

Tribunal da Relação de Coimbra
Processo nº 2627/04.2TJCBR.C1

Relator: FREITAS NETO

Sessão: 20 Março 2007

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: CONFIRMADA

ARRENDAMENTO

DENÚNCIA

RESTITUIÇÃO DE IMÓVEL

DANO

NULIDADE DE SENTENÇA

Sumário

I- O locatário deve restituir o locado no estado em que o recebeu, ressalvadas as deteriorações inerentes a uma prudente utilização, em conformidade com os fins do contrato, presumindo-se que a coisa lhe foi entregue em bom estado.

II- Daqui emerge a presunção de que os danos ou deteriorações da coisa locada que extravasem a utilização contida no fim contratual têm origem em facto do locatário, determinando para o mesmo a obrigação de indemnizar o locador independentemente de culpa.

III- Assim, uma vez apurado um dano na coisa locada com a referida natureza, e para evitar a tal responsabilização objectiva, tem o locatário que alegar e demonstrar qualquer circunstância externa à sua actividade: que o dano adveio de conduta ilícita do senhorio, de acto de terceiro que não consentiu, de caso fortuito ou de força maior (a que naturalmente sempre seria alheio), ou, simplesmente, do próprio envelhecimento ou vetustez do imóvel.

IV- Não tendo a Ré ilidido, enquanto locatária, aquela presunção legal, uma vez que não logrou a demonstração de que tivesse avisado os AA do estado de degradação do telhado - que podia estar na base das infiltrações de humidades no interior do imóvel e dos estragos das paredes, portas, pavimentos e instalação eléctrica - nem de que os AA, apesar de alertados, houvessem descurado a eliminação desse problema, responde pelos danos verificados no locado no momento em que o mesmo foi denunciado.

V- Havendo uma absoluta falta de indicação das razões jurídicas que servem

de apoio para a solução adoptada pelo julgador no que concerne à reconvenção, a sentença é nula na parte em que omite a fundamentação de direito da decisão sobre a reconvenção.

Texto Integral

Acordam na 1ª Secção Cível do Tribunal da Relação de Coimbra:

A... e **B...** intentaram nos Juízos Cíveis de Coimbra acção declarativa na forma sumária contra **C...** alegando, em síntese, que a Ré foi arrendatária habitacional de certo imóvel urbano, que a eles pertence, desde 1989 até 30 Abril de 2004, data em que denunciou o contrato; que na data da denúncia tinha por liquidar rendas vencidas no montante de € 527,31; deixou o locado em péssimo estado por má utilização, acarretando a necessidade de reparação desses danos, orçada em € 2.885,00+IVA, bem como a impossibilidade de arrendamento imediato do locado no mercado, no período da dita reparação, prejuízo computado em € 600,00. Pedem por isso a condenação da Ré no pagamento das referidas quantias acrescidas de juros de mora à taxa legal.

Contestou a Ré, *excepcionando* o pagamento das rendas peticionadas; e a responsabilidade dos AA.-senhorios pelos danos do locado, uma vez que por diversas vezes os alertou para o avançado estado de degradação do telhado, ocasionando a penetração de infiltrações e humidades que geraram os danos verificados no interior do locado, conforme foi confirmado por vistoria camarária. Invoca ainda a diminuição de gozo do locado pelas deficientes condições de habitabilidade nos últimos 5 anos do contrato, que justificaria a redução da renda em € 75 nesse período. Termina com a absolvição do pedido, e a procedência da reconvenção com vista à condenação dos AA. a pagar-lhe a quantia de € 4.500, 00 de redução de renda.

Os AA. responderam às excepções e impugnaram a matéria da reconvenção.

O processo seguiu os seus termos e a final foi proferida sentença que julgou a reconvenção improcedente por não provada; e acção parcialmente procedente, absolvendo a Ré do sub-pedido de pagamento da quantia de € 523,31 referente a rendas e indemnização pela mora; e condenando a mesma Ré a pagar aos AA. a quantia global de € 3.385 (três mil trezentos e oitenta e cinco euros), a título de indemnização pelos materiais e serviços necessários para repor o locado no estado normal e pelo lucro cessante resultante da impossibilidade de arrendamento pelo período necessário à reparação.

Inconformada, **recorreu** a Ré, recurso admitido como **apelação** com subida imediata e efeito meramente devolutivo.

No termo das respectivas alegações vêm formuladas as conclusões delimitadoras do objecto do recurso (art.ºs 684, n.º 3 e 690, n.º 1 do CPC).

As **questões** suscitadas no recurso podem enunciar-se do modo que se segue:

1.º - Se a Ré deve *responder* pelos danos verificados no locado no momento em que o mesmo foi denunciado;

2.º - Se há *elementos suficientes* para a condenação da Ré no valor de € 2.885,00 (com IVA) fixado para a reparação dos danos.

3.º - Se a sentença é *nula* por falta de fundamentação da improcedência da reconvenção.

4.º - Se existe fundamento para a *redução* do valor das rendas pagas pela Ré nos últimos dois anos e para a conseqüente obrigação de *restituição* desse excesso pelos AA..

Os AA. contra-alegaram, pugnando pela manutenção do sentenciado.

Corridos os vistos cumpre decidir

.

São os seguintes os factos dados como provados na 1.ª instância:

A. Os Autores são donos de um imóvel correspondente ao rés-do-chão direito de um prédio urbano sito na Rua X..., freguesia de Santo António dos Olivais, concelho de Coimbra, inscrito na matriz predial urbana sob o art. 5040 e descrito na 1a Conserv. do Reg. Predial de Coimbra sob o n.º 5202/22051, composto por três divisões, cozinha, quarto de banho e dispensa.

B. Em 1989, os pais dos Autores deram de arrendamento à Ré, para habitação, o imóvel acima identificado.

C. Desde 1 de Janeiro de 2004 que a renda paga pela Ré se cifrava no montante de € 175,77 euros mensais.

D. Em 26-03-2004, por carta registada dirigida aos Autores, a Ré fez cessar os efeitos do contrato de arrendamento a partir de 30-04-2004.

E. Em 22-11-02, a Ré deu entrada na CM de Coimbra a um requerimento em que pede a realização coerciva de obras no imóvel.

F. Em 26-05-03, a Câmara Municipal de Coimbra efectuou vistoria em que

constatou que " as portas interiores e as janelas de madeira não estão funcionais devido ao seu apodrecimento", as "infiltrações de águas pluviais pelo telhado ... originaram o enegrecimento do tecto e paredes", "mau estado de conservação da rede " de águas e esgotos, os "fios de electricidade ... despregados das paredes e os tacos da sala e do quarto soltos e apodrecidos". Concluiu que se impunha " a recuperação profunda do telhado..., com substituição de telhas e elementos estruturais apodrecidos, caleiras e tubos de queda", "impermeabilização do terraço sobre o WC", "recuperação do tecto e paredes interiores...", "reparação/substituição de portas e janelas em madeira ... (e) ...das redes de abastecimento de água, drenagem de esgotos e energia eléctrica ... colagem dos tacos soltos e substituição dos apodrecidos". O processo foi arquivado por a ré ter denunciado o contrato de arrendamento (doc. de fls. 46 e 70).

G. Em Maio de 2004, quando os autores acederam ao interior do imóvel, verificaram que se achavam deslocadas e retiradas algumas telhas do telhado, dando causa às infiltrações e enegrecimento de tectos e paredes, que as reproduções fotográficas de fls. 19 a 26 ilustram, mormente os docs. 9, 10,11, 19 e 22.

H. O imóvel encontrava-se sem tacos no pavimento de diversas divisões e com múltiplos azulejos retirados.

I. Em 16 de Agosto de 2003, a Ré ou algum dos seus familiares deixou uma torneira aberta, causando uma inundação e conseqüente deterioração das paredes, portas e tacos.

J. Múltiplos fios eléctricos do imóvel estavam soltos e despregados das paredes.

K. Aquando da restituição do locado as portas dos móveis da cozinha achavam-se destruídas e arrancadas, no estado que as reproduções fotográficas aludidas, especialmente docs. 15, 16 e 17, ilustram.

L. Aquando da restituição do locado as portas interiores das divisões e rodapés achavam-se estragadas e no estado que as reproduções fotográficas aludidas, mormente docs. 18, 19 e 20, ilustram.

M. As paredes do imóvel continham manchas de terra ou lama.

N. A sala de jantar tinha um vidro partido.

O. A reparação das deteriorações importa em € 2.885,00 euros com IVA.

P. A sua reparação não demoraria menos de dois meses, período durante o qual os autores não poderiam colocar o locado no mercado de arrendamento.

Q. O valor locativo do imóvel, perante a tipologia e zona urbana é de 250,00 euros por mês.

R. A Ré detém na sua posse recibo constante de fols. 42, emitido pela funcionária do mandatário dos autores, com os dizeres: " relativo ao mês de

Abril" e datado de 1 de Abril de 2004.

S. O imóvel sofria infiltrações e humidades através do telhado, o que provocou o emagrecimento dos tectos e paredes.

T. Os tacos saltaram em consequência das infiltrações e humidades.

*

1ª Questão:

A responsabilidade pelos danos do locado.

É incontroverso que entre AA. e Ré vigorou um contrato de arrendamento de um prédio urbano, destinado a habitação da última, cujos efeitos cessaram, por denúncia da arrendatária, a partir de 30 de Abril de 2004 (alíneas A a D dos factos provados).

Tal relação contratual veio a desenvolver-se, portanto, sob o regime do Código Civil inerente ao contrato de locação, em tudo que não estivesse previsto no negócio e nas normas que disciplinam o arrendamento urbano (constantes do RAU, aprovado pelo DL 321-B/90 de 15/10).

A regra geral relativamente à responsabilidade do locatário pelo estado do locado é a de que ele deve restituir coisa - nos termos do art.º 1043 do CC - no estado em que a recebeu, ressalvadas as deteriorações inerentes a uma prudente utilização, em conformidade com os fins do contrato (nº 1), presumindo-se que a coisa lhe foi entregue em bom estado (nº 2).

É por força deste princípio que o locatário responde pelas deteriorações da coisa que não resultem da prudente utilização, salvo se provierem de causa que lhe não seja imputável nem a terceiro a quem tenha consentido a respectiva utilização - art.º 1044 do CC.

Daqui emerge a **presunção** de que os danos ou deteriorações da coisa locada que extravasem a utilização contida no fim contratual têm origem em *facto* do locatário, determinando para o mesmo a obrigação de indemnizar o locador independentemente de *culpa*.

Assim, uma vez apurado um dano na coisa locada com a referida natureza, e para evitar a tal responsabilização *objectiva*, tem o locatário que alegar e demonstrar qualquer circunstância externa à sua actividade: que o dano adveio de conduta ilícita do senhorio, de acto de terceiro que não consentiu,

de caso fortuito ou de força maior (a que naturalmente sempre seria alheio), ou, simplesmente, do próprio envelhecimento ou vetustez do imóvel.

No primeiro caso estão, nomeadamente, aqueles danos que sejam consequência do não acatamento pelo locador de deveres legais ou contratuais inerentes à sua ampla obrigação de assegurar ao locatário o gozo da coisa para o fim a que ela se destina (art.º 1031, al.ª b) da lei civil). De entre esses deveres avulta o de prover às obras de *conservação* ordinária do locado, como decorre do disposto nos art.ºs 11, nºs 1 e 2 e 12 do RAU.

Com efeito, sendo obras de conservação *ordinária*, designadamente, as relativas à reparação e limpeza geral do prédio e as destinadas a manter o mesmo nas condições requeridas pelo fim do contrato - alíneas a) e c) do nº 2 do art.º 11 do RAU - impende sobre o senhorio o dever de as levar a cabo em tempo útil, de forma a garantir o gozo contratual ao arrendatário - art.º 12 do mesmo RAU.

Neste enquadramento foi alegado pela Ré e sequentemente levado à base instrutória facticidade que, a provar-se, consumava a ilusão da aludida presunção do art.º 1044 do CC: que *desde há anos que a ré comunicava aos autores o estado deterioração do imóvel e pedia a realização de obras*; e que *por via da falta de obras, o imóvel sofria infiltrações e humidades através do telhado* (cfr. os art.ºs 10º, 15º e 16º da contestação e os nºs 14 e seguintes da b.i.).

Por outro lado, as anomalias encontradas pelos senhorios no imóvel (telhas deslocadas e retiradas, enegrecimento de tectos e paredes, falta de tacos no pavimento, múltiplos azulejos retirados, fios eléctricos soltos, portas dos móveis da cozinha destruídas e arrancadas, vidro da sala partido, paredes com manchas de terra ou lama) de nenhum ponto de vista podem ser consideradas como deteriorações resultantes do *prudente uso* do locatário que, por essa via, pudessem excluir-se da responsabilização do art.º 1044 do CC.

Ora a Ré não ilidiu, enquanto locatária, aquela presunção legal, uma vez que não logrou a demonstração de que tivesse avisado os AA. do estado de degradação do telhado - que poderia estar na base das infiltrações de humidades no interior do imóvel e dos estragos das paredes, portas pavimentos e instalação eléctrica - e que os AA., apesar de alertados, houvessem descurado a eliminação desse problema.

É que não obstante da apelante Ré chamar em seu auxílio o relatório da vistoria da Câmara Municipal de Coimbra de 26/05/2003, plasmado na alínea

F do acervo fáctico, o certo é que para afastar a respectiva responsabilidade era indispensável que evidenciasse duas coisas: que, anteriormente, logo que se apercebeu do problema com o telhado, avisou os AA. desse vício (al.^a h) do art.º 1038 do CC); e que estes, omitindo o seu dever de conservar o locado, não atalharam a respectiva solução em tempo útil, dando azo às infiltrações e à danificação do respectivo interior. É assim irrelevante que os AA. tenham sido informados da vistoria ou de qualquer decisão camarária relacionada com o processo administrativo (desencadeado pela Ré com vista à realização coerciva das obras), pois nada inculca que os danos se não tenham produzido em momento anterior sem o necessário e oportuno conhecimento da causa por banda dos AA.

O que, de resto, é o corolário inexorável da resposta negativa aos nºs 14 e 15 da b.i.. Perante esta resposta, não pode a apelante vir retirar agora qualquer ilação de sentido contrário de outro elemento probatório - o relatório camarário - cujo alcance é até muito mais restrito: limita-se à descrição do estado constatado do locado (à data em que tem lugar a vistoria). Desde logo porque não impugnou decisão proferida na 1ª instância sobre a matéria de facto - art.ºs 690-A e 712, nº 1 do CPC.

Depois, porque, diversamente do que sustenta a apelante, a vistoria em apreço não poderia conter nenhum juízo sobre o comportamento prévio e eventualmente omissivo do locador.

Pelo que, salvo o devido respeito, se afiguram completamente despropositadas as conclusões 1ª a 13ª do recurso.

2ª Questão:

O valor dos danos.

Entende a apelante - conclusões 15ª a 18ª - que indemnização pelo dano da reparação das deteriorações verificadas, em cujo pagamento foi condenada, não se ajusta a qualquer dos dois orçamentos juntos (com a contestação e com a petição inicial) no que respeita à extensão e ao tipo das anomalias aí descritas.

Labora a apelante no vício de procurar corrigir a aplicação do direito tendo por adquirida a modificação da decisão de facto - sem a identificar, referir-se-ia concretamente à resposta ao ponto 9 da base instrutória. Para que tal modificação fosse viável haveria de mostrar-se preenchido o condicionalismo do art.º 712 do CPC. Nomeadamente seria mister que os documentos em

causa impusessem decisão diferente e insusceptível de ser destruída por quaisquer outras provas (al.^a c) do n.º 1 do citado art.º 712), o que patentemente não ocorre.

Donde que também não colham os argumentos das conclusões em apreço.

3ª Questão:

A nulidade da sentença.

Aqui há que dar inteira razão à apelante.

É que, compulsado todo o discorrer da sentença, apenas se detecta uma discreta e lateral menção aos fundamentos da reconvenção quando a certa altura, a propósito da culpa pelos danos do locado, é aí dito que, inexistindo culpa dos AA. (por lapso manifesto, escreveu-se Réus) só esta os constituiria em responsabilidade pelo seu ressarcimento «*em sede reconvenicional, aliás sem lastro fáctico que o sustente*».

Acontece que nem sequer sendo esse o concreto objecto da reconvenção – mas antes a redução da renda num certo lapso temporal – aquela menção à ausência de *lastro fáctico* só pode ser relacionada com um pedido reconvenicional meramente hipotético.

Pelo que o dispositivo final em que abruptamente se julga *improcedente por não provado o pedido reconvenicional deduzido* não assenta em qualquer argumento, explicação ou dedução prévia do discursante. De forma que, havendo uma absoluta falta de indicação das razões jurídicas que servem de apoio para a solução adoptada pelo julgador (A. Varela, Manual de Processo Civil, 1984, p. 670), a sentença enfermada desse mal é nula na parte em que omite a fundamentação de direito da decisão sobre a reconvenção, nos termos da al.^a b) do n.º 1 do art.º 668 do CPC.

Procedendo, por isso, a conclusão 19ª, deve esta Relação, declarando embora a sentença nula nesse segmento, e em obediência à regra da substituição ao tribunal recorrido do n.º 1 do art.º 715 do CPC, tomar posição sobre os fundamentos da pretensão reconvenicional.

4ª Questão:

A restituição pelos AA. de parte do valor das rendas recebidas.

Pretende a apelante obter a procedência da reconvenção agora circunscrita à condenação dos AA. - por causa das más condições habitacionais oferecidas

pelo locado - a restituir-lhe uma parte das rendas que satisfez, pelo menos nos dois últimos anos em que ali se manteve (equivalendo ao excedente a € 122,65/mês).

Para isso traz para a lide a norma constante do nº 1 do art.º 1040 do CC.

Segundo este preceito "*Se, por motivo não atinente à sua pessoa ou à dos seus familiares, o locatário sofrer privação ou diminuição do gozo da coisa locada, haverá lugar a uma redução da renda ou aluguer proporcional ao tempo da privação ou diminuição e à extensão desta, sem prejuízo do disposto na secção anterior*".

Mas sem sustentabilidade, como se verá.

A norma em causa mais não é do que a especialização de uma certa excepção do não cumprimento do contrato, com a particularidade de que, mesmo uma vez transcorrida a possibilidade da prestação do locador relativa ao período da privação ou diminuição (não se pode proporcionar o gozo para o passado) não poderá ser *exigida* ao locatário a respectiva prestação, ou seja, a retribuição contratual correspondente.

No caso em apreço a Ré satisfez por inteiro as rendas vencidas na vigência do contrato, mantendo-se na integralidade do gozo do locado até ao termo contratual, isto é, até ao momento em que optou pela denúncia. Aquele pagamento integral associado à permanência da Ré-apelante no imóvel só podem ter na sua base a convicção da locatária de que, apesar das condições sobrevindas, o locado ainda servia o respectivo interesse. Nem sequer vem invocada uma diminuição de gozo relativamente a qualquer *parcela* do imóvel. Ao contrário da privação total, a diminuição de gozo meramente qualitativa - na hipótese dos autos, traduzida no inegável desconforto do locado - não é, efectivamente, susceptível de ser aferida e avaliada com o necessário rigor de molde a ser conseguida sua precisa imputação no montante da renda. Não é por acaso que o aludido nº 1 do art.º 1040 fala em *extensão* da diminuição do gozo, para determinar a proporcionalidade da redução da renda ou aluguer.

Por outro lado, como se viu, não foi tão pouco apurado o motivo pelo qual o imóvel entrou em processo degradativo, motivo que nunca deveria ligar-se ao locatário, como é requerido na primeira parte do preceito.

Nesta ordem de ideias, a reconvenção carece de sustentáculo material, achando-se destinada ao total fracasso. Sendo, desta forma, igualmente desprovidas de fundamento as conclusões 20ª a 27ª.

Pelo exposto, julgam a apelação improcedente e, ainda que por fundamentação que nela não foi totalmente explicitada, confirmam a sentença.

Custas pela apelante.