



## Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal

### Juízo Central Cível de Setúbal - Juiz 1

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange

2904-504 Setúbal

Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.centralcivel@tribunais.org.pt

**Tribunal:** Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal - Juízo Central Cível de Setúbal - Juiz 1

**Processo:** 324/14.OT8STB

**Relator:** ELSA TORRES E MELO

**Descritores:** DIREITO DE REVERSÃO  
RESOLUÇÃO DE NEGÓCIO  
ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA

**Sumário:** O contrato de compra e venda é formado por um clausulado, livremente firmado pelas partes, considerando o bem específico transacionado e contendo este uma cláusula resolutiva, que marca vincadamente a especial natureza do bem que estava a ser transacionado. A parte ao adquirir o terreno em causa estava ciente da obrigação que assumia e era bastante claro o sentido da clausula resolutiva que firmou.

No caso, o contrato de compra e venda celebrado entre as partes produziu todos os seus efeitos típicos – transferência da propriedade do terreno e pagamento do preço – só que, no que concerne à transferência da propriedade, ela ficou na dependência da verificação de um facto futuro e incerto – a implantação de uma unidade industrial de construção de plataformas «off-shore» utilizadas na prospecção ou produção de petróleo no mar – de modo que, não se verificando esse facto, ocorreu a condição resolutiva que desencadeou a resolução do contrato e, em sua consequência, a reversão da propriedade para o Estado.

As partes no âmbito da sua liberdade contratual vincularam-se a um contrato em que em caso de não cumprimento pelo comprador, findo o contrato se previa que o terreno retornasse à esfera patrimonial do Estado sem pagamento de indemnização, pelo que existe *in casu* um causa justificativa ou seja o contrato firmado pelas partes. Não se verificando, pois o pressuposto da ausência de causa pois esta ocorre quando o



## Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal

### Juízo Central Cível de Setúbal - Juiz 1

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange

2904-504 Setúbal

Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.centralcivel@tribunais.org.pt

enriquecimento não encontra justificação na lei ou na vontade do empobrecido, o que não sucede *in casu* perante o contrato celebrado e perante o facto de a não utilização do terreno para a finalidade contratualmente estabelecida ser imputável ao comprador e não ao Estado. Conclui-se pela licitude da resolução operada pelo Estado e consequentemente, pela improcedência do pedido principal e do pedido indemnizatório deduzido subsidiariamente, declarando-se totalmente improcedente a ação, absolvendo-se o Estado do petitionado.

Data da decisão: 26-04-2018

\*\*\*

Jurisprudência: Acórdão da Relação de Évora, de 28-03-2019, Processo n.º 324/14.OT8STB.E1, relator Francisco Matos, disponível na internet:

<http://www.dgsi.pt/jtre.nsf/134973db04f39bf2802579bf005f080b/8a1ae90f47d91754802583d6002f667f?OpenDocument>

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 14-01-2020, Processo n.º 324/14.OT8STB.E1.S1, relator Raimundo Queirós.

#### Sumário:

I – A condição é uma cláusula acessória típica, um elemento accidental do negócio jurídico, por virtude da qual a eficácia de um negócio é posta na dependência dum acontecimento futuro e incerto, de tal modo que só verificado tal acontecimento é que o negócio produzirá os seus efeitos (condição suspensiva) ou então só nessa eventualidade é que o negócio deixará de os produzir (condição resolutiva).

II – Sendo resolutiva a condição, na pendência desta, o negócio produz todos os seus efeitos, os quais, porém, desaparecerão, se a condição se verificar.

III – O contrato de compra e venda celebrado entre a autora e o réu produziu todos os seus efeitos típicos - transferência da propriedade do terreno e



## **Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal**

### **Juízo Central Cível de Setúbal - Juiz 1**

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange

2904-504 Setúbal

Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.centralcivel@tribunais.org.pt

pagamento do preço — só que, no que concerne à transferência da propriedade, ela ficou na dependência da verificação de um facto futuro e incerto, no caso, a construção no terreno de uma unidade industrial de construção de plataformas «off-shore» utilizadas na prospecção ou produção de petróleo no mar.

IV – Assim, não se tendo verificando esse facto, ocorreu a condição resolutiva que desencadeará automaticamente a resolução do contrato e, em sua consequência, a reversão da propriedade para o Estado Português (vendedor).

V – Na situação dos autos, as partes estipularam uma verdadeira condição resolutiva, à qual é aplicável o regime dos artigos 270.º e segs. do Código Civil, não prejudicando essa qualificação, o facto de se ter convencionado a perda do preço pago e das benfeitorias entretanto realizadas, visto que a retroactividade da condição, uma vez verificado o facto condicionante, pode ser afastada ou limitada pela vontade das partes.

#### Decisão:

Deste modo, acorda-se em negar provimento ao recurso interposto pela autora e conceder provimento ao recurso interposto pelo réu Estado Português, reprimando-se a sentença proferida pela 1ª instância.



**Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal**

**Juízo Central Cível de Setúbal - Juiz 1**

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange

2904-504 Setúbal

Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.centralcivel@tribunais.org.pt

**I-Relatório:**

**A.** instaurou a presente acção de processo comum contra o **ESTADO PORTUGUÊS**, representado pelo Digno Procurador do Ministério Público junto deste Tribunal (cfr. artigo 24.º, n.º 1 do CPC) peticionando que se julgue **ilícita a “resolução” do Contrato, reconhecendo a propriedade da Autora sobre o Terreno. E subsidiariamente, condenar o Réu a restituir o preço pago pela compra do Terreno, actualizado desde a data de compra do Terreno (18 de Janeiro de 1983) à data em que vier a ser proferida sentença neste processo, acrescido dos juros de mora vencidos e vincendos, bem como a pagar uma compensação à Autora pela valorização do Terreno em virtude das benfeitorias úteis realizadas pela Autora ou, caso assim não se entenda, o que alega sem conceder, pelos custos suportados pela Autora na realização dessas mesmas benfeitorias, sendo o montante dessa compensação a liquidar em execução de sentença.**

Alegou, em suma, que foi emitida pelo R. uma declaração de resolução com o objectivo visado de, a coberto do ofício n.º 6562, destruir os efeitos do contrato de compra e venda do terreno que a A. adquiriu ao R. , fazendo ingressar o terreno no domínio publico, sendo que tal comunicação é ilícita e deve com tal ser declarada pelo Tribunal reconhecendo-se o direito de propriedade da A. sobre o terreno. E caso assim não se entenda deve o R. pagar à A. uma compensação fundando o seu pedido essencialmente na inconstitucionalidade da reversão sem compensação, na nulidade da cláusula que pretende afastar os efeitos típicos da resolução e no enriquecimento sem causa.

Conclui pela procedência do por si peticionado.

\*

O R. contestou, alegando, em suma, que a A. interpretou correctamente o sentido e alcance da declaração de resolução do contrato de compra e venda, mais alegando que o direito do R. de operar a resolução do contrato não se extinguiu quer por caducidade, quer por prescrição, agindo a A. com abuso de direito na modalidade de *venire contra factum proprium* ao invocar a extinção do direito do A. quando ao longo de anos procurou adiar o exercício desse direito persuadido o R. de que não estava definitivamente arredada a afectação do terrenos à finalidade



## Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal

### Juízo Central Cível de Setúbal - Juiz 1

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange

2904-504 Setúbal

Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.centralcivel@tribunais.org.pt

contratualmente estabelecida. Mais alega que a revogação legislativa do art.º 5.º do DL n.º 48.784 de 21.12.1968 não acarreta a invalidade ou ineficácia superveniente de clausulas que foram queridas e acordadas por A. e R. e que ambas as partes se vincularam livre e espontaneamente. E que a declaração de resolução se baseia não em legislação revogada mas no clausulado do contrato, sendo que a clausula n.º 7 do contrato não é nula, versando sobre direitos disponíveis e o seu conteúdo não colide com quaisquer normas imperativas.

Por fim alega que constitui pressuposto essencial do enriquecimento sem causa que ao enriquecimento verificado falte causa jurídica justificativa, ou seja que não encontre justificação na lei nem na vontade do empobrecido, o que *in casu* não sucede visto que o enriquecimento do R. encontra arrimo no próprio contrato de compra e venda celebrado sendo imputável à A. a não utilização do terreno para a finalidade contratualmente estabelecida.

E a admitir-se que a não utilização do terreno para a finalidade contratualmente estabelecida se deveu à inviabilidade económica do negocio inicialmente projectado pela A, trata-se de risco a suportar pela própria A. enquanto investidora, não se vislumbrando fundamento para esse risco ser coberto pelo R.

Conclui pela absolvição do pedido.

\*

A A. veio deduzir, nos termos do disposto no art.º 358.º e 359.º CPC incidente de liquidação alegando, em suma, que no decurso da ação e perante o relatório pericial junto aos autos, a A está em condições de quantificar (i) a valorização da sua intervenção no terreno e (ii) os custos em que incorreu com a contratação e realização das referidas intervenções.

Deste modo, peticiona a A quanto ao pedido subsidiário formulado na petição inicial, ser o Estado condenado, para além da restituição do valor pago pelo Terreno, devidamente atualizado e acrescido de juros vencidos e vincendos, conforme pedido naquele articulado, a pagar uma compensação à Autora pela valorização do Terreno, no montante de € 5.312.000,00 (cinco milhões trezentos e doze mil euros) ou, caso assim não se entenda, o que se alega sem conceder, pelo valor dos custos suportados na realização das benfeitorias em causa, no valor de €10.485.064,22 (dez milhões, quatrocentos e oitenta e cinco mil e sessenta e quatro euros e vinte e dois cêntimos) ou, pelo menos (e novamente sem conceder) no valor de € 8.500.000 (oito



**Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal**

**Juízo Central Cível de Setúbal - Juiz 1**

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange

2904-504 Setúbal

Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.centralcivel@tribunais.org.pt

milhões e quinhentos mil euros), a que acrescem juros vencidos e vincendos desde a citação até integral pagamento.

\*

O R. apresentou oposição ao incidente, concluindo pela sua improcedência e alegando, em suma, que na sequência dos termos alegados em sede de contestação, os quais se reiteram, o R. considera que não se verificam quaisquer pressupostos de facto e de direito, que possam, por um lado, reconhecer à A. qualquer direito a indemnização ou compensação em consequência da reversão do terreno para o domínio público marítimo do Estado Português, e por outro, que os valores obtidos em sede de exame pericial – na suposição da aptidão construtiva do terreno – só podem ser apreciados em cenário meramente hipotético. Logo a valorização dos terrenos calculada com tal pressuposto não pode ser atendida de forma definitiva e concreta. Mais alega que, desde logo, desconhecem-se as verdadeiras características físicas e mecânicas dos solos em apreço, assim como se desconhece se os terrenos actualmente possuem capacidade para suportar cargas de eventuais construções que ali venham a ser implantadas.

Conclui pelo indeferimento do incidente de liquidação e não existe qualquer fundamento legal para a condenação do Réu em qualquer montante a título de devolução de preço, indemnizatório ou compensação, que justifique a presente liquidação dos referidos montantes.

\*

Foi proferido despacho saneador, mantendo-se a regularidade da instância.

\*

Do valor da acção:

Atendendo ao disposto no art.º 299.º n.º 4 CPC e dado que no decurso da presente acção a A. requereu a liquidação do pedido subsidiário deduzido nos autos, e a sua apreciação no âmbito da causa principal cabe corrigir o valor da causa inicialmente indicado atendendo à utilidade económica do peticionado.

Desta forma nos termos e ao abrigo do disposto no art.º 296.º e 297.º n.º 3 do CPC fixa-se o valor da causa em € 10.885.883,39 (€400.819,17+€ 10.485.064,22).

\*

\* \*



## **Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal**

### **Juízo Central Cível de Setúbal - Juiz 1**

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange

2904-504 Setúbal

Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.centralcivel@tribunais.org.pt

## **II – *Quaestio iudicio:***

- da prescrição do direito a resolver o contrato
- da caducidade do direito a resolver o contrato
- do fundamento para a resolução do contrato
- do direito da A à devolução do preço e/ou indemnização por benfeitorias
- da liquidação dos montantes indemnizatórios

\*

## **III - Factualidade provada:**

- 1- A Autora, anteriormente denominada XXXX., exerce a sua actividade na área da indústria metalomecânica para o fabrico de material circulante rodoviário e o fornecimento de equipamentos para sistemas ferroviários;
- 2- A XXXX e o ESTADO PORTUGUÊS entabularam negociações, nos anos 70 do século XX, para a aquisição pela Autora ao Réu do prédio rústico (Terreno) sito no Estuário do Sado, em Setúbal, descrito na Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o artigo XX e inscrito na matriz predial sob o artigo XX, com vista à futura instalação de um estaleiro para construção de plataformas *off-shore* para prospecção ou produção de petróleo no mar;
- 3- Em 1983 a XXXX adquiriu o Terreno ao ESTADO PORTUGUÊS, pelo preço, à data, de 13.543.432\$00;
- 4- A A. tem registada a seu favor a aquisição , datada de 25.03.1983, por compra ao Estado, do prédio urbano sito no Estuário do Sado, em Setúbal, descrito na Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o artigo XX, freguesia do Sado e inscrito na matriz predial sob o artigo XX, doravante o “Terreno” (cfr. certidão de registo predial e caderneta predial urbana );
- 5- A XXXX foi fundada em 1943, tendo por objecto o exercício da actividade metalúrgica;
- 6- Tendo-se inicialmente dedicado, em especial, ao fabrico de peças metálicas para barragens, ao longo dos anos a XXXX começou a diversificar a sua produção, tendo passado, nos anos 50 e 60 do século XX, a produzir também



## Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal

### Juízo Central Cível de Setúbal - Juiz 1

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange

2904-504 Setúbal

Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.centralcivel@tribunais.org.pt

- peças para centrais eléctricas, equipamentos para a indústria química e petrolífera, bem como estruturas para pontes, caldeiras e reservatórios;
- 7- No exercício da sua actividade para a indústria petrolífera, no início da década de 70 do século XX a XXXX decidiu procurar terrenos nos quais pudesse instalar uma infra-estrutura de construção de plataformas *off-shore* destinadas à prospecção ou produção de petróleo no mar;
  - 8- A XXXX chegou a construir chegou a construir duas plataformas *off-shore* num Estaleiro em Beirolas.
  - 9- No entanto, essa localização não era a mais adequada, pelo que a XXXX continuou a procurar outros terrenos mais apropriados para a actividade que pretendia desenvolver.
  - 10- No âmbito desta pesquisa, a XXXX encontrou o terreno, cuja localização no Estuário do Sado o tornava ideal para a implantação de uma infra-estrutura fabril destinada à construção de plataformas para prospecção petrolífera, em virtude da sua proximidade face ao Oceano Atlântico.
  - 11- O Terreno era propriedade do ESTADO PORTUGUÊS, estando afecto ao domínio público marítimo;
  - 12- A XXXX interpelou o ESTADO PORTUGUÊS no sentido de indagar do seu interesse na venda do Terreno, com vista à implantação de um Estaleiro destinado à construção de plataformas *off-shore* para a prospecção ou produção de petróleo;
  - 13- Tendo o ESTADO PORTUGUÊS mostrado interesse na alienação do terreno e na concretização do projecto preconizado pela XXXX, foi dado início ao processo de desafecção do Terreno do domínio público marítimo;
  - 14- Nessa sequência, em **18 de Julho de 1974**, a XXXX requereu ao Ministro do Equipamento Social e Ambiente que promovesse a “*desafecção do domínio público marítimo nos termos dos artigos 1.º e 2.º do Decreto-Lei n.º 48784 de 21 de Dezembro de 1968 da parcela de terreno localizada no estuário do Rio Sado, com a área de 40 hectares, confrontando a norte com a estrada e o acesso ao cais da ZZ, a nascente com a TT, a sul e poente com o estuário do*”



## Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal

### Juízo Central Cível de Setúbal - Juiz 1

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange

2904-504 Setúbal

Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.centralcivel@tribunais.org.pt

*rio Sado” para aí “instalar um estaleiro para construção de plataformas «off-shore» destinadas à prospecção ou produção de petróleo no mar”;*

**15-** Em **24 de Julho de 1974**, a Direcção-Geral dos Serviços Industriais emitiu uma autorização relativa a *“um estaleiro para construção de plataformas «off-shore» destinadas à prospecção ou produção de petróleo no mar”;*

**16-** Em **17 de Setembro de 1974**, a Alfândega de Lisboa informou, no âmbito da Desafecção: *“pelos Serviços Aduaneiros nada há a opor a que seja autorizada a pretensão da XXXX”*

**17-** Em **10 de Outubro de 1974**, a Junta Autónoma do Porto de Setúbal comunicou à Direcção-Geral de Portos, no âmbito da Desafecção, que nada tinha a objectar *“quanto à localização pretendida”*, sem prejuízo da necessidade de prévia audição da Comissão Nacional Contra a Poluição do Mar (*“a fim de serem definidos os condicionamentos próprios a impor”*) e da definição, no futuro, das características do cais a construir.

**18-** Em **26 de Novembro de 1974**, a XXXX requereu ao Engenheiro Director do Porto de Setúbal autorização para as *“obras necessárias à execução de terraplano”;*

**19-** Em **16 de Dezembro de 1974**, a Capitania do Porto de Setúbal informou: *“não há qualquer inconveniente por parte dos serviços cometidos a esta Capitania no deferimento da pretensão [da XXXX], desde que (...) não [sejam] autorizadas no referido terreno construções que prejudiquem a sua visibilidade pelos navios que demandam o cais da ZZ (...) [e que seja] consultada a Comissão Nacional Contra a Poluição do Mar, no que diz respeito a possíveis poluições do estuário do Sado” ;*

**20-** Em **9 de Janeiro de 1975**, a Direcção-Geral de Portos remeteu o processo de Desafecção à Comissão do Domínio Público Marítimo, para efeitos disposto no artigo 2.º, n.º 2, do Decreto-Lei n.º 48784, de 18 de Dezembro de 1968;

**21-** Em **28 de Janeiro de 1975**, a Comissão do Domínio Público Marítimo, do Ministério da Marinha, aprovou um parecer, ao abrigo do Decreto-Lei n.º 48784, nos termos do qual *“nada há a opor ao pedido da XXXX; atendendo a*



## **Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal**

### **Juízo Central Cível de Setúbal - Juiz 1**

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange

2904-504 Setúbal

Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.centralcivel@tribunais.org.pt

*que se trata de um empreendimento privado destinado a funcionar numa economia de mercado sem as características dum serviço público ou quase público (...); nada há a opor à desafecção do Terreno pretendido pela XXXX a fim de ser vendido através da Direcção-Geral da Fazenda Pública, desde que sejam tidas em consideração oportunamente as indicações das diversas entidades que foram ouvidas e ainda que na escritura de compra e venda fique expressamente consignado que o terreno reverterá para o Estado nos termos do art.º 5.º do referido Decreto-Lei n.º 48784 se lhe for dada aplicação diferente da fixada no decreto de desafecção ou se não forem observados os condicionamentos estabelecidos quanto à sua utilização” (cfr. cópia do parecer n.º 4236 da Comissão do Domínio Público Marítimo, proferido no âmbito do processo n.º 3 444/75);*

- 22- Depois das pronúncias favoráveis por parte da Direcção-Geral dos Serviços Industriais, da Alfândega de Lisboa e da Junta Autónoma do Porto de Setúbal, a Comissão do Domínio Público Marítimo considerou que o Terreno poderia ser desafectado do domínio público e alienado à XXXX, para instalação da pretendida infra-estrutura destinada à construção de plataformas *off-shore*;
- 23- A XXXX começou então a diligenciar pela preparação do solo, com vista a adaptá-lo àquela instalação.
- 24- Àquela data o Terreno era constituído por pântanos e sapais, revelando-se necessário proceder ao aterro e dragagem de terrenos para posteriormente ali poder levar a cabo a construção de qualquer infra-estrutura.
- 25- Em **12 de Fevereiro de 1975**, a Junta Autónoma do Porto de Setúbal autorizou “a execução do plano de reconhecimento geotécnico – 1.ª fase, na zona onde se irá proceder aos trabalhos de dragagens e aterros com vista à implantação de uma unidade fabril no porto de Setúbal” mais constando que “De acordo com o Regulamento de Tarifas, deverão V.Ex.ª mandar liquidar na Tesouraria desta Junta Autónoma a quantia de 108\$00 respeitante a licença de ocupação do leito do rio com a jangada.”;



## Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal

### Juízo Central Cível de Setúbal - Juiz 1

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange

2904-504 Setúbal

Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.centralcivel@tribunais.org.pt

- 26- Em **4 de Março de 1975**, a XXXX adjudicou os trabalhos de dragagem e aterro a efectuar no estuário do Rio Sado à LL. (cfr. carta datada de 04.03.1975), os quais se iniciaram posteriormente.
- 27- Em **12 de Junho de 1975**, a LL informou a XXXX de que, a essa data, se executavam dragagens no Terreno (cfr. carta de 12 de Junho de 1975).
- 28- Em **30 de Junho de 1975**, a LL emitiu uma factura, a pagar pela XXXX, referente àquele mês, no valor de 703.833\$20 (cfr. factura n.º 49-75).
- 29- Em **25 de Setembro de 1976**, a Junta Autónoma do Porto de Setúbal remeteu à XXXX um ofício no qual acusava a recepção “*do levantamento topohidrográfico e do relatório de fiscalização dos trabalhos de dragagens e aterros realizados no estuário do Rio Sado*” e juntava uma factura, “*respeitante à taxa devida pelos trabalhos realizados*”;
- 30- Os trabalhos realizados implicaram, designadamente, a extracção da água existente no solo, o depósito de elevados volumes de terra no Terreno e sua subsequente compactação e nivelção, com recurso a maquinaria pesada.
- 31- Na sequência dos trabalhos realizados, cerca de 18 hectares do Terreno (aproximadamente metade da sua área) foram transformados, tendo passado de uma parcela submersa do estuário do Sado para um terreno firme e apto a nele serem instaladas edificações.
- 32- Em **1 de Fevereiro de 1977**, foi emitida, pela Junta Autónoma do Porto de Setúbal, a licença n.º 6/77, para “*ocupação de terreno e do leito do Rio Sado com um armazém e uma rampa de acesso à praia , destinados apoio da sua unidade fabril , em construção no porto de Setúbal*”, com menção de que “As serão somente utilizadas para apoio à unidade fabril em construção no porto de Setúbal, fim que não pode ser alterado sem prévia autorização da Junta Autónoma do Porto de Setúbal” “A presente licença anula e substitui a anterior licença n.º 21/74, de 20 de Novembro”;
- 33- Em **21 de Agosto de 1980**, foi publicado em *Diário da República* o Decreto Regulamentar n.º 40/80, pelo qual o Governo desafectou o Terreno do domínio público marítimo;



**Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal**

**Juízo Central Cível de Setúbal - Juiz 1**

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange

2904-504 Setúbal

Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.centralcivel@tribunais.org.pt

- 34- Em **31 de Outubro de 1980**, a XXXX enviou uma carta ao Director-Geral do Património do Estado, reportando-se à compra do Terreno, nos seguintes termos: **a)** *“De acordo com a política industrial na altura definida pelo Governo e sempre com o seu estímulo e apoio, a XXXX – enquanto decorriam as diligências com vista à formalização da compra – procedeu ao aterro de cerca de metade da área, o que implicou um investimento muito elevado”*; **b)** *“Vicissitudes várias, alheias a esta empresa, demoraram a formalização da mencionada desafecção, que só veio a efectuar-se pelo Decreto-Regulamentar n.º40/80 de 21 de Agosto.”*; **c)** Concluindo a solicitar *“para este assunto a melhor atenção de V. Exa. [o Director-Geral do Património do Estado], certos de que implementará o necessário à rápida formalização da compra do referido Terreno”*, sublinhando a *“necessidade urgente de regularizar a situação (...) pois são muitos os encargos resultantes do atraso que se tem verificado”*;
- 35- Em **3 de Novembro de 1980**, a Direcção-Geral do Património do Estado avaliou o Terreno em 13.543.432\$00;
- 36- Em **24 de Novembro de 1980**, a Direcção de Finanças do Distrito de Setúbal requereu, na Conservatória do Registo Predial de Setúbal, a inscrição da propriedade do Terreno em nome da Fazenda Nacional;
- 37- Em **28 de Janeiro de 1981**, a XXXX enviou nova carta ao Director-Geral do Património do Estado, transmitindo o seguinte: *“vimos renovar o nosso pedido para que sejam implementadas todas as diligências necessárias à rápida formalização da compra por esta empresa do Terreno supramencionado, uma vez que, como já referimos, são muito elevados os encargos resultantes para esta empresa do atraso que se tem verificado na regularização deste assunto.”*;
- 38- Em **16 de Fevereiro de 1981**, os serviços da Direcção-Geral do Património elaboraram a Informação n.º 55/81, produzida no âmbito do processo n.º PA-133, na qual se referia que o Terreno já havia sido desafectado e que poderia ser alienado à XXXX, nas mesmas condições aplicadas a casos similares.



**Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal**

**Juízo Central Cível de Setúbal - Juiz 1**

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange

2904-504 Setúbal

Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.centralcivel@tribunais.org.pt

- 39- Na Informação lia-se o seguinte: “*esta desafecção processou-se em termos análogos aos de outros casos idênticos, designadamente ao das BB, pelo que as condições gerais a estabelecer para a venda poderão ser as mesmas.*”;
- 40- Mais referia a Direcção-Geral do Património, nessa mesma Informação, que o Terreno tinha sido avaliado em 13.543.432\$00, pelo que propunham aqueles serviços, em conformidade, que o contrato se fixasse nesse valor;
- 41- Em **23 de Fevereiro de 1981**, o Secretário de Estado das Finanças proferiu despacho, autorizando a alienação do Terreno, pelo valor indicado na informação acima referida –13.543.432\$00;
- 42- O despacho e a Informação *supra* referidos foram notificados à Autora por carta da Direcção-Geral do Património de **16 de Março de 1981**, os serviços da Direcção-Geral do Património;
- 43- Em **22 de Março de 1981** foi elaborado pela Direcção Financeira da XXXX documento “Memorial” das despesas realizadas com o Terreno, até à data, e que correspondiam a 133.312.053\$50, distribuídos da seguinte forma: a) Serviços de fiscalização e aterro: 595.000\$00; b) Execução de dragagens e aterros: 88.908.277\$20; c) Instalações (estudos): 1.375.000\$00;d) Encargos financeiros: 42.433.776\$30.
- 44- Em **21 de Julho de 1981**, a Junta Autónoma do Porto de Setúbal informou o Director-Geral do Património do Estado que a XXXX havia pago “*o débito de 930.000\$00, relativo a trabalhos realizados no estuário do Sado*” ;
- 45- Em **11 de Dezembro de 1981**, a Direcção-Geral de Portos transmitiu à XXXX um pedido da Direcção-Geral dos Serviços de Fomento Marítimo, tendo em vista a disponibilização de “*dados complementares ao processo (...) que permitam que o respectivo processo possa ser apreciado pela Comissão Nacional Contra a Poluição do Mar*”;
- 46- Em **21 Dezembro de 1981**, a XXXX apresentou os projectos dos referidos sistemas;
- 47- Em **2 de Fevereiro de 1982**, a A. dirigiu ao Director Geral do Património do Estado exposição a insistir no «sentido da imediata formalização definitiva da



**Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal**

**Juízo Central Cível de Setúbal - Juiz 1**

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange

2904-504 Setúbal

Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.centralcivel@tribunais.org.pt

venda do terreno, com o pagamento da importância acordada e consequente registo do terreno em nome da XXXX.»

- 48- Em **8 de Abril de 1982**, foi homologado parecer da Comissão Nacional Contra a Poluição do Mar, nos seguintes termos: *“a XXXX deverá obrigar-se a adoptar completamente e em tempo útil, as medidas que lhe forem fixadas pelas entidades licenciadoras, designadamente quanto às águas residuais e afluentes gasosos originados nas infra-estruturas em apreço e quanto aos resíduos (...) provenientes dos processos de fabrico, e bem assim a não iniciar a laboração das mesmas instalações sem que tal tenha sido devidamente autorizada pelas referidas entidades licenciadores. Entende a Comissão, que expressamente neste caso e sem a preocupação de ser exaustiva e salvo erro ou omissão, indicar como entidades licenciadoras a Direcção-Geral da Qualidade (DGQ), a Direcção-Geral dos Recursos e Aproveitamentos Hidráulicos (DGRAH) e a Direcção-Geral de Saúde (DGS)”* .
- 49- Em **23 de Junho de 1982**, foi enviada à XXXX, pela Direcção-Geral do Património do Estado, uma minuta do contrato de compra e venda do Terreno ;
- 50- A A. remeteu à PP uma missiva datada de **25 de Junho de 1982** sobre «a eventual aquisição pela empresa (...) do terreno que possuímos na península da Mitrena, em Setúbal» indicando na carta que «entre 1975 e 1977, haviam sido despendidos no mesmo, pela XXXX, 90.261.237\$20»;
- 51- Em **30 de Agosto de 1982**, a XXXX, em requerimento dirigido ao Ministro da Habitação, Obras Públicas e Transportes, expôs e requereu o seguinte: **a)** *“Esta sociedade procedeu, a partir de 1974, a grandes obras de aterro da área a adquirir a qual era na sua quase totalidade constituída por sapais, com vista a possibilitar a construção da mencionada unidade fabril, dispendendo, nessas obras, mais de uma centena de milhares de contos”;* **b)** *“Ocorre, porém, que, entretanto, em virtude da recessão internacional que se seguiu às crises petrolíferas, alteraram-se completamente os parâmetros do mercado de plataformas «off-shore», cuja construção deixou de revestir qualquer interesse*



## **Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal**

### **Juízo Central Cível de Setúbal - Juiz 1**

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange

2904-504 Setúbal

Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.centralcivel@tribunais.org.pt

*para a indústria nacional que justifique a instalação de uma nova unidade exclusivamente especializada na sua produção.”; c) “Assim, não se justifica do ponto de vista económico, qualquer investimento da XXXX na construção de instalações de fabricação apenas daquele tipo de plataformas, nem se vislumbra que tal venha a justificar-se a curto ou médio prazo”; d) “Não pode, no entanto, a XXXX deixar de considerar os elevados montantes que despendeu nas obras de aterro dos sapais e a necessidade de rentabilização desse investimento”; e) “Propõe-se, assim, esta sociedade utilizar, o terreno que vai adquirir, por si só ou em associação com terceiros, a quem neste caso cederia a utilização ou propriedade, para nele instalar um conjunto fabril de metalomecânica pesada de construção de equipamento mais polivalente do que inicialmente se previu.”; f) “Tal solução, única que se afigura viável, nos termos expostos, torna-se, porém impossível, em face da limitação constante do artigo 2.º do referido Decreto-Regulamentar n.º 40/80 de 21 de Agosto”; g) “Deste modo solicita-se que, considerando o que acima fica referido, seja parcialmente alterado o Decreto-Regulamentar n.º 40/80 eliminando-se o seu artigo 2.º”.*

52- Em **31 de Agosto de 1982**, a XXXX dirigiu ao Director-Geral do Património do Estado uma carta com comentários à minuta da escritura anteriormente enviada, nomeadamente: **a)** “Sugere-se, assim, [na clausula 1ª], que em vez de «terreno» figure na escritura a designação de «área de sapais»”, porquanto “na verdade se trata da venda da «área de sapais» [e não de um terreno], cujo aterro foi já parcialmente feito por esta empresa”; **b)** “No período que mediou o pedido de desafecção do domínio público (Julho de 1974) até à publicação do Decreto Regulamentar n.º 40/80, alteraram-se profundamente os condicionalismos de natureza económica em que esta empresa baseou a sua intenção de construir uma unidade de produção de plataformas «off-shore», em termos tais que hoje se apresenta, tal construção, absolutamente inviável”; **c)** “São estabelecidas [na cláusula 5.ª] limitações ao direito de propriedade que se nos afigura não derivarem do decreto de desafecção nem de disposição



## **Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal**

### **Juízo Central Cível de Setúbal - Juiz 1**

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange

2904-504 Setúbal

Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.centralcivel@tribunais.org.pt

*legal imperativa, tanto mais que se pensa ser aplicável à desafecção em causa o Decreto-Lei n.º 39083 de 17 de Janeiro de 1953, que não prevê no seu normativo qualquer condicionamento ou limitação na alienação de bens desafectados do domínio público.” Sugerindo a A. a «repressão da mencionada clausula 4ª»;*

- 53- Em **30 de Novembro de 1982** a A. dirigiu ao Director-Geral do Património do Estado um carta em que concluía: *«é nosso parecer que nada obsta a que se dê seguimento ao processo de aquisição, com a celebração da competente escritura de compra e venda, cuja minuta já foi por nós apreciada»;*
- 54- Em **14 de Dezembro de 1982**, sob o n.º 61/82 foi emitida, pela Junta Autónoma do Porto de Setúbal, à XXXX, licença para manutenção do terreno ocupado na margem direita do Rio Sado, no sitio denominada por Santa Catarina;
- 55- Em **11 de Janeiro de 1983** a A. dirigiu ao Ministro das Finanças requerimento destinado a obter redução da taxa de sisa mencionando a final que *“embora tendo em conta os condicionalismos existentes face à conjuntura internacional em relação à actividade que ali prevê instalar, mas considerando por um lado o investimento de cerca de uma centena de milhar de contos e, por outro, o compromisso assumido perante o Estado de proceder à sua aquisição vai comprar à referida Entidade pelo preço de 13 543 432\$00”;*
- 56- Em **18 de Janeiro de 1983**, foi celebrado contrato de compra e venda do Terreno, pelo valor de 13.543.432\$00 (treze milhões quinhentos e quarenta e três mil quatrocentos e trinta e dois escudos), correspondente a € 67.554,35 (sessenta e sete mil quinhentos e cinquenta e quatro euros e trinta e cinco cêntimos);
- 57- O preço em causa corresponde à avaliação do Terreno efectuada pela Direcção-Geral do Património do Estado, plasmada nas Informações de 3 de Novembro de 1980 e de 16 de Fevereiro de 1981 e aceite pelo Senhor Secretário de Estado das Finanças, a qual não incluiu o valor decorrente dos diversos trabalhos de dragagem, aterro e terraplanagem ali executados pela XXXX desde 1975/1976.



## Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal

### Juízo Central Cível de Setúbal - Juiz 1

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange

2904-504 Setúbal

Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.centralcivel@tribunais.org.pt

- 58- Nos termos do Contrato: *“Quatro – o terreno vendido destina-se, nos termos do Decreto-Regulamentar número quarenta/oitenta, de vinte e um de Agosto, à construção de plataformas «Off-shore» utilizadas na prospecção ou produção de petróleo no mar e às suas zonas de protecção”*;
- 59- (...) *“Cinco – O terreno em causa é alienado, para além dos condicionamentos próprios do regime a que legalmente está sujeito, com a limitação de o seu uso e fruição não poder ser cedido parcial ou totalmente, por venda, arrendamento, ou qualquer outra forma ou título, sem prévia autorização do Ministro das Finanças e do Plano”*;
- 60- (...) *“Seis – O não cumprimento do estipulado nos números quatro e cinco importará a reversão dos terrenos para o domínio público.”*;
- 61- (...) *“Sete – A reversão prevista no número anterior importa a perda a favor do Estado, de todas as obras e benfeitorias realizadas no terreno, sem direito a qualquer indemnização, nem à restituição do preço.”*.
- 62- Em **29 de Dezembro de 1987**, a XXXX requereu ao Ministro das Finanças autorização para promover a venda ou arrendamento do Terreno, informando ter já iniciado conversações com a WW *“para instalação do futuro terminal marítimo de importação de gás natural”*;
- 63- Nesse requerimento, a XXXX justificou a necessidade de promover a venda ou o arrendamento do Terreno, sustentando que não se afigurava *“realista continuar a pensar na criação de um centro produtor de «off-shore» em Portugal, empreendimento que, atentas circunstâncias que referimos [i.e. “profunda recessão verificada no mercado petrolífero” e o comprometimento da “viabilidade económica da prospecção «off-shore”], se apresentaria de muito duvidosa viabilidade económica, quer no presente, quer particularmente no futuro descortinável”*;
- 64- No requerimento em apreço mencionava-se, ainda: *“trata-se de um terreno cujo valor de aquisição foi relativamente moderado (13.543.432\$00) mas que necessitou de vultosas obras de dragagem. Daí que, feitas as reavaliações*



## Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal

### Juízo Central Cível de Setúbal - Juiz 1

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange

2904-504 Setúbal

Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.centralcivel@tribunais.org.pt

*legais, ele se encontre hoje inscrito no activo imobilizado da XXXX pelo valor actualizado de 249.587.426\$77”.*

- 65- Em **22 de Março de 1988**, a Direcção-Geral do Património do Estado respondeu a tal requerimento, informando: “*só em face de uma proposta concreta quanto ao novo destino do terreno em questão, se poderão desenvolver as necessárias diligências com vista a disponibilizá-lo para esse fim, pois será necessário ouvir diversas entidades*” (cfr. Ofício n.º 5475 da Direcção-Geral do Património do Estado, de 22 de Março de 1988);
- 66- Em **1 de Novembro de 1989**, foi extinta a Junta Autónoma do Porto de Setúbal, tendo sido substituída pela Administração dos Portos de Setúbal e Sesimbra (doravante, APSS), por via do Decreto-Lei n.º 376/89, de 25 de Outubro;
- 67- Em **15 de Maio de 1990**, um Memorando interno da XXXX registou uma reunião, realizada com o Eng.º FF, “*da KK*”, que teve como assunto a possibilidade de esta empresa adquirir o Terreno );
- 68- Em **28 de Junho de 1990**, os serviços da Direcção-Geral do Património do Estado decidiram conceder um ano para que a XXXX se pronunciasse sobre o Ofício n.º 5475, de 22 de Março de 1988 (cfr. despacho n.º 1208/90).
- 69- Em **3 de Janeiro de 1991**, a XXXX solicitou a intervenção da APSS no Terreno, destinada a “*providenciar medidas para a demolição de construções clandestinas que estão a ser levantadas na propriedade*”
- 70- Em **24 de Janeiro de 1991**, a APSS notificou formalmente a XXXX para proceder à apresentação de “*projecto de obras de construção de uma unidade fabril para construção de plataformas «Off-Shore» utilizadas na prospecção ou produção de petróleo no mar ou nas suas zonas de protecção*” no prazo de 6 meses.
- 71- Da referida notificação constava menção a que, findo o prazo de 6 meses, a APSS consideraria: “*que aos bens cedidos não foi dada a utilização prevista no decreto de desafecção e que conseqüentemente se extinguiu a causa de cessão do terreno à XXXX*”.



**Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal**

**Juízo Central Cível de Setúbal - Juiz 1**

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange

2904-504 Setúbal

Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.centralcivel@tribunais.org.pt

- 72- Mais consta da notificação que “caso tal viesse a verificar-se, proceder-se-ia à reversão do Terreno para o *“património do Estado”* (cfr. Ofício n.º 101, processo n.º 262/208)
- 73- Em **15 de Maio de 1991** a A respondeu ao ofício da APSS declarando que naquele momento procedia «aos estudos necessários à instalação no local de um estabelecimento de montagem de plataformas» anexando um documento que apelidou de «anteprojecto de construção»;
- 74- Nessa sequência, a APSS notificou a XXXX do seguinte: o dito anteprojecto “não corresponde minimamente ao objectivo da notificação, tratando-se, como refere a legenda, de um *«Estudo de Infra-estruturas do terreno de Setúbal» e não um projecto de obras*”, mantendo-se assim o decurso do prazo acima referido, findo o qual a APSS – conforme havia anunciado – daria *“início ao processo de reversão”* (cfr. Ofício n.º 1083, processo n.º 262/208, ).
- 75- Em **9 de Julho de 1991**, a XXXX informou a APSS que “o anteprojecto de construção remetido (...) reporta-se a todas as obras necessárias à construção de uma instalação fabril de *montagem de plataformas off-shore*”, reiterando o *“pedido de aprovação do anteprojecto em questão”*.
- 76- Em **2 de Dezembro de 1993**, a XXXX requereu ao Ministro das Finanças autorização para alienar o Terreno a CC, na qualidade de representante de NN e MM, gabinete de engenharia sediado no Canadá, *“sem prejuízo da manutenção do destino que lhe foi dado que é a construção de plataformas “off-shore” utilizadas na prospecção ou produção de petróleo no mar e às suas zonas de protecção”* (cfr. cópia do requerimento);
- 77- Em **10 de Janeiro de 1994**, foi emitida uma informação, pela Direcção-Geral do Património do Estado, na qual se lê: “só em face de uma proposta concreta e fundamentada, quanto ao destino a dar à parcela de terreno sita no Estuário do Rio Sado, se poderão desenvolver as necessárias *diligências (...) com vista a avaliar-se da viabilidade da pretensão*” (cfr. Ofício n.º 87, de 10 de Janeiro de 1994);



## Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal

### Juízo Central Cível de Setúbal - Juiz 1

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange

2904-504 Setúbal

Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.centralcivel@tribunais.org.pt

- 78- Em **20 de Janeiro de 1994**, foi decidido, em relação ao procedimento subjacente à troca de correspondência mencionada nos dois artigos antecedentes, que o mesmo aguardaria 60 dias, “*por não haver lugar (...) a qualquer formalidade a praticar*” (cfr. cópia do Ofício n.º 153,);
- 79- Em **3 de Fevereiro de 1994**, a Direcção-Geral do Património do Estado reiterou, perante a XXXX: “só em face de uma proposta concreta e fundamentada, quanto ao destino a dar à parcela de terreno sita no Estuário do Rio Sado, se poderão desenvolver as necessárias *diligências (...) com vista a avaliar-se da viabilidade da pretensão*” (cfr. Ofício n.º 3204, de 1 de Fevereiro);
- 80- Em **10 de Fevereiro de 1994**, a XXXX, em resposta ao Ofício mencionado no artigo anterior, veio “*reiterar [à Direcção-Geral do Património] a firme disposição da XXXX em respeitar todos os condicionalismos legais subjacentes à desafecção do terreno*” (cfr. cópia de carta da XXXX de 10 de Fevereiro de 1994);
- 81- Em **23 de Fevereiro de 1994**, foi proferido despacho do Subdirector-Geral do Património do Estado, no sentido de solicitar parecer à APSS sobre o pedido de autorização formulado pela XXXX para venda do Terreno (cfr. Ofício n.º 5863, de 4 de Março de 1994);
- 82- Em **30 de Março de 1994**, os serviços da Direcção-Geral do Património solicitaram ao Administrador da APSS que informasse “*com a possível urgência, se esses Serviços já [podiam] responder ao teor do ofício (...) n.º 5863, de 94-03-04*” [i.e., o Ofício mencionado no artigo anterior] (cfr. Ofício n.º 8163, de 30 de Março de 1994);
- 83- Em **21 de Abril de 1994**, os serviços da Direcção-Geral do Património insistiram, junto do Administrador da APSS, no sentido de que fosse dada resposta ao pedido de parecer (cfr. Ofício n.º 10156, de 21 de Abril de 1994);
- 84- Em **28 de Abril de 1994**, a APSS remeteu um Ofício à Direcção-Geral do Património do Estado, com o seguinte teor: “por se tratar de assunto que, pela sua delicadeza, carece de uma profunda apreciação por parte desta



**Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal**

**Juízo Central Cível de Setúbal - Juiz 1**

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange

2904-504 Setúbal

Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.centralcivel@tribunais.org.pt

Administração, dado que está em curso o Estudo de *Ordenamento e Expansão do Porto de Setúbal*, informamos que oportunamente e com a brevidade possível nos pronunciaremos sobre a viabilidade da implantação do referido projecto naquela zona” (cfr. Ofício n.º 1086, de 28 de Abril de 1994);

85- Em **19 de Agosto de 1994**, a Direcção-Geral do Património do Estado informou a XXXX que continuava “a aguardar que a Administração dos Portos de Setúbal e Sesimbra se [pronunciasse] sobre a alienação da parcela de terreno em causa” (cfr. Ofício n.º 18999, de 19 de Agosto de 1994);

86- Em **9 de Fevereiro de 1995**, a APSS, reportando-se a um pedido, feito pela XXXX àquela, de “ampliação do fim a que se destina a referida parcela de terreno «por forma a abarcar também a construção de armazéns frigoríficos, parques cobertos e descobertos para *‘transshipment’ e movimentação de produtos alimentares e outros através do Porto de Setúbal*»”, decidiu o seguinte: “*não faz sentido aprovar o alargamento do fim da desafecção para o exercício de uma actividade que cabe inteiramente ao Estado*” (cfr. Ofício n.º 389, de 9 de Fevereiro de 1995);

87- Em **8 de Maio de 1995**, a APSS expediu uma notificação concedendo à XXXX oportunidade para se pronunciar, no prazo de 10 dias, sobre “*o projecto de decisão de reversão para o domínio público do Estado afecto à APSS dos terrenos desafectados pelo Decreto Regulamentar n.º 40/80, de 21 de Agosto*”. (cfr. Ofício n.º 1369-GJ, no processo n.º 262/208.);

88- Em **22 de Maio de 1995**, a XXXX requereu à APSS que sustasse a marcha do processo de reversão do Terreno, expondo o enquadramento fáctico de tal pretensão, designadamente que «O escopo a atingir pela celebração do contrato de compra e venda de 18 de Janeiro de 1983 (construção de plataformas off-shore para a indústria petrolífera) foi frustrado até ao presente pela conjuntura internacional (...) As hipóteses de construção de plataformas off-shore continuam ainda afastadas de um cenário real, havendo em todo o caso algumas perspectivas de que, a verificar-se no futuro estabilidade política em Angola, possa tal cenário de alguma forma alterar-se (...) O “anteprojecto de infra-



**Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal**

**Juízo Central Cível de Setúbal - Juiz 1**

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange

2904-504 Setúbal

Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.centralcivel@tribunais.org.pt

estruturas do terreno de Setúbal” apresentado pela XXXX em 15 de Maio de 1991, embora não se tratando de um projecto de obras de unidade fabril, ou seja, de edifícios, nem por isso deixa de corresponder aos trabalhos necessários para a construção de plataformas off-shore (...)» .

89- Em **30 de Junho de 1995**, a Direcção-Geral do Património do Estado, atento o teor do Ofício n.º 389 da APSS, pediu à XXXX que prestasse esclarecimento no sentido de saber se ainda havia intenção de “concretizar o projecto previsto para os terrenos” e se havia sido “abandonada a hipótese de alienação” (cfr. cópia do Ofício).

90- Em **19 de Julho de 1995**, a XXXX informou a Direcção-Geral do Património do Estado: “a intenção de concretizar o projecto previsto para os terrenos está neste momento dependente do *facto novo referido no n.º 5 da minha carta de 22 de Maio de 1995 dirigido à Administração dos Portos de Setúbal e Sesimbra*” (cfr. artigo X.º e cópia da carta).

91- Acrescentou-se, ainda a esse propósito: “quanto à hipótese de alienação, terá a mesma de pôr-se, ou não, face à evolução de que dá conta aquela minha carta”.

92- Em **27 de Junho de 1996**, foi produzida uma informação, pelos serviços da Direcção-Geral do Património do Estado, com o seguinte teor: “*Face à posição da Administração dos Portos de Setúbal e Sesimbra foi explicado (...) que o Ministério das Finanças não poderia conceder a autorização, pois se entidade que superintende o domínio público não considera adequada a mudança de actividade não poderia a DGPE emitir qualquer parecer favorável.*”.

93- O Director-Geral do Património do Estado após o seguinte despacho sobre a Informação referida no artigo anterior: “*processo aguarde sem prazo*” .

94- Em **10 de Abril de 2002**, foi produzida uma informação pelos serviços da APSS na qual se propunha que fosse promovida nova audiência prévia, relativa à intenção de reverter o Terreno para o domínio público (cfr. Informação n.º 42/2002 – G.J);

95- Em **17 de Julho de 2002**, a APSS, tendo verificado que no Terreno haviam sido demolidas alguns “*barracos*”, sem que se tivessem removido os



**Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal**

**Juízo Central Cível de Setúbal - Juiz 1**

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange

2904-504 Setúbal

Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.centralcivel@tribunais.org.pt

“*respectivos escombros*”, notificou a XXXX para proceder “*à limpeza daquela área, pois a manutenção da situação actual em nada abona a imagem de ambas as entidades*” (cfr. Ofício n.º 1751);

96- Em **26 de Julho de 2002**, a Autora comunicou que, embora nunca tivesse “*dado qualquer autorização, nem para os construir, nem para os demolir [i.e., os ditos “barracos”]*” iria proceder à “*limpeza do terreno e providenciar o transporte dos produtos sobrantes para vazadouro adequado*” (carta de 26 de Julho de 2002);

97- Em **14 de Agosto de 2002**, a APSS notificou a Autora para se pronunciar sobre “*o projecto de decisão de reversão para o domínio público do Estado afecto à APSS, S.A., dos terrenos desafectados pelo Decreto Regulamentar 40/80, de 21 de Agosto*” (Ofício n.º 1937/GJ, de 12 de Agosto de 2002).

98- No referido Ofício, a APSS relatou os passos entretanto dados no âmbito do “*processo de reversão*”, nos seguintes termos:

«**a)** “*Pela Deliberação do Conselho de Administração da APSS 159/95 CA, de 13 de Março de 1995, foi deliberado dar início ao processo de reversão dos referidos terrenos. (...) Na sequência da referida deliberação, foi proposta à tutela a reversão em causa*”;

99- **b)** “*Por despacho de S. Exa. o Secretário de Estado Adjunto e das Pescas de 18 de Abril foi manifestada concordância relativamente à proposta efectuada*”;

100- **c)** A XXXX pronunciou-se sobre o “*projecto de decreto de reversão dos terrenos*” em sede de audiência prévia, pedindo que fosse susgado o respectivo processo;

101- **d)** O Gabinete de Planeamento e Desenvolvimento da APSS e o Gabinete Jurídico da APSS produziram, respectivamente, a Informação n.º 34/95-GPD e a Informação n.º 52/96, ambas propondo o indeferimento da pretensão expressada pela XXXX na dita audiência prévia;

102- **e)** O “*Gabinete do S. Exa. o Secretário de Estado Adjunto do MEPAT*” ordenou a devolução do processo à APSS “*solicitando que a nova*



## Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal

### Juízo Central Cível de Setúbal - Juiz 1

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange

2904-504 Setúbal

Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.centralcivel@tribunais.org.pt

*administração da APSS se pronunciasse sobre este tema, ratificando a deliberação do Conselho de Administração de 15 de Março de 1995”;*

- 103- **f)** *“Foi solicitada à Direcção dos Serviços de Obras, Projectos e Ambiente (DSOPA) da APSS informação sobre se os terrenos em causa foram ou têm vindo a ser em algum momento utilizados para o fim que justificou a sua desafecção do domínio público marítimo (...) tendo sido informado por aqueles serviços em 9 de Janeiro de 2001”, ou seja, 5 anos depois de ter sido ordenada a devolução do processo à APSS, de que “não tem a DSOPA conhecimento que o terreno em referência tenha sido alguma vez qualquer tipo de utilização”;*
- 104- **g)** Igual pedido foi feito à *“divisão de Recursos Dominiais da APSS”*, tendo esta informado que aqueles serviços não tinham conhecimento que os terrenos tivessem sido utilizados para a construção de plataformas *off-shore*;
- 105- **h)** O Conselho de Administração da APSS propôs, em deliberação de 19 de Janeiro de 2001, que fosse promovida nova audiência prévia da XXXX *“sobre o projecto de decisão de reversão para o domínio público dos terrenos”* e que fosse remetido o processo para apreciação do Secretário de Estado das Obras Públicas a fim de a reversão ser formalizada por decreto referendado *“agora por S. Exas. os Ministros das Obras Públicas, Transportes e Habitação, e das Finanças”*.»
- 106- Em **28 de Agosto de 2002**, a A. apresentou pronúncia, em sede de audiência prévia, reiterando o que já havia afirmado
- 107- Em 28 de Agosto de 2002, novamente confrontada com a intenção de reversão do Terreno, a A. transmitiu à Administração dos Portos de Setúbal e Sesimbra, designadamente, que *“ainda não pode dar ao terreno (...) a utilização que, desde o início, para ele perspectivou, ou seja a de instalação de uma unidade industrial de construção de plataformas off-shore”;*
- 108- Em **Agosto de 2002**, foi elaborado um relatório de avaliação do Terreno, pela empresa YY avaliando o terreno em € 6.713.000,00;



**Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal**

**Juízo Central Cível de Setúbal - Juiz 1**

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange

2904-504 Setúbal

Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.centralcivel@tribunais.org.pt

- 109- Em **12 de Setembro de 2002**, foi produzida nova informação pelos serviços da APSS, relativa à pronúncia apresentada em sede de audiência prévia pela Autora, na qual se concluía que não haviam sido trazidos “*elementos novos ao processo de molde a alterar o projecto de decisão*” (Informação n.º 135/2002 – GJ);
- 110- Em **5 de Fevereiro de 2003**, a APSS remeteu à Secretaria de Estado das Obras Públicas uma “*nota justificativa*” de um projecto de Decreto Regulamentar que teria por objecto a reversão do Terreno para o domínio público do Estado, bem como o próprio projecto de Decreto Regulamentar (cfr. Ofício n.º 433/GJ,);
- 111- Em **18 de Maio de 2004**, a A. expôs o quadro fáctico de todo o procedimento da pretendida reversão do Terreno e requereu ao Secretário de Estado das Obras Públicas que se disponibilizasse a estudar, em conjunto, uma solução que tivesse por efeito a “*reaquisição*” do mesmo pelo Estado, salvaguardando os “*legítimos direitos*” da A. (conforme carta remetida);
- 112- Em **24 de Fevereiro de 2010**, a A. enviou uma carta ao Secretário de Estado dos Transportes, na qual explanou, o enquadramento fáctico do processo da pretendida reversão do Terreno para o domínio público do Estado (cfr. carta).
- 113- Em **13 de Abril de 2010**, foi produzido um Memorando, a pedido da APSS, que se pronunciou sobre o regime, substantivo e procedimental, aplicável à reversão do Terreno para o domínio público hídrico (cfr. cópia do referido Memorando).
- 114- No Memorando constavam as seguintes menções «: **a)** “*A reversão de terrenos para o domínio à luz do DL 48.784 carecia da prática de um acto administrativo – in casu – um decreto referendado pelos Ministros com as pastas das obras públicas e finanças*”; **b)** “*Não tendo sido praticado, na vigência do DL 48.784, o acto administrativo de reversão, e não existindo, no regime legal actualmente aplicável, base legal para que a reversão em causa seja determinada através da prática de um acto administrativo ou normativo, a aplicação das regras sobre a aplicação da lei no tempo inviabilizam a*



## Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal

### Juízo Central Cível de Setúbal - Juiz 1

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange

2904-504 Setúbal

Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.centralcivel@tribunais.org.pt

*prática do mesmo (cfr. art 7.º e 12.º C.C.)”; c) “A reversão terá, necessariamente, que ser operada através da resolução do contrato de compra e venda da Parcela pelo Estado Português, nos termos dos artigos 432.º e seguintes do Código Civil”.»;*

- 115- O memorando foi transmitido à Secretaria de Estado dos Transportes em **29 de Abril de 2010** (Ofício n.º 1160/2010);
- 116- Em **2 de Junho de 2010**, o Secretário de Estado dos Transportes proferiu despacho, concordando com a Informação n.º 18/2010/GMS, que concluía que a reversão do Terreno “*para o domínio público*” não daria lugar “*direito a qualquer indemnização*” (cfr. Ofício n.º 1270, de 11 de Junho de 2010);
- 117- Em **4 de Maio de 2011**, o Director-Geral do Património informou o Secretário de Estado do Tesouro e das Finanças que o “*processo de reversão do terreno com 429.559 m2, sito no Estuário do Sado*” iria “*ser objecto de análise jurídica*” (cfr. Ofício n.º 3452, de 4 de Maio de 2011);
- 118- Em **10 de Agosto de 2012**, a Directora-Geral do Tesouro e das Finanças proferiu despacho concordando com a Informação n.º 828/2012, produzida pelo GAC, que concluía no seguinte sentido (cfr. Informação n.º 828/2012, de 10 de Agosto de 2012): «**a)** “*A cláusula de reversão inserida no contrato se identifica com a razão de ser que justifica o regime jurídico da condição*”; **b)** “*A cláusula de reversão consubstancia uma cláusula acessória (...) apresentando todas as características de uma verdadeira e própria condição, sujeita ao regime definido nos artigos 270.º e seguintes do CC*”; **c)** “*Uma vez verificada a condição, o negócio fica automaticamente destruído no que respeita ao seu efeito translativo da propriedade, ou seja, caduca, sendo a caducidade aqui entendida como modo de extinção dos negócios e não como um modo de extinção de um direito pelo seu não exercício durante certo prazo*”; **d)** “*Atendendo a que as partes não estabeleceram um prazo para a XXXX/A. efectivar o fim que motivou a desafecção e a alienação dos terrenos, parece-nos que haverá que notificar a A., em sede de audiência prévia, ao abrigo dos artigos 100.º do CPA, para se pronunciar sobre a*



## Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal

### Juízo Central Cível de Setúbal - Juiz 1

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange

2904-504 Setúbal

Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.centralcivel@tribunais.org.pt

*intenção de o Estado pretender proceder à reversão da parcela de terreno aqui identificada”; e) “Nada parece obstar a que a reversão ocorra para o domínio público do Estado, desde que a respectiva parcela de terreno permaneça afecta às utilidades públicas correspondentes à classificação legal”; f) “A previsão contratual de que a ocorrência de uma eventual reversão não conferia direito a qualquer indemnização mantém a sua validade para além da estatuição legal”»;*

- 119- Em **11 de Janeiro de 2013**, a Secretária de Estado do Tesouro e das Finanças após despacho de “*Concordo*” sobre a Informação n.º 828/2012 (cfr. Despacho n.º 57-SET/13);
- 120- Em **5 de Março de 2013**, o Presidente do Conselho da Administração da A. solicitou o agendamento de uma reunião, na qual pudesse “*expor o assunto mencionado e tentar encontrar uma solução equilibrada que salvaguarde os legítimos direitos tanto do Estado como da A.*” (cfr. cópia da carta de 5 de Março de 2013);
- 121- Em **14 de Março de 2013**, a Direcção-Geral do Tesouro e das Finanças notificou a A. para se pronunciar, em sede de audiência prévia, sobre a “*intenção de ser promovida a reversão do imóvel para o domínio público do Estado*” (cfr. Ofício n.º 1816, de 14 de Março de 2013);
- 122- Em **8 de Abril de 2013**, a A. apresentou a sua pronúncia, na sequência da notificação mencionada no artigo anterior;
- 123- Em **5 de Setembro de 2013**, a Secretária de Estado do Tesouro proferiu despacho, concordando com a informação n.º 943/2013, na qual se apreciou a “*exposição escrita apresentada no âmbito da audiência prévia*”. Tal informação propunha o seguinte (cfr. Despacho n.º 1656713-SET.): «**a**) Que fosse “*determinada, de imediato, a reversão da parcela de terreno em causa para o domínio público do Estado; sendo que, previamente, deve ser b) Determinada a emissão de uma declaração de resolução do contrato de compra e venda do terreno à A., como é por esta pretendido, nos termos e ao abrigo do n.º 1 do artigo 436.º do CC*”.



**Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal**

**Juízo Central Cível de Setúbal - Juiz 1**

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange

2904-504 Setúbal

Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.centralcivel@tribunais.org.pt

- 124- Em **31 de Outubro de 2013**, a A. foi notificada, na pessoa dos seus mandatários, de uma “*declaração de resolução do contrato de compra e venda do terreno (...), nos termos e ao abrigo do n.º 1 do artigo 436.º do Código Civil*” (cfr. Ofício n.º 6562);
- 125- Acrescentando-se que era “*impossível a subsistência da relação contratual, face ao preenchimento cumulativo dos respectivos pressupostos, ou seja, já não é possível o cumprimento das prestações contratuais e o Estado, enquanto parte lesada, já não mantém interesse na execução do contrato, face ao lapso de tempo entretanto decorrido, sendo que, além disso, a referida execução é também excessivamente onerosa para aquele*”.
- 126- O Terreno tem hoje um valor patrimonial actualizado, para efeitos fiscais, de € 922.090,00 (cfr. caderneta predial);
- 127- A realização dos trabalhos de transformação de 18 hectares de terreno de sapais e pântanos em terreno apto para construção importou o valor estimado de € 8.500.000,00 (+IVA) com valores actuais de 2015 e de 74 mil contos com valores de 1976.

\*

\* \*

Nada mais resultou provado com relevância para a apreciação da causa, nomeadamente não resultou provado que:

- o estaleiro para produção de plataformas petrolíferas não foi instalado devido à recessão do mercado petrolífero;
- inexistem condicionamentos que impeçam a construção de qualquer infra-estrutura no terreno;
- os custos incorridos pela A. com a realização de trabalhos no terreno foram de 90.261.237\$20 contabilizados em 1976 (correspondentes actualmente a € 10.485.064,22);
- o terreno, após a realização das obras, mostra-se valorizado no montante de €5.312.000,00;



## **Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal**

### **Juízo Central Cível de Setúbal - Juiz 1**

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange

2904-504 Setúbal

Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.centralcivel@tribunais.org.pt

\*

#### Fundamentação da convicção:

O Tribunal fundou a sua convicção na análise crítica e conjugada da vasta e densa prova documental, com a prova testemunhal produzida em sede de audiência de discussão e julgamento e bem assim a prova pericial realizada através de colégio pericial.

O Tribunal teve em consideração, nomeadamente, a seguinte prova documental:

- quanto à descrição predial do prédio teve o Tribunal em conta o teor do doc. junto a fls. 59,60 e 61- certidão de registo predial e caderneta predial;

- quanto ao requerimento de desafecção do domínio publico cfr. doc. de fls. 633;

- quanto à autorização concedida à A. no âmbito do DL 46 666, 14.11 para instalação de Estaleiro para construção de plataformas “off shore” destinadas à prospecção ou produção de petróleo no mar”;

- quanto à licença emitida em 12.02.1975 reportava-se a mesma à autorização do plano de reconhecimento geotécnico tendo a Junta Autónoma do Porto de Setúbal indicado que teria que ser paga a licença de ocupação do leito do rio com a jangada para a dragagem – cfr. doc. de fls. 73;

- quanto à licença 6/77 teve o Tribunal em conta o teor do documento de fls. 81;

- quanto à exposição dirigida à Direcção Geral do Património do Estado cfr. doc. de fls. 369;

- quanto à missiva remetida pela A. à PP – cfr. doc. de fls. 374;

- no tocante às cartas dirigidas pela A. ao Ministro da habitação, obras publicas e transportes de 30 de Agosto de 1982 e ao Director Geral do Património do Estado de 31 de Agosto de 1982 – cfr docs. de fls. 129 e 380;

- carta de 30 de Novembro de 1982 enviada ao Director Geral do Património do Estado – cfr. doc. fls.361;

- licença emitida pela Junta Autónoma Porto de Setúbal de 14.Dezembro.1982 – doc. 134;

- requerimento datado de 11.Janeiro.1983 – cfr. fls. 385;

- notificação à A. para apresentação de projecto de obras de construção de plataformas offshore datada de 21.01.1991 – cfr. fls. 188;

- resposta da A de 15 de Maio de 1991 – cfr. doc. de fls 190;



## **Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal**

### **Juízo Central Cível de Setúbal - Juiz 1**

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange

2904-504 Setúbal

Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.centralcivel@tribunais.org.pt

- carta remetida pela A à APSS datada de 9 de Julho de 1991 – cfr. doc. fls 195;
- requerimento da XXXX junto do Ministério das Finanças datado de 02 de Dezembro de 1993 , cfr. fls. 196;
- informação emitida pela Direcção Geral Património do Estado em 10 de Janeiro de 1994 , cfr. doc. fls. 416;
- ofício 153 de 20 de Janeiro de 1994 – cfr. doc. de fls. 198;
- ofício 3204 de 01 de Fevereiro da D. Geral Património do Estado – cfr. fls. 201;
- resposta da XXXX - doc. de fls, 202;
- despacho do subdirector geral do património do estado datado de 23.02.1994 – cfr. doc. de fls. 206;
- ofício 8163 de 30 de Março de 1994, cfr. doc. de fls. 210;
- ofício 10156 de 21 de Abril de 1994, cfr. doc. de fls. 214;
- Ofício 18999 de 19 de Agosto de 1994, cfr. doc. de fls. 215;
- Ofício 389 de 9 de Fevereiro de 1995 da APSS, cfr. doc. de fls. 219;
- notificação da APSS à A. para se pronunciar sobre o projecto de decisão de reversão para o domínio publico do estado – datado de 8 de Maio de 1995 – cfr. doc. de fls. 224;
- requerimento da A. junto da APSS para sustar processo de reversão , datado de 22 de Maio de 1995, cfr. doc. de fls. 231;
- ofício da Direcção Geral do Património do Estado para a A. prestar esclarecimentos datado de 30 de Junho de 1995, cfr. fls. 235
- resposta da A. à Direcção Geral do Património do Estado da intenção de concretizar o projecto previsto para o terreno – datado de 19 de Junho de 1995, cfr. doc. fls. 419;
- informação dos serviços Direcção Geral Património Estado de 27 de Julho de 1996 , cfr. doc. de fls. 239;
- informação da APSS datada de 10 de Abril de 2002 a propor promoção de nova audiência prévia datado de 10 de Abril de 2002 , cfr. doc, de fls. 422;
- notificação da APSS à A. para limpeza da área datada de 17 de Julho de 2002. Cfr. doc. de fls. 431;
- comunicação da A. de que iria proceder à limpeza, datado de 26.Julho.2002, cfr. doc. de fls. 240;



## **Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal**

### **Juízo Central Cível de Setúbal - Juiz 1**

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange

2904-504 Setúbal

Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.centralcivel@tribunais.org.pt

- notificação da A. pela APSS para se pronunciar sobre projecto de decisão de reversão datado de 14 de Agosto de 2002, cfr. fls. 435;

- exposição dirigida pela A. à APSS sobre o processo de reversão, datada de 28 de Agosto de 2002 – cfr. doc. de fls 440;

- relatório de avaliação do terreno elaborado a pedido da A. à empresa YY datado de Agosto de 2002, que concluiu por um valor em uso continuado de € 6.713.000,00- correspondendo ao valor do terreno adicionado das infra-estruturas realizadas subtraindo-lhe a sua depreciação física calculada com base na sua idade e estado de conservação - cfr. doc. de fls. 445;

- informação da APSS datada de 12.09.2002 no seguimento da pronuncia da A. em sede de audiência prévia no processo de reversão para o domínio público do Estado – cfr. doc. de fls. 465;

- projecto de diploma e correspondente nota justificativa referente a processo de reversão para o domínio publico do Estado dos terrenos, elaborado pela APSS e remetido em 05.02.2003 ao Secretario de estado das obras publicas – cfr. doc. fls. 488;

- carta remetida pela A. ao Secretário de estado das obras publicas datada de 18.05.2004 solicitando que se disponibilizasse a estudar em conjunto uma solução salvaguardando os “legítimos direitos” da A. - cfr. doc. de fls. 243,

- carta remetida pela A. ao Secretário de estado das obras publicas datada de 24.02.2010 explanando o enquadramento fáctico do processo da reversão – cfr. doc. de fls. 497;

- memorando datado de 13.04.2010 elaborado a pedido da APSS sobre o regime substantivo e procedimental do processo de reversão o qual foi transmitido à Secretaria de estado dos transportes em 29.04.2010 – cfr. docs. fls. 249 e 277

- despacho do Secretario de Estado dos Transportes concordando com a informação n.º 18/2010 – cfr. doc. fls. 280

- oficio datado de 04.05.2011, por parte do Director geral do património dirigido ao chefe de gabinete do Secretario de Estado do Tesouro e Finanças dando conta que o processo de reversão iria ser objecto de análise jurídica para definir procedimentos a adoptar na reversão e apreciar a eventual possibilidade/legalidade de a A. ter direito a indemnização – cfr. fls. 292;

- despacho datado de 10.08.2012 , da Directora Geral do Tesouro e das Finanças



## **Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal**

### **Juízo Central Cível de Setúbal - Juiz 1**

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange

2904-504 Setúbal

Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.centralcivel@tribunais.org.pt

concordando com a informação produzida pelo GAC e que se pronunciava pela reversão desde que a respectiva parcela de terreno permaneça afecta às utilidades publicas correspondentes à classificação legal – cfr. doc. de fls. 507;

- pedido de reunião por parte da A. junto da Secretaria de Estado do Tesouro datado de 05.03.2013 – cfr. doc. de fls. 295;

- resposta por parte da Direcção Geral do Tesouro e das Finanças à A. datada de 14.03.2013 – cfr. doc. de fls. 300;

- pronúncia por parte da A. na sequência de notificação da DGTF datada de 08.04.2013 – cfr. doc. de fls. 305;

- despacho da Secretária de Estado do Tesouro, datado de 05.09.2013, determinando a reversão da parcela para o domínio do Estado – cfr. doc. de fls. 518

- notificação da A. em 31.10.2013 da declaração de resolução do contrato de compra e venda do terreno – cfr. doc. de fls. 312;

- Relatório Pericial elaborado a 30.06.2016 e esclarecimentos prestados a 25.10.2016 - cfr. fls. 609 e 623;

A prova pericial é valorada pelo Tribunal a três níveis: quanto à sua validade (respeitante à sua regularidade formal), quanto à matéria de facto em que se baseia a conclusão e quanto à própria conclusão. Quanto à validade, deve-se aferir se a prova foi produzida de acordo com a lei, ou se não foi produzida contra proibições legais.

Também fica a cargo do Tribunal examinar se o procedimento da perícia está de acordo com normas da técnica ou da prática corrente. Com relação à matéria de facto em que se baseia a conclusão pericial, é lícito ao julgador divergir dela, sem que haja necessidade de fundamentação científica, porque não foi posto em causa o juízo de carácter técnico-científico expandido pelos peritos, aos quais escapa o poder de fixação daquela matéria (cfr, entre outros, os Acs. deste STJ , de 1.7.93 , P.º n.º 44431 e de 9.5.95 , in CJ , STJ , III, T2, 189.; Ac. TRP, datado de 08.09.2010 in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt) ).

Aliás, decorre do art.º 655.º Código de Processo Civil que o Tribunal aprecia livremente as provas , respondendo segundo a convicção que tenha formado acerca de cada facto. Assim sendo, não fica o Tribunal “refém” das conclusões do exame pericial, cuja apreciação terá que ser conjugada com a restante prova produzida nos autos.

Pois é dever do Tribunal tomar em consideração as provas produzidas, *in casu* o relatório



## **Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal**

### **Juízo Central Cível de Setúbal - Juiz 1**

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange

2904-504 Setúbal

Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.centralcivel@tribunais.org.pt

pericial, mas é poder do Tribunal apreciar livremente esse laudo, atribuindo-lhe o valor que merece, em atenção à análise crítica que sobre o mesmo recair e à coordenação com as restantes provas produzidas (Prof. A. Reis Código de Processo Civil anotado, vol. IV, p. 186).

Assim sendo, desde logo temos que considerar face às respostas insertas no relatório pericial quanto ao aumento da utilidade e valor desse terreno que não foi unânime a posição assumida. Na verdade, quanto à transformação do terreno constituído por pântanos e sapais num terreno apto para construção, através dos trabalhos realizados pela A. o colégio pericial respondeu afirmativamente em unísono. No entanto, quanto ao aumento de utilidade e valor do mesmo, o perito indicado pela A. respondeu afirmativamente, considerando para tal que a realização dos trabalhos permitiu a transformação de um terreno constituído por pântanos e sapais num terreno apto para construção e tal é bastante para considerar aumentado o seu valor; ao passo que os peritos indicados pelo R. e pelo tribunal responderam que só há um aumento de utilidade e valor se não existirem outros condicionamentos que impeçam a construção pretendida, caso contrário não há. Daí que não poderemos, a nosso ver, retirar do relatório pericial a conclusão de que houve efectivamente a valorização do terreno mediante os trabalhos que permitiram a transformação dos sapais em terreno apto a construir. Na verdade, o relatório nesta parte, uma vez que em concreto não foi avaliada a verificação desses condicionamentos, traduz-se numa apreciação teórica e abstracta, não obstante concluir por valores concretos de valorização, dado que se dois dos peritos responderam de forma a colocar em causa a efectiva e concreta valorização do terreno, por entenderem, e bem, que a existirem condicionamentos à construção então não existiria valorização do terreno não obstante os trabalhos efectuados, significa assim que os valores indicados no relatório afiguram-se decorrer de exercício teórico e abstracto, visto que não tem conta as concretas circunstâncias inerentes ao terreno, em causa. Desta forma, impunha-se a produção de prova suplementar quanto a este facto, não tendo a A. logrado produzir prova nesse sentido.

Resultou, no entanto, provado o valor estimado dos trabalhos efectuados pela A. no terreno dado que, embora pela documentação disponibilizada nos autos, não seja possível quantificar de forma exacta tais custos, revelou-se possível aos Srs. peritos estimar a ordem de grandeza dos custos incorridos na realização dos trabalhos que deram origem à transformação de 18 hectares de terreno de sapais e pântanos em terreno apto para construção no montante de € 8.500.000,00 (+IVA) com valores actuais de 2015 e de 74 mil contos com valores de 1976.



## Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal

### Juízo Central Cível de Setúbal - Juiz 1

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange

2904-504 Setúbal

Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.centralcivel@tribunais.org.pt

Mais consideraram os Srs. Peritos como razoáveis e adequados os valores indicados pela A. como encargos relativos a execução de dragagens e aterros (88.908.277\$20) e serviços de fiscalização e aterro (595.000\$00). Sucede que não se mostra junta aos autos documentação que permita sustentar tais valores em concreto, não bastando pois para sustentar tais valores suportados pela A., pessoa colectiva com contabilidade organizada, a apresentação de um “apanhado” dos custos.

Assim sendo, o valor a considerar será o valor estimado pelos Srs. Peritos.

\*

Conjugadamente, teve o Tribunal em conta a prova testemunhal produzida em sede de audiência de discussão e julgamento e que se revelou esclarecedora, tendo as testemunhas deposto com isenção, de forma espontânea e sincera demonstrando conhecimento directo dos factos sobre que depuseram:

- A testemunha **QQ (actualmente reformada, desempenhou funções na A. desde 1971 e saiu em 2004, reformou-se em 2006, como secretaria de administração e depois secretaria geral da administração durante os últimos dez anos; trabalhou sempre como secretária dos vários presidentes, e acompanhava todos os restantes secretários e assistia aos conselhos de administração)** referiu que a A. integrava o sector empresarial do Estado, a A. tinha um espaço arrendado em Beirolas onde faziam estruturas das plataformas petrolíferas e então pretenderam adquirir este terreno pois situava-se junto ao rio, tinha uma boa localização. Mas como era um terreno constituído por sapais foi necessário fazer o aterro dos sapais para poder construir, pois em zona de sapal não era adequado para construir e antes da escritura, que foi em 1983, foi feito o aterro. As obras de aterro foram muito extensas e muito dispendiosas e havia urgência na realização das obras porque iam sair de Beirolas e pretendiam ter um local para instalar o estaleiro.

A seu ver o terreno ficou muito favorecido.

Mas mais tarde a conjuntura internacional alterou-se não foi favorável à continuação da instalação do estaleiro para construção de plataformas petrolíferas; a crise internacional e a recessão petrolífera em 1977-78 levou a que não se avançasse com a construção das plataformas mas o aterro já estava feito.

Então a administração parou o investimento na construção do aterro mas tudo foi acompanhado pelo Estado e em 1983 deu-se a escritura e havia autorização para iniciar a



## Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal

### Juízo Central Cível de Setúbal - Juiz 1

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange

2904-504 Setúbal

Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.centralcivel@tribunais.org.pt

actividade mesmo antes da escritura, daí que fizessem o aterro antes da escritura pois tinham urgência em iniciar actividade, mas a conjuntura internacional alterou-se e por isso não iniciou a produção. Lembra-se, ainda, a testemunha que o contrato era rígido quanto à actividade autorizada a exercer no local. Não sabe porque é que ainda assim, com condições contratuais tão rígidas, foi celebrada a escritura em 1983. A seu ver a A. pensou que pudesse alugar o espaço a outras empresas mas tal nunca foi autorizado e a A. tentou obter autorização para a AB se poder estender para o terreno mas não foi também autorizado pelo Estado.

Os contactos com outras empresas foram no sentido de ali desenvolverem a sua actividade no terreno mas seria sempre noutra actividade diferente da A. mas não se concretizou por falta de autorização do Estado, por outro lado, os accionistas da empresa foram –se sucedendo e a situação foi-se mantendo por resolver, até que passaram o assunto para os advogados e, entretanto, o Estado operou a reversão em virtude de a A. não ter dado ao terreno o fim a que se destinava.

Não sabe o porquê em concreto da não autorização do Estado. O terreno estava integrado no domínio público marítimo e tinha que ser desafectado do domínio publico e essa desafecção somente se concluiu em 1983. não sabe, em concreto, se a empresa poderia iniciar construção do estaleiro enquanto terreno não fosse desafectado do domínio publico marítimo. Assim, a empresa fez avultado investimento em terreno que ainda não era seu, com vista a desenvolver ali a actividade de construção de plataformas “off shore”.

A testemunha **RR (eng. Mecânico, na A. de 1997 a 2016, funções de 2006 a 2016 foi presidente do conselho de administração e antes desempenhou varias funções na área de vendas, como director de vendas)** somente em 2006 teve noção do que estava em causa quanto ao terreno situado em Setúbal quando assumiu as funções de presidente do Conselho de administração; estudou o dossier que existia na empresa e a A. decidiu então diligenciar conforme anteriores administrações já o tinham tentado, centrando os seus esforços junto da secretaria de estado dos transportes que tutela a APSS, pois os primeiros contactos foram efectuados através da APSS que contactou a empresa em 1995 com proposta de reversão do terreno.

Tentou o contacto junto da secretaria de estado dos transportes, mas sem resposta positiva por parte do Estado, na tentativa de resolução concertada para o assunto.

No momento em que tomou conta do assunto já não se colocava (aliás desde meados do anos 80), a possibilidade de ali instalar estaleiro para construção de plataformas offshore por



## **Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal**

### **Juízo Central Cível de Setúbal - Juiz 1**

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange

2904-504 Setúbal

Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.centralcivel@tribunais.org.pt

razões internacionais.

No ano de 2011 contactou novamente a administração sem resposta positiva e, por isso, depois contactou a secretaria de estado do tesouro e recebeu a resposta de intenção da resolução do contrato e da reversão do terreno a favor do Estado. A A. respondeu a essa comunicação e o Estado avançou com a efectivação da resolução, tendo a A. intentado a presente acção para reaver o seu activo.

Em 2006 veio ao terreno para conhecer o local e constatou que já não existia área de sapal, o terreno tem cerca de 40 hectares e o aterro abrangeu área de cerca de 20 hectares onde pela A foram colocados 186 metros cúbicos de terra e dispendido meio milhão de euros na realização do aterro; a escritura somente ocorreu em 1983. Não havia ali terra para construir o que quer que fosse nos sapais e com a intervenção da XXXX foi ganho um terreno onde é possível construir uma unidade fabril, logo foi aumentada a área edificativa do terreno com a execução do aterro, pois anteriormente na zona de sapal não era possível edificar (na maré baixa é constituída por lodo e na maré alta é invadida por água).

Mas já nessa época antes da escritura a empresa desenvolveu contactos com o Estado para alterar uso/destino de uso do terreno mas não obteve sucesso nesses contactos.

A zona da península da Mitrena alberga uma serie de empresas zona com valor industrial, junto ao rio, aí laboram várias indústrias, AC, AB e existem varias possibilidades para estender até ali o ramal ferroviário e tem também acesso fluvial. Logo é um terreno com valor para a implantação de indústria e serviços.

Todavia este entendimento baseia-se no que observou e não em qualquer conhecimento técnico da testemunha cuja área não é a da engenharia civil. Não sabe em concreto que tipo de edificações são suportadas pelo terreno que foi aterrado, desconhecendo se foram efectuados testes de carga para aferir do estado e resistência dos terrenos, nem sabe se em termos do PDM existe capacidade edificativa do terreno.

Tem a noção de que devido ao choque petrolífero deixou de repente de ter mercado para colocar o produto que a A. se propunha desenvolver, ou seja plataformas petrolíferas foi assim um segmento de negócio que deixou de ser viável. A seu ver o facto de não ter construído o estaleiro não se deveu a atraso do Estado, nomeadamente a desafetação mas devido a seu ver a conjuntura internacional, no entanto não tem elementos que lhe permitam em concreto avaliar se



## **Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal**

### **Juízo Central Cível de Setúbal - Juiz 1**

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange

2904-504 Setúbal

Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.centralcivel@tribunais.org.pt

o atraso do Estado teve implicações na concretização do negócio.

No seu entender a A. continuou com a celebração da escritura de compra e venda e contrato nos termos rígidos celebrados para proteger o investimento que já tinha sido feito no terreno e quiçá, acautelando a possibilidade de esse sector de negócio se reactivar no futuro.

Não consegue concretizar as possíveis propostas efectuadas junto da administração para introdução ali de outras empresas ou projectos, mas tem ideia que foram efectuadas propostas, mas não concretizadas.

A construção do próprio aterro já foi efectuado antes da aquisição e antes da desafecção do domínio publico e o aterro foi efectuado em consonância com o acordado com o Estado.

A testemunha **SS** (actualmente reformado; era economista; gestor de empresas, na XXXX exerceu entre 1967 até 1982 e depois entre 1990 a 95; foi administrador da XXXX desde 1979 a 1982 e antes foi director financeiro e entre 1990 a 95 também foi administrador da A.) recorda-se que a A. em Setúbal pretendia dar continuidade a uma actividade que já tinha começado no estaleiro em Beirolas e por isso procurou um terreno para construção de plataforma petrolíferas no Mar do norte; o terreno estava sob domínio marítimo do Estado e teve que ser desafectado o que era um processo moroso mas avançou-se e sabe que foi efectuado um aterro no sapal existente (nunca cá veio nessa altura) e quando saiu da A. não sabe se as obras já estariam terminadas.

A testemunha confrontado com o documento 24 da PI de fls. 104 confirma a assinatura aposta no documento e recebeu o memorial com os custos da construção das obras que lá estavam a ser feitas encargos financeiras até 22.03.1981, no entanto tal memorial apresenta-se genérico, sem concretização/documentação dos custos.

Confrontado com o documento de fls. 90 (doc. 18) confirma ser carta subscrita pela testemunha e dirigida ao Ministério das finanças com a descrição do que se passara até aquela data 31.10.1980, a A. era empresa privada de capitais integralmente públicos e integrava o sector empresarial do estado logo o que se passava na empresa era do conhecimento do governo/Estado.

A XXXX fez contrato de viabilização , foram efectuados trabalhos antes da escritura porque a A. pretendia instalar ali um estaleiro para construção de plataformas petrolíferas com a urgência possível e as obras efectuadas nos terreno foram autorizadas pelo Estado mas havia muitas formalidades a cumprir para a desafecção do domínio marítimo e somente após a desafecção poderia, a seu ver, avançar-se na construção das instalações.



## **Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal**

### **Juízo Central Cível de Setúbal - Juiz 1**

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange

2904-504 Setúbal

Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.centralcivel@tribunais.org.pt

A actividade offshore acabou por não se concretizar em função da crise petrolífera, deixando de existir interesse na construção de plataformas petrolíferas

Ficou muito surpreendido que em 1990 quando regressou ainda se mantivesse tudo na mesma e não se ter construído nada no terreno de Setúbal, mas considerava que era um activo da empresa não se recordando que o Estado tivesse colocado alguma questão quanto ao uso do terreno.

Confrontado com o doc. de fls. 131 confirma que já não foi durante o exercício de funções, pois saiu em Agosto, e a exposição da A. é de 31. Agosto de 1982 dando conta que deixou de existir interesse na prossecução das negociações para a contratação e pedia a A. que fosse possível alterar o fim do uso do terreno ou noutra actividade.

Não assinou esta missiva mas subscreveria o seu conteúdo.

A A. era a produtora nacional do país para fazer as estruturas das barragens e tinha os caminhos de ferro (construção de carruagens) e pretendia diversificar a actividade para a construção das plataformas mas não indo por aí poderia ali exercer-se a construção de estruturas metálicas para barragens ou central nuclear de indústria metalomecânica logo era normal que na área da indústria metalomecânica pudesse no terreno ser desenvolvida outra actividade.

Perguntado sobre por que razão foi celebrada a escritura, esclareceu a testemunha que aquele era um terreno que sempre poderia ter utilidade para a A. na área da metalomecânica. A A. entendia que se fosse dentro da área de metalomecânica poderia ser ali autorizada naquele terreno conquistado ao rio, a realização de outra actividade que não a construção de plataformas petrolíferas, estando nessa medida na expectativa de que o Estado acabaria por autorizar outra actividade aliás como ao lado do terreno já laborava a empresa AB.

A testemunha **VV** (economista trabalha na APSS; assessor do conselho de administração desde Janeiro de 1994, desempenhou funções como técnico superior e director e presidente da APSS e presentemente de assessor) sabe que a APSS tentou durante muitos anos obter a reversão desse terreno e nunca conseguiu, teve ao longo dos anos muitos interessados no terreno e foi mostrar o terreno por várias vezes mas nunca conseguiu concretizar a localização neste terreno de algumas empresas estrangeiras, houve interesse de empresas para construir terminal, ou empresa de construção naval, náutica de recreio (sem grande investimento dada a configuração do terreno), unidade industrial de reciclagem mas nada se concretizou, ao longo dos anos foi pedida a reversão



## Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal

### Juízo Central Cível de Setúbal - Juiz 1

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange

2904-504 Setúbal

Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.centralcivel@tribunais.org.pt

junto do estado pela APSS pois o terreno não foi utilizado pela A. para o fim contratado. E o terreno ficou inactivo e a APSS tinha também interesse em usar aquele terreno. Desconhece por que razão a XXXX não utilizou o terreno para o fim contratado.

Mostravam o terreno como uma das possibilidades de uso, pois os projectos são demorados e demoram normalmente cinco anos logo poderiam mostrar o terreno ainda antes da reversão.

Não tem conhecimento de pedidos de autorização da A. para outro uso do terreno

A testemunha **EE** (directora do gabinete jurídico da APSS, desde há 20 anos, trabalha na APSS desde há 28 anos; foi chefe de divisão e depois passou a ser directora; nas suas funções insere-se a emissão de pareceres jurídicos e contratação publica e dar apoio a todos os serviços; acompanhou directamente o dossier da XXXX; o gabinete fez o primeiro parecer aquando da pedido de reversão do terreno para domínio publico) esclareceu que em 1990 a APSS foi transformada em instituto publico e um novo conselho de administração fez uma avaliação da APSS e foram elencadas situações de desafecção de áreas do domínio publico marítimo e avaliadas várias situações de desafecções e foi verificado se estavam a ser cumpridos os fins da desafecção.

Mais esclareceu que, em várias situações empresas particulares requereram a desafecção de terrenos do domínio publico e indicavam na proposta, nomeadamente o n.º de postos de trabalho a criar e os investimentos a fazer nas áreas, *in casu*, também sucedeu esta indicação, nomeadamente o volume de vendas plataformas de exploração off shore e a criação de escola de formação na área esta proposta foi considerada e após apreciação da proposta (conforme resulta do documento junto a fls. 633 segts.) foi retirada a área com 42 hectares do domínio publico e foi desafectado o terreno e iniciou-se o projecto com a construção do aterro.

A fase de desafecção do domínio público foi demorada, a proposta de desafecção data de Julho de 1974 e foi dada autorização para iniciar os trabalhos, foi pedida autorização para as dragagens em Novembro de 1974 no rio Sado, o que foi autorizado e foi iniciado o aterro e culminou com a desafecção com o decreto regulamentar n.º 40/80 de 21 Agosto que passou o terreno para o domínio privado do Estado.

Os termos estreitos da desafecção no D. regulamentar de 40/80 foram estabelecidos nos



## **Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal**

### **Juízo Central Cível de Setúbal - Juiz 1**

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange

2904-504 Setúbal

Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.centralcivel@tribunais.org.pt

termos do Dec. Lei n.º 48 784 de 21.12 e foi celebrada a escritura nos precisos termos do decreto regulamentar n.º 40/80.

E depois quanto ao direito à indemnização a testemunha deu parecer no sentido de não tendo sido dada a utilização ao terreno em consonância com a desafecção o terreno deveria regressar ao domínio público e nos termos do art.º 5 n.º 2 não teria a empresa direito a receber qualquer indemnização, nem restituição do preço pago nem tão pouco das benfeitorias.

Mais disse a testemunha que *in casu* verificou-se a resolução do contrato celebrado com a A., tendo a testemunha emitido parecer no sentido de que não estando em vigor o decreto existe a escritura pública, que reflecte/reproduz o regime jurídico do decreto-lei, podendo operar a resolução do contrato celebrado pela A com o Estado nos termos contratados e escriturados.

Esclareceu a testemunha que foram efectuadas várias desafecções para vários projectos; que são processos administrativos muito morosos e nessa altura havia até uma grande rotatividade dos governos entre 1974 e 1980. A A. pagou uma taxa pelo pedido de licença de obras e depois pagou a dragagem, ou seja, a retirada de inertes do rio Sado, confirmando que o documento de fls. 105 é referente ao pagamento da dragagem em 1981 mas os trabalhos já tinham sido anteriormente realizados e somente depois é que foi efectuada a escritura de venda do terreno.

Nunca foi dado uso efectivo ao terreno pela XXXX para além dos trabalhos de aterro.

Em 1994 a A. veio requerer a ampliação do fim da desafecção para uma actividade portuária que está cometida ao Estado (movimentação de cargas para terceiros) logo o fim requerido não poderia ser prosseguido nem poderia ser autorizado porque ilegal, logo não foi autorizado pois é uma actividade que não está na livre iniciativa privada, tem que obter concessão do Estado o que acarreta um concurso publico.

Confrontada com doc. de fls. 219 e 220 confirmou o teor do documento em que foi também dito que se o privado não desenvolve lá nada então o Porto de Setúbal teria interesse na utilização do espaço junto ao rio, sendo que o Governo é que teria sempre a última palavra nas opções estratégicas para o Porto de Setúbal.

Se a A. tivesse apresentado projecto diferente que comprovadamente necessitasse de se localizar no local para usar a proximidade da linha de água certamente poderia ser apreciada pelo Estado mas tal não aconteceu. Nunca foi apresentada uma proposta viável que a APSS pudesse levar junto ao Governo para apreciação, nem proposta viável sobre que emitisse parecer favorável



## Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal

### Juízo Central Cível de Setúbal - Juiz 1

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange

2904-504 Setúbal

Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.centralcivel@tribunais.org.pt

a solicitação do Governo.

E apresentou outros projectos para alterar o fim para aproveitar economicamente os terrenos, pois alegava que já não era possível prosseguir o fim autorizado por alteração da conjuntura internacional, mas os fins propostos não foram autorizados pois ou não eram aproveitáveis ou não se inseriam no fim, pois os terrenos junto à linha de água são escassos, logo não poderia ser autorizada nomeadamente a transferência para aquele local da produção de equipamentos que tinham na Amadora, pois não necessitava tal actividade de estar junto de uma linha de água.

A desafecção tem um fim muito específico e tem que ter em conta o projecto a instalar nos terrenos desafectados do domínio publico pelas razões próprias que estão subjacentes à desafecção.

A A., confrontada com a audiência prévia para a reversão dos terrenos, apresentou um anteprojecto mas não avançou com mais nada. E a reversão/resolução concretizou-se.

A testemunha somente teve contacto com a A. a partir de 1990 até esse ano não sabe: tem uma carta de 1991 a pedir para apresentarem o projecto para o fim acordado e em 1994 foi pedido parecer por parte do governo para a APSS se manifestar quanto a pedido de A. para venda de terreno a outra empresa para instalar um outro negócio. E antes de 1990 não viu qualquer outra proposta junto da APSS pela A. para alterar o fim pois em 1991 consultou toda a documentação existente na APSS para emitir o parecer e não há outra documentação de pedido de alteração do fim antes dessa data; antes da celebração da escritura não tem presente qualquer pedido para alteração do fim pela alteração da conjuntura económica; desconhece se junto do Governo a A. fez essas diligências, todavia a APSS não teria necessariamente que dar parecer estava na disponibilidade do Governo, podia haver contactos que desconhecesse.

Esclareceu, por fim, que no caso de haver reversão do terreno a APSS tinha interesse no uso daquele terreno mas não houve qualquer má vontade do Estado na apreciação das hipóteses apresentadas pela A. para alteração do fim, o Estado não tem estados de alma tem que ponderar em concreto as condições e as propostas não reuniam as condições de utilização daquele terreno.

A testemunha **FF** (directora de recursos humanos na APSS desde a partir de Agosto de 1999; desde 1991 desempenhou funções no gabinete como jurista é licenciada em direito) fez algum trabalho relacionado com a A. no departamento jurídico. Desconhece contactos entre a



## Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal

### Juízo Central Cível de Setúbal - Juiz 1

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange

2904-504 Setúbal

Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.centralcivel@tribunais.org.pt

APSS e a A. e o Governo e não tem conhecimento de troca de correspondência com a A, para apresentação de propostas de uso do terreno com fim diverso.

A testemunha **GG** (chefe de divisão de processos de contencioso e administrativo, desempenha desde 1987 funções como assessor na APSS) confirmou que foi pedida a reversão do terreno por falta de uso para o fim destinado para a desafecção do terreno. Por volta do ano 2000 foram falar com um dos administradores da A. e o engenheiro respondeu que nem pensar em reverter o terreno porque o terreno estava nas contas da empresa valorizado como cerca de 750 mil contos e disse que se iriam opor terminantemente à reversão e nunca iriam abrir mão do terreno; falaram genericamente numa solução em que se encontrasse um consenso para resolução da situação mas se recorda dos termos concretos da resolução amigável. Sendo que a conversa foi informal, a reunião durou cerca de 20 minutos.

Nessa reunião foi avançado pela A. que poderia destinar o terreno à localização de parte da sua produção de carruagens de caminho de ferro mas desde logo foi alertada pela testemunha que essa não era a finalidade do contrato, nem haveria razão para iniciar essa actividade naquele terreno.

Foi chamado a pronunciar-se em Junho e Julho de 2005 e Fevereiro de 2003 e deu pareceres solicitados pelo Governo por ser um processo pendente.

Os terrenos na orla marítima devem ser afectados à instalação de equipamentos ou indústrias que necessitem estar junto a linha de água e daí que seja essa a ponderação a efectuar perante qualquer pedido de desafecção do domínio publico.

Mais disse que não teve reconhecimento que a A. tivesse proposto a instalação ali de actividade adequada a desenvolver no local e que há um custo económico pela falta de utilização do terreno. E neste momento continua sem ser utilizado. E o Porto de Setúbal tem interesse na utilização do terreno.

Sabe que fizeram movimento de terras no terreno e apresentavam um valor elevadíssimo para esse trabalho efectuado no terreno, não apresentaram factura, apresentaram uma carta a indicar os valores de serviços executados no terreno pela A. conforme documento de fls. 104.

As propostas de instalação de actividades que não geram tráfego marítimo não eram praticáveis naquele terreno pela sua localização estratégica junto a linha de água.

A testemunha **HH** (Director de gestão do património dominial da APSS, exercer funções



## Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal

### Juízo Central Cível de Setúbal - Juiz 1

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange

2904-504 Setúbal

Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.centralcivel@tribunais.org.pt

na APSS desde 20 de Agosto de 1990 desempenhou funções como jurista, como chefe de departamento e como chefe de divisão e como director desde há cerca de 11 anos) deu, em consonância com as testemunhas anteriores, o enquadramento geral da situação em apreço nos autos, sabe em concreto que a A. aterrou cerca de 20 hectares tendo o terreno cerca de 40 hectares.

Desconhece as propostas da A. junto da APSS de alteração do fim do terreno, não teve conhecimento directo deste processo pois foi o processo acompanhado pelo departamento jurídico e não pelo seu departamento.

Mais referiu que a desafetação de terrenos do domínio público marítimo somente ocorre em situações de interesse geral da comunidade (interesse nacional; criação de postos de trabalho) tendo ocorrido varias desafetações ao abrigo do Decreto lei de 1968, mas a A. não prosseguiu o fim a que se propunha aquando da desafetação logo houve um desvio no uso do terreno, que era do domínio público e foi colocado no domínio privado, o terreno foi objecto de aterro e agora está sem qualquer utilização.

Referiu que no contrato de compra e venda existe sempre uma clausula de salvaguarda , e havendo desvio ocorre a reversão, conforme existe *in casu* para proteger o interesse publico nacional. Aliás aquele terreno é muito especifico e apetecível pela sua localização e face à inacção da A. a APSS sugeriu ao governo que se operasse a reversão.

A testemunha **JJ** (engenheiro civil, trabalha na APSS desde 1987, técnico superior, chefe de divisão do serviço de manutenção e conservação do porto, chefe de divisão para ordenamento e requalificação da zona ribeirinha actualmente director de serviços na direcção de equipamento infra-estruturas e ambiente desde 1994) não teve intervenção directa no processo com a XXXX só tem conhecimento genérico de que existiu uma desafetação do terreno do domínio publico e venda à A. e como tal como estava fora do domínio patrimonial do porto de Setúbal e logo fora das suas funções na APSS.

Conhece bem o terreno, confirmando que houve muitas empresas que se instalaram naquela zona e daí que tenha existido grande movimentação de terras e dragagens do rio para fazer os terraplenos desses terrenos.

Mais disse que, teoricamente poderia repor-se o terreno mas era muito complexo por exigências ambientais, e muito oneroso, conforme, aliás, confirmado pelos Srs. peritos.

A testemunha **LL** (funcionária pública; exerce funções no Ministério das Finanças na



## Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal

### Juízo Central Cível de Setúbal - Juiz 1

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange

2904-504 Setúbal

Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.centralcivel@tribunais.org.pt

D.G.Tesouro e Finanças como Directora de serviços da direcção de serviços de avaliações e valorização patrimonial desde 2011; é jurista; dirige equipa de técnicos superiores que avaliam o património do Estado ) esclareceu que o serviço que dirige somente teve contacto com o processo para avaliar as benfeitorias efectuadas no terreno. A seu ver, desde logo, põe em causa a qualificação da intervenção inicial como benfeitoria, pensa que não é benfeitoria porque era a intervenção inicial necessária e indispensável para o exercício da actividade que foi contratada para aí ser exercida.

O valor daquele terreno terá sempre que ter em conta as condicionantes efectivas e em concreto que o envolvem em termos de PDM de Setúbal, sabe que em termos gerais a afectação da área em princípio será industrial.

A desafectação de um terreno junto ao estuário do Estado também é uma limitação pois após a resolução o terreno fica novamente a fazer parte do domínio publico do Estado e de futuro terá que ser desafectado para comercialização pois é necessário avaliar em concreto o destino de utilização do imóvel pois está afecto ao interesse público (desafectação de terreno pertencente ao domínio publico marítimo terá que ser por decreto lei).

A área objecto de intervenção situa-se numa área destinada à indústria e o PDM permite determinado tipo de intervenções, o que não significa logo que aí fosse permitido construir tudo, depende do PDM que delimita o que é permitido construir. E de qualquer forma atento o tempo decorrido nem se sabe em concreto qual o estado do terreno e qual a possibilidade de construção naquele terreno e o valor daquele terreno necessita igualmente de um conjunto de testes (ex: testes de carga) para aferir da possibilidade em concreto de construção.

Mais disse que, com a nova lei dos solos a aptidão a construir depende da situação do solo e a tendência é a de diminuir a área de solos urbanos.

O PDM de Setúbal está neste momento em revisão e há tendência de diminuição da quantidade de solo urbano apto para construção. Por sua vez, a localização junto do estuário do Sado também é limitativo e condicionante e os valores indicados pelos peritos não tiveram em conta correctamente todos os condicionamentos e limitações do terreno.

As testemunhas depuseram de forma calma, serena, espontânea e de forma esclarecedora, demonstrando conhecimento sobre os factos sobre que depuseram.

Os peritos **AD**, **AE** e **AF** prestaram em audiência os esclarecimentos pretendidos pelas



## **Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal**

### **Juízo Central Cível de Setúbal - Juiz 1**

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange

2904-504 Setúbal

Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.centralcivel@tribunais.org.pt

partes, reafirmando os termos em que elaboraram o relatório pericial e esclarecendo em concreto que na avaliação efectuada quanto ao valor do terreno e quanto ao valor das intervenções que lá foram efectuadas em 1974, os peritos tiveram em conta a caderneta predial, que tem registado taxativamente qual o uso específico daquele terreno e tem aptidão de construção para aquele uso, não sabendo os peritos em concreto se podem mudar o seu uso para outro fim.

Quanto, aos condicionamentos referidos pelos peritos do R e do tribunal terão sempre que ser considerados a nosso ver visto que, a avaliação constante do relatório é feita com base num potencial construtivo que em concreto se desconhece se efectivamente existe e em que medida. Na verdade, se transformo o terreno mas não posso alterar o uso para que foi adquirido, não posso dizer que o valorizei, se não o puder usar, pois o valor do terreno prende-se com aspectos físicos, legais e financeiros.

A avaliação do valor do terreno teve em conta os instrumentos de gestão territorial e dentro daquilo que esses instrumentos permitem (independentemente do uso em concreto) mas a possibilidade do uso em concreto do imóvel, isso tem que ser apreciado, particularmente quando falamos de um bem que provém do domínio publico do Estado, tendo um valor estratégico relevante.

Assim a resposta do 6.º foi no pressuposto de não existirem outros condicionantes mas é um exercício de valorização teórica, não é uma estimativa precisa pois baseia-se num pressuposto que não é em concreto aferível neste momento.

Aliás o pressuposto da avaliação inserta no relatório é de que era possível construção industrial para qualquer tipo de industria e que, tendo a plataforma exibido uma boa compactação, não tendo existido nestes quarenta anos afundamentos, está apto para construção, no entanto não se realizaram testes físicos no terreno, logo não se pode dizer se em concreto aquele terreno pode receber uma qualquer edificação pois mesmo nas estruturas industriais a instalar há que saber se são necessárias fundações mais profundas em relação às estruturas a edificar.

Para indicar o valor da terraplanagem fizeram estimativa de terras utilizadas no terraplano e tinham factura de 90 mil euros doc. 31 mas sem discriminação dos trabalhos realizados por isso não se basearam nesse documento mas na estimativa de terras utilizadas e seu valor pois os documentos 12 e 13 e 31 não tinham auto de medição dos trabalhos, logo fizeram uma estimativa pois não encontraram nos autos auto de medição somente encontraram documento com valor total



## **Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal**

### **Juízo Central Cível de Setúbal - Juiz 1**

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange

2904-504 Setúbal

Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.centralcivel@tribunais.org.pt

de dragagem e valor total de inspecção.

Os valores do m<sup>3</sup> usados nos cálculos fizeram estimativa de trabalhos efectuados e quantidade dos solos usados e a diferença de valor dos solos prende-se com a diferença da natureza dos solos. Os custos unitários advém do conhecimento de cada um dos peritos sobre os valores praticados actualmente para execução estes trabalhos.

\*

Quanto à matéria de facto não provada resultou a mesma da falta de produção sobre a mesma ou de produção de prova em sentido contrário, nomeadamente, em relação ao facto de a instalação do estaleiro destinado à construção de plataformas petrolíferas não ter ocorrido por força da crise petrolífera, resultou tão só provado que tal foi comunicado pela A. ao R. no entanto, por um lado, mal se compreende que durante todos estes anos se tivesse mantido essa situação de crise, e por outro lado varias foram as comunicações da A. dirigidas ao R. manifestando a intenção e propósito de manter o cumprimento do fim acordado, nomeadamente com venda do terreno a um gabinete do Canadá que iria desenvolver no terreno o fim acordado, no entanto, pelas comunicações trocadas entre A. e R. resulta que a A. nunca apresentou proposta concreta para apreciação e avaliação pelo R.; quanto à inexistência de condicionamentos que impeçam a construção de qualquer infra-estrutura no terreno, e à valorização do terreno resulta tal facto infirmado pelo relatório da perícia colegial constante dos autos, visto que não basta a apreciação do perito indicado pela A., como pretende a A., quando pelos restantes peritos é efectivamente referido que a realização dos trabalhos de aterro permitiu a transformação de um terreno constituído por pântanos e sapais num terreno apto para construção mas que o aumento da utilidade e valor do terreno somente ocorreria se não existirem outros condicionamentos que impeçam a construção pretendida, não tendo os Srs. Peritos concluído que não existiam condicionamentos à construção, nem tão pouco concluíram que era possível ali ser instalada uma qualquer construção. Ademais, não foram efectuados estudos do terreno que permitissem apurar que tipo de construção seria possível ali desenvolver para além do estaleiro inicialmente programado pelas partes, sem atentarmos nas restrições de construção e utilização decorrentes da sua localização. Pelo exposto não resulta provado que o terreno se mostra valorizado no montante de € 5.312.000,00; assim como não resultou provado que os custos incorridos pela A. nos trabalhos executados no terreno importaram o valor de € 90.261.237\$20, na medida em que neste



## **Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal**

### **Juízo Central Cível de Setúbal - Juiz 1**

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange

2904-504 Setúbal

Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.centralcivel@tribunais.org.pt

aspecto não basta que os Srs. peritos se pronunciem pela adequação e razoabilidade dos valores apresentados. Cabia sim à A. a prova de que desembolsou tal quantia na execução dos trabalhos, não sendo aceitável que se escude na dificuldade de apresentar documentação comprovativa dos custos pela dilação temporal, visto que estamos perante empresa necessariamente com contabilidade organizada.

\*

\* \*

#### **IV - Enquadramento Jurídico:**

Nos presentes autos peticiona a A. o reconhecimento do seu direito de propriedade sobre o terreno que adquiriu, com a inerente ilicitude da resolução do contrato de compra e venda que celebrou com o Estado ou, subsidiariamente, a condenação do Réu na devolução do preço pago pela aquisição do Terreno e no pagamento de uma compensação pela valorização do Terreno em virtude das benfeitorias ali realizadas pela Autora ou, caso assim não se entenda, pelos custos suportados pela Autora na realização dessas mesmas benfeitorias.

No decurso do processo de desafecção do terreno do domínio público, que possibilitaria a sua subsequente venda à Autora, e uma vez que este era constituído por pântanos e sapais (e, por conseguinte, tinha um solo impróprio para a implementação da infra-estrutura que se visava construir), a XXXX contratou e custeou a realização de diversos trabalhos de preparação do terreno, nomeadamente terraplanagens, aterros e dragagens.

Mais alega a A. que verificaram-se várias circunstâncias que alteraram os pressupostos em que assentava a decisão de instalação do estaleiro para construção de plataformas petrolíferas. Designadamente, o mercado petrolífero entrou em recessão profunda, o que comprometeu a viabilidade económica do empreendimento preconizado. Não podendo dar ao terreno o uso ao qual inicialmente se destinava, a XXXX tentou por diversas vezes obter autorização do ESTADO PORTUGUÊS para a respectiva venda ou arrendamento, ou para uma alteração das possíveis utilizações do mesmo, o que, todavia, nunca veio a ocorrer, por causas imputáveis ao Réu.

E em Setembro de 2013, o Réu procedeu à resolução do contrato de compra e venda celebrado em 1983, com fundamento na falta de afectação do terreno ao fim que lhe estava destinado, sustentando igualmente que essa resolução e a subsequente reversão do terreno para o



## Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal

### Juízo Central Cível de Setúbal - Juiz 1

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange

2904-504 Setúbal

Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.centralcivel@tribunais.org.pt

domínio público não implicaria qualquer pagamento à Autora. O que a A. entende ser ilegal e inadmissível, alegando que o direito a resolver o contrato de compra e venda já se extinguiu por caducidade ou prescrição, mais alegando que actualmente não existe base legal ou contratual que permita a resolução do contrato.

Mais alega, que caso se entendesse que o contrato poderia ser validamente resolvido pelo ESTADO PORTUGUÊS, com aquele fundamento, sempre teria de se reconhecer que a Autora teria direito à devolução do preço pago pela aquisição do terreno, bem como ao pagamento de uma compensação pela valorização do Terreno ou, pelo menos, sem conceder, pelo custo das benfeitorias no mesmo realizadas, sob pena de violação do direito de propriedade privada da Autora e de enriquecimento sem causa por parte do Réu.

Cabe, assim, antes de mais ponderar os termos do contrato firmado entre A. e R. no âmbito do qual o R. vendeu à A. terreno no estuário do Sado que previamente foi desafectado do domínio público marítimo, pelo Decreto regulamentar n.º 40/80, 21.08, ao abrigo do estatuído pelo Decreto lei 48784, 21.12.

No preâmbulo do Decreto lei 48784 considera-se que *«os terrenos do domínio público marítimo, fluvial e lacustre estão, fora do comércio, não podendo, portanto, ser objecto de actos e contractos de direito privado. Daqui resulta que a alienação de quaisquer desses terrenos só pode ser feita depois da sua desafecção, a qual, porém, só deverá verificar-se quando aconselhada por fortes razões de interesse geral que devam prevalecer sobre os fins justificativos da integração dos mesmos terrenos no domínio público. As desafecções de terrenos do domínio público marítimo têm sido operadas por leis ou decretos leis de carácter especial restritos às parcelas que em cada caso se pretende desafectar.»*

Destafeita, sendo o terreno em causa nos autos parte integrante do domínio público sob a administração dos Serviços Hidráulicos foram consideradas prevalentes, em relação ao uso público a que estava destinado, outros fins de interesse geral para que o terreno era apto e para cuja satisfação era inadequado o regime de dominialidade do Estado, tendo ocorrido a desafecção do terreno do domínio público através de Decreto regulamentar, considerada que foi a proposta da A. para instalar no terreno indústria de construção de plataformas off-shore destinadas à prospecção ou produção de petróleo no mar.



**Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal**

**Juízo Central Cível de Setúbal - Juiz 1**

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange

2904-504 Setúbal

Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.centralcivel@tribunais.org.pt

Aliás, do decreto lei n.º 48784 (Art. 2.º - 1.) resulta que « *A desafecção será da iniciativa do Ministério das Obras Públicas e revestirá a forma de decreto referendado pelo respectivo Ministro e pelo Ministro das Finanças.*

*2. Tratando-se de terrenos situados no litoral ou nas faixas marginais dos rios, dentro das zonas de jurisdição dos departamentos marítimos e capitánias, a desafecção depende de parecer favorável da Comissão do Domínio Público Marítimo, homologado pelo Ministro da Marinha.*

*3. No decreto de desafecção deverão ser indicados os fins a que os terrenos ficam destinados e o condicionamento a que eventualmente a sua utilização fique sujeita.*

*Art. 3.º - 1. Os bens desafectados poderão, conforme as circunstâncias, ser arrendados, vendidos, trocados ou cedidos, gratuita ou onerosamente e a título definitivo ou precário, ou, ainda, transferidos para outros serviços do Estado.*

*2. A competência para a prática destes actos pertence à Direcção-Geral da Fazenda Pública, à qual a Direcção-Geral dos Serviços Hidráulicos remeterá o processo de desafecção para efeitos de incorporação dos terrenos no património do Estado.*

*Art. 4.º - 1. Poderão ser vendidos com dispensa de hasta pública os lotes ocupados com construções devidamente licenciadas e os necessários para a construção de estabelecimentos hoteleiros ou de outras instalações de interesse colectivo.*

*2. Os terrenos encravados e destinados à exploração agrícola, florestal, pecuária ou salineira ou a outra forma de exploração com aproveitamento do solo poderão também ser vendidos, com dispensa de hasta pública, a proprietários de prédios confinantes.*

*3. O preço das vendas, com dispensa de hasta pública, será fixado pelo Ministro das Finanças.*

*Art. 5.º - 1. Reverterão ao domínio público os terrenos a que for dada utilização diferente da fixada no decreto de desafecção ou em relação aos quais não seja observado o condicionamento nele estabelecido.*

*2. A reversão importa a perda a favor do Estado das obras e benfeitorias realizadas nos terrenos e não confere direito a qualquer indemnização nem à restituição do preço por eles pago ou dos*



**Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal**

**Juízo Central Cível de Setúbal - Juiz 1**

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange

2904-504 Setúbal

Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.centralcivel@tribunais.org.pt

*bens por eles permutados.*

3. *A reversão revestirá a forma de decreto fundamentado e referendado, nos termos do n.º 1 do artigo 2.º».*

Do decreto regulamentar n.º 40/80, 21.08 resultam, por sua vez, os seguintes considerandos « *Nos termos do Decreto-Lei n.º 48784, de 21 de Dezembro de 1968, os terrenos do domínio público marítimo podem ser desafectados quando se considerem prevalecentes, em relação ao uso público a que estão destinados, outros fins de interesse geral para que os terrenos sejam aptos e para cuja conveniente satisfação seja inadequado o regime de dominialidade.*

*Nestas condições se encontram os terrenos do estuário do rio Sado, necessários à finalidade pretendida pela XXXX de construção de plataformas off-shore destinadas à prospecção ou produção de petróleo no mar.*

*Considerando que a Comissão do Domínio Público Marítimo se pronunciou favoravelmente à desafecção requerida e que o respectivo parecer foi homologado superiormente;*

*Considerando a competência atribuída ao Ministério das Comunicações, actual Ministério dos Transportes e Comunicações, em matéria do domínio público marítimo pelo Decreto-Lei n.º 488/71, de 9 de Novembro» procede-se à desafecção do domínio publico de parcela de terreno que identifica por coordenadas geográficas. Do art.º 2.º resulta que «O referido terreno será destinado à construção de plataformas off-shore utilizadas na prospecção ou produção de petróleo no mar e às suas zonas de protecção, continuará sob a jurisdição da Junta Autónoma do Porto de Setúbal e quaisquer obras de estabelecimento ou complementares ou, ainda, de futura ampliação ou modificação não poderão nele ser executadas sem que os projectos hajam sido previamente aprovados pelo Ministro dos Transportes e Comunicações.»*

Por sua vez estatui o art.º 3.º do decreto lei 48784 que «*Os bens desafectados poderão, conforme as circunstâncias, ser arrendados, vendidos, trocados ou cedidos, gratuita ou onerosamente e a título definitivo ou precário, ou, ainda, transferidos para outros serviços do Estado»;* e o art.º 5.º - 1. Estatui que «*Reverterão ao domínio público os terrenos a que for dada*



## Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal

### Juízo Central Cível de Setúbal - Juiz 1

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange

2904-504 Setúbal

Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.centralcivel@tribunais.org.pt

*utilização diferente da fixada no decreto de desafecção ou em relação aos quais não seja observado o condicionamento nele estabelecido.*

*2. A reversão importa a perda a favor do Estado das obras e benfeitorias realizadas nos terrenos e não confere direito a qualquer indemnização nem à restituição do preço por eles pago ou dos bens por eles permutados.*

*3. A reversão revestirá a forma de decreto fundamentado e referendado, nos termos do n.º 1 do artigo 2.º.*

Sendo este o enquadramento legal do contrato de compra e venda celebrado pelas partes em 1983 e cujas démarches se iniciaram com o pedido pela A., em Julho de 1974, de desafecção do domínio público marítimo daquela parcela de terreno, tendo sido publicado em Agosto de 1980 o decreto regulamentar que desafectou o terreno do domínio público marítimo. A A. efectuou entretanto no terreno obras de preparação do mesmo para implementar a instalação da unidade fabril que pretendia desenvolver no terreno, tendo procedido ao aterro de cerca de metade da área e nessa sequência insistia junto do R. pela formalização da compra do terreno.

O que veio a concretizar-se em Janeiro de 1983. Entretanto em Agosto de 1982 a A. tinha remetido missiva ao R. dando conta de que perante a recessão internacional que se seguiu às crises petrolíferas, alteraram-se os parâmetros de mercado das plataformas petrolíferas não se justificando do ponto de vista económico, no entender da A. a construção de plataformas petrolíferas pretendendo ali instalar conjunto de produção metalo-mecânica pesada de construção de equipamento mais polivalente do que a inicialmente prevista. Sugerindo alteração parcial da limitação inserta no art.º 2 do Decreto regulamentar n.º 40/80.

Todavia, em 11 de Janeiro de 1983 a A. dirigiu ao Ministro das Finanças requerimento destinado a obter redução da taxa de sisa mencionando a final que “*embora tendo em conta os condicionalismos existentes face à conjuntura internacional em relação à actividade que ali prevê instalar, mas considerando por um lado o investimento de cerca de uma centena de milhar de contos e, por outro, o compromisso assumido perante o Estado de proceder à sua aquisição vai comprar à referida Entidade pelo preço de 13 543 432\$00*”, tendo em **18 de Janeiro de 1983**, sido celebrado contrato de compra e venda do Terreno, não incluindo o preço o valor do aterro



## Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal

### Juízo Central Cível de Setúbal - Juiz 1

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange

2904-504 Setúbal

Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.centralcivel@tribunais.org.pt

dos sapais.

Assim sendo, concretizou-se a compra por contrato reduzido a escrito e formalizado por escritura publica, de cujo clausulado resulta que “*Quatro – o terreno vendido destina-se, nos termos do Decreto-Regulamentar número quarenta/oitenta, de vinte e um de Agosto, à construção de plataformas «Off-shore» utilizadas na prospecção ou produção de petróleo no mar e às suas zonas de protecção*”; (...) “*Cinco – O terreno em causa é alienado, para além dos condicionamentos próprios do regime a que legalmente está sujeito, com a limitação de o seu uso e fruição não poder ser cedido parcial ou totalmente, por venda, arrendamento, ou qualquer outra forma ou título, sem prévia autorização do Ministro das Finanças e do Plano*”; (...) “*Seis – O não cumprimento do estipulado nos números quatro e cinco importará a reversão dos terrenos para o domínio público.*”; (...) “*Sete – A reversão prevista no número anterior importa a perda a favor do Estado, de todas as obras e benfeitorias realizadas no terreno, sem direito a qualquer indemnização, nem à restituição do preço.*”. Clausulado que foi igualmente vertido no registo predial.

Sucede que, não tendo sido dado ao terreno o fim acordado entre as partes e após a A. ter tentado autorização para venda ou arrendamento do terreno, referindo ter iniciado conversações junto da B e C mas sem apresentar uma proposta concreta quanto ao novo destino do terreno, por forma a permitir que se desenvolvessem as necessárias diligências com vista a disponibilizar o terreno para novo fim nomeadamente junto do R., o R. através da APSS notificou formalmente em Janeiro de 1991 a A. para proceder à apresentação de projecto de obras de construção de uma unidade fabril para construção de plataformas off-shore, com menção de que findo o prazo de 6 meses a APSS consideraria que as bens cedidos não tinha sido dada a utilização prevista no decreto de desafecção, e que se extinguiu a causa da cessão e caso tal viesse a verificar-se proceder-se-ia à reversão do terreno para o património do Estado.

A A. respondeu anexando um documento que indicou como sendo um ante-projecto de construção que a APSS após o analisar informou tratar-se de mero estudo de infra-estruturas e que daria inicio ao processo de reversão.

A A. em 1993 requereu ao Ministro das finanças autorização para alienar o terreno a um gabinete de engenharia situado no Canada, indicando que seria sem prejuízo da manutenção do destino dado de construção de plataformas off-shore no entanto não apresentou proposta concreta



## **Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal**

### **Juízo Central Cível de Setúbal - Juiz 1**

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange

2904-504 Setúbal

Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.centralcivel@tribunais.org.pt

e fundamentada quanto ao destino a dar à parcela o que foi referido por ofício de Janeiro de 1994 e reiterado junto da A. em Fevereiro de 1994, que reiterou junto do R. o seu propósito em respeitar todos os condicionalismos legais subjacentes à desafecção do terreno (cfr. carta da A. de 10.02.1994).

Em 1995 a APSS, reportando-se a pedido deduzido pela A. de ampliação do fim a que se destina a parcela de terreno para abarcar também a construção de armazéns frigoríficos, parques cobertos e descobertos para *transshipment* e movimentação de produtos alimentares e outros através do Porto de Setúbal, considerou que não fazia sentido aprovar o alargamento do fim da desafecção para o exercício de uma actividade que cabe inteiramente ao Estado.

Em Maio de 1995 foi concedido à A. oportunidade para se pronunciar quanto ao projecto de decisão de reversão dos terrenos para o domínio publico do Estado afecto à APSS e a A. veio requerer a sustação de tal processo de reversão afirmando que o escopo da aquisição do terreno em 1983 foi frustrado até ao momento pela conjuntura internacional mas que a verificar-se no futuro estabilidade política em Angola possa tal cenário alterar-se.

Em Agosto de 2002 foi promovida nova audiência prévia da A. para se pronunciar sobre o projecto de decisão de reversão tendo a A. reiterado o que anteriormente já afirmara designadamente que ainda não podia dar ao terreno a utilização que desde o inicio para ele perspectivou. E entre essa data e 2013 foram elaborados diversos memorandos, exposições e informações de parte a parte sobre a reversão do terreno para o domínio público, tendo culminado em 2013 com a notificação da A., em 31.10.2013, de uma declaração de resolução do contrato de compra e venda do terreno.

Sucedo que, entretanto, ocorreu a revogação do Decreto lei n.º 48784 pelo Decreto Lei n.º 100/2008, 16.06, que se inseriu na reforma do regime legal aplicável ao domínio público hídrico, inviabilizando assim a conclusão procedimental do processo de reversão tal como previsto na legislação revogada, uma vez que o DL 100/2008 não prevê no seu regime qualquer excepção ou reserva relativamente à regulação das relações jurídicas estabelecidas ao abrigo da norma ora revogada.

Assim sendo, justifica-se a opção do R. pela declaração de resolução visto que estamos perante um contrato de compra e venda firmado entre A. e R. e que teve por objecto os terrenos que foram previamente desafectados do domínio público do Estado.



## **Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal**

### **Juízo Central Cível de Setúbal - Juiz 1**

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange

2904-504 Setúbal

Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.centralcivel@tribunais.org.pt

Tal contrato, como já vimos é formado por um clausulado, livremente firmado pelas partes, considerando o bem específico transaccionado e contem uma cláusula resolutiva, que marca vincadamente a especial natureza do bem que estava a ser transaccionado.

A A. ao adquirir o terreno em causa estava ciente da obrigação que assumia e era bastante claro o sentido da clausula resolutiva que firmou.

#### **- Da caducidade do direito do R. de operar a resolução do contrato de compra e venda celebrado com a A.:**

A A. alega que o direito do R. de operar a resolução do contrato de compra e venda celebrado entre ambos se extinguiu por caducidade, por ter sido exercido decorrido mais de um ano sobre a data em que o R. tomou conhecimento de que a A. não iria executar as obras em que se consubstanciaria a afectação do Terreno ao destino contratualmente estabelecido, para o que invoca o nº 3 do artº 2º do D.L. nº 97/70 de 13/03, que preceituava “O direito de reversão só pode ser exercido dentro do prazo de um ano, a contar do conhecimento oficial do facto que lhe deu causa” e surgia na sequência do nº 1 do mesmo artº 2º, que por sua vez dispunha “Se aos bens cedidos não for dado o destino que justificou a cessão (...) pode o Secretário de Estado do Tesouro, ouvido o cessionário, ordenar a reversão dos bens cedidos para o domínio privado do Estado (...)”.

Todavia o D.L. nº 97/70 de 13/03 não é aplicável *in casu*, uma vez que não está em causa a cessão a título definitivo regulada naquele diploma, mas sim um contrato de compra e venda. *In casu* o regime aplicável foi o previsto pelo DL n.º 48784, 21.12.1968 aplicável aos terrenos do domínio publico marítimo, não se verificando, pois qualquer caducidade do direito.

\*

#### **- Da prescrição do direito do R. de operar a resolução do contrato de compra e venda celebrado com a A.:**

A A. invoca igualmente que o direito do R. de operar a resolução do contrato de compra e venda celebrado entre ambos se extinguiu por prescrição, em virtude de no momento em que tal direito foi exercido já havia decorrido o prazo de vinte anos estabelecido no artº 309º do Código Civil. Prazo esse aplicável *in casu* na medida em que não estava previsto na lei nem no contrato firmado pelas partes um prazo de caducidade para o exercício do direito de resolução, logo este



## Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal

### Juízo Central Cível de Setúbal - Juiz 1

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange

2904-504 Setúbal

Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.centralcivel@tribunais.org.pt

está sujeito ao regime da prescrição, nomeadamente ao prazo de 20 anos previsto pelo art. 309º do CC.

Prevê o art.º 306º n.º 1 do Código Civil que o prazo da prescrição só começa a correr quando o direito puder ser exercido.

Atento o teor das cláusulas quatro e seis do contrato de compra e venda celebrado entre A. e R., o direito de resolução só poderia assim ser exercido pelo R. a partir do momento em que a A. revelasse, de modo inequívoco, que definitivamente não iria dar ao terreno o destino contratualmente estabelecido, ou seja «construção de plataformas “Off-shore” utilizadas na prospecção ou produção de petróleo no mar».

Sucedede que , como supra analisamos a A. não o fez nas diversas comunicações que dirigiu a organismos do R. durante os vinte anos que antecederam a declaração de resolução do contrato de compra e venda, na verdade, a A. apesar de referir que a conjuntura internacional não era favorável a avançar com a instalação do estaleiro para construção de plataformas off-shore, sempre foi em simultâneo referindo que pretendia manter o fim acordado com o R., avançando até com a perspectiva de poder vir a afectar o terreno ao fim contratualmente acordado.

Destafeita o direito do R. de operar a resolução do contrato não se extinguiu por prescrição.

\*

#### **- Da declaração de resolução do contrato de compra e venda:**

A A., desde logo, alega que a cláusula nº 6 do contrato de compra e venda celebrado com o R. – de onde emergiria o direito à respectiva resolução – contém uma condição legal ou *conditio iuris*, por corresponder a uma previsão legal; tendo essa previsão legal entretanto deixado de existir, a referida cláusula nº 6 deixou de produzir efeitos, o que acarreta a nulidade do acto jurídico de resolução do contrato, por impossibilidade legal do respectivo objecto – artº 280º nº 1 do Código Civil, ex vi artº 295º do Código Civil.

Porém, acarretará a revogação do DL 48784 pelo DL 100/2008 está consequência? Afigura-se-nos que não, senão vejamos:

Desde logo, de harmonia com os princípios gerais de sucessão de leis no tempo, deve entender-se que o regime jurídico novo é aplicável aos contratos que, no momento do início da aplicação temporal da lei nova, ainda vigoravam. O princípio geral da lei civil em matéria de aplicação da lei no tempo é o da aplicação prospectiva, que assume duas faces, distintas mas



## Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal

### Juízo Central Cível de Setúbal - Juiz 1

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange

2904-504 Setúbal

Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.centralcivel@tribunais.org.pt

complementares (artº 12 nºs 1 e 2 do Código Civil).

A primeira é que contempla os simples factos: quanto a estes, na falta de disposição em contrário, a lei só se aplica aos factos futuros, entendendo-se como tais os factos que se produzem após a entrada em vigor da norma (artº 12 nº 1 do Código Civil).

Deste modo se a nova lei vier determinar que certo facto autoriza a resolução do contrato, ela só é aplicável, salvo determinação contrária, aos contratos que forem celebrados depois da sua entrada em vigor ou às ocorrências que se verificarem já no período da sua vigência temporal.

A segunda face do princípio é a que se refere às relações jurídicas que emergem desses factos. Neste domínio, o princípio da aplicação prospectiva da lei é já diferente: a lei nova aplica-se não só às relações jurídicas constituídas na sua vigência - mas também às relações que, constituídas antes, protelem a sua vida para além da entrada em vigor da norma nova (artº 12 nº 2 do Código Civil). Fala-se, neste caso, de *retrospectividade* ou de *retroactividade imprópria*: uma norma retrospectiva não é uma norma retroactiva, mas antes uma norma que prevê consequências jurídicas para situações que se constituíram antes da sua entrada em vigor, mas que se mantém nessa data (neste sentido cfr Acórdão TRC 17.04.2012, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)).

As duas faces do preceito não se excluem, não possuem áreas exclusivas de aplicação; podem pelo contrário completar-se reciprocamente, sempre que a lei nova regule determinados factos na sua projecção sobre relações jurídicas duradouras que lhe servem de base, que são o seu pano de fundo.

Na aplicação dos princípios da aplicação da lei no tempo, deve, portanto, distinguir-se entre a *constituição* e o *conteúdo* das situações jurídicas: à constituição das situações jurídicas – requisitos de validade substancial e formal, factos constitutivos – aplica-se a lei do momento em que essa constituição se verifica; ao conteúdo das situações jurídicas, aplica-se imediatamente a nova lei, no tocante ao regime futuro deste conteúdo e seus efeitos.

Da submissão às regras expostas exceptua-se, evidentemente, o caso de a lei nova ser acompanhada de normas de direito transitório ou de para ela valer uma norma transitória, o que não sucedeu *in casu*, pela análise do DI 100/2008 que revogou o DL 48784, aplicando-se pois o disposto no art.º 12.º e 7.º do CC. .

*In casu*, prevê a cláusula 6ª do contrato de compra e venda do terreno em causa que «O não cumprimento do estipulado nos números quatro e cinco importará a reversão dos terrenos



## **Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal**

### **Juízo Central Cível de Setúbal - Juiz 1**

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange

2904-504 Setúbal

Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.centralcivel@tribunais.org.pt

*para o domínio público», dispondo a cláusula 4ª do mesmo contrato que «O terreno vendido destina-se, nos termos do artigo segundo do Decreto Regulamentar número 40/80, de vinte e um de Agosto, à construção de plataformas “Off-Shore” utilizadas na prospecção ou produção de petróleo no mar e às suas zonas de protecção (...)» .*

Na verdade as clausulas 4ª e 6ª insertas no contrato apresentam correspondência com o estatuído no artº 5º nº 1 do D.L. nº 48.784 de 21/12/1968 (“Reverterão ao domínio público os terrenos a que for dada utilização diferente da fixada no decreto de desafecção”) e este diploma foi entretanto revogado pelo D.L. nº 100/2008 de 16/06, no entanto as clausulas foram insertas no contrato de compra e venda por vontade das partes e a simples revogação do regime legal ao abrigo do qual foi celebrado o contrato de compra e venda, não pode sem mais traduzir-se na invalidade ou ineficácia de cláusulas que foram queridas e acordadas por A. e R. e a que ambas as partes se vincularam, no exercício da liberdade contratual consagrada no artº 405º do Código Civil.

A liberdade contratual é definida pelo art.º 405.º CC nos seguintes termos “ Dentro dos limites da lei, as partes tem a faculdade de fixar livremente o conteúdo dos contractos, celebrar contractos diferentes dos previstos neste código ou incluir nestes a cláusulas que lhes aprouver.”, assim sendo, as partes quando acordaram na compra e venda do terreno fizeram-no dentro dos limites legais que enformavam este tipo de negocio de venda de bens do domínio publico marítimo, que somente admitem a venda após desafecção dos mesmos e mediante apreciação de proposta concreta que permita sopesar a salvaguarda do interesse publico versus o interesse especifico a prosseguir com a desafecção do imóvel e venda para cumprimento de fim específico, necessitando o Estado de garantir, na salvaguarda do interesse colectivo comum, que o bem de interesse nacional tenha um uso adequado às suas específicas garantias, daí os termos vertidos no clausulado do contrato, pois como a A. bem sabia estava a adquirir não um qualquer bem imóvel mas um bem que integrava o domínio público marítimo e que tinha , portanto, características especificas que determinavam os termos em que era transaccionado, assim como condicionaram a sua desafecção do domínio publico.

Foi nestas circunstâncias que a A. outorgou com o R. o contrato de compra e venda do terreno nos termos clausulados, em plena liberdade de celebração e estipulação, aliás, depois de ter proposto alterações à minuta de escritura de compra e venda que lhe havia sido remetida pela



## Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal

### Juízo Central Cível de Setúbal - Juiz 1

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange

2904-504 Setúbal

Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.centralcivel@tribunais.org.pt

Direcção-Geral do Património do Estado, para apreciação, a A. insistiu pela celebração da escritura, concordando com o teor da referida minuta, que veio efectivamente a servir de base ao contrato celebrado.

Não desconhecia a A que, não destinando o terreno à finalidade contratualmente estabelecida, o R. poderia exercer o direito de fazer reverter, para si, a respectiva propriedade, nos termos clausulados.

É esse o sentido que um contraente normal atribuiria às cláusulas 4ª e 6ª do contrato de compra e venda, tendo, de resto, total correspondência no texto da escritura que o formalizou – arts. 236º nº 1 e 238º nº 1 do Código Civil.

A interpretação do negócio jurídico visa, naturalmente, apurar ou determinar o seu sentido juridicamente relevante. Ainda quando o seu sentido pareça estar bem à vista, deve essa primeira impressão ser contrastada com uma séria reflexão e só depois disso se poderá ter como realmente claro e da plena inteligência o seu verdadeiro sentido.

A nossa lei civil fundamental disponibiliza um conjunto de regras de interpretação, a primeira das quais surge formulada sob o signo da chamada impressão do declaratório: a declaração vale com o sentido que um declaratório normal, colocado na posição real do declaratório possa deduzir do comportamento do declarante (artº 236 nº 1 do Código Civil). Esta regra inculca indelevelmente, que a interpretação, sem prejuízo da atendibilidade das particularidades relevantes do caso concreto, deve ser objectiva ou normativa.

A declaração vale, em princípio, com o sentido que as partes lhe quiseram conferir (vontade real das partes: artº 236 nºs 1 e 2 do Código Civil). Mas se não for conhecida essa vontade ou declarante e declaratório entenderam a declaração em sentidos diversos, vale o sentido que o declaratório normal podia julgar conforme às reais intenções do declarante, excepto se este não tinha o dever de considerá-lo acessível à compreensão da outra parte.

O declaratório normal é o *bonus pater familia* equilibrado e com bom senso, pessoa de qualidades médias, de instrução e diligências normais e há que surpreender o entendimento desta figura de ficção, com os horizontes de visão do declaratório real. (neste sentido cfr. Ac. TRC TRC 17.04.2012, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)).

Neste âmbito, deve recorrer-se para a fixação do sentido das declarações a determinados tópicos, ou seja, à “ordem envolvente da interacção negocial”, como a letra do negócio, as



## **Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal**

### **Juízo Central Cível de Setúbal - Juiz 1**

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange

2904-504 Setúbal

Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.centralcivel@tribunais.org.pt

circunstâncias do tempo, lugar e outras, que precederam a sua celebração ou são contemporâneas desta, bem como as negociações respectivas, a finalidade prática visada pelas partes, o próprio tipo negocial, a lei, os usos e costumes por ela recebidos, bem como os termos do negócio, os interesses que nele estão em jogo (e a consideração de qual seja o seu mais razoável tratamento), a finalidade prosseguida, etc., neste sentido, Prof. Carvalho Fernandes, Teoria Geral do Direito Civil, Vol. II, págs. 349/350.

Segundo os ensinamentos do Prof. Menezes Cordeiro, (in Tratado de Direito Civil Português I, Parte Geral”, Tomo I, págs. 478 e 479), “a doutrina actual encara a interpretação do negócio jurídico como algo de essencialmente objectivo; o seu ponto de incidência não é a vontade interior: ela recai antes sobre um comportamento significativo”...“tem de ser temperada com o princípio da tutela da confiança...” [...] “entendemos que a interpretação do negócio deve ser assumida como uma operação concreta, integrada em diversas coordenadas. Embora virada para as declarações concretas, ela deve ter em conta o conjunto do negócio, a ambiência em que ele foi celebrado e vai ser executado, as regras supletivas que ele veio afastar e o regime que dele decorra”».

Se o negócio for formal, a declaração não pode, em princípio, valer com um sentido que não tenha um mínimo de correspondência no texto do respectivo documento, ainda que imperfeitamente expresso (artº 348 nº 1 do Código Civil).

Dito isto, cabe ter em consideração que a resolução, enquanto destruição da relação contratual operada por um dos contraentes com base num facto posterior à celebração do contrato, pode ser fundada na lei ou em convenção – artº 432º nº 1 do Código Civil.

A resolução é uma forma condicionada, vinculada e retroactiva de extinção dos contractos: condicionada por só ser possível quando fundada em lei ou convenção; vinculada por requerer que se alegue e demonstre determinado fundamento e retroactiva por operar desde o início do contrato (artº 433.º do Código Civil).

Este esquema é meramente tendencial: a própria lei introduz algumas variantes, sendo certo que as partes, dentro de certos limites, podem também incluir adaptações. Assim, por



## **Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal**

### **Juízo Central Cível de Setúbal - Juiz 1**

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange

2904-504 Setúbal

Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.centralcivel@tribunais.org.pt

exemplo, a resolução pode ser não retroactiva (artº 434 nº 2 do Código Civil). É o que sucede nos contractos de execução continuada e com trato sucessivo – v.g., os contractos de locação, de fornecimento e de seguro – em que a resolução não afecta as prestações já efectuadas, a não ser que a sua interligação com a causa resolutive legitime uma resolução plena.

A resolução pode operar em casos previstos pelo contrato ou pela lei (artº 432 nº 1 do Código Civil). Há, portanto, duas modalidades de resolução: a legal e convencional. Na resolução legal, deve, por sua vez, fazer-se uma distinção entre a resolução fundamentada – que corresponde à regra geral – e a resolução imotivada – só excepcionalmente admitida – em que a uma das partes é reconhecida a faculdade de, sem fundamento, se desvincular. O direito de uma das partes de se desvincular sem necessidade de alegar um motivo é excepcional e justifica-se pela necessidade de tutela de uma das partes do contrato – a parte mais fraca: é o que sucede, por exemplo, no Direito do Consumo, em que se permite ao consumidor a desvinculação, em certo prazo, do contrato (artº 8 nº 4 da Lei nº 24/96, de 31 de Julho).

A lei civil substantiva fundamental portuguesa adopta no tocante à resolução do contrato um sistema declarativo: a resolução opera por simples declaração à outra parte, portanto, sem necessidade de intervenção constitutivo-condenatória do tribunal. Por outras palavras, a resolução opera *ope voluntatis* e não *ope iudicis* (artº 436 nº 1 do Código Civil). A natureza potestativa da declaração de resolução imprime-lhe as características da unilateralidade recipienda, da irrevogabilidade, da incondicionalidade e da concretização dos respectivos fundamentos (artºs 224 nº 1, 1ª parte, e 230 nº 1 do Código Civil).

Essa declaração não está sujeita a forma especial, ainda que o contrato a cuja resolução se dirige o esteja e, por isso, pode ser mesmo meramente tácita (artº 217 nºs 1 e 2 do Código Civil). A declaração negocial da qual resulta a resolução do contrato pode ser expressa, afirmando a parte peremptoriamente que pretende a resolução; mas pode também ser meramente tácita, o que ocorrerá com a declaração na qual a parte que a emite não afirma claramente que tem a intenção de extinguir o contrato, mas de que se deduza que é esse o seu propósito.



## Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal

### Juízo Central Cível de Setúbal - Juiz 1

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange

2904-504 Setúbal

Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.centralcivel@tribunais.org.pt

A declaração de resolução é uma declaração, unilateral, emitida por uma das partes, que se limita a levar ao conhecimento da outra a sua vontade de extinguir o vínculo contratual: o resolvente não pede, solicita ou roga nem ameaça simplesmente a outra parte a resolução do contrato, antes se limita a comunicar-lhe, com maior ou menor *secura*, aquela vontade, declaração que se torna eficaz logo que chegue ao poder ou seja conhecida por aquela parte (artº 224 nº 1 do Código Civil).

*In casu*, estamos perante uma cláusula resolutiva expressa, através da qual se atribuiu a uma das partes um poder resolutivo que mais não é do que uma expressão da chamada autotutela dos direitos, traduzindo-se no poder potestativo unilateral de, com base em determinado fundamento – a falta de destino do terreno ao fim acordado – atinente a um incumprimento inserido no próprio contrato no momento da sua celebração, a parte legitimada se desvincular do contrato (artºs 406 nº 1 e 432 nº 1 do Código Civil).

E foi com base no clausulado contratual que foi dirigida à A. a declaração de resolução.

Assim, a cláusula 6ª do contrato de compra e venda celebrado entre A. e R. consubstancia uma cláusula resolutiva expressa e o R. fez operar essa convenção de resolução, nos termos dos arts. 432º nº 1 *in fine* e 436º nº 1 do Código Civil.

Aliás, a cláusula resolutiva expressa inserta no contrato foi objecto de registo, nos termos do disposto no artº 94º do Código de Registo Predial.

Pelo exposto, forçoso se torna concluir que a resolução do contrato não é nula por falta de base legal.

\*

Mais alega a A. que, mesmo se entender-se que a cláusula nº 6 do contrato de compra e venda celebrado com o R. mantinha a sua validade e eficácia à data da declaração de resolução, a consequência ali prevista pressupunha que ao terreno fosse dada utilização diferente da fixada no diploma de desafecção não se bastando com a simples ausência de qualquer espécie de utilização e conclui também por esta via pela ilicitude da declaração de resolução.



## **Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal**

### **Juízo Central Cível de Setúbal - Juiz 1**

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange

2904-504 Setúbal

Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.centralcivel@tribunais.org.pt

Ora, do teor da cláusula nº 4 do contrato resulta que «O terreno vendido destina-se (...) à construção de plataformas “Off-Shore” utilizadas na prospecção ou produção de petróleo no mar e às suas zonas de protecção”, e a cláusula nº 6 dispunha que «O não cumprimento do estipulado nos números quatro e cinco importará a reversão dos terrenos para o domínio público».

Ou seja, a cláusula nº 4 do contrato impunha à A. a obrigação de destinar aquele terreno à construção de plataformas, cujo incumprimento importava, nos termos da cláusula nº 6, a reversão da propriedade do Terreno para o R..

Aliás, é esse o entendimento a retirar por qualquer normal contratante, sendo esse o entendimento e a vontade da A. ao contratar ou seja, ambas as partes estavam convictas de que a venda do terreno se destinava ao desenvolvimento no mesmo da referida actividade, cabendo à A. implementa-la após a compra do terreno, que foi precedida pela necessária desafecção do domínio publico. Assim sendo ao não destinar o terreno ao fim para que foi feita a desafecção e venda, deixando-o sem uso não cumpriu a A. o acordado na cláusula 4ª, pois que se fosse outra a intenção teriam as partes acordado que a A. poderia durante determinado tempo deixar de implementar ali a construção de plataformas, ou proceder à construção de plataformas em determinado prazo se as condições do mercado fossem favoráveis e nada disso foi acordado pelas partes, correndo pela A. o risco do negocio que se propôs desenvolver naquele terreno.

Na verdade, não se vê como é que se pode sustentar o cumprimento do contrato com a simples detenção do terreno pela A., sem qualquer uso quando o terreno, com as suas características específicas, foi desafectado do domínio publico marítimo e vendido à A. que se propôs desenvolver actividade com relevante interesse nacional, tendo depois da compra deixado de fazer o que se comprometera a desenvolver. Não tendo cabimento contratual a hipótese de a A. nada fazer no terreno por tempo indefinido e mantendo-o sem qualquer utilização, depois de o R. ter desafectado do domínio público marítimo e vendido exclusivamente para determinado fim que reputou de interesse nacional (como era do perfeito conhecimento da A.) e ficando esse fim contratualmente consagrado e protegido pela reversão da propriedade no caso de incumprimento.

Conclui-se assim, que também não se verifica ilicitude da resolução do contrato por esta via, tendo a resolução operada pelo R. sido legitima e licitamente efectuada.

\*

\* \*



## **Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal**

### **Juízo Central Cível de Setúbal - Juiz 1**

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange

2904-504 Setúbal

Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.centralcivel@tribunais.org.pt

#### **Da indemnização da A. pela resolução do contrato de compra e venda:**

A A. subsidiariamente peticiona, para o caso de ser considerada lícita a resolução do contrato de compra e venda, que o R. seja condenado a restituir-lhe o preço que pagou pela compra do terreno (actualizado desde a data da celebração da correspondente escritura até à data da prolação da sentença) e a pagar-lhe uma compensação pela alegada valorização do Terreno pelas benfeitorias úteis nele realizadas ou, caso assim, não se entenda, pelos custos por si suportados com a realização dessas benfeitorias, que no decurso da acção veio liquidar.

Invoca para tanto: a inconstitucionalidade da reversão sem compensação; a nulidade da cláusula que pretende afastar os efeitos típicos da resolução; e o enriquecimento sem causa.

Assim, cabe considerar que a cláusula 7ª do contrato de compra e venda celebrado entre A. e R., prevê que : “A reversão prevista no número anterior importa a perda a favor do Estado, de todas as obras e benfeitorias realizadas no terreno, sem direito a qualquer indemnização, nem à restituição do preço pago”.

Alega a A. que a “base legal” de que se serve o R. para negar-lhe a restituição do preço que despendeu na compra do Terreno (actualizado desde a data da celebração da correspondente escritura) e o pagamento de compensação pela alegada valorização do Terreno em virtude de supostas benfeitorias nele por si realizadas ou, ao menos, pelos custos por si suportados com a realização dessas benfeitorias, é inconstitucional.

A seu ver as normas contidas no artº 5º nº 1 do D.L. nº 48.784 de 21/12/1968 e no artº 2º nº 1 do D.L. nº 97/70 de 13/03 (dispondo este último que “Se aos bens cedidos não for dado o destino que justificou a cessão, ou se o cessionário culposamente deixar de cumprir qualquer condição ou encargo, pode o Secretário de Estado do Tesouro, ouvido o cessionário, ordenar a reversão dos bens cedidos para o domínio privado do Estado, não tendo o cessionário direito, salvo caso de força maior, à restituição de importâncias pagas ou à indemnização por benfeitorias realizadas”) são materialmente inconstitucionais por violação do direito fundamental de propriedade privada consagrado no nº 1 do artº 62º da Constituição da República Portuguesa, infringindo o nº 2 do mesmo artigo daquela lei fundamental.

Ora, sucede que, por um lado, as normas apontadas não foram objecto de declaração de inconstitucionalidade com força obrigatória geral e por outro a pretensão indemnizatória da A. é infirmada pelo clausulado do próprio contrato de compra e venda, o qual foi firmado livremente



## **Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal**

### **Juízo Central Cível de Setúbal - Juiz 1**

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange

2904-504 Setúbal

Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.centralcivel@tribunais.org.pt

entre as partes dentro do condicionalismo fático, circunstancial e legal que o enformou, tendo-se as partes conformado com o mesmo.

Aliás da declaração de resolução dirigida pelo R. à A. resulta que a destruição da relação contratual assim operada não teve por base o D.L. nº 48.784 de 21/12/1968 ou o D.L. nº 97/70 de 13/03 – diplomas que, aliás, já haviam à data sido revogados – mas sim o clausulado no contrato.

Prevê o artº 62º, n.º 2 da Constituição da República Portuguesa que “A requisição e a expropriação por utilidade pública só podem ser efectuadas com base na lei e mediante o pagamento de justa indemnização”. Sucede que, in casu, diferentemente das figuras previstas no apontado preceito constitucional – requisição e expropriação –, não ocorre a desapropriação de um bem originariamente da propriedade privada de cidadão ou entidade por decisão unilateral da Administração Pública, mas o accionamento de uma cláusula resolutiva expressa, livremente acordada entre as partes para a hipótese de incumprimento do destino, também consensualizado, do bem transaccionado, atentas as suas características e circunstancialismo que rodeou a transacção.

Assim, o disposto no nº 2 do artº 62º da Constituição da República Portuguesa não é aplicável à situação em apreço.

A cláusula nº 7 do contrato de compra e venda foi, como as demais, aceite pela A., e infirma a pretensão indemnizatória formulada.

Aliás a A. nunca manifestou qualquer dúvida ou objecção relativamente à inserção ou à redacção da referida cláusula nº 7, não a tendo posto em causa antes da celebração do contrato ou durante a execução do mesmo.

A A. alega, ainda, que a cláusula nº 7 é nula, na medida em que afasta os efeitos típicos da resolução contratual, constantes de regime que caracteriza como imperativo – artº 289º nº 1 do Código Civil [“(…) devendo ser restituído tudo o que tiver sido prestado ou, se a restituição em espécie não for possível, o valor correspondente”], aplicável por força do artº 433º do mesmo código.

Defende, assim, a A., que os efeitos previstos no artº 289º nº 1 do Código Civil (aplicável por força do artº 433º do mesmo código), não podem ser afastados pela vontade das partes. Em sentido contrário pronuncia-se nomeadamente, Pedro Romano Martinez que sustenta que “as partes poderão estabelecer diferentes acordos de resolução, com pressupostos e efeitos



## **Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal**

### **Juízo Central Cível de Setúbal - Juiz 1**

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange

2904-504 Setúbal

Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.centralcivel@tribunais.org.pt

diversos” (“Da Cessação do Contrato”, Almedina, págs. 79-80). Tendo tal entendimento cabimento dentro da noção de liberdade contratual expressa no art.º 405.º CC (neste sentido cfr. Ac. TRL, de 26/02/2013 , in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt). ) e assumindo a A., devidamente ponderado certamente, o risco do negócio que celebrou com o R..

Assim sendo, podendo as partes acordar livremente os efeitos da resolução do contrato, tal significa que não se encontram vinculadas aos efeitos previstos no artº 289º nº 1 do Código Civil.

O contrato de compra e venda celebrado entre A. e R. versa sobre direitos disponíveis e o seu conteúdo não colide com normas imperativas, pelo que cláusula nº 7 não é nula.

\*

Por último, a A. defende que a resolução do contrato de compra e venda sem o pagamento da pretendida indemnização geraria na esfera jurídica do R. um enriquecimento reconduzível à figura do enriquecimento sem causa, previsto nos arts. 473º e seguintes do Código Civil.

Constitui pressuposto essencial do instituto em apreço que ao enriquecimento verificado falte causa jurídica justificativa (neste sentido cfr. Prof. Inocêncio Galvão Teles, in *Direito das Obrigações*, pag. 193).

Nos termos do artigo 473º, nº 1, do C.C., «aquele que, sem causa justificativa, enriquecer à custa de outrem é obrigado a restituir aquilo com que injustamente se locupletou.

Visa-se com a acção de enriquecimento sem causa o fim de remover o enriquecimento do património do enriquecido, transferindo-o ou deslocando-o para o património do empobrecido (Cfr. Pereira Coelho, *O Enriquecimento e o Dano*, pág. 36).

Para que haja pretensão de enriquecimento, isto é, uma obrigação em que é devedor o enriquecido e credor aquele que sofre o empobrecimento, é necessária a verificação cumulativa de três requisitos: que haja um enriquecimento de alguém; que o enriquecimento careça de causa justificativa; e que ele tenha sido obtido à custa de quem requer a restituição (A. Varela, *Das Obrigações em Geral*, Volume I, pág. 480 e seguintes; e Almeida Costa, *Direito das Obrigações*, pág. 410).

O requisito mais controvertido é o da causa do enriquecimento, sendo certo que o artigo 473º não o define, limitando-se a facultar «algumas indicações capazes de, como meros subsídios, auxiliarem a sua formulação». É essa a principal finalidade do nº 2 do preceito, quando afirma que «a obrigação de restituir tem de modo especial por objecto o que for indevidamente recebido,



## Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal

### Juízo Central Cível de Setúbal - Juiz 1

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange

2904-504 Setúbal

Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.centralcivel@tribunais.org.pt

ou o que for recebido por virtude de uma causa que deixou de existir ou em vista de um efeito que não se verificou». Cfr. Pires de Lima e A. Varela, Código Civil Anotado, Volume I, pág. 454.

A causa do enriquecimento pode resultar do fim imediato da prestação e do fim típico do negócio. Por isso, se a obrigação não existe ou se o fim do negócio falha, deixa de haver causa para a prestação e obrigação resultante do negócio.

Por outro lado, carece também de causa a deslocação patrimonial, sempre que a ordenação substancial dos bens aprovada pelo direito a atribua a outro, isto é, que seja substancialmente ilegítima e injusta.

«Quando o enriquecimento criado está de harmonia com a ordenação jurídica dos bens aceite pelo sistema, pode asseverar-se que a deslocação patrimonial tem causa justificativa; se, pelo contrário, por força dessa ordenação positiva, ele houver de pertencer a outrem, o enriquecimento carece de causa». A. Varela, ob. cit., pág. 487.

A falta de causa justificativa pode derivar da circunstância de nunca ter existido ou, tendo existido, se ter, entretanto, perdido. Esta segunda situação – desaparecimento posterior da causa – corresponde à chamada *conditio ob causam finitam*, prevista no nº 2 do citado artigo 473º do C.C. Nesta situação, o enriquecimento, contra o qual se reage, carece de causa justificativa porque, tendo-a inicialmente, entretanto a perdeu.

A falta de causa justificativa deve ser alegada e provada por aquele que pede a restituição, nos termos do princípio geral contido no artigo 342º do C.C. É necessário que se prove a falta de causa.

A obrigação de restituir por enriquecimento sem causa tem natureza subsidiária, de modo que, quando a lei facultar ao empobrecido outro meio de ser indemnizado ou restituído, ou quando negar o direito à restituição ou atribuir outros efeitos ao enriquecimento, não há lugar à restituição por enriquecimento – artigo 474º do C.C.

Como acima se disse, in casu estamos perante um contrato de compra e venda cujo clausulado acordado entre as partes previu que em caso de não cumprimento do fim do contrato pela A. ocorresse a reversão d terreno para o domínio do Estado e sem direito a indemnização ou compensação por todas as benfeitorias, que tenha realizado no imóvel, quando a posse deste bem retorne R. por incumprimento do contrato (cfr. Ac. TRP, 15.02.2016 in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)).

Estamos perante um caso em que as partes no âmbito da sua liberdade contratual se



## Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal

### Juízo Central Cível de Setúbal - Juiz 1

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange

2904-504 Setúbal

Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.centralcivel@tribunais.org.pt

vincularam a um contrato em que em caso de não cumprimento pela A. do fim do contrato se previa que o terreno retornasse à esfera patrimonial do Estado sem pagamento de indemnização, pelo que existe in caso um causa justificativa ou seja o contrato firmado pelas partes. Não se verificando, pois o pressuposto da ausência de causa pois esta ocorre quando o enriquecimento não encontra justificação na lei ou na vontade do empobrecido, o que não sucede *in casu* perante o contrato celebrado (Moitinho de Almeida, in “Enriquecimento sem causa”, Almedina, 1996, pág. 66) e perante o facto de a não utilização do terreno para a finalidade contratualmente estabelecida ser imputável à A. e não ao R.. Na verdade, a A. alega a conjuntura internacional pouco favorável para implantar a unidade de construção de plataformas petrolíferas mas simultaneamente ao longo dos anos dirigiu a organismos do R., depois de celebrado o contrato, diversas comunicações em que deu a entender que mantinha a intenção de destinar o terreno à construção de plataformas Off-shore utilizadas na prospecção ou produção de petróleo no mar, conforme contratualmente estabelecido, tendo pelo Estado sido ponderadas e concedidas sucessivas oportunidades para executar a obrigação constante da cláusula nº 4 o que a A. nunca concretizou, assim como não apresentou ao longo dos anos propostas concretas e suficientemente fundamentadas para ponderação pelo Estado.

Assim, não assiste direito à A. de lhe ser restituído o preço pago pelo terreno ou indemnização pela valorização do terreno ou das benfeitorias executadas.

Improcedendo, também nesta medida a sua pretensão indemnizatória .

\*

No que se prende aliás, com os valores avançados pela A. somente resultou provado o valor da compra do terreno e bem assim o valor estimado das obras realizadas no terreno, todavia como decorre de tudo o *supra* exposto não assiste à A. qualquer direito indemnizatório na medida em que a resolução operada pelo R. se mostra licita e no âmbito do contrato de compra e venda foi firmada clausula resolutive que previa que em caso de incumprimento pela A. o terreno revertia a favor do R. sem pagamento de qualquer quantia indemnizatória.

Pelo exposto, forçoso se torna concluir pela licitude da resolução operada pelo R. e consequentemente, pela improcedência do pedido principal e do pedido indemnizatório deduzido subsidiariamente.

\*



**Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal**

**Juízo Central Cível de Setúbal - Juiz 1**

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange

2904-504 Setúbal

Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.centralcivel@tribunais.org.pt

**V - Decisão :**

Pelo exposto declara-se totalmente improcedente a acção, absolvendo-se o R. do  
peticionado.

Custas a cargo da A.

Registe e notifique.