros e últimos anos produz menor quantidade.

Das fórmulas anteriormente apresentadas a que se adapta a esta situação é a seguinte:

$$VAL = \sum_{m=1}^n \frac{R_m}{(1+t)^m} + \frac{Vr}{(1+t)^n}$$

Nesta fórmula consideramos:

$R$  o Rendimento Fundiário em cada período, o ano  $m$

$t$  é o valor da taxa de actualização

$Vr$  é o valor residual do terreno

$n$  é o numero de anos que constitui a vida útil da vinha

Assim, o valor residual do terreno é de € 4.000 /ha ao fim de 25 anos e  $t$ , será calculado em função da expressão referida.

De acordo com o definido anteriormente procedeu-se á actualização do fluxo de caixa gerado pela vinha ao longo da sua vida útil. Tendo agora como objectivo o cálculo do valor de  $t$ , que permite igualar o somatório dos rendimentos futuros actualizados (VAL) ao valor de mercado. O valor da taxa de actualização calculado foi de:

$$t = 0,0396$$

Tal como se mostra no quadro seguinte:

Ano	Custos de Produção	Rendimento Bruto (RB)	Rendimento Fundiário (RF)	Valor Actualizado
0	14.250,00 €	0,00 €	-14.250,00 €	-14.250,00 €
1	2.500,00 €	0,00 €	-2.500,00 €	-2.404,71 €
2	2.000,00 €	0,00 €	-2.000,00 €	-1.850,44 €
3	2.000,00 €	405,00 €	-1.595,00 €	-1.419,47 €
4	2.000,00 €	1.458,00 €	-542,00 €	-463,97 €
5	2.000,00 €	2.592,00 €	592,00 €	487,45 €
6	2.000,00 €	3.442,50 €	1.442,50 €	1.142,48 €
7	2.000,00 €	4.050,00 €	2.050,00 €	1.561,74 €
8	2.000,00 €	4.050,00 €	2.050,00 €	1.502,21 €
9	2.000,00 €	4.050,00 €	2.050,00 €	1.444,95 €
10	2.000,00 €	4.050,00 €	2.050,00 €	1.389,87 €
11	2.000,00 €	4.050,00 €	2.050,00 €	1.336,89 €
12	2.000,00 €	4.050,00 €	2.050,00 €	1.285,93 €
13	2.000,00 €	4.050,00 €	2.050,00 €	1.236,92 €
14	2.000,00 €	4.050,00 €	2.050,00 €	1.189,77 €
15	2.000,00 €	4.050,00 €	2.050,00 €	1.144,42 €
16	2.000,00 €	4.050,00 €	2.050,00 €	1.100,79 €
17	2.000,00 €	4.050,00 €	2.050,00 €	1.058,84 €
18	2.000,00 €	4.050,00 €	2.050,00 €	1.018,47 €
19	2.000,00 €	4.050,00 €	2.050,00 €	979,65 €
20	2.000,00 €	4.050,00 €	2.050,00 €	942,31 €
21	2.000,00 €	3.847,50 €	1.847,50 €	816,86 €
22	2.000,00 €	3.645,00 €	1.645,00 €	699,60 €
23	2.000,00 €	3.442,50 €	1.442,50 €	590,10 €
24	2.000,00 €	3.037,50 €	1.037,50 €	408,24 €
25	2.000,00 €	2.632,50 €	632,50 €	239,39 €
	Valor residual do terreno		4.000,00 €	2.811,71 €
<b>Valor Actual Líquido</b>				<b>4.000,00 €</b>

**Quadro 7** – O fluxo de caixa da vinha ao longo da vida útil com o somatório dos rendimentos futuros actualizados (VAL).

### 3.1.3 O valor da taxa de capitalização $t$ para o terreno florestal

Estamos pois em presença de uma cultura com Rendimento Multi-Anual, Variável e Temporário, sendo a fórmula de cálculo a seguinte:

$$VAL = \frac{R_1}{(1+t)^1} + \frac{R_2}{(1+t)^2} + \dots + \frac{R_n}{(1+t)^n} + \frac{Vr}{(1+t)^n}$$

No entanto o cálculo do valor da taxa vai ser calculada com recurso também à elaboração de um fluxo de caixa para a cultura de eucalipto, já que existem algumas despesas desencontradas dos anos em que ocorrem as receitas, tornando-se assim mais fácil a actualização dos fluxos de caixa.

Ano	Custos de Produção	Rendimento Bruto (RB)	Rendimento Fundiário (RF)	Valor Actualizado
0	1.000,00 €	0,00 €	-1.000,00 €	-1.000,00 €
1	500,00 €	0,00 €	-500,00 €	-469,95 €
2	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
3	20,00 €	0,00 €	-20,00 €	-16,61 €
4	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
5	20,00 €	0,00 €	-20,00 €	-14,67 €
6	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
7	20,00 €	0,00 €	-20,00 €	-12,96 €
8	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
9	20,00 €	0,00 €	-20,00 €	-11,45 €
10	0,00 €	2.700,00 €	2.700,00 €	1.452,83 €
11	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
12	500,00 €	0,00 €	-500,00 €	-237,68 €
13	20,00 €	0,00 €	-20,00 €	-8,94 €
14	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
15	20,00 €	0,00 €	-20,00 €	-7,89 €
16	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
17	20,00 €	0,00 €	-20,00 €	-6,97 €
18	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
19	20,00 €	0,00 €	-20,00 €	-6,16 €
20	0,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	868,60 €
21	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22	500,00 €	0,00 €	-500,00 €	-127,89 €
23	20,00 €	0,00 €	-20,00 €	-4,81 €
24	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
25	20,00 €	0,00 €	-20,00 €	-4,25 €
26	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
27	20,00 €	0,00 €	-20,00 €	-3,75 €
28	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
29	20,00 €	0,00 €	-20,00 €	-3,32 €
30	0,00 €	2.550,00 €	2.550,00 €	397,28 €
31	500,00 €		-500,00 €	-73,22 €
	Valor residual do terreno		2.000,00 €	1.291,81 €
<b>Valor Actual Líquido</b>				<b>2.000,00 €</b>

**Quadro 8** – O fluxo de caixa do eucaliptal ao longo da vida útil com o somatório dos rendimentos futuros actualizados (VAL)

De acordo com o definido anteriormente procedeu-se á actualização do fluxo de caixa gerado pelo eucaliptal ao longo da sua vida útil. Tendo agora como objectivo o cálculo do valor de  $t$ , que permite igualar o somatório dos rendimentos futuros actualizados (VAL) ao valor de mercado. O valor da taxa de actualização calculado foi de:

$$t = 0,0639$$

Tal como se mostrou no **Quadro 8** – O fluxo de caixa do eucaliptal ao longo da vida útil com o somatório dos rendimentos futuros actualizados (VAL).

## 4 Conclusões

Da aplicação da metodologia anteriormente descrita resultaram para os três casos em análise – terreno de sequeiro, terreno para vinha e terreno florestal – três taxas de actualização distintas entre si – 2,31%; 3,96% e 6,39%. Estas taxas de actualização são as que permitem, tendo por base a informação recolhida, relacionar a expectativa de rendimentos futuros com o valor de mercado actual do terreno.

Este facto leva-nos a concluir que atendendo as diferenças existentes entre elas – quase 1,7 vezes mais no caso do terreno para vinha face ao terreno de sequeiro – que não existe uma taxa única que permita transformar o rendimentos futuros no valor de mercado actual do imóvel, o que está de acordo com o verificado na prática onde existe um conjunto de valores que a generalidade dos avaliadores imobiliários utiliza.

O valor da taxa de actualização de 2,31% e 3,96% respectivamente para o terreno de sequeiro e para o terreno de vinha são inferiores em aproximadamente 20% aos usualmente utilizado pelos avaliadores imobiliários – 3% e 5%. Embora a diferença seja de aproximadamente 20% inferior à taxa usual. No caso do terreno florestal a 6,39% está mais próximo da taxa normalmente utilizada pelos avaliadores imobiliários – de 7%.

A taxa de actualização, numa abordagem a preços constantes, reflecte não só a taxa de remuneração base sem risco, mas também o prémio de risco inerente a cada tipo investimento específico, de acordo com a expressão:

$$t_a = t_{s/r} + t_r$$

Onde,

$t_a$  – Taxa de actualização;

$t_{s/r}$  – Taxa base sem risco;

$t_r$  – Taxa de risco ou prémio de risco.

De acordo como referido no Quadro 4, a taxa média da rendibilidade real das obrigações do Tesouro a 10 Anos é de 1,63%. Tendo em consideração que esta taxa é usualmente considerada uma taxa sem risco, resultam prémios de risco que variam entre 0,68%, para o caso do terreno de sequeiro, 2,33% no caso do terreno para vinha e 4,76% no caso do terreno florestal, conforme quadro seguinte.

Tipo de terreno	Taxa de actualização (1)	Taxa sem risco (2)	Prémio de risco (1-2)
Terreno de sequeiro	2,31 %	1,63 %	0,68 %
Terreno para vinha	3,96 %	1,63 %	2,33 %
Terreno florestal	6,39 %	1,63 %	4,76 %

**Quadro 9** – Cálculo do prémio de risco para os casos de estudo

Da análise às diferenças dos prémios de risco para os três casos de estudo, poderemos verificar que no caso do terreno de sequeiro em que o RPU representa 90% do rendimento total, isto é, sem qualquer risco de ser objecto de uma variação inesperada, o prémio de risco é o menor dos três casos em estudo. No caso da vinha, o prémio de risco é aproximadamente três vezes superior, mas neste caso não existe qualquer RPU e somente existe a garantia de escoamento do produto por via das adegas cooperativas existentes para os viticultores seus associados. O prémio de risco do terreno florestal é de todos o mais elevado, o que atendendo aos fogos florestais que ocorrem em cada ano, o facto dos rendimentos apenas ocorrerem três vezes ao longo do período subjacentes à incerteza que advém do eventual preço da madeira nesse ano, é de facto a cultura que tem maior risco.

Para o caso do terreno florestal o prémio de risco está em concordância com outras aplicações de capital, nomeadamente aplicações em fundos de investimento, no caso do terreno de sequeiro a situação é diversa, tanto mais que nem todas as transacções envolvem terrenos com direito ao RPU. Assim, e no caso da inexistência do subsídio inerente ao RPU a taxa calculada é de acordo com a expressão:

$$t = \frac{10,85}{4.800} = 0,0023 = 0,23\%$$

Tendo em consideração o acima exposto relativamente à taxa sem risco – 1,63% – resulta um prémio de risco negativo de -1,4%. Este absurdo leva-nos a equacionar dois cenários: Um cenário possível seria o de que a taxa base sem risco é inferior a 0,23 % e/ou que a taxa média da rendibilidade real das obrigações do Tesouro a 10 Anos não será adequada para a estimar. Todavia, a bibliografia não refere isso, mas sim o seu contrário (Figueiredo, 2004).

Outro cenário eventualmente possível será o da existência de outros rendimentos / gratificação para o proprietário, os/as quais ainda “escapam” à quantificação económica, e por conseguinte reduzem o numerador na expressão acima referida ou de um modo mais lato no numerador do método analítico em geral. E por conseguinte, a taxa da actualização

a utilizar no método analítico, deve ser resultante de uma análise do mercado imobiliário local e não resultar exclusivamente na utilização de taxas baseadas no mercado de capitais, pois a lógica de transacção de terrenos rurais não esta directamente associada a uma lógica de investimento meramente financeiro. Por exemplo a terra na sociedade actual confere ao seu proprietário um determinado “status” ou o seu titular retira uma determinada satisfação / gratificação.

Por último agrupa-se no mesmo quadro os valores dos terrenos estimados em função de cada uma das duas taxas; a taxa determinada para cada um dos casos práticos e por fim as taxas preestabelecidas para aquele tipo de terrenos.

		Valor do terreno para as três taxas					
		2,31%	3,96%	6,39%	3%	5%	7%
Eucaliptal				<b>2.000 €</b>			1.816 €
Vinha			<b>4.000 €</b>			1.429 €	
CAS		<b>4.800 €</b>			3.683 €		

**Quadro 10** – Determinação do valor dos casos práticos em função das taxas

Da análise do quadro supra, podemos concluir que a aplicação “cega” de taxas de actualização preestabelecidas, resultam em diferenças significativas na estimativa do valor de mercado de terrenos e em casos em que estejam envolvidas grandes áreas a diferença é muitíssimo assinalável.

## Referências Bibliográficas

Regulamento do Cadastro Predial - D.L. 172/95 de 18 de Julho

Art.º 204º do Código Civil

Código do Imposto Municipal sobre Imóveis – Anexo I ao Decreto-Lei n.º 287/2003.

Código das Expropriações aprovado pelo Dec.-Lei nº438/91.

Código das Expropriações aprovado pela Lei nº 169/99 de 1999.

Código das expropriações aprovado pela Lei nº 169/99 de 1999, com as alterações e com a redacção da Lei n.º 56/2008 de 4 de Setembro.

Figueiredo, Ruy (2004), *Manual de Avaliação Imobiliária*, Lisboa, Vislis Editores, 281p.

Pinheiro, António Cipriano Afonso (2006), *Avaliação de Património*, Lisboa, Edições Silabo, 190p.

Caballer, Vicente (1985), *Valoracion Agrária – Teoria y Practica*, Madrid, Ediciones Mundi-Prensa, 461p.

Caballer, Vicente (1999), *Valoración de Árboles – Frutales. Forestales- Medioambientales. Ornamentales*, Madrid, Ediciones Mundi-Prensa, 247p.

CMVM – Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (2007), *Regulamento n.º 8/2002 Fundos de Investimento Imobiliário*, DR – 2ª Série, nº 244 de 19/12/2007, pp. 36.626 – 36.670.

Barros, Henrique (1943), *O Método Analítico de Avaliação da Propriedade Rural*, Lisboa, Serviço Editorial da Repartição de Estudos, Informação e Propaganda, 167p.

Barros, Henrique e Estácio, Fernando (1972), *Economia da Empresa Agrícola*, Nova Lisboa, Universidade de Luanda, 622p.

Directivas: evaluación de tierras para la agricultura en secano (1985)– Organización de las Naciones Unidas para la Agricultura y la Alimentación, 228p.

*Regulamento n.º 8/2002 Fundos de Investimento Imobiliário*

Henriques. M. Dulce (2001), *Avaliação imobiliária de fracções de escritórios*, ISEL, Lisboa, pp. 1-8.

CORREIA, Fernando Alves (2000), *A Jurisprudência do Tribunal Constitucional sobre Expropriações por Utilidade Pública e o Código de Expropriações de 1999*, Coimbra, 2000, p.13.

Gabinete de Planeamento e Política Agro-Alimentar (2001), *Contas de Cultura das Actividades Vegetais de 1997- Modelo de Base Microeconómica*, Lisboa 2001, 57p

# Anexos

b) As condições de emissão da carta de qualificação de motorista e do certificado de aptidão profissional, como documentos obrigatórios para o exercício da condução de determinados veículos;

c) As condições de licenciamento de entidades formadoras, de funcionamento dos centros de formação e de homologação de cursos de formação;

d) A responsabilização pelos danos para os passageiros, para as mercadorias transportadas ou para o próprio veículo, da pessoa singular ou colectiva que realiza o transporte;

e) A qualificação como contra-ordenação da falta da carta de qualificação de motorista;

f) Atribuição de competência ao Presidente do Conselho Directivo do Instituto da Mobilidade e dos Transportes Terrestres, I. P. (IMTT, I. P.), para aplicar medidas administrativas, no caso de as entidades formadoras deixarem de cumprir os requisitos de acesso à actividade licenciada;

g) A apreensão provisória dos documentos relativos ao veículo ou ao condutor, quando, no acto da verificação de contra-ordenação, os infractores não efectuarem o pagamento voluntário imediato da coima nem prestem imediatamente depósito de valor igual ao mínimo da coima, sendo que este depósito ou apreensão se manterão até que o pagamento se efectue ou haja decisão absolutória.

**Artigo 3.º**

**Prazo**

A autorização legislativa concedida pela presente lei tem a duração de 180 dias.

Aprovada em 18 de Julho de 2008.

O Presidente da Assembleia da República, *Jaime Gama*.

Promulgada em 18 de Agosto de 2008.

Publique-se.

O Presidente da República, *ANÍBAL CAVACO SILVA*.

Referendada em 19 de Agosto de 2008.

O Primeiro-Ministro, *José Sócrates Carvalho Pinto de Sousa*.

**Lei n.º 56/2008**

de 4 de Setembro

Procede à quarta alteração ao Código das Expropriações, aprovado pela Lei n.º 168/99, de 18 de Setembro

A Assembleia da República decreta, nos termos da alínea c) do artigo 161.º da Constituição, o seguinte:

**Artigo 1.º**

Alteração à Lei n.º 168/99, de 18 de Setembro

Os artigos 20.º, 77.º e 88.º do Código das Expropriações, aprovado pela Lei n.º 168/99, de 18 de Setembro, com a redacção que lhe foi conferida pelas Leis n.ºs 13/2002, de 19 de Fevereiro, 4-A/2003, de 19 de Fevereiro, e 67-A/2007, de 31 de Dezembro, passam a ter a seguinte redacção:

**«Artigo 20.º**

[...]

- 1 — .....
- 2 — .....

- 3 — .....
- 4 — .....
- 5 — .....
- 6 — O depósito prévio é dispensado:

a) Se a expropriação for urgente, devendo o mesmo ser efectuado no prazo de 10 dias, contados nos termos do artigo 279.º do Código Civil, a partir da data da investidura administrativa na posse dos bens;

b) .....

7 — Na situação prevista na alínea a) do número anterior, caso o depósito da quantia mencionada no n.º 4 do artigo 10.º não seja efectuado no prazo fixado, são devidos juros moratórios ao expropriado, os quais incidem sobre o montante do depósito.

8 — (*Anterior n.º 7.*)

9 — (*Anterior n.º 8.*)

**Artigo 77.º**

[...]

1 — Não pretendendo recorrer ao acordo previsto no artigo anterior, ou na falta deste, o interessado deduz, no prazo de 120 dias a contar da data da notificação da autorização, perante o tribunal administrativo de círculo da situação do prédio ou da sua maior extensão, o pedido de adjudicação, instruindo a sua pretensão com os seguintes documentos:

- a) .....
- b) .....
- c) .....
- d) .....
- e) .....

2 — .....

**Artigo 88.º**

[...]

- 1 — .....
- 2 — .....

3 — Se a desistência da expropriação se verificar após a investidura da entidade expropriante na posse dos bens a expropriar, as partes podem converter, por acordo, o processo litigioso em processo de reversão, previsto nos artigos 74.º e seguintes, através de requerimento conjunto a apresentar em juízo.

4 — Sendo o acordo requerido admissível, o tribunal notifica a entidade que declarou a utilidade pública, para informar os autos se autoriza a reversão pretendida pelas partes, ordenando, em caso afirmativo, a sua conversão.»

**Artigo 2.º**

Aditamento à Lei n.º 168/99, de 18 de Setembro

São aditados à Lei n.º 168/99, de 18 de Setembro, alterada pelas Leis n.ºs 13/2002, de 19 de Fevereiro, 4-A/2003, de 19 de Fevereiro, e 67-A/2007, de 31 de Dezembro, os artigos 17.º-A e 76.º-A, com a seguinte redacção:

**«Artigo 17.º-A**

**Dever de comunicação**

1 — Após a notificação da declaração de utilidade pública, o expropriado e os demais interessados devem

comunicar à entidade expropriante, por escrito, qualquer alteração da sua residência habitual ou sede.

2 — A alteração da residência habitual ou da sede do expropriado e dos demais interessados que não tenha sido comunicada nos termos descritos no número anterior não constitui fundamento para a repetição de quaisquer termos ou diligências do procedimento expropriatório.

#### Artigo 76.º-A

##### Acordo de reversão

1 — Autorizada a reversão, podem a entidade expropriante, ou quem ulteriormente haja adquirido o domínio do prédio, consoante o caso, e o interessado acordar quanto aos termos, condições e montante indemnizatório da reversão.

2 — O acordo previsto no número anterior reveste a forma de auto de reversão ou outra forma prevista na lei e segue, com as devidas adaptações, o regime previsto nos artigos 36.º e 37.º para o auto de expropriação amigável, com as devidas adaptações, devendo conter os elementos exigidos na alínea b) do n.º 1 do artigo 44.º do Código do Registo Predial.

3 — O acordo de reversão, celebrado nos termos do número anterior, constitui título bastante para todos os efeitos legais, incluindo a inscrição matricial, a desanexação e o registo predial.

4 — O pagamento do montante acordado da indemnização da reversão é efectuado directamente à entidade expropriante ou a quem ulteriormente haja adquirido o domínio sobre o bem, consoante o caso.

5 — O acordo de reversão deve ser formalizado no prazo de 90 dias a contar da data da notificação da autorização da reversão.»

#### Artigo 3.º

##### Norma revogatória

É revogado o n.º 4 do artigo 23.º do Código das Expropriações.

#### Artigo 4.º

##### Republicação

É republicado em anexo, que faz parte integrante da presente lei, o Código das Expropriações, com a redacção actual.

#### Artigo 5.º

##### Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Aprovada em 18 de Julho de 2008.

O Presidente da Assembleia da República, *Jaime Gama*.

Promulgada em 18 de Agosto de 2008.

Publique-se.

O Presidente da República, *ANÍBAL CAVACO SILVA*.

Referendada em 19 de Agosto de 2008.

O Primeiro-Ministro, *José Sócrates Carvalho Pinto de Sousa*.

#### ANEXO

#### Código das Expropriações

(republicação)

### TÍTULO I

#### Disposições gerais

#### Artigo 1.º

##### Admissibilidade das expropriações

Os bens imóveis e os direitos a eles inerentes podem ser expropriados por causa de utilidade pública compreendida nas atribuições, fins ou objecto da entidade expropriante, mediante o pagamento contemporâneo de uma justa indemnização nos termos do presente Código.

#### Artigo 2.º

##### Princípios gerais

Compete às entidades expropriantes e demais intervenientes no procedimento e no processo expropriativos prosseguir o interesse público, no respeito pelos direitos e interesses legalmente protegidos dos expropriados e demais interessados, observando, nomeadamente, os princípios da legalidade, justiça, igualdade, proporcionalidade, imparcialidade e boa fé.

#### Artigo 3.º

##### Limite da expropriação

1 — A expropriação deve limitar-se ao necessário para a realização do seu fim, podendo, todavia, atender-se a exigências futuras, de acordo com um programa de execução faseada e devidamente calendarizada, o qual não pode ultrapassar o limite máximo de seis anos.

2 — Quando seja necessário expropriar apenas parte de um prédio, pode o proprietário requerer a expropriação total:

a) Se a parte restante não assegurar, proporcionalmente, os mesmos cômodos que oferecia todo o prédio;

b) Se os cômodos assegurados pela parte restante não tiverem interesse económico para o expropriado, determinado objectivamente.

3 — O disposto no presente Código sobre expropriação total é igualmente aplicável a parte da área não abrangida pela declaração de utilidade pública relativamente à qual se verifique qualquer dos requisitos fixados no número anterior.

#### Artigo 4.º

##### Expropriação por zonas ou lanços

1 — Tratando-se de execução de plano municipal de ordenamento do território ou de projectos de equipamentos ou infra-estruturas de interesse público, podem ser expropriadas de uma só vez, ou por zonas ou lanços, as áreas necessárias à respectiva execução.

2 — No caso de expropriação por zonas ou lanços, o acto de declaração de utilidade pública deve determinar, além da área total, a divisão desta e a ordem e os prazos para início da aquisição, com o limite máximo de seis anos.

3 — Os bens abrangidos pela segunda zona ou lanço e seguintes continuam na propriedade e posse dos seus donos até serem objecto de expropriação amigável ou de adjudicação judicial, sem prejuízo do disposto no artigo 19.º

4 — Para o cálculo da indemnização relativa a prédios não compreendidos na primeira zona definida nos termos do n.º 2 são atendidas as benfeitorias necessárias neles introduzidas no período que mediar entre a data da declaração de utilidade pública e a data da aquisição da posse pela entidade expropriante da respectiva zona ou lanço.

5 — A declaração de utilidade pública a que se refere o presente artigo caduca relativamente aos bens cuja arbitragem não tiver sido promovida pela entidade expropriante dentro do prazo de um ano ou se os processos respectivos não forem remetidos ao tribunal competente no prazo de 18 meses, em ambos os casos a contar do termo fixado para a aquisição da respectiva zona ou lanço.

6 — O proprietário e os demais interessados têm direito a ser indemnizados dos prejuízos directos e necessariamente resultantes de o bem ter estado sujeito a expropriação.

7 — A indemnização a que se refere o número anterior é determinada nos termos do presente Código, utilizando-se, na falta de acordo, o processo previsto nos artigos 42.º e seguintes, na parte aplicável, com as necessárias adaptações.

#### Artigo 5.º

##### Direito de reversão

1 — Sem prejuízo do disposto no n.º 4, há direito a reversão:

a) Se no prazo de dois anos, após a data de adjudicação, os bens expropriados não forem aplicados ao fim que determinou a expropriação;

b) Se, entretanto, tiverem cessado as finalidades da expropriação.

2 — Sempre que a realização de uma obra continua determinar a expropriação de bens distintos, o seu início em qualquer local do traçado faz cessar o direito de reversão sobre todos os bens expropriados, sem prejuízo do disposto no n.º 9.

3 — Para efeitos do disposto no número anterior, entende-se por obra continua aquela que tem configuração geométrica linear e que, pela sua natureza, é susceptível de execução faseada ao longo do tempo, correspondendo a um projecto articulado, global e coerente.

4 — O direito de reversão cessa:

a) Quando tenham decorrido 20 anos sobre a data da adjudicação;

b) Quando seja dado aos bens expropriados outro destino, mediante nova declaração de utilidade pública;

c) Quando haja renúncia do expropriado;

d) Quando a declaração de utilidade pública seja renovada, com fundamento em prejuízo grave para o interesse público, dentro do prazo de um ano a contar de verificação dos factos previstos no n.º 1.

5 — A reversão deve ser requerida no prazo de três anos a contar da ocorrência do facto que a originou, sob pena de caducidade; decorrido esse prazo, assiste ao expropriado, até ao final do prazo previsto na alínea a) do n.º 4, o direito de preferência na primeira alienação dos bens.

6 — O acordo entre a entidade expropriante e o expropriado ou demais interessados sobre outro destino a dar

ao bem expropriado ou sobre o montante do acréscimo da indemnização que resultaria da aplicação do disposto no n.º 8 interpreta-se como renúncia aos direitos de reversão e de preferência.

7 — Se a entidade expropriante pretender alienar parcelas sobrantes, deve comunicar o projecto de alienação ao expropriado e demais interessados conhecidos cujos direitos não hajam cessado definitivamente, por carta ou ofício registado com aviso de recepção, com a antecedência mínima de 60 dias, findos os quais, não sendo exercido o direito de reversão ou, se for o caso, o direito de preferência, se entende que renunciam ao mesmo.

8 — No caso de nova declaração de utilidade pública ou de renovação da declaração anterior, o expropriado é notificado nos termos do n.º 1 do artigo 35.º para optar pela fixação de nova indemnização ou pela actualização da anterior ao abrigo do disposto no artigo 24.º, aproveitando-se neste caso os actos praticados.

9 — Cessa o disposto no n.º 2 se os trabalhos forem suspensos ou estiverem interrompidos por prazo superior a dois anos, contando-se o prazo a que se refere o n.º 5 a partir do final daquele.

#### Artigo 6.º

##### Afectação dos bens do domínio público

1 — As pessoas colectivas de direito público têm direito a ser compensadas, em dinheiro ou em espécie, como melhor convier aos fins públicos em causa, dos prejuízos efectivos que resultarem da afectação definitiva dos seus bens de domínio público a outros fins de utilidade pública.

2 — Na falta de acordo, o montante da compensação é determinado por arbitragem, nos termos previstos neste Código, com as necessárias adaptações.

3 — Tomando-se desnecessária a afectação dos bens, estes são reintegrados no património das entidades a que se refere o n.º 1.

#### Artigo 7.º

##### Expropriação de bens ou direitos relativos a concessões e privilégios

1 — Com o resgate das concessões e privilégios outorgados para a exploração de obras ou serviços de utilidade pública podem ser expropriados os bens ou direitos a eles relativos que, sendo propriedade do concessionário, devam continuar afectos à obra ou ao serviço.

2 — A transferência de posse dos bens expropriados opera-se conjuntamente com a dos que constituem objecto de resgate, ainda que a indemnização não esteja fixada.

3 — No caso previsto na parte final do número anterior, a entidade expropriante deve proceder à cativação do saldo da dotação orçamental que suporta o encargo e renová-la em cada ano económico enquanto se justificar, ou proceder à caução nos termos da lei.

#### Artigo 8.º

##### Constituição de servidões administrativas

1 — Podem constituir-se sobre imóveis as servidões necessárias à realização de fins de interesse público.

2 — As servidões, resultantes ou não de expropriações, dão lugar a indemnização quando:

a) Inviabilizem a utilização que vinha sendo dada ao bem, considerado globalmente;

6194

Diário da República, 1.ª série—N.º 171—4 de Setembro de 2008

- b) Inviabilizem qualquer utilização do bem, nos casos em que estes não estejam a ser utilizados; ou  
c) Anulem completamente o seu valor económico.

3 — À constituição das servidões e à determinação da indemnização aplica-se o disposto no presente Código, com as necessárias adaptações, salvo o disposto em legislação especial.

#### Artigo 9.º

##### Conceito de interessados

1 — Para os fins deste Código, consideram-se interessados, além do expropriado, os titulares de qualquer direito real ou ónus sobre o bem a expropriar e os arrendatários de prédios rústicos ou urbanos.

2 — O arrendatário habitacional de prédio urbano só é interessado, nessa qualidade, quando prescindir de realojamento equivalente, adequado às suas necessidades e às daqueles que com ele vivam em economia comum à data da declaração de utilidade pública.

3 — São tidos por interessados os que no registo predial, na matriz ou em títulos bastantes de prova que exibam figurem como titulares dos direitos a que se referem os números anteriores ou, sempre que se trate de prédios omissos ou haja manifesta desactualização dos registos e das inscrições, aqueles que pública e notoriamente forem tidos como tais.

## TÍTULO II

### Da declaração de utilidade pública e da autorização de posse administrativa

#### Artigo 10.º

##### Resolução de expropriar

1 — A resolução de requerer a declaração de utilidade pública da expropriação deve ser fundamentada, mencionando expressa e claramente:

- a) A causa de utilidade pública a prosseguir e a norma habilitante;  
b) Os bens a expropriar, os proprietários e demais interessados conhecidos;  
c) A previsão do montante dos encargos a suportar com a expropriação;  
d) O previsto em instrumento de gestão territorial para os imóveis a expropriar e para a zona da sua localização.

2 — As parcelas a expropriar são identificadas através da menção das descrições e inscrições na conservatória a que pertençam e das inscrições matriciais, se não estiverem omissas, ou de planta parcelar contendo as coordenadas dos pontos que definem os limites das áreas a expropriar, reportadas à rede geodésica, e, se houver planta cadastral, os limites do prédio, desde que situados a menos de 300 m dos limites da parcela, em escala correspondente à do cadastro geométrico da propriedade ou, na falta deste, em escala graficamente representada não inferior a 1:1000, nas zonas interiores dos perímetros urbanos, ou a 1:2000, nas exteriores.

3 — Os proprietários e demais interessados conhecidos são identificados através do nome, firma, denominação, residência habitual ou sede.

4 — A previsão dos encargos com a expropriação tem por base a quantia que for determinada previamente em

avaliação, documentada por relatório, efectuada por perito da lista oficial, da livre escolha da entidade interessada na expropriação.

5 — A resolução a que se refere o n.º 1 é notificada ao expropriado e aos demais interessados cuja morada seja conhecida, mediante carta ou ofício registado com aviso de recepção.

#### Artigo 11.º

##### Aquisição por via de direito privado

1 — A entidade interessada, antes de requerer a declaração de utilidade pública, deve diligenciar no sentido de adquirir os bens por via de direito privado, salvo nos casos previstos no artigo 15.º, e nas situações em que, jurídica ou materialmente, não é possível a aquisição por essa via.

2 — A notificação a que se refere o n.º 5 do artigo anterior deve incluir proposta de aquisição, por via de direito privado, que terá como referência o valor constante do relatório do perito.

3 — No caso referido no n.º 2 do artigo 9.º, a proposta é apresentada como alternativa ao realojamento nele previsto.

4 — Não sendo conhecidos os proprietários e os demais interessados ou sendo devolvidas as cartas ou ofícios a que se refere o n.º 5 do artigo anterior, a existência de proposta é publicitada através de editais a afixar nos locais de estilo do município do lugar da situação do bem ou da sua maior extensão e das freguesias onde se localize e em dois números seguidos de dois dos jornais mais lidos na região, sendo um destes de âmbito nacional.

5 — O proprietário e os demais interessados têm o prazo de 20 dias contados a partir da recepção da proposta ou de 30 dias a contar da última publicação nos jornais a que se refere o número anterior para dizerem o que se lhes oferecer sobre a proposta apresentada, podendo a sua contraproposta ter como referência o valor que for determinado em avaliação documentada por relatório elaborado por perito da sua escolha.

6 — A recusa ou a falta de resposta no prazo referido no número anterior ou de interesse na contraproposta confere, de imediato, à entidade interessada na expropriação a faculdade de apresentar o requerimento para a declaração de utilidade pública, nos termos do artigo seguinte, notificando desse facto os proprietários e demais interessados que tiverem respondido.

7 — Se houver acordo, a aquisição por via do direito privado poderá ter lugar ainda que a área da parcela, ou da parte sobrança, seja inferior à unidade de cultura.

#### Artigo 12.º

##### Remessa do requerimento

1 — O requerimento da declaração de utilidade pública é remetido, conforme os casos, ao membro do Governo ou ao presidente da assembleia municipal competente para a emitir, devendo ser instruído com os seguintes documentos:

- a) Cópia da resolução a que se refere o n.º 1 do artigo 10.º e da respectiva documentação;  
b) Todos os elementos relativos à fase de tentativa de aquisição por via de direito privado quando a ela haja lugar e indicação das razões do respectivo inêxito;  
c) Indicação da dotação orçamental que suportará os encargos com a expropriação e da respectiva cativação, ou caução correspondente;

d) Programação dos trabalhos elaborada pela entidade expropriante, no caso de urgência, bem como a fundamentação desta;

e) Estudo de impacte ambiental, quando legalmente exigido.

2 — Se o requerente for entidade de direito privado, deve comprovar que se encontra caucionado o fundo indispensável para o pagamento das indemnizações a que haja lugar.

3 — A entidade requerida pode determinar que o requerente junte quaisquer outros documentos ou preste os esclarecimentos que entenda necessários.

#### Artigo 13.º

##### Declaração de utilidade pública

1 — A declaração de utilidade pública deve ser devidamente fundamentada e obedecer aos demais requisitos fixados neste Código e demais legislação aplicável, independentemente da forma que revista.

2 — A declaração resultante genericamente da lei ou de regulamento deve ser concretizada em acto administrativo que individualize os bens a expropriar, valendo esse acto como declaração de utilidade pública para os efeitos do presente diploma.

3 — Sem prejuízo do disposto no n.º 6, a declaração de utilidade pública caduca se não for promovida a constituição da arbitragem no prazo de um ano ou se o processo de expropriação não for remetido ao tribunal competente no prazo de 18 meses, em ambos os casos a contar da data da publicação da declaração de utilidade pública.

4 — A declaração de caducidade pode ser requerida pelo expropriado ou por qualquer outro interessado ao tribunal competente para conhecer do recurso da decisão arbitral ou à entidade que declarou a utilidade pública e a decisão que for proferida é notificada a todos os interessados.

5 — A declaração de utilidade pública caducada pode ser renovada em casos devidamente fundamentados e no prazo máximo de um ano a contar do termo dos prazos fixados no n.º 3.

6 — Renovada a declaração de utilidade pública, o expropriado é notificado nos termos do n.º 1 do artigo 35.º para optar pela fixação de nova indemnização ou pela actualização da anterior, nos termos do artigo 24.º, aproveitando-se neste caso os actos praticados.

7 — Tratando-se de obra contínua, nos termos do n.º 3 do artigo 5.º, a caducidade não pode ser invocada depois de aquela ter sido iniciada em qualquer local do respectivo traçado, salvo se os trabalhos forem suspensos ou estiverem interrompidos por prazo superior a três anos.

#### Artigo 14.º

##### Competência para a declaração de utilidade pública

1 — Salvo nos casos previstos no número seguinte, é da competência do ministro a cujo departamento compete a apreciação final do processo:

a) A declaração de utilidade pública da expropriação dos bens imóveis e direitos a eles inerentes;

b) A declaração de utilidade pública do resgate, não prevista nos respectivos contratos, das concessões ou privilégios outorgados para a exploração de obras ou serviços de utilidade pública e ainda da expropriação dos bens ou direitos a eles relativos referidos no artigo 7.º

2 — A competência para a declaração de utilidade pública das expropriações da iniciativa da administração local autárquica, para efeitos de concretização de plano de urbanização ou plano de pormenor eficaz, é da respectiva assembleia municipal.

3 — A deliberação da assembleia municipal prevista no número anterior deverá ser tomada por maioria dos membros em efectividade de funções.

4 — A deliberação referida no número anterior é comunicada ao membro do Governo responsável pela área da administração local.

5 — O reconhecimento do interesse público requerido pelas empresas e a declaração de utilidade pública da expropriação dos imóveis necessários à instalação, ampliação, reorganização ou reconversão das suas unidades industriais ou dos respectivos acessos é da competência do ministro a cujo departamento compete a apreciação final do processo.

6 — Nos casos em que não seja possível determinar o departamento a que compete a apreciação final do processo ou que não sejam abrangidos pelo disposto nos números anteriores é competente o Primeiro-Ministro, com a faculdade de delegar no ministro responsável pelo ordenamento do território.

#### Artigo 15.º

##### Atribuição do carácter de urgência

1 — No próprio acto declarativo da utilidade pública, pode ser atribuído carácter de urgência à expropriação para obras de interesse público.

2 — A atribuição de carácter urgente à expropriação deve ser sempre fundamentada e confere de imediato à entidade expropriante a posse administrativa dos bens expropriados, nos termos previstos nos artigos 20.º e seguintes, na parte aplicável.

3 — A atribuição de carácter urgente caduca se as obras na parcela não tiverem início no prazo fixado no programa de trabalhos, salvo ocorrendo motivo devidamente justificado.

4 — A declaração de caducidade aplica-se, com as necessárias adaptações, o disposto no n.º 4 do artigo 13.º

5 — A caducidade não obsta à ulterior autorização da posse administrativa, nos termos dos artigos 19.º e seguintes.

#### Artigo 16.º

##### Expropriação urgentíssima

1 — Quando a necessidade da expropriação decorra de calamidade pública ou de exigências de segurança interna ou de defesa nacional, o Estado ou as autoridades públicas por este designadas ou legalmente competentes podem tomar posse administrativa imediata dos bens destinados a prover à necessidade que determina a sua intervenção, sem qualquer formalidade prévia, seguindo-se, sem mais diligências, o estabelecido no presente Código sobre fixação da indemnização em processo litigioso.

2 — Sempre que possível, será promovida vistoria *ad perpetuam rei memoriam*, nos termos previstos no artigo 21.º, cumprindo-se, com as necessárias adaptações, o disposto nesse artigo.

#### Artigo 17.º

##### Publicação da declaração de utilidade pública

1 — O acto declarativo da utilidade pública e a sua renovação são sempre publicados, por extracto, na 2.ª série

do *Diário da República* e notificados ao expropriado e aos demais interessados conhecidos por carta ou ofício sob registo com aviso de recepção, devendo ser averbados no registo predial.

2 — Se o expropriado ou demais interessados forem desconhecidos, é aplicável o disposto no n.º 4 do artigo 11.º

3 — A publicação da declaração de utilidade pública deve identificar sucintamente os bens sujeitos a expropriação, com referência à descrição predial e à inscrição matricial, mencionar os direitos, ónus ou encargos que sobre eles incidem e os nomes dos respectivos titulares e indicar o fim da expropriação.

4 — A identificação referida no número anterior pode ser substituída por planta, em escala adequada e graficamente representada, que permita a delimitação legível do bem necessário ao fim de utilidade pública.

5 — Quando se trate de expropriação por zonas ou lanços, da publicação do acto declarativo consta a área total a expropriar, a sua divisão de acordo com o faseamento, os prazos e a ordem de aquisição.

6 — São conjuntamente publicadas, por conta das empresas requerentes a que se refere o n.º 2 do artigo 14.º, as plantas dos bens abrangidos pela declaração de utilidade pública, cumprindo-lhes promover a sua afixação na sede do município ou dos municípios do lugar em que aqueles se situam.

7 — A declaração de utilidade pública é também publicada pela entidade expropriante mediante aviso afixado na entrada principal do prédio, quando exista.

#### Artigo 17.º-A

##### Dever de comunicação

1 — Após a notificação da declaração de utilidade pública, o expropriado e os demais interessados devem comunicar à entidade expropriante, por escrito, qualquer alteração da sua residência habitual ou sede.

2 — A alteração da residência habitual ou da sede do expropriado e dos demais interessados que não tenha sido comunicada nos termos descritos no número anterior não constitui fundamento para a repetição de quaisquer termos ou diligências do procedimento expropriatório.

#### Artigo 18.º

##### Ocupação de prédios vizinhos

1 — A declaração de utilidade pública da expropriação confere à entidade expropriante o direito de ocupar prédios vizinhos e de neles efectuar os trabalhos necessários ou impostos pela execução destes, nos termos previstos nos estudos ou projectos aprovados, ou daqueles que forem definidos em decisão da entidade que produziu aquele acto.

2 — Se o proprietário ou outros interessados forem conhecidos, são previamente notificados da ocupação por carta ou ofício sob registo com aviso de recepção, com a antecedência mínima de 15 dias, podendo qualquer deles exigir a realização de vistoria *ad perpetuam rei memoriam*, a qual tem lugar nos termos previstos no artigo 21.º e precede sempre a ocupação.

3 — Se os proprietários ou outros interessados forem desconhecidos, é aplicável o disposto no n.º 4 do artigo 11.º

4 — Aos proprietários e demais interessados prejudicados pela ocupação são devidas indemnizações nos termos gerais de direito, a determinar em processo comum, ao

qual se aplica, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 71.º e 72.º do presente Código.

#### Artigo 19.º

##### Posse administrativa

1 — Se a entidade expropriante for pessoa colectiva de direito público ou empresa pública, nacionalizada ou concessionária de serviço público ou de obras públicas, pode ser autorizada pela entidade competente para declarar a utilidade pública da expropriação a tomar posse administrativa dos bens a expropriar desde que os trabalhos necessários à execução do projecto de obras aprovado sejam urgentes e aquela providência se torne indispensável para o seu início imediato ou para a sua prossecução ininterrupta.

2 — A autorização de posse administrativa deve mencionar expressa e claramente os motivos que a fundamentam e o prazo previsto para o início das obras na parcela expropriada, de acordo com o programa dos trabalhos elaborado pela entidade expropriante.

3 — A autorização pode ser concedida em qualquer fase da expropriação até ao momento de adjudicação judicial da propriedade.

4 — Se as obras não tiverem início dentro do prazo estabelecido nos termos do n.º 2, salvo motivo justificativo, nomeadamente por atraso não imputável à entidade expropriante, o expropriado e os demais interessados têm o direito de ser indemnizados pelos prejuízos que não devam ser considerados na fixação da justa indemnização.

#### Artigo 20.º

##### Condições de efectivação da posse administrativa

1 — A investidura administrativa na posse dos bens não pode efectivar-se sem que previamente tenham sido:

a) Notificados os actos de declaração de utilidade pública e de autorização da posse administrativa;

b) Efectuado o depósito da quantia mencionada no n.º 4 do artigo 10.º em instituição bancária do lugar do domicílio ou sede da entidade expropriante, à ordem do expropriado e dos demais interessados, se aquele e estes forem conhecidos e não houver dúvidas sobre a titularidade dos direitos afectados;

c) Realizada vistoria *ad perpetuam rei memoriam* destinada a fixar os elementos de facto susceptíveis de desaparecerem e cujo conhecimento seja de interesse ao julgamento do processo.

2 — A notificação a que se refere a alínea a) do número anterior deve conter o local, o dia e a hora do acto de transmissão da posse.

3 — O acto de transmissão de posse deverá ter lugar no prédio, parcela ou lanço expropriado.

4 — Se o expropriado e os demais interessados, estando ou devendo considerar-se devidamente notificados, não comparecerem ao acto de transmissão de posse, esta não deixará de ser conferida.

5 — O depósito a que se refere a alínea b) do n.º 1 pode ser substituído por caução prestada por qualquer das formas legalmente admissíveis.

6 — O depósito prévio é dispensado:

a) Se a expropriação for urgente, devendo o mesmo ser efectuado no prazo de 10 dias, contados nos termos do

artigo 279.º do Código Civil, a partir da data da investidura administrativa na posse dos bens;

b) Se os expropriados e demais interessados não forem conhecidos ou houver dúvidas sobre a titularidade dos direitos afectados, devendo o mesmo ser efectuado no prazo de 10 dias a contar do momento em que sejam conhecidos ou seja resolvido o incidente regulado no artigo 53.º

7 — Na situação prevista na alínea a) do número anterior, caso o depósito da quantia mencionada no n.º 4 do artigo 10.º não seja efectuado no prazo fixado, são devidos juros moratórios ao expropriado, os quais incidem sobre o montante do depósito.

8 — Atribuído carácter urgente à expropriação ou autorizada a posse administrativa, a entidade expropriante solicita directamente ao presidente do tribunal da Relação do distrito judicial do lugar da situação do bem ou da sua maior extensão a indicação de um perito da lista oficial para a realização da vistoria *ad perpetuam rei memoriam*.

9 — Pode ser solicitada a indicação de dois ou mais peritos sempre que tal se justifique pela extensão ou número de prédios a expropriar.

#### Artigo 21.º

##### *Vistoria ad perpetuam rei memoriam*

1 — Recebida a comunicação do perito nomeado, a entidade expropriante marca a data, a hora e o local do início da vistoria *ad perpetuam rei memoriam*, notificando de tal facto o perito, os interessados conhecidos e o curador provisório, por carta ou ofício registado com aviso de recepção, a expedir de forma a ser recebido com a antecedência mínima de cinco dias úteis, no qual indicará, ainda, se a expropriação é total ou parcial; a comunicação ao perito será acompanhada de cópia dos elementos a que se referem as alíneas a), b) e d) do n.º 1 do artigo 10.º e, sempre que possível, de indicação da descrição predial e da inscrição matricial dos prédios; a comunicação ao expropriado e demais interessados mencionará, ainda, a instituição bancária, o local, a data e o montante do depósito a que se refere a alínea b) do n.º 1 do artigo anterior e, se for o caso, que o mesmo se encontra à sua ordem.

2 — O perito que pretenda pedir escusa pode fazê-lo nos dois dias seguintes à notificação prevista no número anterior, devendo a entidade expropriante submeter o pedido à apreciação do presidente do tribunal da Relação para efeitos de eventual substituição.

3 — Os interessados, o curador provisório e a entidade expropriante podem comparecer à vistoria e formular por escrito os quesitos que tiverem por pertinentes, a que o perito deve responder no seu relatório.

4 — O auto de vistoria *ad perpetuam rei memoriam* deve conter:

a) Descrição pormenorizada do local, referindo, designadamente, as construções existentes, as características destas, a época da edificação, o estado de conservação e, sempre que possível, as áreas totais construídas;

b) Menção expressa de todos os elementos susceptíveis de influírem na avaliação do bem vistoriado, nos termos dos artigos 23.º e seguintes;

c) Plantas, fotografias ou outro suporte de captação da imagem do bem expropriado e da área envolvente;

d) Elementos remetidos ao perito nos termos do n.º 1;

e) Respostas aos quesitos referidos no n.º 3.

5 — Nos 15 dias ulteriores à realização da vistoria *ad perpetuam rei memoriam* deve o perito entregar à entidade expropriante o respectivo relatório, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 50.º

6 — Em casos devidamente justificados, designadamente pelo número de vistorias, o prazo a que se refere o número anterior pode ser prorrogado até 30 dias pela entidade expropriante, a requerimento do perito.

7 — Recebido o relatório, a entidade expropriante, no prazo de cinco dias, notificará o expropriado e os demais interessados por carta registada com aviso de recepção, remetendo-lhes cópia do mesmo e dos respectivos anexos, para apresentarem reclamação contra o seu conteúdo, querendo, no prazo de cinco dias.

8 — Se houver reclamação, o perito pronunciar-se-á no prazo de cinco dias, em relatório complementar.

9 — Decorrido o prazo de reclamação sem que esta seja apresentada ou recebido o relatório complementar do perito, a entidade expropriante poderá utilizar o prédio para os fins da expropriação, lavrando o auto de posse administrativa e dando início aos trabalhos previstos, sem prejuízo do disposto na legislação aplicável sobre a desocupação de casas de habitação.

#### Artigo 22.º

##### Auto de posse administrativa

1 — O auto de posse deve conter os seguintes elementos:

a) Identificação do expropriado e dos demais interessados conhecidos ou menção expressa de que são desconhecidos;

b) Identificação do *Diário da República* onde tiver sido publicada a declaração de utilidade pública e de urgência da expropriação ou o despacho que autorizou a posse administrativa;

c) Indicação da data e demais circunstâncias susceptíveis de identificarem o relatório da vistoria, que dele constará em anexo.

2 — Na impossibilidade de identificação do prédio através da inscrição matricial ou da descrição predial, o auto de posse deve referir a composição, confrontações e demais elementos que possam contribuir para a identificação física do terreno onde se encontra o bem expropriado.

3 — No prazo de cinco dias, a entidade expropriante remete, por carta registada com aviso de recepção, ao expropriado e aos demais interessados conhecidos cópias do auto de posse administrativa.

### TÍTULO III

#### Do conteúdo da indemnização

#### Artigo 23.º

##### Justa indemnização

1 — A justa indemnização não visa compensar o benefício alcançado pela entidade expropriante mas ressarcir o prejuízo que para o expropriado advém da expropriação, correspondente 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 declaração de utilidade pública, tendo em consideração as circunstâncias e condições de facto existentes naquela data.

2 — Na determinação do valor dos bens expropriados não pode tomar-se em consideração a mais-valia que resultar:

- a) Da própria declaração de utilidade pública da expropriação;
- b) De obras ou empreendimentos públicos concluídos há menos de cinco anos, no caso de não ter sido liquidado encargo de mais-valia e na medida deste;
- c) De benfeitorias voluptuárias ou úteis ulteriores à notificação a que se refere o n.º 5 do artigo 10.º;
- d) De informações de viabilidade, licenças ou autorizações administrativas requeridas ulteriormente à notificação a que se refere o n.º 5 do artigo 10.º

3 — Na fixação da justa indemnização não são considerados quaisquer factores, circunstâncias ou situações criadas com o propósito de aumentar o valor da indemnização.

4 — (*Revogado.*)

5 — Sem prejuízo do disposto nos n.ºs 2 e 3 do presente artigo, 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, podendo a entidade expropriante e o expropriado, quando tal se não verificar, requerer, ou o tribunal decidir oficiosamente, que na avaliação sejam atendidos outros critérios para alcançar aquele valor.

6 — O Estado garante o pagamento da justa indemnização, nos termos previstos no presente Código.

7 — O Estado, quando satisfaça a indemnização, tem direito de regresso sobre a entidade expropriante, podendo, independentemente de quaisquer formalidades, proceder à cativação de transferências orçamentais até ao valor da dívida, incluindo os juros de mora que se mostrem devidos desde a data do pagamento da indemnização.

#### Artigo 24.º

##### Cálculo do montante da indemnização

1 — O montante da indemnização calcula-se com referência 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.

2 — O índice referido no número anterior é o publicado pelo Instituto Nacional de Estatística relativamente ao local da situação dos bens ou da sua maior extensão.

3 — Nos casos previstos na parte final do n.º 8 do artigo 5.º e no n.º 6 do artigo 13.º, a actualização do montante da indemnização abrange também o período que mediar entre a data da decisão judicial que fixar definitivamente a indemnização e a data do efectivo pagamento do montante actualizado.

#### Artigo 25.º

##### Classificação dos solos

1 — Para efeitos do cálculo da indemnização por expropriação, o solo classifica-se em:

- a) Solo apto para a construção;
- b) Solo para outros fins.

2 — Considera-se solo apto para a construção:

a) O que dispõe de acesso rodoviário e de rede de abastecimento de água, de energia eléctrica e de saneamento,

com características adequadas para servir as edificações nele existentes ou a construir;

b) O que apenas dispõe de parte das infra-estruturas referidas na alínea anterior mas se integra em núcleo urbano existente;

c) O que está destinado, de acordo com instrumento de gestão territorial, a adquirir as características descritas na alínea a);

d) O que, não estando abrangido pelo disposto nas alíneas anteriores, possui, todavia, alvará de loteamento ou licença de construção em vigor no momento da declaração de utilidade pública, desde que o processo respectivo se tenha iniciado antes da data da notificação a que se refere o n.º 5 do artigo 10.º

3 — Considera-se solo para outros fins o que não se encontra em qualquer das situações previstas no número anterior.

#### Artigo 26.º

##### Cálculo do valor do solo apto para a construção

1 — O valor do solo apto para a construção calcula-se por referência à construção que nele seria possível efectuar se não tivesse sido sujeito a expropriação, num aproveitamento económico normal, de acordo com as leis e os regulamentos em vigor, nos termos dos números seguintes e sem prejuízo do disposto no n.º 5 do artigo 23.º

2 — O valor do solo apto para construção será o resultante da média aritmética actualizada entre os preços unitários de aquisições, ou avaliações fiscais que corrijam os valores declarados, efectuadas na mesma freguesia e nas freguesias limítrofes nos três anos, de entre os últimos cinco, com média anual mais elevada, relativamente a prédios com idênticas características, atendendo aos parâmetros fixados em instrumento de planeamento territorial, corrigido por ponderação da envolvente urbana do bem expropriado, nomeadamente no que diz respeito ao tipo de construção existente, numa percentagem máxima de 10 %.

3 — Para os efeitos previstos no número anterior, os serviços competentes do Ministério das Finanças deverão fornecer, a solicitação da entidade expropriante, a lista das transacções e das avaliações fiscais que corrijam os valores declarados efectuadas na zona e os respectivos valores.

4 — Caso não se revele possível aplicar o critério estabelecido no n.º 2 por falta de elementos, o valor do solo apto para a construção calcula-se em função do custo da construção, em condições normais de mercado, nos termos dos números seguintes.

5 — Na determinação do custo da construção atende-se, como referencial, aos montantes fixados administrativamente para efeitos de aplicação dos regimes de habitação a custos controlados ou de renda condicionada.

6 — Num aproveitamento economicamente normal, o valor do solo apto para a construção deverá corresponder a um máximo de 15 % do custo da construção, devidamente fundamentado, variando, nomeadamente, em função da localização, da qualidade ambiental e dos equipamentos existentes na zona, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

7 — A percentagem fixada nos termos do número anterior poderá ser acrescida até ao limite de cada uma das percentagens seguintes e com a variação que se mostrar justificada:

a) Acesso rodoviário, com pavimentação em calçada, betuminoso ou equivalente junto da parcela — 1,5 %;

b) Passeios em toda a extensão do arruamento ou do quarteirão do lado da parcela — 0,5%;

c) Rede de abastecimento domiciliário de água com serviço junto da parcela — 1%;

d) Rede de saneamento com colector em serviço junto da parcela — 1,5%;

e) Rede de distribuição de energia eléctrica em baixa tensão com serviço junto da parcela — 1%;

f) Rede de drenagem de águas pluviais com colector em serviço junto da parcela — 0,5%;

g) Estação depuradora em ligação com a rede de colectores de saneamento com serviço junto da parcela — 2%;

h) Rede distribuidora de gás junto da parcela — 1%;

i) Rede telefónica junto da parcela — 1%.

8 — Se o custo da construção for substancialmente agravado ou diminuído pelas especiais condições do local, o montante do acréscimo ou da diminuição daí resultante é reduzido ou adicionado ao custo da edificação a considerar para efeito da determinação do valor do terreno.

9 — Se o aproveitamento urbanístico que serviu de base à aplicação do critério fixado nos n.ºs 4 a 8 constituir, comprovadamente, uma sobrecarga inoportuna para as infra-estruturas existentes, no cálculo do montante indemnizatório deverão ter-se em conta as despesas necessárias ao reforço das mesmas.

10 — O valor resultante da aplicação dos critérios fixados nos n.ºs 4 a 9 será objecto da aplicação de um factor correctivo pela inexistência do risco e do esforço inerente à actividade construtiva, no montante máximo de 15% do valor da avaliação.

11 — No cálculo do valor do solo apto para a construção em áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, legalmente fixadas, ter-se-á em conta que o volume e o tipo de construção possível não deve exceder os da média das construções existentes do lado do traçado do arruamento em que se situe, compreendido entre duas vias consecutivas.

12 — Sendo necessário expropriar solos classificados como zona verde, de lazer ou para instalação de infra-estruturas e equipamentos públicos por plano municipal de ordenamento do território plenamente eficaz, cuja aquisição seja anterior à sua entrada em vigor, o valor de tais solos será calculado em função do valor médio das construções existentes ou que seja possível edificar nas parcelas situadas numa área envolvente cujo perímetro exterior se situe a 300 m do limite da parcela expropriada.

#### Artigo 27.º

##### Cálculo do valor do solo para outros fins

1 — O valor do solo apto para outros fins será o resultante da média aritmética actualizada entre os preços unitários de aquisições ou avaliações fiscais que corrijam os valores declarados efectuadas na mesma freguesia e nas freguesias limítrofes nos três anos, de entre os últimos cinco, com média anual mais elevada, relativamente a prédios com idênticas características, atendendo aos parâmetros fixados em instrumento de planeamento territorial e à sua aptidão específica.

2 — Para os efeitos previstos no número anterior, os serviços competentes do Ministério das Finanças deverão fornecer, a solicitação da entidade expropriante, a lista das transacções e das avaliações fiscais que corrijam os valores declarados efectuadas na zona e os respectivos valores.

3 — Caso não se revele possível aplicar o critério estabelecido no n.º 1 por falta de elementos, o valor do solo para outros fins será calculado tendo em atenção os seus rendimentos efectivo ou possível no estado existente à data da declaração de utilidade pública, a natureza do solo e do subsolo, a configuração do terreno e as condições de acesso, as culturas predominantes e o clima da região, os frutos pendentes e outras circunstâncias objectivas susceptíveis de influir no respectivo cálculo.

#### Artigo 28.º

##### Cálculo do valor de edifícios ou construções e das respectivas áreas de implantação e logradouros

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

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

b) Sistemas de infra-estruturas, transportes públicos e proximidade de equipamentos;

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

d) Área bruta;

e) Preço das aquisições anteriores e respectivas datas;

f) Número de inquilinos e rendas;

g) Valor de imóveis próximos, da mesma qualidade;

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

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

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

#### Artigo 29.º

##### Cálculo do valor nas expropriações parciais

1 — Nas expropriações parciais, os árbitros ou os peritos calculam sempre, separadamente, o valor e o rendimento totais do prédio e das partes abrangidas e não abrangidas pela declaração de utilidade pública.

2 — Quando a parte não expropriada ficar depreciada pela divisão do prédio ou desta resultarem outros prejuízos ou encargos, incluindo a diminuição da área total edificável ou a construção de vedações idênticas às demolidas ou às subsistentes, especificam-se também, em separado, os montantes da depreciação e dos prejuízos ou encargos, que acrescem ao valor da parte expropriada.

3 — Não haverá lugar à avaliação da parte não expropriada, nos termos do n.º 1, quando os árbitros ou os peritos, justificadamente, concluírem que, nesta, pela sua extensão, não ocorrem as circunstâncias a que se referem as alíneas a) e b) do n.º 2 e o n.º 3 do artigo 3.º

## Artigo 30.º

**Indemnização respeitante ao arrendamento**

1 — O arrendamento para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal, ou para habitação no caso previsto no n.º 2 do artigo 9.º, bem como o arrendamento rural são considerados encargos autónomos para efeito de indemnização dos arrendatários.

2 — O inquilino habitacional obrigado a desocupar o fogo em consequência de caducidade do arrendamento resultante de expropriação pode optar entre uma habitação cujas características, designadamente de localização e renda, sejam semelhantes às da anterior ou por indemnização satisfeita de uma só vez.

3 — Na fixação da indemnização a que se refere o número anterior atende-se ao valor do fogo, ao valor das benfeitorias realizadas pelo arrendatário e à relação entre as rendas pagas por este e as praticadas no mercado.

4 — Na indemnização respeitante a arrendamento para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal atende-se às despesas relativas à nova instalação, incluindo os diferenciais de renda que o arrendatário irá pagar, e aos prejuízos resultantes do período de paralisação da actividade, necessário para a transferência, calculados nos termos gerais de direito.

5 — Na indemnização respeitante a arrendamento rural atende-se, além do valor dos frutos pendentes ou das colheitas inutilizadas, ao valor das benfeitorias a que o rendeiro tenha direito e aos demais prejuízos emergentes da cessação do arrendamento, calculados nos termos gerais de direito.

6 — O disposto nos números anteriores é também aplicável se a expropriação recair directamente sobre o arrendamento e no caso de resolução do contrato de arrendamento nos termos dos artigos 8.º e 11.º do Decreto n.º 139-A/79, de 24 de Dezembro.

## Artigo 31.º

**Indemnização pela interrupção da actividade comercial, industrial, liberal ou agrícola**

1 — Nos casos em que o proprietário do prédio nele exerça qualquer actividade prevista no n.º 4 do artigo anterior, à indemnização pelo valor do prédio acresce a que corresponder aos prejuízos da cessação inevitável ou da interrupção e transferência dessa actividade, pelo período de tempo objectivamente necessário, calculada nos termos do mesmo preceito.

2 — Se da expropriação resultarem prejuízos para o conjunto da exploração agrícola efectuada directamente pelo proprietário, à indemnização correspondente acresce a relativa àqueles prejuízos, calculada nos termos gerais de direito.

## Artigo 32.º

**Indemnização pela expropriação de direitos diversos da propriedade plena**

Na expropriação de direitos diversos da propriedade plena, a indemnização é determinada de harmonia com os critérios fixados para aquela propriedade, na parte em que forem aplicáveis.

## TÍTULO IV

**Processo de expropriação**

## CAPÍTULO I

**Expropriação amigável**

## Artigo 33.º

**Tentativa de acordo**

Antes de promover a constituição de arbitragem, a entidade expropriante deve procurar chegar a acordo com o expropriado e os demais interessados nos termos dos artigos seguintes.

## Artigo 34.º

**Objecto do acordo**

Nas expropriações amigáveis podem constituir objecto de acordo entre a entidade expropriante e expropriado ou demais interessados:

- a) O montante da indemnização;
- b) O pagamento de indemnização ou de parte dela em prestações, os juros respectivos e o prazo de pagamento destes;
- c) O modo de satisfazer as prestações;
- d) A indemnização através da cedência de bens ou direitos nos termos dos artigos 67.º e 69.º;
- e) A expropriação total;
- f) Condições acessórias.

## Artigo 35.º

**Proposta da entidade expropriante**

1 — No prazo de 15 dias após a publicação da declaração de utilidade pública, a entidade expropriante, através de carta ou ofício registado com aviso de recepção, dirige proposta do montante indemnizatório ao expropriado e aos demais interessados cujos endereços sejam conhecidos, bem como ao curador provisório.

2 — O expropriado e demais interessados dispõem do prazo de 15 dias para responder, podendo fundamentar a sua contraproposta em valor constante de relatório elaborado por perito da sua escolha.

3 — Na falta de resposta ou de interesse da entidade expropriante em relação à contraproposta, esta dá início à expropriação litigiosa, nos termos dos artigos 38.º e seguintes, notificando deste facto o expropriado e os demais interessados que tiverem respondido.

4 — O expropriado e os demais interessados devem esclarecer, por escrito, dentro dos prazos de oito dias a contar da data em que tenham sido notificados para o efeito, as questões que lhes forem postas pela entidade expropriante.

## Artigo 36.º

**Formalização do acordo por escritura ou auto**

1 — O acordo entre a entidade expropriante e os demais interessados deve constar:

- a) De escritura de expropriação amigável, se a entidade expropriante tiver notário privativo;
- b) De auto de expropriação amigável, a celebrar perante o notário privativo do município do lugar da situação do

bem expropriado ou da sua maior extensão, ou, sendo a entidade expropriante do sector público administrativo, perante funcionário designado para o efeito.

2 — O disposto nas alíneas anteriores não prejudica o recurso ao notário público, beneficiando os interessados de prioridade sobre o restante serviço notarial.

3 — O auto ou a escritura celebrado nos termos dos números anteriores que tenha por objecto parte de um prédio, qualquer que seja a sua área, constitui título bastante para efeitos da sua desanexação.

#### Artigo 37.º

##### Conteúdo da escritura ou do auto

1 — O auto ou a escritura serão lavrados dentro dos oito dias subsequentes àquele em que o acordo estabelecido for comunicado pela entidade expropriante ao notário, oficial público ou funcionário designado nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo anterior, em conformidade com o disposto no Código do Notariado.

2 — Do auto ou escritura deverão ainda constar:

- a) A indemnização acordada e a forma de pagamento;
- b) A data e o número do *Diário da República* em que foi publicada a declaração de utilidade pública da expropriação;
- c) O extracto da planta parcelar.

3 — A indemnização acordada pode ser atribuída a cada um dos interessados ou fixada globalmente.

4 — Não havendo acordo entre os interessados sobre a partilha da indemnização global que tiver sido acordada, é esta entregue àquele que por todos for designado ou consignada em depósito no lugar do domicílio da entidade expropriante, à ordem do juiz de direito da comarca do lugar da situação dos bens ou da maior extensão deles, efectuando-se a partilha nos termos do Código de Processo Civil.

5 — Salvo no caso de dolo ou culpa grave por parte da entidade expropriante, o aparecimento de interessados desconhecidos à data da celebração da escritura ou do auto apenas dá lugar à reconstituição da situação que existiria se tivessem participado no acordo, nos termos em que este foi concluído.

6 — A entidade expropriante deve facultar ao expropriado e aos demais interessados cópia autenticada do auto ou da escritura de expropriação amigável, quando solicitada.

## CAPÍTULO II

### Expropriação litigiosa

#### SECÇÃO I

##### Disposições introdutórias

#### Artigo 38.º

##### Arbitragem

1 — Na falta de acordo sobre o valor da indemnização, é este fixado por arbitragem, com recurso para os tribunais comuns.

2 — O valor do processo, para efeitos de admissibilidade de recurso, nos termos do Código de Processo Civil, corresponde ao maior dos seguintes:

a) Decréscimo da indemnização pedida no recurso da entidade expropriante ou acréscimo global das indemnizações pedidas nos recursos do expropriado e dos demais interessados, a que se refere o número seguinte;

b) Diferença entre os valores de indemnização constantes do recurso da entidade expropriante e o valor global das indemnizações pedidas pelo expropriado e pelos demais interessados nos respectivos recursos, a que se refere o número seguinte.

3 — Da decisão arbitral cabe sempre recurso com efeito meramente devolutivo para o tribunal do lugar da situação dos bens ou da sua maior extensão.

#### Artigo 39.º

##### Autuação

1 — É aberto um processo de expropriação com referência a cada um dos imóveis abrangidos pela declaração de utilidade pública.

2 — Quando dois ou mais imóveis tenham pertencido ao mesmo proprietário ou conjunto de comproprietários, é obrigatória a apensação dos processos em que não se verifique acordo sobre os montantes das indemnizações.

#### Artigo 40.º

##### Legitimidade

1 — Têm legitimidade para intervir no processo a entidade expropriante, o expropriado e os demais interessados.

2 — A intervenção de qualquer interessado na pendência do processo não implica a repetição de quaisquer termos ou diligências.

#### Artigo 41.º

##### Suspensão da instância e nomeação de curador provisório

1 — O falecimento, na pendência do processo, de algum interessado só implica a suspensão da instância depois de notificada à entidade expropriante a adjudicação da propriedade e posse, esta no caso de não ter havido investidura administrativa.

2 — Havendo interessados incapazes, ausentes ou desconhecidos, sem que esteja organizada a respectiva representação, o juiz, oficiosamente ou a requerimento do Ministério Público ou de qualquer interessado, nomeia-lhes curador provisório, que será, quanto aos incapazes, na falta de razões ponderosas em contrário, a pessoa a cuja guarda estiverem entregues.

3 — No caso de o processo de expropriação ainda não se encontrar em juízo, o juiz determina a sua remessa imediata, para os efeitos do número anterior, pelo período indispensável à decisão do incidente.

4 — A intervenção do curador provisório cessa logo que se encontre designado o normal representante do incapaz ou do ausente ou passem a ser conhecidos os interessados cuja ausência justificara a curadoria.

## SECÇÃO II

## Da tramitação do processo

## SUBSECÇÃO I

## Arbitragem

## Artigo 42.º

## Promoção da arbitragem

1 — Compete à entidade expropriante, ainda que seja de direito privado, promover, perante si, a constituição e o funcionamento da arbitragem.

2 — As funções da entidade expropriante referidas no número anterior passam a caber ao juiz de direito da comarca do local da situação do bem ou da sua maior extensão em qualquer dos seguintes casos:

a) Se for julgada procedente a reclamação referida no n.º 1 do artigo 54.º;

b) Se o procedimento de expropriação sofrer atrasos não imputáveis ao expropriado ou aos demais interessados que, no seu conjunto, ultrapassem 90 dias contados nos termos do artigo 279.º do Código Civil;

c) Se a lei conferir ao interessado o direito de requerer a expropriação de bens próprios;

d) Se a declaração de utilidade pública for renovada;

e) Nos casos previstos nos artigos 15.º e 16.º;

f) Os casos previstos nos artigos 92.º, 93.º e 94.º

3 — O disposto nas alíneas b), c), d) e e) do número anterior depende de requerimento do interessado, decidindo o juiz depois de notificada a parte contrária para se pronunciar no prazo de 10 dias.

4 — Se for ordenada a remessa ou a avocação do processo, o juiz fixa prazo para a sua efectivação, não superior a 30 dias, sob pena de multa até 10 unidades de conta, verificando-se atraso não justificado.

## Artigo 43.º

## Petições a apresentar no tribunal

1 — As petições a que se referem os n.ºs 2 do artigo 41.º, 3 do artigo anterior e 2 do artigo 51.º e a parte final do n.º 2 do artigo 54.º são apresentadas directamente na secretaria do tribunal competente para o processo de expropriação litigiosa.

2 — Os processos originados pelas petições referidas no número anterior são dependência do processo de expropriação; o juiz a quem este for distribuído determinará que aqueles processos lhe sejam remetidos, ficando com competência exclusiva para os respectivos termos subsequentes à remessa.

3 — Os processos recebidos nos termos da parte final do número anterior são apensados ao processo de expropriação.

## Artigo 44.º

## Natureza dos processos litigiosos

Os processos de expropriação litigiosa, bem como os que deles são dependentes, não têm carácter urgente, sem prejuízo de os actos relativos à adjudicação da propriedade e da posse e sua notificação aos interessados deverem ser praticados mesmo durante as férias judiciais.

## Artigo 45.º

## Designação dos árbitros

1 — Na arbitragem intervêm três árbitros designados pelo presidente do tribunal da Relação da situação dos prédios ou da sua maior extensão.

2 — Os árbitros são escolhidos de entre os peritos da lista oficial, devendo o presidente do tribunal da Relação indicar logo o que presidirá.

3 — Para o efeito do disposto nos números precedentes, a entidade expropriante solicita a designação dos árbitros directamente ao presidente do tribunal da Relação.

4 — O despacho de designação dos árbitros é proferido no prazo de cinco dias.

## Artigo 46.º

## Designação de grupos de árbitros

1 — Pode ser designado mais de um grupo de árbitros sempre que, em virtude da extensão e do número de bens a expropriar, um único grupo de árbitros se mostre manifestamente insuficiente para assegurar o normal andamento de todos os processos.

2 — A decisão prevista no número anterior é da competência do presidente do tribunal da Relação da situação dos bens a expropriar ou da sua maior extensão, mediante proposta fundamentada da entidade expropriante.

3 — Se os peritos da lista oficial forem insuficientes para a constituição do conveniente número de grupos de árbitros, recorre-se a peritos incluídos nas listas de outros distritos, com preferência, quando possível, para os das listas dos distritos contíguos.

4 — A distribuição dos processos pelos grupos de árbitros consta do despacho de designação e respeita a sequência geográfica das parcelas, que a entidade expropriante deve indicar no seu pedido, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 39.º, com as necessárias adaptações.

## Artigo 47.º

## Notificação da designação dos árbitros

1 — No prazo de 10 dias a contar da sua recepção, a entidade expropriante notifica na íntegra a comunicação da designação dos árbitros:

a) Por carta ou ofício registado com aviso de recepção, dirigido aos interessados de que se conheça a respectiva residência e ao curador provisório;

b) Por edital, com dilação de oito dias, a afixar na entrada principal do edifício da câmara municipal do concelho onde se situam os prédios ou a sua maior extensão, relativamente aos interessados não abrangidos pela alínea anterior e àqueles que não for possível notificar nos termos nela prescritos;

c) Aos árbitros, devendo a comunicação dirigida ao respectivo presidente ser acompanhada do processo de expropriação ou de cópia deste e, sempre que possível, de indicação da descrição predial e da inscrição matricial do prédio.

2 — Na notificação e nos editais a que se refere o número anterior dá-se conhecimento ao expropriado e aos demais interessados da faculdade de apresentação de quesitos nos termos do artigo seguinte.

**Artigo 48.º****Apresentação de quesitos**

No prazo de 15 dias a contar da notificação podem as partes apresentar ao árbitro presidente, em quadruplicado, os quesitos que entendam pertinentes para a fixação do valor dos bens objecto da expropriação.

**Artigo 49.º****Decisão arbitral**

1 — O acórdão dos árbitros é proferido em conferência, servindo de relator o presidente.

2 — O acórdão, devidamente fundamentado, é tomado por maioria; não se obtendo uma decisão arbitral por unanimidade ou maioria, vale como tal a média aritmética dos laudos que mais se aproximarem ou o laudo intermédio, se as diferenças entre ele e cada um dos restantes forem iguais.

3 — Os laudos são juntos ao acórdão dos árbitros, devem ser devidamente justificados e conter as respostas aos quesitos com indicação precisa das que serviram de base ao cálculo da indemnização proposta, bem como a justificação dos critérios de cálculo adoptados.

4 — A decisão dos árbitros é entregue à entidade expropriante no prazo máximo de 30 dias a contar da recepção da comunicação a que se refere a alínea c) do n.º 1 do artigo 47.º ou da apresentação dos quesitos.

5 — Em casos devidamente justificados, designadamente em razão do número de arbitragens, o prazo a que se refere o número anterior pode ser prorrogado até 60 dias, a requerimento de qualquer dos árbitros, dirigido à entidade expropriante.

6 — É aplicável o disposto no n.º 4 do artigo 21.º

**Artigo 50.º****Honorários**

1 — Os honorários dos árbitros são pagos pela entidade expropriante, mediante apresentação de factura devidamente justificada e de acordo com o Código das Custas Judiciais.

2 — As despesas efectuadas pelos árbitros são pagas mediante entrega dos respectivos comprovativos.

3 — A entidade expropriante está dispensada do pagamento de honorários aos árbitros que, salvo motivo justificativo, não entreguem o acórdão nos prazos legais.

**Artigo 51.º****Remessa do processo**

1 — A entidade expropriante remete o processo de expropriação ao tribunal da comarca da situação do bem expropriado ou da sua maior extensão no prazo de 30 dias a contar do recebimento da decisão arbitral, acompanhado de certidões actualizadas das descrições e das inscrições em vigor dos prédios na conservatória do registo predial competente e das respectivas inscrições matriciais, ou de que os mesmos estão omissos, bem como da guia de depósito à ordem do tribunal do montante arbitrado ou, se for o caso, da parte em que este exceda a quantia depositada nos termos da alínea b) do n.º 1 ou do n.º 5 do artigo 20.º; se não for respeitado o prazo fixado, a entidade expropriante deposita, também, juros moratórios correspondentes ao período de atraso, calculados nos termos do n.º 2 do artigo 70.º, e sem prejuízo do disposto nos artigos 71.º e 72.º

2 — Se o processo não for remetido a juízo no prazo referido, o tribunal determina, a requerimento de qualquer interessado, a notificação da entidade expropriante para que o envie no prazo de 10 dias, acompanhado da guia de depósito, sob cominação de o mesmo ser avocado.

3 — Decorrendo o processo perante o juiz, nos termos previstos no presente Código, este, após entrega do relatório dos árbitros, notifica a entidade expropriante para proceder ao depósito da indemnização no prazo de 30 dias; não sendo efectuado o depósito no prazo fixado, determina-se o cumprimento do disposto na parte final do n.º 1, com as necessárias adaptações.

4 — Se os depósitos a que se referem os números anteriores não forem efectuados nos prazos previstos, é aplicável o disposto no n.º 4 do artigo 71.º

5 — Depois de devidamente instruído o processo e de efectuado o depósito nos termos dos números anteriores, o juiz, no prazo de 10 dias, adjudica à entidade expropriante a propriedade e posse, salvo, quanto a esta, se já houver posse administrativa, e ordena simultaneamente a notificação do seu despacho, da decisão arbitral e de todos os elementos apresentados pelos árbitros, à entidade expropriante e aos expropriados e demais interessados, com indicação, quanto a estes, do montante depositado e da facultade de interposição de recurso a que se refere o artigo 52.º

6 — A adjudicação da propriedade é comunicada pelo tribunal ao conservador do registo predial competente para efeitos de registo officioso.

**Artigo 52.º****Recurso**

1 — O recurso da decisão arbitral deve ser interposto no prazo de 20 dias a contar da notificação realizada nos termos da parte final do n.º 5 do artigo anterior, sem prejuízo do disposto no Código de Processo Civil sobre interposição de recursos subordinados, salvo quanto ao prazo, que será de 20 dias.

2 — Quando não haja recurso, o juiz observa, no que respeita à atribuição da indemnização aos interessados, o disposto nos n.ºs 3 e 4 do artigo 37.º, com as necessárias adaptações.

3 — Se houver recurso, o juiz atribui imediatamente aos interessados, nos termos do número anterior, o montante sobre o qual se verifique acordo, retendo, porém, se necessário, a quantia provável das custas do processo no caso de o expropriado ou os demais interessados decaírem no recurso.

4 — Qualquer dos titulares de direito a indemnização pode requerer, no prazo de 10 dias a contar da notificação da decisão a que se refere o número anterior, que lhe seja entregue a parte da quantia sobre a qual não se verifica acordo que lhe competir, mediante prestação de garantia bancária ou seguro-caução de igual montante.

5 — Não sendo exercido o direito a que se refere o número anterior, a entidade expropriante pode requerer a substituição por caução do depósito da parte da indemnização sobre a qual não se verifica acordo.

**Artigo 53.º****Dúvidas sobre a titularidade de direitos**

1 — Se o recebimento do depósito, nos termos do artigo precedente, depender da decisão de questão prévia ou prejudicial respeitante à titularidade da indemnização, é

esta decidida provisoriamente no processo, precedendo produção da prova que o juiz tiver por necessária.

2 — O incidente a que se refere o número anterior é autuado por apenso, devendo ser decidido no prazo de 30 dias.

3 — Enquanto não estiver definitivamente resolvida a questão da titularidade do crédito indemnizatório, não se procede a nenhum pagamento que dela dependa sem que seja prestada caução; a caução prestada garante também o recebimento da indemnização por aquele a quem, na respectiva acção, seja reconhecido definitivamente direito à mesma.

4 — Da decisão do incidente cabe recurso, com efeito meramente devolutivo, que sobe imediatamente no apenso.

#### SUBSECÇÃO II

##### Arguição de irregularidades

#### Artigo 54.º

##### Reclamação

1 — O expropriado, a entidade expropriante nos casos em que lhe não seja imputável ou os demais interessados podem reclamar, no prazo de 10 dias a contar do seu conhecimento, contra qualquer irregularidade cometida no procedimento administrativo, nomeadamente na convocação ou na realização da vistoria *ad perpetuam rei memoriam*, bem como na constituição ou no funcionamento da arbitragem ou nos laudos ou acórdão dos árbitros, designadamente por falta de cumprimento dos prazos fixados na lei, oferecendo logo as provas que tiverem por convenientes e que não constem já do processo.

2 — Recebida a reclamação, o perito ou o árbitro presidente, conforme for o caso, exara informação sobre a tempestividade, os fundamentos e as provas oferecidas, devendo o processo ser remetido pela entidade expropriante ao juiz de direito da comarca da situação dos bens ou da sua maior extensão no prazo de 10 dias a contar da apresentação da reclamação, sob pena de avocação imediata do procedimento pelo tribunal, mediante participação do reclamante, instruída com cópia da reclamação contendo nota de recepção com menção da respectiva data.

3 — O juiz decide com base nas provas oferecidas que entenda úteis à decisão do incidente e nos elementos fornecidos pelo procedimento, podendo solicitar esclarecimentos ou provas complementares.

4 — Sendo a reclamação julgada improcedente, o juiz manda devolver imediatamente o processo de expropriação à entidade expropriante.

5 — No despacho que julgar procedente a reclamação, o juiz indica os actos ou diligências que devem ser repetidos ou reformulados, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 42.º

6 — Da decisão cabe recurso, com efeito meramente devolutivo, que sobe com o recurso da decisão final.

#### SUBSECÇÃO III

##### Pedido de expropriação total

#### Artigo 55.º

##### Requerimento

1 — Dentro do prazo do recurso da decisão arbitral podem os interessados requerer a expropriação total, nos termos do n.º 2 do artigo 3.º

2 — A entidade expropriante é notificada para, no prazo de 20 dias, responder ao pedido de expropriação total.

3 — O juiz profere decisão sobre o pedido de expropriação total, no prazo de 10 dias, dela cabendo recurso, com subida imediata em separado e com efeito meramente devolutivo.

4 — Decretada a expropriação total, é a entidade expropriante notificada para efectuar depósito complementar do montante indemnizatório, nos termos aplicáveis do n.º 3 do artigo 51.º

5 — Enquanto não estiver definitivamente decidido o pedido de expropriação total, o expropriado e os demais interessados só podem receber o acréscimo de indemnização correspondente mediante prestação de garantia bancária ou seguro-caução de igual montante.

6 — Na hipótese prevista neste artigo, podem adquirir a parte do prédio que não seja necessária ao fim da expropriação as pessoas que gozem de preferência legal na respectiva alienação e os proprietários de terrenos confinantes, por esta ordem, gozando os segundos do direito de execução específica.

#### Artigo 56.º

##### Improcedência do pedido

1 — Quando a entidade expropriante pretender realizar obras na parte do prédio não expropriada por forma a evitar a situação prevista no n.º 2 do artigo 3.º, improcede o pedido de expropriação total.

2 — Para efeitos do disposto no número anterior, o juiz na decisão em que conhecer da improcedência do pedido fixa prazos para o início e a conclusão das obras pela entidade expropriante.

3 — Se as obras não forem iniciadas no prazo fixado pelo juiz, a instância é renovada.

4 — Se as obras forem iniciadas mas não estiverem concluídas no prazo fixado pelo juiz, este, ouvida a entidade expropriante, decide, de acordo com o respectivo estado de execução, se a instância é renovada.

#### Artigo 57.º

##### Caução

Enquanto não tiver transitado em julgado a decisão sobre o pedido de expropriação total, a entidade expropriante só pode entrar na posse da parte do bem cuja expropriação foi requerida pelo expropriado mediante prestação de caução.

#### SUBSECÇÃO IV

##### Recurso da arbitragem

#### Artigo 58.º

##### Requerimento

No requerimento da interposição do recurso da decisão arbitral o recorrente deve expor logo as razões da discordância, oferecer todos os documentos, requerer as demais provas, incluindo a prova testemunhal, requerer a intervenção do tribunal colectivo, designar o seu perito e dar cumprimento ao disposto no artigo 577.º do Código de Processo Civil.

#### Artigo 59.º

##### Admissão do recurso

Interposto recurso, o processo é concluso ao juiz para se pronunciar sobre a sua admissibilidade, fixar o respec-

tivo efeito e ordenar a notificação da parte contrária para responder, no caso de prosseguimento.

#### Artigo 60.º

##### Resposta

1 — A resposta a que se refere o artigo anterior é apresentada no prazo de 20 dias a contar da notificação da decisão que admitir o recurso; no caso de o recorrido pretender interpor recurso subordinado, a resposta conterá também o respectivo requerimento e as razões da sua discordância, podendo a parte contrária responder no prazo de 20 dias a contar da notificação do despacho que admitir tal recurso e ampliar o objecto da perícia.

2 — Com o recurso subordinado ou com a resposta devem ser oferecidos todos os documentos, requeridas as demais provas, incluindo a prova testemunhal, requerida a intervenção do tribunal colectivo e designado o perito, dando-se cumprimento, quando for o caso, ao disposto no artigo 577.º do Código de Processo Civil.

#### Artigo 61.º

##### Diligências instrutórias

1 — Findo o prazo para a apresentação da resposta, seguem-se imediatamente as diligências instrutórias que o tribunal entenda úteis à decisão da causa.

2 — Entre as diligências a realizar tem obrigatoriamente lugar a avaliação, a que o tribunal preside, cabendo-lhe fixar o respectivo prazo, não superior a 30 dias, e resolver por despacho as questões de direito suscitadas pelos peritos de que dependa a avaliação.

3 — É aplicável o disposto nos artigos 578.º e 588.º do Código de Processo Civil.

4 — Incumbe ao recorrente, e só a este, ainda que se trate de entidade isenta de custas, o encargo de efectuar o preparo para despesas com a avaliação e a inspecção judicial, se a esta houver lugar.

5 — Quando se efectuar inspecção judicial, ficam a constar do respectivo auto todos os elementos reputados necessários para a decisão da causa.

6 — Não há lugar a segunda avaliação.

7 — Sendo necessário obter esclarecimentos de quem não haja de ser chamado a depor ou documento em poder de terceiro, o tribunal ordena a respectiva notificação, para o efeito, fixando prazo adequado; em caso de incumprimento do prazo, sem motivo justificativo, é aplicada multa até 10 unidades de conta.

#### Artigo 62.º

##### Designação e nomeação dos peritos

1 — A avaliação é efectuada por cinco peritos, nos termos seguintes:

a) Cada parte designa um perito e os três restantes são nomeados pelo tribunal de entre os da lista oficial;

b) Se dois ou mais interessados tiverem designado peritos diferentes, são notificados para, no prazo de cinco dias, declararem qual o nome definitivamente escolhido, prevalecendo, na falta de acordo, a vontade da maioria, se desta fizer parte o proprietário expropriado; faltando a designação válida de algum perito, devolve-se a nomeação ao tribunal, aplicando-se o disposto na parte final da alínea anterior.

2 — A falta de comparência de qualquer perito determina a sua imediata substituição, que é feita livremente pelo tribunal, nos termos da parte final da alínea a) do n.º 1.

3 — As regras de recrutamento de peritos, a sua integração nas listas oficiais e a forma de publicação destas constam de decreto regulamentar, a publicar no prazo máximo de três meses a contar da data da publicação do presente Código.

#### Artigo 63.º

##### Notificação para o acto de avaliação

1 — As partes são notificadas para, querendo, comparecerem no acto da avaliação.

2 — É entregue a cada perito cópia dos recursos, das respostas aos mesmos e do despacho que tiver sido proferido nos termos do n.º 2 do artigo 578.º do Código de Processo Civil.

#### Artigo 64.º

##### Alegações

1 — Concluídas as diligências de prova, as partes são notificadas para alegarem no prazo de 20 dias.

2 — O prazo para a alegação do recorrido ou dos recorridos corre a partir do termo do prazo para alegação do recorrente, contando-se este último desde a notificação para alegar.

3 — Recorrendo a título principal tanto a entidade expropriante como o expropriado, alega aquela em primeiro lugar.

#### Artigo 65.º

##### Prazo de decisão

As decisões sobre os recursos da decisão arbitral são proferidas no prazo máximo de 30 dias a contar do termo fixado para as alegações das partes.

#### Artigo 66.º

##### Decisão

1 — O juiz fixa o montante das indemnizações a pagar pela entidade expropriante.

2 — A sentença é notificada às partes, podendo dela ser interposto recurso, com efeito meramente devolutivo.

3 — É aplicável o disposto nos n.ºs 2 a 4 do artigo 52.º, com as necessárias adaptações, devendo o juiz ordenar que a entidade expropriante efectue o depósito que for necessário no prazo de 10 dias.

4 — O disposto nos números precedentes é também aplicável no caso de o processo prosseguir em traslado.

5 — Sem prejuízo dos casos em que é sempre admissível recurso, não cabe recurso para o Supremo Tribunal de Justiça do acórdão do tribunal da Relação que fixa o valor da indemnização devida.

## TÍTULO V

### Do pagamento das indemnizações

#### Artigo 67.º

##### Formas de pagamento

1 — As indemnizações por expropriação por utilidade pública são pagas em dinheiro, de uma só vez, salvo as excepções previstas nos números seguintes.

2 — Nas expropriações amigáveis, a entidade expropriante, o expropriado e os demais interessados podem acordar no pagamento da indemnização em prestações ou na cedência de bens ou direitos de acordo com o previsto no artigo 69.º

3 — O disposto no número anterior aplica-se à transacção judicial ou extrajudicial na pendência do processo de expropriação.

4 — Não são pagas quaisquer indemnizações sem que se mostre cumprido o disposto no artigo 29.º do Código da Contribuição Autárquica.

5 — O pagamento acordado em prestações é efectuado dentro do prazo máximo de três anos, podendo o montante das mesmas variar de acordo com as circunstâncias.

#### Artigo 68.º

##### Quantias em dívida

1 — As quantias em dívida vencem juros, pagáveis anual ou semestralmente, conforme for acordado.

2 — Na falta de convenção entre as partes, a taxa de juro é a dos juros moratórios, nos termos do artigo 70.º

3 — O montante das prestações vincendas é automaticamente actualizado no caso de agravamento do índice de preços no consumidor, na zona em causa, com exclusão da habitação, publicado pelo Instituto Nacional de Estatística.

#### Artigo 69.º

##### Cedência de bens ou direitos

As partes podem acordar que a indemnização seja satisfeita, total ou parcialmente, através da cedência de bens ou direitos ao expropriado ou aos demais interessados.

#### Artigo 70.º

##### Juros moratórios

1 — Os expropriados e demais interessados têm o direito de ser indemnizados pelos atrasos imputáveis à entidade expropriante no andamento do procedimento ou do processo expropriativo ou na realização de qualquer depósito no processo litigioso.

2 — Os juros moratórios incidem sobre o montante definitivo da indemnização ou sobre o montante dos depósitos, conforme o caso, e a taxa respectiva é a fixada nos termos do artigo 559.º do Código Civil.

3 — As cauções prestadas e os depósitos efectuados pela entidade expropriante respondem pelo pagamento dos juros moratórios que forem fixados pelo tribunal.

#### Artigo 71.º

##### Depósito da indemnização

1 — Transitada em julgado a decisão que fixar o valor da indemnização, o juiz do tribunal da 1.ª instância ordena a notificação da entidade expropriante para, no prazo de 10 dias, depositar os montantes em dívida e juntar ao processo nota discriminada, justificativa dos cálculos da liquidação de tais montantes.

2 — A secretaria notifica ao expropriado e aos demais interessados o montante depositado, bem como a nota referida na parte final do número anterior.

3 — O expropriado e os demais interessados podem levantar os montantes depositados, sem prejuízo da sua

impugnação nos termos do artigo seguinte e do disposto no n.º 3 do artigo 53.º

4 — Não sendo efectuado o depósito no prazo fixado, o juiz ordenará o pagamento por força das cauções prestadas pela entidade expropriante ou outras providências que se revelarem necessárias, após o que, mostrando-se em falta alguma quantia, notificará o serviço que tem a seu cargo os avals do Estado para que efectue o depósito do montante em falta, em substituição da entidade expropriante.

#### Artigo 72.º

##### Impugnação dos montantes depositados

1 — No prazo de 30 dias a contar da notificação prevista no n.º 2 do artigo anterior, o expropriado e os demais interessados podem impugnar os montantes depositados, especificando os valores devidos e apresentando e requerendo todos os meios de prova.

2 — Admitida a impugnação, a entidade expropriante é notificada para responder no prazo de 10 dias e para apresentar e requerer todos os meios de prova.

3 — Produzidas as provas que o juiz considerar necessárias, é proferida decisão fixando os montantes devidos e determinando a realização do depósito complementar que for devido, no prazo de 10 dias.

4 — Não sendo efectuado o depósito no prazo fixado, o juiz ordena o pagamento por força das cauções prestadas, ou as providências que se revelarem necessárias, aplicando-se ainda o disposto no n.º 4 do artigo anterior, com as necessárias adaptações, quanto aos montantes em falta.

5 — Efectuado o pagamento ou assegurada a sua realização, o juiz autoriza o levantamento dos montantes que se mostrem excessivos ou a restituição a que haja lugar e determina o cancelamento das cauções que se mostrem injustificadas, salvo o disposto no n.º 3 do artigo 53.º

#### Artigo 73.º

##### Atribuição das indemnizações

1 — A atribuição das indemnizações aos interessados faz-se de acordo com o disposto nos n.ºs 3 e 4 do artigo 37.º, com as necessárias adaptações.

2 — No caso de expropriação amigável, decorridos 60 dias sobre a data prevista para o pagamento de qualquer prestação ou respectivos juros sem que este seja efectuado, o expropriado pode requerer as providências a que se refere o n.º 4 do artigo anterior, devendo juntar a cópia do auto ou escritura a que se refere o n.º 6 do artigo 37.º

3 — A entidade expropriante é citada para remeter o processo de expropriação e efectuar o depósito das quantias em dívida, nos termos do n.º 1 do artigo anterior, com as necessárias adaptações, podendo deduzir embargos dentro do prazo ali fixado.

## TÍTULO VI

### Da reversão dos bens expropriados

#### Artigo 74.º

##### Requerimento

1 — A reversão a que se refere o artigo 5.º é requerida à entidade que houver declarado a utilidade pública da expropriação ou que haja sucedido na respectiva competência.

2 — Se o direito de reversão só puder ser útilmente exercido em conjunto com outro ou outros interessados, o requerente da reversão pode solicitar a notificação judicial destes para, no prazo de 60 dias a contar da notificação, requererem a reversão dos respectivos bens, nos termos do n.º 1, sob cominação de, não o fazendo algum ou alguns deles, a reversão dos mesmos se operar a favor dos que a requeiram.

3 — O pedido de expropriação total, nos termos do n.º 2 do artigo 3.º, não prejudica a reversão da totalidade do prédio.

4 — Se não for notificado de decisão favorável no prazo de 90 dias a contar da data do requerimento, o interessado pode fazer valer o direito de reversão no prazo de um ano, mediante acção administrativa comum a propor no tribunal administrativo de círculo da situação do prédio ou da sua maior extensão.

5 — Na acção prevista no número anterior é cumulado o pedido de adjudicação, instruído com os documentos mencionados no artigo 77.º, que o tribunal aprecia, seguindo os trâmites dos artigos 78.º e 79.º no caso de reconhecer o direito de reversão.

#### Artigo 75.º

##### Audiência da entidade e de outros interessados

1 — No prazo de 10 dias a contar da recepção do pedido de reversão, a entidade competente para decidir ordena a notificação da entidade expropriante e dos titulares de direitos reais sobre o prédio a reverter ou sobre os prédios dele desanexados, cujos endereços sejam conhecidos, para que se pronunciem sobre o requerimento no prazo de 15 dias.

2 — A entidade expropriante, dentro do prazo da sua resposta, remete o processo de expropriação à entidade competente para decidir o pedido de reversão ou indica o tribunal em que o mesmo se encontra pendente ou arquivado.

3 — No caso previsto na parte final do número anterior, a entidade competente para decidir solicita ao tribunal a confiança do processo até final do prazo fixado para a decisão.

4 — Se os factos alegados pelo requerente da reversão não forem impugnados pela entidade expropriante, presume-se, salvo prova em contrário, que são verdadeiros.

#### Artigo 76.º

##### Publicidade da decisão

1 — A decisão sobre o pedido de reversão é notificada ao requerente, à entidade expropriante e aos interessados cujo endereço seja conhecido.

2 — A decisão é publicada, por extracto, na 2.ª série do *Diário da República*.

#### Artigo 76.º-A

##### Acordo de reversão

1 — Autorizada a reversão, podem a entidade expropriante, ou quem ulteriormente haja adquirido o domínio do prédio, consoante o caso, e o interessado acordar quanto aos termos, condições e montante indemnizatório da reversão.

2 — O acordo previsto no número anterior reveste a forma de auto de reversão ou outra forma prevista na lei e segue, com as devidas adaptações, o regime previsto nos artigos 36.º e 37.º para o auto de expropriação amigável,

com as devidas adaptações, devendo conter os elementos exigidos na alínea *b*) do n.º 1 do artigo 44.º do Código do Registo Predial.

3 — O acordo de reversão, celebrado nos termos do número anterior, constitui título bastante para todos os efeitos legais, incluindo a inscrição matricial, a desanexação e o registo predial.

4 — O pagamento do montante acordado da indemnização da reversão é efectuado directamente à entidade expropriante ou a quem ulteriormente haja adquirido o domínio sobre o bem, consoante o caso.

5 — O acordo de reversão deve ser formalizado no prazo de 90 dias a contar da data da notificação da auto-razão da reversão.

#### Artigo 77.º

##### Pedido de adjudicação

1 — Não pretendendo recorrer ao acordo previsto no artigo anterior, ou na falta deste, o interessado deduz, no prazo de 120 dias a contar da data da notificação da autorização, perante o tribunal administrativo de círculo da situação do prédio ou da sua maior extensão, o pedido de adjudicação, instruindo a sua pretensão com os seguintes documentos:

- a) Notificação da autorização da reversão;
- b) Certidão, passada pela conservatória do registo predial, da descrição do prédio, das inscrições em vigor, incluindo as dos encargos que sobre ele se encontram registados e dos existentes à data da adjudicação do prédio à entidade expropriante ou de que o mesmo se encontra omisso;
- c) Certidão da inscrição matricial e do valor patrimonial do prédio ou de que o mesmo se encontra omisso;
- d) Indicação da indemnização satisfeita e da respectiva forma de pagamento;
- e) Quando for o caso, estimativa, fundamentada em relatório elaborado por perito da lista oficial à sua escolha, do valor das benfeitorias e deteriorações a que se refere o artigo seguinte.

2 — No caso do n.º 2 do artigo 74.º, o pedido é deduzido pelos vários interessados que, quando necessário, podem indicar o acordo sobre a forma como a adjudicação deverá ser feita, sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo seguinte.

#### Artigo 78.º

##### Oposição do expropriante

1 — A entidade expropriante ou quem ulteriormente haja adquirido o domínio do prédio é citada para os termos do processo, podendo deduzir oposição, no prazo de 20 dias quanto aos montantes da indemnização indicada nos termos da alínea *d*) do n.º 1 do artigo anterior e da estimativa a que se refere a alínea *e*) do mesmo número.

2 — Na falta de acordo das partes, o montante a restituir é fixado pelo juiz, precedendo as diligências instrutórias que tiver por necessárias, entre as quais tem obrigatoriamente lugar a avaliação, nos termos previstos para o recurso em processo de expropriação, salvo no que respeita à segunda avaliação, que é sempre possível.

3 — Determinado, com trânsito em julgado, o valor a que se refere o número anterior, o juiz, na falta de acordo

mencionado no n.º 2 do artigo anterior, determina licitação entre os requerentes.

#### Artigo 79.º

##### Adjudicação

1 — Efectuados os depósitos ou as restituições a que haja lugar, o juiz adjudica o prédio ao interessado ou interessados, com os ónus ou encargos existentes à data da declaração de utilidade pública da expropriação e que não hajam caducado definitivamente, que devem ser especificadamente indicados.

2 — Os depósitos são levantados pela entidade expropriante ou por quem anteriormente haja adquirido o domínio sobre o bem, conforme for o caso.

3 — A adjudicação da propriedade é comunicada pelo tribunal ao conservador do registo predial competente para efeitos de registo officioso.

## TÍTULO VII

### Da requisição

#### Artigo 80.º

##### Requisição de imóveis

1 — Em caso de urgente necessidade e sempre que o justifique o interesse público e nacional, podem ser requisitados bens imóveis e direitos a eles inerentes, incluindo os estabelecimentos comerciais ou industriais, objecto de propriedade de entidades privadas, para realização de actividades de manifesto interesse público, adequadas à natureza daqueles, sendo observadas as garantias dos particulares e assegurado o pagamento de justa indemnização.

2 — Salvo o disposto em lei especial, a requisição, interpolada ou sucessiva, de um mesmo imóvel não pode exceder o período de um ano contado nos termos do artigo 279.º do Código Civil.

#### Artigo 81.º

##### Uso dos imóveis requisitados

1 — Em casos excepcionais, devidamente fundamentados no acto de requisição, os imóveis requisitados podem ser objecto de uso por instituições públicas ou particulares de interesse público.

2 — Para efeitos do presente diploma, consideram-se instituições particulares de interesse público as de utilidade pública administrativa, as de mera utilidade pública e as de solidariedade social.

#### Artigo 82.º

##### Acto de requisição

1 — A requisição depende de prévio reconhecimento da sua necessidade por resolução do Conselho de Ministros, nomeadamente quanto à verificação da urgência e do interesse público e nacional que a fundamentam, observados os princípios da adequação, indispensabilidade e proporcionalidade.

2 — A requisição é determinada mediante portaria do membro do Governo responsável pela área, officiosamente ou a solicitação de uma das entidades referidas no artigo anterior.

3 — Da portaria que determine a requisição devem constar o respectivo objecto, o início e o termo do uso, o montante mínimo, prazo e entidade responsável pelo pagamento da indemnização, bem como a indicação da entidade beneficiária da requisição, sem prejuízo do disposto no n.º 4 do artigo 85.º

4 — A portaria de requisição é publicada na 2.ª série do *Diário da República* e notificada ao proprietário, podendo este reclamar no prazo de 15 dias úteis contado a partir da data da notificação ou da publicação.

#### Artigo 83.º

##### Instrução do pedido de requisição

A requisição a solicitação das entidades referidas no artigo 81.º é precedida de requerimento ao ministro responsável pelo sector, que conterà os seguintes elementos:

- a) Identificação do requerente;
- b) Natureza e justificação da importância das actividades a prosseguir;
- c) Indispensabilidade da requisição;
- d) Prova documental das diligências efectuadas com vista a acordo prévio com o proprietário sobre o uso a dar ao imóvel, com indicação do montante da justa indemnização oferecida e das razões do respectivo inêxito;
- e) Tempo de duração necessário da requisição;
- f) Previsão dos encargos a suportar em execução da medida de requisição;
- g) Entidade responsável pelo pagamento da indemnização devida pela requisição;
- h) Forma de pagamento da indemnização;
- i) Documento comprovativo de se encontrar regularizada a sua situação relativamente às suas obrigações fiscais e às contribuições para a segurança social.

#### Artigo 84.º

##### Indemnização

1 — A requisição de bens imóveis confere ao requisitado o direito a receber uma justa indemnização.

2 — A justa indemnização não visa compensar o benefício alcançado pelo requisitante, mas ressarcir o prejuízo que para o requisitado advém da requisição.

3 — A indemnização corresponde a uma justa compensação, tendo em conta o período da requisição, o capital empregue para a construção ou aquisição e manutenção dos bens requisitados e o seu normal rendimento, a depreciação derivada do respectivo uso e, bem assim, o lucro médio que o particular deixa de perceber por virtude de requisição.

4 — A indemnização é fixada:

a) Por acordo expresso entre o beneficiário da requisição e o proprietário, nos termos dos artigos 33.º e seguintes, com as necessárias adaptações;

b) Na falta de acordo, pelo ministro responsável pelo sector, sob proposta do serviço com atribuições na área;

c) Se o proprietário não se conformar com o montante fixado nos termos da alínea anterior, pelos tribunais comuns, nos termos previstos para o recurso da decisão arbitral em processo de expropriação litigiosa, salvo no que se refere à segunda avaliação, que é sempre possível.

5 — A indemnização prevista no número anterior não prejudica aquelas a que haja lugar por força do disposto no n.º 2 do artigo seguinte.

6 — O pagamento da indemnização tem lugar no prazo mínimo de 60 dias após a publicação do acto de requisição.

#### Artigo 85.º

##### Obrigações do beneficiário

1 — São obrigações da entidade beneficiária da requisição:

- a) Pagar os encargos financeiros emergentes da requisição no prazo determinado;
- b) Assegurar os encargos resultantes da realização da actividade;
- c) Não utilizar o imóvel para fim diverso do constante na requisição;
- d) Avisar imediatamente o proprietário sempre que tenha conhecimento de vício no imóvel;
- e) Proceder à retirada de todas as benfeitorias ou materiais que por ela tenham sido colocados no imóvel;
- f) Restituir o imóvel, no termo da requisição, no estado em que se encontrava.

2 — A entidade a favor de quem se operou a requisição é responsável pelos eventuais danos causados no imóvel requisitado durante o período da requisição, salvo se esses danos resultarem de facto imputável ao proprietário, de vício da coisa ou de caso fortuito ou de força maior.

3 — Quando o requerente for instituição particular de interesse público, deve apresentar documento comprovativo de se encontrar caucionado, nos termos da lei, o fundo indispensável para o pagamento das indemnizações a que haja lugar.

4 — No caso de se tratar de entidade pública, a portaria de requisição deve indicar a rubrica orçamental que suportará o pagamento das indemnizações a que houver lugar e respectiva cativação.

5 — A pretensão presume-se indeferida se no prazo de 15 dias não for proferida decisão.

6 — O serviço público com atribuições na área, na fase de apreciação do requerimento, deve procurar mediar os interesses em causa e, em qualquer caso, proceder à audição prévia dos proprietários dos imóveis requisitados.

7 — No caso previsto no n.º 2 aplica-se o disposto no n.º 4 do artigo 84.º, com as necessárias adaptações.

#### Artigo 86.º

##### Direitos e deveres do proprietário

1 — São direitos do proprietário do imóvel objecto de requisição:

- a) Usar, com os seus trabalhadores e utentes em geral, durante o período de tempo que durar a requisição, o imóvel, mantendo neste a actividade normal, desde que não se mostre incompatível, afecte, impeça ou, por qualquer modo, perturbe a preparação e a realização da actividade a assegurar;
- b) Receber as indemnizações a que tenha direito, nos termos do presente diploma.

2 — São deveres do proprietário do imóvel objecto de requisição entregar à entidade a favor de quem se operou a requisição o imóvel requisitado e não perturbar o gozo deste dentro dos limites da requisição.

#### Artigo 87.º

##### Recurso contencioso

Do acto de requisição cabe recurso para os tribunais administrativos, nos termos da lei.

## TÍTULO VIII

### Disposições finais

#### Artigo 88.º

##### Desistência da expropriação

1 — Nas expropriações por utilidade pública é lícito à entidade expropriante desistir total ou parcialmente da expropriação enquanto não for investido na propriedade dos bens a expropriar.

2 — No caso de desistência, o expropriado e demais interessados são indemnizados nos termos gerais de direito, considerando-se, para o efeito, iniciada a expropriação a partir da publicação no *Diário da República* do acto declarativo da utilidade pública.

3 — Se a desistência da expropriação se verificar após a investidura da entidade expropriante na posse dos bens a expropriar, as partes podem converter, por acordo, o processo litigioso em processo de reversão, previsto nos artigos 74.º e seguintes, através de requerimento conjunto a apresentar em juízo.

4 — Sendo o acordo requerido admissível, o tribunal notifica a entidade que declarou a utilidade pública, para informar os autos se autoriza a reversão pretendida pelas partes, ordenando, em caso afirmativo, a sua conversão.

#### Artigo 89.º

##### Lista de peritos

Enquanto não forem publicadas as listas a que se refere o n.º 3 do artigo 62.º deste Código, mantêm-se transitória e em vigor as actuais.

#### Artigo 90.º

##### Regiões Autónomas

1 — Nas Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira a declaração de utilidade pública da expropriação de bens pertencentes a particulares ou às autarquias locais é da competência do Governo Regional e reveste a forma de resolução, a publicar no boletim oficial da Região.

2 — A declaração de utilidade pública da expropriação de bens pertencentes à administração central e das necessárias para obras de iniciativa do Estado ou de serviços dependentes do Governo da República é da competência do Ministro da República, sendo publicada na 2.ª série do *Diário da República*.

#### Artigo 91.º

##### Expropriação de bens móveis

1 — Nos casos em que a lei autorize a expropriação de bens móveis materiais, designadamente no artigo 16.º da Lei n.º 13/85, de 6 de Julho, pode haver lugar a posse administrativa, imediatamente depois de vistoria *ad perpetuam rei memoriam*, sem dependência de qualquer outra formalidade, seguindo-se quanto ao mais, nomeadamente quanto à fixação e ao pagamento da justa indemnização, a tramitação prevista para os processos de expropriação litigiosa, aplicando-se o disposto no n.º 5 do artigo 20.º, com as necessárias adaptações.

2 — A entidade expropriante solicita ao presidente do tribunal da Relação do lugar do domicílio do expropriado a nomeação de um perito com formação adequada para

proceder à vistoria *ad perpetuam rei memoriam*, podendo sugerir nomes para o efeito.

3 — Os árbitros e o perito são livremente designados pelo presidente do tribunal da Relação do lugar da situação do bem no momento de declaração de utilidade pública de entre indivíduos com a especialização adequada.

4 — A designação do perito envolve a autorização para este entrar no local onde se encontra o bem, acompanhado de representantes da entidade expropriante, a fim de proceder à vistoria *ad perpetuam rei memoriam*, se necessário com o auxílio de força policial.

5 — O auto de vistoria *ad perpetuam rei memoriam* descreve o bem com a necessária minúcia.

6 — A entidade expropriante poderá recorrer ao auxílio de força policial para tomar posse do bem.

7 — É competente para conhecer do recurso da arbitragem o tribunal da comarca do domicílio ou da sede do expropriado.

#### Artigo 92.º

##### Aplicação subsidiária do processo de expropriação

1 — Sempre que a lei mande aplicar o processo de expropriação para determinar o valor de um bem, designadamente no caso de não aceitação do preço convencionado de acordo com o regime do direito legal de preferência, aplica-se, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 42.º e seguintes do presente Código, sem precedência de declaração de utilidade pública, valendo como tal, para efeitos de contagem de prazos, o requerimento a que se refere o n.º 3 do artigo 42.º

2 — Salvo no caso de o exercício do direito legal de preferência se encontrar associado à existência de medidas preventivas, legalmente estabelecidas, a não aceitação do preço convencionado só é possível quando o valor do terreno, de acordo com avaliação preliminar efectuada por perito da lista oficial, de livre escolha do preferente, seja inferior àquele em, pelo menos, 20%.

3 — Qualquer das partes do negócio projectado pode desistir deste; a notificação da desistência ao preferente faz cessar o respectivo direito.

4 — Pode também o preferente desistir do seu direito, mediante notificação às partes do negócio projectado.

#### Artigo 93.º

##### Áreas de desenvolvimento urbano prioritário e de construção prioritária

1 — Os bens dos participantes que se recusem a outorgar qualquer acto ou contrato previsto no regime jurídico das áreas de desenvolvimento urbano prioritário ou de construção prioritária, ou nos respectivos instrumentos reguladores, são expropriados com fundamento na utilidade pública da operação e integrados na participação do município.

2 — A expropriação segue os termos previstos no presente Código com as seguintes modificações:

a) É dispensada a declaração de utilidade pública, valendo como tal, para efeitos de contagem de prazos, o requerimento a que se refere o n.º 3 do artigo 42.º;

b) A indemnização é calculada com referência à data em que o expropriado tiver sido convocado para decidir sobre a aceitação da operação.

#### Artigo 94.º

##### Expropriação para fins de composição urbana

1 — As expropriações previstas nos n.ºs 1 e 5 do artigo 48.º do Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro, seguem os termos previstos no presente Código, com as seguintes modificações:

a) É dispensada a declaração de utilidade pública, valendo como tal, para efeitos de contagem de prazos, o requerimento a que se refere o n.º 3 do artigo 42.º;

b) A indemnização é calculada com referência à data em que o expropriado tiver sido notificado nos termos do n.º 1 do artigo 48.º do Decreto-Lei n.º 794/76;

c) Os terrenos e prédios urbanos expropriados podem ser alienados, nos termos da lei, para realização dos fins prosseguidos pelos n.ºs 1 e 5 do artigo 48.º do Decreto-Lei n.º 794/76, sem direito à reversão nem ao exercício de preferência;

d) Os depósitos em processo litigioso serão efectuados por força das receitas da operação, sendo actualizados nos termos dos n.ºs 1 a 3 do artigo 24.º

2 — Para efeitos do disposto na alínea d) do número anterior, deve a entidade expropriante informar o tribunal das datas previstas e efectivas do recebimento das receitas.

#### Artigo 95.º

##### Áreas com construções não licenciadas

Na expropriação de terrenos que por facto do proprietário estejam total ou parcialmente ocupados com construções não licenciadas, cujos moradores devam vir a ser desalojados e ou realojados pela administração central ou local, o valor do solo desocupado é calculado nos termos gerais, mas com dedução do custo estimado das demolições e dos desalojamentos necessários para o efeito.

#### Artigo 96.º

##### Expropriação requerida pelo proprietário

Nos casos em que, em consequência de disposição especial, o proprietário tem o direito de requerer a expropriação de bens próprios, não há lugar a declaração de utilidade pública, valendo como tal, para efeitos de contagem de prazos, o requerimento a que se refere o n.º 3 do artigo 42.º

#### Artigo 97.º

##### Dever de informação

A entidade expropriante é obrigada a comunicar à repartição de finanças competente e ao Instituto Nacional de Estatística o valor atribuído aos imóveis no auto ou na escritura de expropriação amigável ou na decisão final do processo litigioso.

#### Artigo 98.º

##### Contagem de prazos não judiciais

1 — Os prazos não judiciais fixados no presente Código contam-se, salvo disposição especial, nos termos dos artigos 72.º e 73.º do Código do Procedimento Administrativo, independentemente da natureza da entidade expropriante.

2 — Os prazos judiciais fixados no presente Código contam-se nos termos do disposto no Código de Processo Civil.