

**ACÓRDÃO N.º 17/2013 - 05.jun. - 1ª S/SS**

**(Processo n.º 243/2013)**

**DESCRITORES:** Minuta / Escritura Pública / Contrato de Compra e Venda / Reserva Agrícola Nacional / Critério de Avaliação / Indemnização / Processo de Expropriação / Alteração do Resultado Financeiro Por Ilegalidade / Recusa de Visto

**SUMÁRIO:**

1. As parcelas de terreno objecto da minuta de escritura de compra e venda estão, em parte, incluídas em zona classificada de Reserva Agrícola Nacional, não podendo ser classificadas como «solo apto para construção» e, consequentemente, avaliadas com base nos pressupostos abrangidos pelo disposto nos arts.º 25.º, n.º 2 e 26.º, n.º 12, do Código das Expropriações, aprovado pela Lei n.º 168/99, de 18 de Setembro.
2. O valor das referidas parcelas, para efeitos de justa indemnização, independentemente de ter ou não havido processo de expropriação, tem que ser determinado em função da classificação dos solos como aptos para outros fins, nos termos dos arts. 25.º, n.º 1, al. b) e 37.º do Código das Expropriações.
3. A avaliação dos imóveis ao atribuir um valor às parcelas de terreno determinado em critérios que colidem com a lei e cujo resultado financeiro comporta uma alteração significativa, para valores superiores, em relação ao que era expectável, constitui fundamento de recusa de visto nos termos da al. c) do n.º 3 do art.º 44.º da Lei de Organização e Processo do Tribunal de Contas (LOPTC).

**Conselheiro Relator:** Mouraz Lopes



## Acórdão N.º 17/2013, de 5 de junho– 1.ª Secção/SS

Processo n.º 243/2013, 1ª Secção.

**Acordam os Juízes, em Subsecção:**

### I. RELATÓRIO

O Município de Fafe (MF) remeteu a este Tribunal, para efeitos de fiscalização prévia, a minuta de escritura de compra e venda de imóveis a celebrar com Maria Irene Teixeira, Eugénio C. Teixeira da Cunha e sua esposa Maria Elisabeteth B.V. Andrade Cunha com vista a aquisição de 12 parcelas de terreno, pelo valor de €850 000,00.

Para instruir o seu pedido, o MF juntou a documentação, a qual se dá aqui por reproduzida.

O MF foi questionado por este Tribunal, por três vezes, em sessão diária de vista para esclarecer várias questões e especificamente sobre os valores que envolvem a aquisição dos imóveis e os critérios utilizados na sua determinação, às quais foi sempre respondendo.

Face aos esclarecimentos prestados e à documentação existente cumpre decidir.

### II. OS FACTOS

Considera-se assente, com relevância para a decisão, tendo em conta os documentos juntos ao processo, a factualidade seguinte:



1. O MF remeteu para efeitos de fiscalização prévia uma «Minuta de Compra e Venda» a celebrar entre esse Município e Maria Irene Teixeira, Eugénio C. Teixeira da Cunha e sua esposa Maria Elisabeteth B.V. Andrade Cunha (Vendedores) para a aquisição de 12 prédios rústicos situados em Fafe, destinados à regularização da situação dos terrenos onde se encontra instalado um equipamento escolar (Escola Básica dos 2º e 3º Ciclo de Arões), pelo valor de €850.000,00.
2. Em 19/11/2001 a Direcção Regional de Educação do Norte e a Câmara Municipal de Fafe celebraram um acordo de colaboração para construção da Escola Básica dos 2º e 3º Ciclo de Arões sendo, nesse acordo, da competência do Município «adquirir, a expensas próprias, o terreno mais apropriado para a construção da escola» (fls. 85 a 89).
3. Os terrenos, que consubstanciam os prédios rústicos identificados na minuta referida em 1), encontravam-se classificados como RAN e Floresta de Proteção (Área Florestal), de acordo com a Deliberação da Câmara Municipal de 20/02/2003 (fls. 93 e segsts).
4. No âmbito da referida deliberação da Câmara Municipal, foi decidido suspender parcialmente o PDM, «nos termos estabelecidos no n.º 2 alínea b) do artigo 100 do Decreto lei n.º 380/99, até ao fim da sua vigência (um ano e sete meses) no que respeita à classificação do solo assinalado na planta anexa e que reporta unicamente à mancha classificada de floresta de Protecção/produção de serviços» e declarar a compatibilidade do PDM para a instalação da referida Escola.
5. A Comissão Regional de Reserva Agrícola (CARRA) em 08/03/2002 deu parecer favorável à utilização do solo agrícola para construção de uma escola básica (fls. 135).
6. Os terrenos da escola encontram-se na posse do Município desde 24/03/2003 e neles foi construído o referido equipamento escolar (fls. 135).
7. Uma parte do terreno onde foi construída a escola, que se localiza no lugar da Ribeira de Além, freguesia de Arões de Santa Cristina, consubstanciava um prédio rústico que foi adquirida por escritura pública outorgada em 24.03.2003 a José Lopes, por €60 000,00 (€25,00m/2).



# Tribunal de Contas

---

8. A titularidade dos terrenos não incluídos no ponto 7 encontrava-se por regularizar desde então.
9. Do relatório de avaliação dos imóveis em apreço elaborado em 26/09/2012 pela DGU – Divisão de Gestão Urbanística de Fafe (fls. 5 a 12), resulta que o valor para as 12 parcelas em apreço foi calculado tendo em conta a metodologia do decreto lei n.º 287/2003 e respectivas actualizações, conjugado com o tradicional mérito comparativo com os valores de mercado e outras operações semelhantes e ainda o métodos de custos numa dupla abordagem (estática e dinâmica). A avaliação foi efectuada com referência à aptidão construtiva diferenciadas das três situações identificadas e descritas como A, B, e C, e teve por base os pressupostos da referida aptidão construtiva de cada um deles a saber:
- **Parcela designada com a letra A** - Terrenos com aptidão construtiva, avaliados nesses exactos termos;
  - **Parcela designada com a letra B** - Terrenos com aptidão construtiva "expectável" - Terrenos avaliados no sentido de que se trata de terrenos de natureza rústica, se apresentam numa situação de terrenos "periurbanos" que designamos pela sua localização na periferia urbana, estando junto à fronteira de área urbana tem um valor acrescido, sendo, por isso, considerado, para além do valor rústico, o valor "expectante";
  - **Parcela designada com a letra C** - Terrenos sem aptidão construtiva por diversas condicionantes urbanísticas mas avaliados em função do valor paisagístico e económico enquanto exploração agrícola que, pela sua localização (contornados pelo rio), dimensão e aptidão agrícola (proximidade da unidade de cultura) se admitiu como metodologia de cálculo o valor do rendimento potencial.

De acordo com o referido relatório, da aplicação dos vários tipos de parcela resulta o seguinte quadro resumo geral :



| Designação | Valor de mercado dos terrenos |                          |                |                                 |
|------------|-------------------------------|--------------------------|----------------|---------------------------------|
| Parcela    | Area<br>(m2)                  | Valor unitário<br>(€/m2) | Valor/ parcela | VALOR DE MERCADO<br>€850.000,00 |
| A (1)      | 18.950,00                     | 35,60                    | 674.620,00     |                                 |
| B (2)      | 4.263,00                      | 24,92                    | 106.233,96     |                                 |
| C (3)      | 12.407,00                     | 5,57                     | 69.106,99      |                                 |
| TOTAIS     | 35.620,00                     | .....                    | 849.960,00     |                                 |

10. O “valor de mercado” apurado pelo Relatório de avaliação é o valor pelo qual o Município pretende agora adquirir os imóveis (valor que consta da minuta de compra e venda), não levando em conta que os mesmos são classificados como RAN e Área Florestal.

11. Esta aquisição foi aprovada por maioria pelos órgão executivo e deliberativo de Fafe respectivamente em 22/11/2012 e 14/12/2012 (fls. 26 e 103).

\*

### III. O DIREITO

A única questão em apreciação, face à matéria de facto em causa e às competências deste Tribunal, consubstancia-se na legalidade do processo de avaliação efectuado às parcelas de terreno que constam na minuta da escritura e ao valor que daí resultou em termos de resultado financeiro.

\*

O acto agora sujeito a fiscalização prévia – minuta de uma escritura de compra de doze parcelas de terreno rústico – decorre da regularização da aquisição dos terrenos onde se construiu o equipamento escolar EB 2,3 de Arões, por parte do MF.

Trata-se de terrenos que estão na posse do Município desde 2003 que, por via do acordo outorgado entre o Município e a Direcção Regional de Educação do Norte se



# Tribunal de Contas

---

entendeu serem necessárias para a construção do referido equipamento escolar, entretanto edificado.

Como se constata dos factos supra referidos, o conjunto de parcelas de terreno onde foi construído o equipamento escolar era inicialmente propriedade de dois proprietários, sendo apenas os terrenos de um dos proprietários que está em causa na minuta, dado que o MF adquiriu oportunamente o outro terreno.

Conforme decorre do mapa referido no ponto 8 dos factos, os valores por metro quadrado que pautaram as aquisições variaram entre os € 5,57/m<sup>2</sup> e os €35,60/m<sup>2</sup>, tendo sido sustentados, essencialmente, num critério onde a aptidão construtiva dos terrenos emerge de forma essencial.

Sendo estes os factos que em síntese importa atentar, vejamos o regime legal que, no caso, se aplica à situação.

A questão essencial a determinar é saber se o critério (ou os critérios) utilizados pelo MF na determinação do valor dos terrenos objecto da minuta agora em apreciação está de acordo com o regime legal vigente.

Inexistindo um regime jurídico específico e impositivo relativo à avaliação de imóveis por parte da administração para efeitos de aquisição, os princípios da legalidade, da prossecução do interesse público, da igualdade e da proporcionalidade, da justiça e imparcialidade e da boa fé, a que se referem os artigos 4º a 6º A do Código de Procedimento Administrativo devem, antes de mais, nortear toda a actuação da administração na procura de um resultado eficiente e justo.

Por outro lado não pode a administração omitir o regime jurídico da expropriação que estabelece, de forma clara, regras gerais sobre a justa indemnização devida ao particular fundada na expropriação, como forma legal e constitucionalmente admissível de aquisição de propriedade pela administração pública.

Conforme se refere no Acórdão deste Tribunal n.º 10/2013, de 23 de abril 1ª secção/ss, em situação em que estava em causa a aplicação de avaliação levada a termo exactamente com base no Código das Expropriações, «o actual Código das Expropriações (lei n.º 168/99, de 18 de setembro) concretamente no artigo artigo 23º, nº 1, estabelece o



*critério legal segundo o qual 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 da utilidade pública, tendo em consideração as circunstâncias e condições de facto existentes naquela data».*

Conforme se refere no referido acórdão, «*a determinação da indemnização em termos de ressarcimento do prejuízo a quem vê ser-lhe retirada a propriedade de uma propriedade não pode deixar de atender ao valor de mercado do terreno objecto da expropriação(...)*».

Para determinação do “valor de mercado” do terreno, o primeiro critério a utilizar é o da classificação do terreno. Seguindo, ainda, o que se refere no acórdão citado, «*é no critério da classificação dos solos que estão em causa (seja na expropriação, seja no valor da aquisição dos terrenos por via não compulsiva) que se encontra a essência da justa indemnização a atribuir*».

Como se sabe, para efeitos do cálculo da indemnização por expropriação, o solo é legalmente classificado em apto para construção ou apto para outros fins (artigo 25º, nº 1, do Código das Expropriações). Critério que não pode deixar de ser seguido para determinar outras formas de avaliação.

O solo legalmente considerado apto para construção é aquele 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, o que apenas dispõe de parte das referidas infra-estruturas mas se integra em núcleo urbano existente, o que está destinado, de acordo com instrumento de gestão territorial, a adquirir as características mencionadas em primeiro lugar, e o que, não estando abrangido por aquelas características, tem, 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 da resolução de a requerer (artigo 25º, nº 2, do Código das Expropriações).



# Tribunal de Contas

---

Por exclusão, a lei estabelece considerar-se solo para outros fins o que não se encontre em qualquer das situações acima referidas (artigo 25º, nº 3, do Código das Expropriações).

Quanto ao valor de cálculo, a regra é a de que o valor do solo apto para a construção é calculado 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 e o disposto nos números seguintes, sem prejuízo do que prescreve o nº 5 do artigo 23º (artigo 26º, nº 1, do Código das Expropriações).

Sendo necessário expropriar solos classificados como zona verde, de lazer ou para instalação de infra-estruturas e equipamentos públicos por plano municipal ou 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 metros do limite da parcela expropriada (artigo 26º, nº 12, do Código das Expropriações).

Tendo em conta os considerandos referidos vejamos a situação dos autos.

Conforme decorre dos factos, do relatório de avaliação dos imóveis em apreço elaborado em 26/09/2012 pela DGU – Divisão de Gestão Urbanística do Município de Fafe, resulta que o valor para as 12 parcelas em apreço foi calculado tendo em conta a metodologia do decreto lei n.º 287/2003 e respectivas actualizações, *«conjugado com o tradicional mérito comparativo com os valores de mercado e outras operações semelhantes e ainda o métodos de custos numa dupla abordagem (estática e dinâmica)»*, partindo da referência à aptidão construtiva dos terrenos.

Ou seja o Município sustentou-se num primeiro momento no critério de avaliação de imóveis para efeitos tributários, a que se refere o referido Decreto lei.

Fê-lo, no entanto, partindo da aptidão do terreno para construção. E aqui surge o primeiro equívoco.

Como decorre dos factos, no entanto, as parcelas de terreno objecto da minuta de escritura estavam, em parte, incluídas em zona classificada de Reserva Agrícola Nacional.





# Tribunal de Contas

---

Recorde-se, por isso, o que sobre a RAN se escreveu no acórdão deste Tribunal n.º 10/2013 citado, com pertinência para o caso em apreço.

*«A Reserva Agrícola Nacional (Decreto-Lei n.º 73/2009 de 3 de março – revogou o decreto Lei n.º 196/99, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 274/92, de 12 de Dezembro, e 278/95, de 25 de Outubro) comporta o conjunto das áreas que em termos agro-climáticos, geo-morfológicos e pedológicos apresentam maior aptidão para a actividade agrícola (artigo 2.º, n.º 1 do decreto-lei citado).*

*Conforme decorre do n.º 2 do mesmo artigo a RAN é uma restrição de utilidade pública, à qual se aplica um regime territorial especial, que estabelece um conjunto de condicionamentos à utilização não agrícola do solo, identificando quais as permitidas tendo em conta os objectivos do presente regime nos vários tipos de terras e solos. O que se pretende com este regime é a defesa e a protecção das áreas de maior aptidão agrícola e a garantia da sua afectação à agricultura, de forma a contribuir para o seu pleno desenvolvimento e para o correcto ordenamento do território.*

*As áreas da RAN devem ser afectas à actividade agrícola e são áreas non aedificandi, numa óptica de uso sustentado e de gestão eficaz do espaço rural (artigo 2.º do Dec. Lei citado)*

*O princípio que importa sublinhar é de que os solos da reserva agrícola nacional devem ser exclusivamente afectos à agricultura, sendo interditas todas as acções que diminuam ou destruam as potencialidades para o exercício da actividade agrícola das terras e solos da RAN.*

*As excepções a este princípio estão referidas na lei e exigem intervenção administrativa prévia, fundamentada (cf. artigos 22.º, 23.º do decreto lei citado).*

*As referidas restrições inviabilizam a faculdade dos proprietários dos terrenos incluídos nas áreas de reserva agrícola nacional de os destinarem à construção de edifícios urbanos. A proibição de construção em terrenos integrados na RAN constitui assim, na expressão feliz referida no Acórdão do Tribunal Constitucional 329/99, publicado no DR, II Série de 20 de Julho de 1999, «uma manifestação da hipoteca social que onera a propriedade privada do solo» (na doutrina e no mesmo sentido, cf. Salvador da Costa,*



# Tribunal de Contas

---

*Código das Expropriações e Estatuto dos Peritos Avaliadores, anotados e comentados, Almedina, 2010, p. 170).*

*Numa síntese do que tem sido a jurisprudência do Tribunal Constitucional sobre esta matéria sobre as consequências jurídicas da integração de um terreno na RAN (ou, no mesmo sentido na REN), diz-se, no parecer do Ministério Público apresentado perante o STJ na sustentação da posição da qual foi tirado o Acórdão de fixação de jurisprudência n.º 6/2011, o seguinte: « a integração de um terreno na Reserva Agrícola Nacional ou na Reserva Ecológica Nacional determina, na prática, não só a impossibilidade de o proprietário nele vir a construir edifícios urbanos, mas também o o fim de qualquer expectativa razoável de desafecção para que tal solo possa vir a ser destinado à construção imobiliária» (cf. o referido parecer, publicado na Revista do Ministério Público, n.º 126, Abril/Junho de 2011 p. 236)».*

Certamente tendo presentes estes princípios, no caso concreto, para que fosse possível a construção do equipamento escolar, a Direcção Regional de Entre o Douro e Minho (DREDM) emitiu um parecer favorável (em março de 2002) relativamente à ocupação dos solos, autorizando a sua utilização para esse efeito.

Recorde-se que nos termos do artigo 9º n.º 1 do Decreto-lei 196/89 ( legislação que regulamentava a RAN, vigente à data do pedido efectuado), «*Carecem de prévio parecer favorável das comissões regionais da reserva agrícola todas as licenças, concessões, aprovações e autorizações administrativas relativas a utilizações não agrícolas de solos integrados na RAN*».

Os pareceres favoráveis das comissões regionais da reserva agrícola estão tipificadamente enquadrados nos termos do n.º 2 do mesmo artigo que, expressamente, refere que «*só podem ser concedidos quando estejam em causa: a) Obras com finalidade exclusivamente agrícola, quando integradas e utilizadas em explorações agrícolas viáveis, desde que não existam alternativas de localização em solos não incluídos na RAN ou, quando os haja, a sua implantação nestes inviabilize técnica e economicamente a construção; b) Habitações para fixação em regime de residência habitual dos agricultores em explorações agrícolas viáveis, desde que não existam alternativas válidas de localização em solos não incluídos na RAN; c) Habitações para utilização própria e exclusiva dos seus*



# Tribunal de Contas

---

*proprietários e respectivos agregados familiares, quando se encontrem em situação de extrema necessidade sem alternativa viável para a obtenção de habitação condigna e daí não resultem inconvenientes para os interesses tutelados pelo presente diploma; d) **Vias de comunicação, seus acessos e outros empreendimentos ou construções de interesse público, desde que não haja alternativa técnica economicamente aceitável para o seu traçado ou localização***» (sublinhado nosso).

Ou seja apenas em situações excepcionais, devidamente fundamentadas, é possível efectuar uma desafecção dos terrenos da RAN para outros fins.

Mas mesmo essa desafecção de terrenos incluídos na Reserva Agrícola Nacional, a ser concretizada com base naquele tipo de fundamentos, não lhes transmite a potencialidade construtiva, porque a mesma não tem a virtualidade de lhe alterar a natureza jurídica.

Como se diz de forma lapidar no acórdão de fixação de jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça n.º 6/2011, de 7 de Abril de 2011, publicado no DR I Série de 17.5.2011, «os terrenos integrados, seja em Reserva Agrícola Nacional (RAN), seja em Reserva Ecológica Nacional (REN), por força do regime legal a que estão sujeitos, não podem ser classificados como «solo apto para construção », nos termos do artigo 25.º, n.os 1, alínea a), e 2, do Código das Expropriações, aprovado pelo artigo 1.º da Lei n.º 168/99, de 18 de Setembro, ainda que preencham os requisitos previstos naquele n.º 2.»

De acordo com o que vem sendo dito, os terrenos em causa, que constituem as parcelas objecto da minuta em apreciação, a utilizar-se o regime jurídico do Código das Expropriações como critério de avaliação, nunca poderiam ser integrados nos parâmetros do nº 2 do artigo 25º do Código das Expropriações, para efeito de ser qualificada de solo apto para a construção e, por isso, não poderiam ser avaliados com base nessa qualificação.

Mas, ainda que sustentado noutro critério de avaliação, como foi o caso em apreço em que o Município utilizou o critério da avaliação decorrente do valor patrimonial tributário a que se alude no Decreto lei n.º 287/2003, os terrenos em causa nunca poderiam igualmente ser avaliados como aptos para construção, tendo em conta o que naquele diploma está estabelecido sobre a avaliação dos imóveis para efeitos tributários.



# Tribunal de Contas

---

Assim, nos termos do artigo 3.º 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*».

Nos termos do n.º 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*». Finalmente, e segundo o n.º 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*».

Por sua vez o artigo 6º nº 2 é muito claro quando refere como espécie de prédios urbanos os terrenos para construção «*situados dentro ou fora de um aglomerado urbano, para os quais tenha sido concedida licença ou autorização de operação de loteamento ou de construção, e ainda aqueles que assim tenham sido declarados no título aquisitivo, exceptuando-se, os terrenos em que as entidades competentes vedem qualquer daquelas operações, designadamente os localizados em zonas verdes, áreas protegidas ou que, de acordo com os planos municipais de ordenamento do território, estejam afectos a espaços, infra-estruturas ou a equipamentos públicos*».

Ou seja, mesmo a classificação de prédios para efeitos de avaliação do valor patrimonial tributário não pode «ultrapassar» a inclusão dos terrenos em áreas verdes, protegidas ou afectas a espaços infra estruturas ou equipamentos públicos e concretamente a integração dos prédios na RAN.

Na avaliação das parcelas em causa, ainda que não efectuada nos termos estritos do Código das Expropriações, partiu-se do princípio de que os referidos terrenos tinham



aptidão construtiva ou aptidão construtiva «expectável», para se chegar ao critério avaliativo dos mesmos. Tal princípio não tinha qualquer suporte legal.

Na mesma avaliação dos terrenos, num primeiro momento afectados à zona RAN e posteriormente a ela desafectados apenas para nele ser construído o equipamento escolar, não poderia ter-se omitido o facto de os mesmos não terem qualquer aptidão ou viabilidade para construção, **nem poderem vir a ter.**

Conforme se referiu supra, estando em causa a avaliação de um terreno privado para ser objecto de transacção para o Estado, afim de ser utilizado para fins públicos, o critério a ser utilizado não prescinde da conformação com os princípios que subjazem à administração que devem ser escrupulosamente cumpridos, devendo, por outro lado respeitar as normas legais que estabelecem os critérios da apropriação pelo Estado da propriedade privada, ou seja, a justa indemnização fundada na expropriação. Mesmo que não seja essa a forma processual utilizada, como não foi.

Os terrenos em causa não podem ser avaliados omitindo a sua verdadeira natureza.

Daí que o seu valor, para efeitos de preço justo, independentemente de ter ou não havido processo de expropriação, tem que ser determinado em função da classificação dos solos como apto para outros fins, levando em conta o que se estabelece nos artigos 25º, nºs 1, alínea b) e 27º do Código das Expropriações.

Não foi isso que foi efectuado e, ao contrário e contra o disposto na lei, **fixou-se um valor sustentado em critérios que não lhe poderiam ser aplicados.**

O critério utilizado configura, inequivocamente um resultado financeiro muito diferente daquele que poderia e deveria ter sido conseguido se fosse utilizado outro critério (legal e justo) que respeitasse quer os princípios que subjazem ao exercício da actividade administrativa quer as normas legais vigentes sobre a matéria.

Dispõe a alínea c) do n.º 3 do artigo 44.º da Lei n.º 98/97, de 26 de Agosto que constitui fundamento de recusa de visto a desconformidade dos atos ou contratos com a lei em vigor que configure ilegalidade que altere ou possa alterar o respetivo resultado financeiro.

A situação que levou à avaliação dos imóveis, analisada nos autos, ao atribuir um valor às parcelas de terreno determinado em critérios que colidem com a lei e cujo



resultado financeiro comporta uma alteração significativa, para valores superiores, em relação ao que era expetável, subsume-se a essa previsão.

Ocorre, em conformidade, fundamento para a recusa do Visto.

#### **IV. DECISÃO**

Pelos fundamentos expostos e nos termos da alínea c) do n.º 3 do artigo 44º da Lei n.º 98/97, de 26 de Agosto, acordam os Juízes da 1.ª Secção, em Subsecção em recusar o visto à minuta da escritura e compra e venda em apreço.

São devidos emolumentos nos termos do disposto no artigo 5º, n.º 3, do Regime Jurídico dos Emolumentos do Tribunal de Contas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 66/96, de 31 de maio.

Lisboa, 5 de junho de 2013

Os Juízes Conselheiros

(Mouraz Lopes-Relator)

(Helena Abreu Lopes)

(Alberto Brás)

Fui presente  
O Procurador-Geral adjunto

(José Vicente)