



COMARCA DO PORTO

3.º JUÍZO CÍVEL

escudos pelo prédio a expropriar, livre de quaisquer encargos. O representante dos proprietários do prédio pediu a quantia de mil e quatrocentos contos. Verificada a impossibilidade de qualquer acordo, o Meritíssimo Juiz nomeou, para perito do Juízo, o Engenheiro Senhor Jaime Nogueira de Oliveira, da Avenida dos Aliados, desta cidade; o digno procurador da Expropriante nomeou para seu perito o Senhor Engenheiro Francisco Xavier Novais Quina Ribeiro, da Rua da Agra, quatrocentos e um, desta cidade, funcionário da Excelentíssima Câmara Municipal do Porto; e os interessados nomearam, para seu perito, o Senhor Engenheiro Severino Gonçalves Ribeiro Chaves, da Rua Rovuma, número cento e cinquenta e cinco, desta mesma cidade. Feitas as nomeações o Meritíssimo Juiz designou o dia desassete do corrente para os Senhores peritos prestarem o legal juramento. Nada mais havendo a tratar foi dado o acto por findo. Por ser verdade e para constar lavrei a presente acta que, lida em voz alta perante todos, vai ser assinada pelo Meritíssimo Juiz e por mim, Jorge Fernandes Lopes, Chefe de Secção Ajudante que a dactilografiei e ressalvo a emenda que diz "Eleutério"-.

O Chefe da Secção, Ajudante,

Jorge Fernandes Lopes

COMARCA DO PORTO

25-10-1929

Guanda.

Porto, 14. III. 1929.

Teodoro



COMARCA DO PORTO

3.º JUÍZO CÍVEL

1104 17
7 out - 2 de agosto
Jo. de S. P. 11. VI. 1948.
West

EXPROPRIAÇÃO CONTENCIOSA

EXPROPRIANTE:-Excelentíssima Câmara Municipal do Porto.

EXPROPRIADOS:-Joaquim da Silva Melo e esposa. - - -

Sentença e fls. 46

Requerer a Câmara Municipal do Porto a presente expropriação contenciosa, do predio urbano sito na rua do Corpo da Guarda, desta cidade, com os numeros de policia dezessete avinto e um e descripta Conservatorio do Registo Predial sob o artigo numero trinta e cinco mil setecentos e treze, com ultima transmissao registada a favor dos expropriados Joaquim da Silva Melo, casado com Dona Joaquina da Silva Melo, Manuel da Silva Melo, viuvo, e José Gomes da Fonseca Ferreira, casado com Dona Maria Clementina Fonseca, todos proprietarios, desta cidade, destinando-se a expropriação á abertura e construção da Avenida da Ponte. O processo este organizado em termos, mostrando-se juntos os necessarios documentos e cumpridos os preceitos legais. Citados os expropriados e demais interessados certos e incertos para a tentativa de conciliação a esta se procedeu sem exito na forma constante do auto de folhas vinte e sete e vinte e oito. pelo que no mesmo auto se fez a nomeação de peritos para a determinação do valor do predio. Apresentaram estes os seus laudos a folhas trinta e oito, quarenta e uma e

quarenta e cinco,divirgindo profundamente nos seus criterios de avaliação e consequentes valores atribuidos ao predio,Não nos fornece assim uma base segura para a determinação do preço da expropriação.No entanto cumpre decidir.Trata-se de uma expropriação para fins de urbanisação nesta cidade,a que pelo decreto trinta mil e doze de um de Novembro de mil novecentos trinta e nove é applicavel odecreto vinte e oito mil setecentos e noventa e sete de um de Julho de mil novecentos trinta e oito que no seu artigo segundo paragrafo segundo manda atender,ao valor real corrente nos ultimos tres anos.O mesmo criterio de avaliação é estabelecido no decreto trinta e cinco mil oitocentos e trinta e um de mil novecentos quarenta e seis pelo seu artigo dezoito.Qual o valor real e corrente do predio ? É vago o criterio legal da determinação mas entendemos que para ele se deve entender o rendimento que dá ou pode dar o predio.É sempre em função do rendimento e tempo porque o pode produzir que normalmente se realisam as transações:Ora esse rendimento se não fornece as restrições á liberdade contratual nos arrendamentos agora levantados pela lei dois mil e trinta que permite as avaliações para actualisação de rendas,seria pelo menos de cem por cento para os estabelecimentos comerciais instalados no predio o que segundo o perito



COMARCA DO PORTO

3.º JUÍZO CÍVEL

do Juízo elevaria o rendimento a dois mil oitocentos e quarenta e seis escudos, mensais ou sejam trinta e quatro mil cento e cinquenta e dois escudos, por ano. Temos por mais ou menos exccato este rendimento em face das rendas que estão pagando os inquilinos comerciais, instalados no predio aereo occupada e localisação para o commercio. Da-lhe o perito dos expropriados um rendimento presumivel de quatro mil duzentos e vinte escudos mensais mas parece-nos que um tal rendimento é muiro exagerado e as rendas calculadas por esse senhor perito, seriam de verdadeiras especulações o que a legislação de há muito em vigor terminantemente proibe. O Senhor Perito da expropriante atende somente aos rendimentos efectivamente cobrados que é de mil setecentos e trinta e tres escudos mensais cingindo-se extritamente á lei de vinte e seis de Julho de mil novecentos e doze artigos dezasseis e seus paragrafos sexto e nono mas essa base de avaliação foi substituida pelo valor real e corrente por legislação posterior deante da qual destacaremos a atraz citada. Denreto vinte e oito mil setecentos e noventa e sete e trinta e cinco mil oitocentos e trinta e um. Valor real e corrente é o que o predio tenha em transação livre entre particulares excluidas, é certo a maior valia por obras ppublicas e o valor extimativo de um

COMARCA DO PORTO

ou outro comprador. Nessa valor entra sem duvida o provavel rendimento que o comprador possa titar do predio e o tempo calculavel durante o qual possa produzir esse rendimento. Aceitando por bom o rendimento que em base de futura mas proxima avaliação o predio pode produzir e lhe atribuiu o senhor perito de Juizo n° trinta e quatro mil cento e cincoenta e dois escudos, teriamos que multiplicar este por vinte factor normal de determinação vinhamos a obter o valor de seiscentos e oitenta e tres contos numeros redondos. E tendo em atenção a natureza da construção que dos dois peritos dizem ser solida em fachada de cantaria e armações de madeira de castanho, não será de mais substituir o factor vinte pelo o de vinte e cinco o que daria oitocentos e cincoenta e quatro contos, tambem numeros redondos. Nota-se que o facto tempo manda tambem oCodigo do Processo Civil atender nas avaliações, artigo seiscentos e sete, numero um. O rendimento de trinta e quatro mil cento e cincoenta e dois escudos é porem o rendimento provavel iliquido e assim há que deduzir-lhe quinze por cento para despesas de conservação o que reduziria a vinte e nove mil vinte e nove escudos e vinte centavos. E multiplicado este pelo factor vinte e cinco pelo que deixamos dito, obtemos para valor do predio expropriado setecentos e vinte e cinco mil



COMARCA DO PORTO

3.º JUÍZO CÍVEL

setecentos e trinta escudos. Entendemos ser este o
valor real e corrente do predio e nele fixamos o pre-
ço da expropriação, sendo de repelir por falta de
apoio legal os criterios de avaliação adoptada pe-
los peritos. Registe-se e notifique-se. Porto, vinte e
oito de Maio de mil novecentos quarenta e nove. - - -
José da Costa. - - - - -
ESTÁ CONFORME. Porto, vinte e oito de Maio de mil no-
vecentos quarenta e nove. - - - - -

O Chefe da Secção,

Em Cartão até 14 de Junho



**Câmara
Municipal
do Porto**

Direcção dos Serviços Centrais e Culturais
2.ª Repartição — Serviços Jurídicos

20
Informação N.º 75/49.

ao n.º R. G.

d Ao processo de expropriação do prédio da
Rua do Corpo da Guarda, 17-21

registado nesta Repartição sob o n.º 89/49.

Seu rendimento colectável deveria a indemnização ir a

65.940\$00

Por seu lado o rendimento efectivo não justificaria indemnização superior a

415.920\$00

Dispunha-se a Câmara a transigir numa indemnização de

422.000\$00

Contudo o Tribunal, esquecendo a lei de 1912, pela qual se rege esta expropriação, fixou a indemnização em

725.730\$00,

Atendo-se, para isso, ao que considerou (em o justificar), o valor real e corrente, que apenas se aplica às expropriações por arbitragem.

Parece-nos que há toda a justificação para encargos, e até a falta deles poderia ser tomada como significando uma concordância de doutrina que a Câmara não pode admitir

Porto, 8 de Junho de 1949.

O AVOGADO-SÍNDICO,

Teodoro



Câmara Municipal do Porto

ADVOGADO - SÍNDICO

TELEFONE, 27452 (P. B. X.)

SERVIÇO DA REPÚBLICA



N.º 299/49

Exm.º Sr. Chefe dos Serviços Jurídicos da

R. G.

Câmara Municipal do Porto

Proc.

Pede-se a fineza de indicar sempre, na resposta, os números e data deste officio

A fim de V. Ex.ª. poder tomar conhecimento, envio cópia da petição de embargos deduzidos, em nome desta Câmara, contra a sentença proferida nos autos de expropriação contenciosa do prédio da Rua do Corpo da Guarda, nºs 17 a 21, que pertencem a Joaquim da Silva Mele, esposa e outros.

Para instruir o processo, rogo a V. Ex.ª. se digne promover que ao Sr. Solicitador seja hoje enviada certidão de despacho da Presidência, mandando deduzir estes embargos.

Devolve a V. Ex.ª. dois processos, que, para estudo, me haviam sido confiados.

A bem da Nação.

Porto, 11 de Junho de 1949.

O Advogado-Síndico,

Albino

msc

Exm^a. Senhor Juiz

Per embargos à aliás douta sentença proferida nos autos de expropriação contenciosa em que é Expropriante a Exm^a. Câmara Municipal de Porto e Expd^{as}. Joaquim da Silva Mellos outros, diz a Expte. o seguinte:

1^a.

A indemnização fixada pela decisão agora embargada é extremamente excessiva; e

2^a.

Ela baseia-se em elementos que nada têm que ver com o regime jurídico a que a presente expropriação obedece; com efeito,

3^a.

A expropriação do prédio da Rua do Corpo da Guarda, n^{as}. 17 a 21, desta cidade e destinado à abertura da nova Avenida da Ponte de D. Luís à Praça da Liberdade, é regida pela lei de 26 de Julho de 1912 e decreto regulamentar de 15 de Fevereiro de 1913; e

4^a.

NZK

4ª.

Assim resulta da simples consideração de que esse é o regime comum ou normal, e ainda de que nessa orientação foi redigida a petição inicial e de que nenhum regime excepcional se mostra aplicável; além disso,

5ª.

Na tentativa de conciliação ninguém arguiu a inapropriade do meio ou a inaplicabilidade do processo, mostrando assim que todos com ele se conformaram; ora

6ª.

No regime referido, a indemnização a atribuir aos expropriados só pode ter como base

- ou o rendimento colectável inscrito na matriz predial respectiva;
- ou o rendimento efectivo médio dos ditos três anos, se os louçados averiguarem que este é superior àquele;

todavia,

7ª.

O rendimento colectável inscrito é de 3:897,000, como se verifica da respectiva certidão, e esse rendimento apenas justificaria uma indemnização de 68:940,000, e

8ª.

Mesmo quando fosse de aplicar - que não é - a correção máxima da alínea a) do § 9º. do artigo 16º da lei de 28 de

24
[Handwritten signature]

Julho de 1912, ela nunca justificaria indemnização superior a 82:428\$00, ou seja cerca de nona parte da que na sentença embargada se ficou :

Por outro lado,

9º.

Pelo que se refere à outra base possível para a determinação do preço da expropriação, ou seja o rendimento efectivo, é ele apenas o seguinte:

- rés-de-chão e sobreloja (frente)	500\$00
- rés-de-chão (traseiras)	200\$00
- 1º. andar (frente)	220\$00
- 1º. andar (traseiras)	143\$00
- 2º. andar	300\$00
- 3º. andar e águas-furtadas	370\$00,

e que tudo soma 1:733\$00 por mês, correspondente ao rendimento efectivo anual de 20:796\$00; ora

10º.

Esse rendimento corresponderia a uma indemnização máxima de 415.920\$00; desta forma,

11º.

A indemnização fixada apartee-nos acrescida de cerca de 65 % de máximo que, em face da lei, os dados do problema permitiriam atribuir aos proprietários embargados; acresce mesmo que

12º.

WZK

12º.

As condições do prédio não são de modo sequer a explicar as alterações da indemnização os factores de correção previstos na alínea a) do § 9º. do artigo 16º da lei de 26 de Julho de 1912; com efeito,

13º.

A Rua do Corpo da Guarda, embora não longe do centro, é uma péssima rua, pois

- tem um declive de tal ordem que se torna incómodo para os peões e perigoso para os veículos e seu trânsito;
- os veículos só podem descer-lhe e não subir;
- nela são numerosas as casas de tão baixa moralidade que se encontram permanentemente sob a vigilância da Polícia de costumes, tornando impossível a senhoras e mulheres honestas a frequência dos prédios existentes, até para se dirigirem aos estabelecimentos comerciais; e por isso mesmo,
- não é possível estabelecer ali quaisquer oficinas de negócios de valor; por estas razões

14º.

São numerosas as ruas bastante mais afastadas do centro da cidade cujo valor é incomparavelmente superior, podendo citar-se as ruas de Fernandes Tende, Formosa, da Bonjardim, da Fábrica, de Jo-

26
N. 26
só Faleto e das Flores, por exemplo; e

15º.

Nesta zona já têm sido expropriadas casas por muito menor cinzeiro, algumas até por acordo com os interessados, e que, no entanto, se encontram em condições comparáveis a esta; nestes termos,

16º.

A indenização fixada não tem qualquer justificação, e, pelo seu exagero, não pode manter-se; do resto,

17º.

A esse resultado só se chegou pondo de parte as bases legais de cálculo e invocando o valor real e corrente ora,

18º.

Tal elemento só é de invocar em expropriações por arbitragem, e esse não é o caso; e

19º.

Os preceitos da lei n.º 2:030, de 22 de Junho de 1948, que se referem a "valor real" não têm qualquer aplicabilidade, visto que o artigo 20º da mesma lei torna a sua vigência dependente de uma regulamentação que ainda não foi feita; por outro lado,

20º.

Pouco importa tudo quanto se leuvasse digam que possa levar a exceder os limites legais para o cálculo

27
W. B. K.

de indemnização, pois que sempre aqueles limites terão de ser escrupulosamente observados, e as respostas dos leuados apenas terão de fornecer ao Tribunal os elementos de informação directa e objectiva, que lhe permitam fazer a graduação dentro do âmbito legal; de contrário,

21º.

Ter-se-ia recorrido ao regime de pura arbitragem não condicionada, o que não é o caso;

22º.

E entrar em linha de conta com o rendimento que em concreto der possa tirar do prédio, ou com o que possa dar uma futura avaliação para o cálculo da renda, que nem ainda pode ser feita legalmente na parte referente a habitação, é entrar em pura fantasia, desprezando as realidades verificáveis e comprovadas; pelo exposto,

23º.

A aliás deuta sentença não se justifica, nem portanto a indemnização fixada;

24º.

Embargos e Embargados são as próprias e partes legítimas.

Nestes termos e melhores do direito, devem os presentes embargos ser julgados procedentes e providos, e, por via

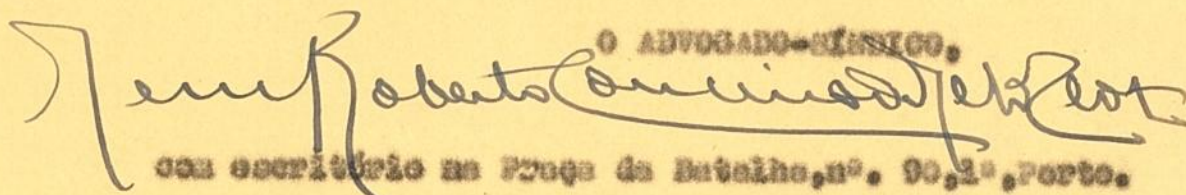
deles reduzida a indemnização à quan-
tia oferecida pela Expropriante na to-
tativa de conciliação (374.340\$00),
com todas as consequências legais.

VALOR DOS EMBARGOS: TRÊS CENTOS CINQUENTA E UM MIL TRÊS-
CENTOS E NOVENTA ESCUDOS (351.300\$00).

Requer-se a citação de todos os expropriados para, sob
cominação legal, contestarem, querendo, estes embargos, se-
guindo-se os demais termos até final.

Juntam-se certidão e duplicados.

Protesta-se usar de prova testemunhal.

O ADVOGADO-AJUDANTE,

com escritório na Praça da Batalha, n.º 90, 1.º, Porto.
(Oficula profissional n.º 212)

Junta de
Porto, 22.12.1949.
M. Zent



[Handwritten signature]

Contestando os embargos deduzidos pela CAMARA MUNICIPAL DO PORTO, nos autos de expropriação que, pela 2ª Secção do 3º Juízo, a mesma moveu contra Joaquim da Silva Melo e esposa, ambos falecidos e hoje representados por Manuel da Silva Melo e esposa e Joaquim José da Silva Melo e esposa, dizem estes:

1º

Os embargados não desejam suscitar dificuldades à Expropriante nem obter dela o que não seja devido, mas

2º

A Expropriante não pode nem deve, pela sua parte, querer pagar, pelos prédios a expropriar, menos do que aquilo que fôr justo, pois há que manter o necessário equilibrio entre o interesse colectivo e o interesse individual;

3º

Ora, à luz deste critério, a indemnização fixada, na dita sentença, não pode reputar-se excessiva, mas antes diminuta;

4º

Principia, efectivamente, a Embargante por laborar em equívoco - quanto ao regimen applicável à expropriação pretendida;

5º

A base de avaliação é, sem duvida, segundo a lei de 1912, o rendimento do prédio, sem redução de encargos alguns

mas esse rendimento não será o rendimento colectável - desde que os peritos averiguem que ele é inferior ao rendimento dos três anos anteriores à declaração da expropriação: sendo o rendimento matricial inferior, não pode, de modo algum, tomar-se em consideração;

6º

O rendimento a atender, em tal caso - não será, no entanto, o que resulta das rendas, mas sim o que resultaria de uma justa renda, em regimen de livre locação, como tem julgado o Sup. Trib. de Justiça (Ac.s de 21 de Dezembro de 1928 e de 30 de Outubro de 1931, na Col.Of., an. 27 e ano 31);

7º

Mas quando haja de atender-se ao rendimento efectivo, a que se referem § 6º do art. 16 da Lei de 1912 e o art. 5º da Lei 621, deve esse rendimento ser determinado pelos peritos em harmonia com as bases legais e as correções previstas no § 9º do mesmo art. 16 da lei de 1912, conforme estabeleceu o Assento do S.T. de Justiça, de 20 de Dezembro de 1932;

8º

Ora o rendimento colectável do prédio a expropriar não é o indicado pela Embargante, mas sim o de 9.891,00, correspondendo o indicado apenas à terça parte do prédio;

9º

Multiplicado por 25 e não por 20, pois para tanto existiriam razões bastantes, o valor seria, não o indicado pela Embargante, mas o de 247.275\$00;

10º

Mas se houvesse que atender-se a êsse rendimento, sempre teriam de fazer-se-lhe as correcções previstas no § 9º, como a lei expressamente determina;

11º

Averiguaram, todavia, os peritos - que êle é inferior ao rendimento efectivo dos ultimos três anos e por isso não pode êle servir de base à avaliação, mas sim, como já se expoz, o rendimento que resultaria de rendas justas, em regimen de livre locação ou o rendimento efectivo, rectificado segundo os elementos previstos nas diversas alíneas do § 9º do art. 16 da Lei de 1912;

12º

E as rendas que seriam justas, em regimen de livre locação, nunca podiam ser inferiores:

para o rez-do-chão e sobreloja (frente) a -	3.000\$00;
para o rez-do-chão () trazeiras) a	300\$00;
para o 1º andar (frente) a	600\$00;
Para o 1º andar (trazeiras) a	400\$00;
para o 2º andar, a	700\$00
e para o 3º andar e águas furtadas, a	700\$00,
ou seja - o total, por mês, de 5.700\$00 e o total, por ano,	



de, 68.400\$00;

13º

Multiplicado por 20 - seria o valor do prédio de 1.368 contos e multiplicado por 25 - o de 1.710 contos;

14º

O rendimento actualmente produzido é, na verdade, o indicado - de 20.796\$00 por ano, o que daria, multiplicado por 25, o valor de 519\$900\$00;

15º

Mas a este rendimento haveria que fazer as correcções previstas no citado § 9º do art. 16, pois

16º

A situação do prédio é um dos melhores locais para comércio, em pleno centro da cidade;

17º

Tem o prédio numeração como se fôsse situado na rua do Corpo da Guarda, mas indevidamente, pois na realidade, esta rua principia só depois dele;

18º

Assim é que o prédio tem frente directa apenas para a Praça Almeida Garrett, como se verifica pelas fotografias juntas;

19º

Está a menos de 50 metros da estação dos Caminhos de Ferro de S.Bento;

20º

No seu rez-do-chão está instalado um estabelecimento comercial há 64 anos, estabelecimento de artigos religiosos, que é o primeiro, em categoria e movimento, de toda a cidade;

21º

Este estabelecimento tem sido sempre frequentado por sacerdotes católicos e outras pessoas da maior respeitabilidade;

22º

É, assim, menos exacto^o que se alega no art. 13º dos embargos, no que respeita ao local em que o prédio se encontra situado;

23º

E menos exacto é também o que se aduz no art. 14 dos mesmos embargos;

24º

É o prédio também de boa e sólida construção, sendo perfeito o seu estado de conservação, apreciável a sua qualidade architectónica e satisfatório o seu estado sanitário;

25º

Na zona em que o mesmo prédio se encontra já se tem, sem dúvida, feito expropriações por menor valor, mas de prédios muito inferiores, construídos em parte de madeira, enquanto que o dos Embargados é todo construído de cantaria e tem uma área utilizável de 600 m2;

26º