

## CÂMARA DOS DEPUTADOS

### PARECER N.º 57

Senhores Deputados.—Nos termos do artigo 17.º da lei de 26 de Julho de 1912, o proprietário de estabelecimento comercial ou industrial, instalado há mais de cinco anos no prédio expropriado, tem direito a ser indemnizado pela entidade expropriante.

Este direito, porém, só pode tornar-se efectivo intentando o proprietário de estabelecimento comercial ou industrial acção contra a entidade expropriante.

Ao passo que a todos os interessados é fixada a indemnização a pagar no mesmo processo de expropriação, para os referidos proprietários criou a lei uma situação excepcional, obrigando-os a intentar uma acção ordinária, dispendiosa e demorada.

Impõe-se colocar os proprietários de estabelecimentos comerciais ou industriais na mesma situação jurídica dos outros interessados, e é este o primeiro fim a que visa o projecto.

Conforme também a mesma lei, não se excluindo, para a fixação da indemnização a pagar ao proprietário do prédio, o aumento do valor locativo ocasionado pelo proprietário do estabelecimento comercial ou industrial, tal facto dá em resultado pagar a entidade expropriante duas vezes a mesma cousa.

O presente projecto faz cessar esta duplicação de indemnização, estabelecendo que na fixação da importância a pagar ao proprietário do prédio não se atende a tal aumento, para o qual êle nada contribuiu.

Ainda o projecto altera o disposto no § 2.º do artigo 33.º do decreto com força de lei de 12 de Novembro de 1910, applicável aos processos de expropriação por força do artigo 17.º da lei de 26 de Julho de 1912, pois a base para fixar a indemnização a pagar ao proprietário do estabelecimento comercial ou industrial não deve ser a importância de dez vezes a renda anual, a qual exclusivamente depende das melhores ou piores condições em que se fez o contrato de arrendamento e dos prejuizos a sofrer. A única base é o valor do prédio, pois nem é justo que a entidade expropriante pague mais do que esse valor, nem que o proprietário do estabelecimento comercial ou industrial receba mais do que o prejuizo que lhe causa a mudança do estabelecimento, para onde o acompanhará a sua clientela, visto que o prédio desaparece.

Finalmente, o projecto estabelece no artigo 4.º uma providência que a estética impõe e cuja justificação é tam evidente que se torna desnecessário fazê-la.

Formulando, porém, tal disposição, não nos esquecemos dos legítimos interesses dos proprietários dos prédios, dando-lhes os meios jurídicos de se oporem ás injustas decisões das câmaras municipais.

Eis sucintamente expostas as razões que levaram a comissão de legislação civil e comercial a dar parecer favorável ao presente projecto.

Sala das sessões da comissão de legislação civil e comercial, em 3 de Agosto de 1915.

*Barbosa de Magalhães* (com declarações).

*Germano Martins.*

*Abílio Marçal.*

*António Portugal.*

*Joaquim José de Oliveira.*

*Abraão de Carvalho.*

*António Maria Pereira Júnior.*

*Pedro Chaves* (relator).

## Projecto de lei n.º 50-B

A lei de expropriação por utilidade pública, votada na sessão legislativa de 1912, foi destinada especialmente a fornecer às municipalidades os meios de rápida e fácil transformação e melhoramento dos seus centros urbanos.

Tornava-se extremamente difícil alargá-los e beneficiá-los para satisfação das exigências do seu maior desenvolvimento económico e demográfico no regime da lei existente até então, as câmaras vendo-se obrigadas a despendar somas avultadas para a expropriação dos terrenos estritamente necessários à formação dos leitos dos novos arruamentos.

Era necessário que, sem atentar contra os interesses da propriedade, e sem adoptar medidas extremas, que fôsem impedimentos para o desenvolvimento da construção urbana, se dessem aos municípios os meios de tornar essas expropriações lucrativas, pela venda das faixas de terreno dum e doutro lado das novas ruas abertas, alargadas ou regularizadas.

Mas a experiência dêste curto prazo de tempo, posterior à promulgação da lei de 29 de Julho de 1912, é já bastante para mostrar que as suas disposições encerram ainda obstáculos e dificuldades, que é indispensável remover.

Lançar as bases de novos bairros, abrindo nos velhos quarteirões arruamentos espaçosos e salubres, é, em face daquela lei, uma empresa superior às forças de qualquer das municipalidades do país.

\*

A cidade de Lisboa que pode hoje considerar-se uma cidade moderna, conseguiu romper os moldes já estreitos da velha cidade pombalina, porque pôde lançar as suas novas avenidas através de velhas ruas excêntricas e sem movimento e de campos e terrenos de expropriação relativamente barata. Não achará certamente a mesma facilidade — e não a tem, de facto, achado — para transformar os seus antigos bairros, movimentados e comerciais, com a propriedade fortemente valorizada.

Na cidade do Pôrto é impossível levar por diante o plano da sua actual verificação,

começando a construção duma cidade nova, enquanto não haja leis razoáveis, dentro de cujos princípios se possam evitar as exigências desmedidas da propriedade e do inquilinato comercial.

Sobre a indemnização a pagar ao proprietário do prédio enxerta-se, com efeito, a indemnização ao proprietário do estabelecimento comercial ou industrial, que nele funcione, há mais de um certo prazo.

Em favor dêle, a lei de 29 de Julho de 1911, invocando o artigo 33.º do decreto com força de lei de 12 de Novembro de 1910, estabelece a possibilidade do pagamento duma indemnização igual a 10 vezes o valor das rendas pagas.

Se não se esquecer que essas rendas tingem somas por vezes elevadas e que é vulgar em um só prédio haver uns poucos de estabelecimentos comerciais e industriais, compreender-se há a quasi impossibilidade de fazer quaisquer expropriações em que tenha de pagar-se por prédios de pequeno valor material somas, que representem vinte ou trinta vezes esse valor.

Para obviar a êsses inconvenientes, parece mais prático restringir o valor da indemnização devida aos inquilinos, comerciantes ou industriais, dos prédios a expropriar, evitando de passo que a valorização do prédio seja duas vezes paga — ao dono e ao arrendatário.

\*

É necessário também evitar que, casos de expropriações, os interessados sejam, de qualquer modo, juizes.

Pelas disposições daquele artigo 33.º do decreto de 12 de Novembro de 1910, mandado aplicar pela lei de 26 de Julho de 1912, as indemnizações devidas ao comerciante ou industrial, obrigado a mudar o seu estabelecimento ou oficina, deviam ser arbitradas pelo júri comercial.

É possível, é mesmo fácil, que o júri julgue com imparcialidade e sem paixão as questões de indemnizações dessa natureza, debatidas entre inquilinos e proprietários.

Mas já deve legitimamente recear-se que essa imparcialidade falhe, quando a questão de indemnização se discuta entre o co-

merciante ou industrial e a entidade expropriante.

Em tais casos é difícil evitar que os interesses individuais consigam sobrelevar aos interesses da colectividade.

É um facto da observação diária e banal — em Portugal ha sempre a tendência de, por todas as formas, carregar sôbre o Estado ou sôbre os municípios.

O processo mais viável de obstar a que sejam os comerciantes quem resolva sôbre interesses de comerciantes em litígio com os das câmaras municipais, é indubitavelmente, entregar a decisão de tais causas aos juizes de direito.

Nesse intuito, a sentença, a que se refere o artigo 15.º do regulamento de 15 de Fevereiro de 1913, fixa a indemnização e os embargos que se lhe oponham serão processados e julgados nos termos do mesmo regulamento.

Não são estas as únicas insuficiências e imperfeições da lei de expropriações por utilidade pública.

Estas são, porém, aquelas que reclamam um remédio mais eficaz e mais pronto.

\*

Pelas considerações expostas, temos a honra de apresentar o seguinte projecto de lei:

Artigo 1.º A indemnização a que tem direito os proprietários dos estabelecimentos comerciais ou industriais, nos termos do artigo 17.º da lei de 26 de Julho de 1912, não poderá nunca ser superior a 10 por cento do valor que fôr dado aos prédios a expropriar.

§ único. Quando no prédio a expropriar houver mais de um estabelecimento comercial ou industrial, a indemnização será rateada pelos seus donos na proporção em que cada um dêles contribuiu para o aumento do valor locativo do prédio.

Art. 2.º A indemnização a que se refere o artigo anterior será arbitrada na sentença a que se refere o artigo 15.º do regulamento de 15 de Fevereiro de 1913.

§ 1.º Contra esta sentença pode ser deduzida opposição por embargos, dentro do prazo de oito dias:

a) Pelo proprietário do estabelecimento ou da entidade expropriante, quando se não conformem com o quantitativo da indemnização fixada;

b) Pelo proprietário do estabelecimento, quando a sentença não fixe a indemnização.

§ 2.º Estes embargos serão processados e julgados nos termos do citado regulamento de 15 de Fevereiro de 1913.

Art. 3.º Para se fixar a indemnização a que tem direito o proprietário do prédio a expropriar, não se atenderá ao aumento do valor locativo, devido ao proprietário do estabelecimento comercial ou industrial, quando este ainda seja arrendatário do prédio.

Art. 4.º Será considerado de utilidade pública, nos termos e para os efeitos do artigo 2.º, n.º 8.º, da lei de 26 de Julho de 1912, a expropriação:

a) De qualquer prédio cuja reparação ou modificações sejam deliberadas pela respectiva Câmara Municipal, precedendo voto da sua comissão de estética, quando o seu proprietário se negue a fazer as obras indicadas;

b) De qualquer terreno, confrontando com rua pública, quando o seu proprietário se negue a edificar nele, nos termos dos regulamentos e mais legislação municipal.

§ único. Da deliberação municipal, a que se refere a alínea a) d'este artigo, é só admissível o recurso para uma arbitragem análoga à estabelecida no § único do artigo 10.º da mesma lei de 29 de Julho de 1912.

Art. 5.º Ficam assim modificados e substituídos os §§ 1.º e 2.º do artigo 33.º do decreto com força de lei de 12 de Novembro de 1910, que eram applicados às expropriações por utilidade pública, por força do artigo 17.º da lei de 26 de Julho de 1912 e revogada toda a mais legislação em contrário.

*Angelo Vaz.*

*Germano Martins.*

*Jaime Zuzarte Cortesão.*

*José António da Costa Júnior.*

*Armando Marques Guedes.*