

Supremo Tribunal de Justiça
Processo nº 3820/07.1TVI.SB.L2.S1

Relator: GREGÓRIO SILVA JESUS

Sessão: 05 Maio 2015

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: REVISTA

Decisão: CONCEDIDA A REVISTA

ACÇÃO DE DESPEJO **AÇÃO DE DESPEJO**

INUTILIDADE SUPERVENIENTE DA LIDE **QUESTÃO NOVA**

ABUSO DO DIREITO **OBRAS** **RENDA**

PRINCÍPIO DA PROPORCIONALIDADE **DIREITO À INDEMNIZAÇÃO**

DANOS NÃO PATRIMONIAIS

Sumário

I - A inutilidade superveniente da lide supõe a ulterior ocorrência de uma circunstância que retire às partes o interesse em agir, aferido em função da necessidade de tutela judicial, ou que implique a desnecessidade de uma pronúncia judicial, por ausência de efeito útil.

II - Carece de fundamento a pretensão de extinção da instância por inutilidade superveniente da lide, com base na invocação pela parte recorrente de factos novos e supervenientes, relativamente ao momento em que foi proferida a sentença na 1.^a instância, os quais, em rigor, configuram questão nova, de que o STJ não pode conhecer (art. 627.º, n.º 1, do NCPC).

III - Não há abuso do direito, na modalidade do desequilíbrio no exercício de posições jurídicas, em especial, do exercício inútil danoso, na reclamação feita à autora pela ré, de realização de obras para poder fruir o espaço locado, não se tendo provado que o fez com intenção maldosa de prejudicar, pelo contrário, que, antes, procurou assegurar a habitabilidade e salubridade desse

espaço, onde já sofreu danos materiais e vive em sobressalto pelas más condições do mesmo.

IV - Cai, porém, na previsão desse abuso, na modalidade de desproporcionalidade entre a vantagem auferida pelo titular e o sacrifício imposto pelo exercício a outrem, se, pagando uma renda mensal de € 116, 20, a ré exige da autora a realização de obras no locado, que atingirão, estima-se, um valor, no mínimo, na ordem da centena de milhares de euros, sem possibilidade de recuperação, em tempo útil, do investimento feito, o que excede manifestamente os limites impostos pelos interesses sócio-económicos subjacentes ao direito da ré e, atenta a excessiva desproporção entre o valor das obras e o das rendas, viola o mais elementar princípio de justiça.

V - Se a ré vive, há vários anos, sobressaltada, na sua casa de habitação - sítio privilegiado para o descanso e repouso -, com receio de quedas de estuque dos tectos, sofre dano não patrimonial, cuja gravidade, objectivamente considerada, com reflexos no seu bem-estar físico e psíquico, justifica e impõe a tutela do direito, mediante a fixação equitativa da quantia de € 4000, tal como arbitrado pela Relação.

Texto Integral

Recurso de Revista nº 3820/07.1TVLSB.L2.S1 [\[1\]](#)

Acordam no Supremo Tribunal de Justiça

I - RELATÓRIO

AA (Portuguesa), Lda., com sede na Av^a. ..., ..., Lisboa, intentou acção declarativa, sob a forma ordinária, contra **BB**, residente na Av^a ..., n^o ..., ...^o Dto, Lisboa, e, após a apresentação de nova petição inicial, ainda **CC** e marido **DD**, e **EE**, igualmente residentes no n^o ... da Av^a ..., respectivamente, ... e, pedindo, a final, que:

- a) seja decretado o despejo das rés, ordenando-se a desocupação imediata dos locados e a sua entrega à autora, podendo estas optar pela reocupação em nova fracção do edifício a construir ou por indemnização;
- b) durante o período de realização das obras de demolição e construção do novo edifício, os contratos de arrendamento devem ser suspensos, podendo as rés optar entre o realojamento ou indemnização;
- c) sejam as rés condenadas a pagar à autora a indemnização que se mostrar suficiente para esta recuperar a remuneração financeira do investimento realizado pela aquisição do imóvel que deixou de auferir, bem como recuperar o não recebimento da mais-valia desse investimento, mediante a venda das fracções constituídas, reparar as despesas entretanto liquidadas e a remuneração bruta que deixou de auferir por ter afectado fundos próprios para fazer face a tais despesas, pagar as despesas a que haja lugar, por via de renovação de licenças camarárias ou a sua re-emissão e com previsível alteração aos projectos aprovados em virtude da depreciação gradual do estado do imóvel, e ainda os danos patrimoniais porventura causados a terceiros por esse mau estado de conservação do prédio, relegando-se a sua liquidação para momento ulterior.

Para tanto, alega, em síntese, que é proprietária do imóvel que identifica e as rés suas arrendatárias, que adquiriu esse imóvel já em mau estado de conservação constituindo um eminente perigo para a segurança de pessoas e bens, pelo que desencadeou um projecto de demolição e construção de um novo edifício e encetou negociações com as rés para a suspensão temporária ou revogação dos contratos de arrendamento.

As negociações não tiveram sucesso, as rés pretendem indemnizações irrazoáveis, sabem que o projecto de construção/arquitetura se encontra aprovado, a sua permanência nos locados inviabiliza o início das obras, o que lhe acarreta prejuízos.

O prédio ameaça ruir parcialmente, não é técnica nem financeiramente viável a sua recuperação, a autora já tem a indicação dos andares destinados às rés no novo edifício a construir, e de outros imóveis para o seu realojamento para o caso de não optarem por aqueles ou por indemnização.

Regularmente citadas, as rés contestaram impugnando os factos alegados pela autora, mas só a ré **BB** deduziu reconvenção pedindo que:

- a) Seja a autora condenada a abster-se de quaisquer actos que, directa ou indirectamente, perturbem ou ofendam a fruição e habitabilidade do 3.º Dto, arrendado à ré;
- b) seja a autora condenada a manter e a proceder a todas as obras necessárias para reposição e manutenção das condições de habitabilidade do prédio, sendo ainda condenada a proceder de imediato às obras de reparação da conduta geral do gás, para ser repostado de imediato o respectivo fornecimento;
- c) seja a autora condenada a não poder dar início a quaisquer obras de demolição do prédio e/ou transformação deste sem que estejam previamente salvaguardadas as relações locatícias, nomeadamente com a ré;
- d) seja a autora condenada a indemnizar a ré pela quantia de 25.000,00€, correspondente aos danos materiais sofridos e, bem assim, pelos danos morais e patrimoniais que se verificarem no futuro, a liquidar em execução de sentença.

Mais requereu a condenação da autora em multa e indemnização por litigância de má-fé.

A autora replicou.

Seguiu-se um infindável número de vicissitudes processuais, que ora não importam, até que foi proferida decisão que, tendo em conta que a base jurídica da pretensão da autora assentava no disposto no art. 1.º, al. c), da Lei nº 2088 de 3/07/57, com a redacção dada pelo DL nº 329-B/2000 de 22/12, perante a revogação da decisão que aprovara o projecto de arquitectura e o desaparecimento do processo físico do licenciamento camarário da obra, julgou extinta a instância, por impossibilidade superveniente, no que concerne aos pedidos formulados pela autora e aos pedidos reconventionais constantes das alíneas a), c) e d) (neste caso, quanto à indemnização por benfeitorias), mais considerando não se verificar litigância de má-fé por banda da autora.

Na sequência do assim decidido, foi determinado o prosseguimento do processo para apreciação em exclusivo dos pedidos reconventionais formulados nas alíneas b) e d) (neste caso com exclusão das benfeitorias), e procedeu-se à sua condensação.

A autora agravou da decisão que julgou extinta a instância por impossibilidade superveniente. A Relação de Lisboa, conhecendo de 6 agravos interpostos pela

ré CC e 1 da autora, por unanimidade, no Acórdão de 17/11/11, julgou-os improcedentes (fls. 1274 a 1294).

Finalmente, decorridos cerca de 5 anos, realizou-se a audiência de discussão e julgamento. Após a prolação da decisão da matéria de facto, isenta de reclamações, foi proferida sentença que julgou a reconvenção parcialmente procedente, condenando a autora a:

“I - proceder a todas as obras necessárias para reposição e manutenção das condições de habitabilidade da fracção arrendada e das partes comuns do prédio na medida em que a segurança e salubridade das mesmas se repercute na fruição da fracção arrendada, o que implica nomeadamente a condenação da Autora/Reconvinda a:

- a) Limpar e manter limpo o quintal traseiro;*
- b) Fechar as janelas dos andares vagos e das trapeiras e mantê-las fechadas;*
- c) Substituir os vidros quebrados das janelas;*
- d) Reparar a caixa de correio correspondente à fracção arrendada à Ré;*
- e) Limpar e manter limpos os andares vagos de modo a evitar o aparecimento de insectos;*
- f) Limpar e manter limpo o ralo de escoamento das águas pluviais do logradouro;*
- g) Substituir os pisos feitos em madeira sob e sobre o andar arrendado à Ré por piso novo;*
- h) Reparar o pavimento das varandas do andar arrendado à Ré e andares que estão por cima do mesmo e respectivas corrosões;*
- i) Reparar as fissuras internas e externas do andar arrendado à Ré;*
- j) Substituir as escadas de acesso ao andar arrendado à Ré e reparar as paredes dessas escadas;*
- k) Corrigir os desníveis nas aduelas das portas do andar arrendado à Ré;*
- 1) Proceder a reparação do telhado de modo a que o mesmo cumpra a sua função com total estanquicidade;*

m) Repor em funcionamento e em condições de segurança a coluna do gás de modo a fornecer a Ré;

II - pagar à Ré as quantias de € 750 a título de danos patrimoniais e € 4.000 a título de danos não patrimoniais.” (fls. 1413 a 1420).

Inconformada, apelou a autora. A Relação de Lisboa, por unanimidade, em novo acórdão de 14/10/14, não obstante alterar a decisão da matéria de facto no referente à resposta dada ao quesito 4.º que passou a “não provado”, decidiu julgar a apelação improcedente, mantendo a sentença recorrida (fls. 1624 a 1649).

Mostrando-se irresignada, a autora pede revista. Das alegações que apresenta tira as seguintes conclusões (sic):

A) Na presente data, a manutenção da obrigação que impede sobre a Recorrente de proceder às obras exigidas pela Autora e pelas quais foi condenada, é manifestamente inexecutável e inexigível, face à aprovação do projecto de arquitectura ..., por parte da Câmara Municipal de Lisboa em 13 de Fevereiro de 2014;

B) Efectivamente, na sequência da aprovação do referido projecto de arquitectura, a ora Recorrente veio proceder à assinatura de um acordo de revogação do contrato de arrendamento com a arrendatária EE, no âmbito da qual, a mesma irá proceder à entrega da fracção locada até ao próximo dia 30 de Novembro de 2014, mediante o pagamento da importância de € 50.000,00 a título de compensação pelas benfeitorias realizadas na fracção ao longo dos anos;

C) No que concerne às restantes arrendatárias do imóvel, a ora Ré, BB e CC, a ora Recorrente por cartas registadas com a/r datadas de 23 de Outubro de 2014, procedeu à denúncia dos contratos de arrendamentos nos termos e ao abrigo do disposto na alínea b) do art 1101º e 1103º do CC, tendo as mesmas vindo a optar pelo realojamento em condições análogas às vigentes, recusando, contudo, a actualização dos valores das rendas actualmente vigente, em face das certidões comprovativos do RABC remetidas à senhoria;

D) Sendo assim, tendo em consideração o teor dos documentos ora anexos às presentes alegações, não restam dúvidas de que, as obras previstas na sentença e confirmadas pelo Tribunal da Relação de Lisboa, são manifestamente inexigíveis e inexecutáveis, devendo, inclusivamente a instância ser julgada extinta por inutilidade superveniente da lide;

E) A junção dos presentes documentos supervenientes é requerida nos termos e ao abrigo do disposto no art. 680º do CPC, dado que, os mesmos foram aprovados e emitidos após a apresentação das alegações em sede de recurso - 13/12/12 - e após se ter iniciado na Relação a fase de julgamento - 12/12/2013 - encontrando-se, por conseguinte, tal junção justificada nos termos e ao abrigo do disposto no nº 3 do art. 423º e 425º do CPC;

F) Caso assim não se entenda, sempre estaríamos perante uma verdadeira situação de abuso de direito, na vertente do "exercício danoso inútil", cfr. se pode extrair pela fundamentação "a contrario" do Acórdão proferido pelo Tribunal da Relação de Lisboa, o qual veio mencionar que: "admitimos que, perspectivando a eventual e futura demolição do prédio, se pudesse conceber mais uma das formas que o abuso de direito pode revestir, a saber "o exercício danoso inútil" (Menezes Cordeiro, obra citada: 265)".

G) Efectivamente, um dos possíveis casos de abuso de direito verifica-se quando ocorre um desequilíbrio no exercício jurídico, tendo este lugar nas situações de exercício danoso inútil, na exigência de algo que terá de ser restituído de seguido e numa situação de desproporcionalidade entre a vantagem auferida pelo titular e o prejuízo que causa a outrem.

H) Ora, no caso sub judice, não restam dúvidas de que, estamos perante um verdadeiro desequilíbrio que a manter-se obrigaria a Recorrente a proceder às obras de reparação nas quais foi condenada, para, num momento imediatamente subsequente, proceder á sua demolição, em face da natureza do projecto camarário actualmente aprovado pela Câmara Municipal de Lisboa;

I) Por outro lado, discordamos igualmente do Acórdão ora recorrido, no sentido de que, não se encontra provada a inviabilidade técnica das obras ordenadas, tendo-se verificado uma errónea interpretação e apreciação da prova produzida nos presentes autos, nomeadamente, das respostas dadas pelos peritos no seu relatório pericial aos quesitos 59º, 60º, 61º, 63º, 66º e 67º da base instrutória, nem tão-pouco, foi tida em consideração, a dimensão e a natureza das obras executadas pela Recorrente, no período compreendido entre Fevereiro de 1992 a Abril de 1994 (factos provados nº s 11 a 21), e em 1997 e 2002 (factos provados nºs 24 a 32 e 34);

J) Acresce que, nos factos dados como provados e assentes (39, 40, 41 e 62), ficou definitivamente provado que, determinados danos são irreversíveis, que as obras anteriormente realizadas revelaram-se insuficientes para reabilitar o

edifício face ao estado de degradação do mesmo e dos materiais que compõem a sua estrutura e que não existe garantia de que, em função dos movimentos e pressões da estrutura do edifício, as fissuras depois de reparadas não venham a manifestar-se novamente;

I) No caso sub judice, verifica-se uma verdadeira desproporção entre o rendimento que o senhorio obtém do prédio e o valor das obras exigidas, contendo os autos toda a prova necessária para se aferir tal desequilíbrio, motivo pelo qual, não poderia deixar de se considerar manifestamente abusiva a pretensão da Autora;

m) No Acórdão que ora se submete á v/ apreciação, apesar de, se reconhecer que é inequívoca a desproporção que se verifica entre a renda anual do locado - € 3.207,28 - e o custo das obras a realizar (€ 900.000,00) sem IVA, vem defender que, no que toca aos rendimentos do prédio, que os valores a considerar não só os rendimentos efectivamente auferidos, mas aqueles que porventura poderia obter caso tivesse arrendado os apartamentos que se acham vagos e de que o estado do prédio teve influência no preço acordado, tendo em vista a intenção lucrativa que a Recorrente tinha do negócio;

n) Ora encontra-se provado que, á data da aquisição do imóvel -10 de Julho de 1991 - encontravam-se devolutas quatro fracções autónomas e as águas furtadas, encontrando-se por conseguinte, arrendadas 6 (seis) fracções autónomas e, por outro lado, pelo menos desde o ano de 2002, ou seja, desde há cerca de 12 (doze) anos, encontram-se apenas arrendadas três fracções autónomas, isto porque, não obstante, todas as obras efectuadas pela Recorrente jamais o referido prédio resultou atractivo do ponto de vista do arrendamento e, conseqüentemente, da sua rentabilização;

o) Pelo exposto, salvo o devido respeito, o Acórdão ora Recorrido para aferir da questão do abuso de direito, deveria ter em consideração os reais e efectivos rendimentos que a senhoria efectivamente aufere pelo menos desde o ano de 2002 e não os hipotéticos valores que poderia ter auferido, na eventualidade de todas as fracções do edifício estarem arrendadas - neste sentido, veja-se o Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 12/07/2007, Proc. nº 4848/2007- 7, do Juiz Relator Pimentel Marcos, publicado em [www.dgsi.pt.](http://www.dgsi.pt.;);

p) Por outro lado, dúvidas também não podem subsistir de que, contrariamente ao que o Acórdão da Relação pretende fazer crer, a ora Recorrente não adquiriu o referido prédio urbano com vista á sua imediata demolição ou reconstrução e, por conseguinte, á obtenção de um lucro

imediatamente, sendo o seu objectivo a reabilitação do mesmo, com vista ao posterior arrendamento das fracções, situação esta que, é plenamente comprovada para natureza e dimensão das obras realizadas em 1992, em 1997 e 2002, tendo apenas resolvido avançar com um projecto de reconstrução e demolição parcial em 2004, ou seja, cerca de 12 (doze) anos após a sua aquisição, após ter comprovado o insucesso das mesmas, face ao estado de degradação acentuada do edifício e á natureza dos materiais incorporados;

q) Acresce que, conforme se encontra provado nos presentes autos, o rendimento mensal auferido pela Recorrente, no âmbito dos contratos de arrendamento ascende a €267.28 (duzentos e sessenta e sete euros e vinte e oito cêntimos), tendo a ora Recorrente já despendido a quantia de €175.000.00 (cento e setenta e cinco mil euros) com as obras por si efectuadas (excluindo ~ montante de €34.316,36 participado pelo programa "RECRIA".), pelo que, considerando o rendimento anual do prédio urbano - €3.207.36 - a ora Recorrente não só demorará cerca de 55 (cinquenta e cinco) anos a obter o retomo do investimento já efectuado, como também.

r) Encontra-se provado nos presentes autos que, os custos integrais das obras que teria de suportar ascenderiam no mínimo a - €900.000.00 sem IVA (obras essas que não incluiriam a reconstrução interna do edifício) - pelo que, é perfeitamente evidente e notório que, ninguém de boa-fé poderá afirmar que se justifica a realização de obras num prédio com as características destes em que o senhorio recebe anualmente de rendas cerca de €3.300.00, em que as obras já executadas ascenderam a cerca de €175.000.00 e as obras a realizar, impostas pela presente decisão, nunca se cifrarão em valor inferior a €900.000,00 (novecentos mil euros);

s) Finalmente, cabe mencionar que, o nosso ordenamento jurídico não consagra a indemnização por danos não patrimoniais á responsabilidade contratual, contudo, mesmo que assim não se entendesse, de acordo com o disposto no artigo 496º do CC apenas é admissível a indemnização por danos não patrimoniais quando os mesmos pela sua gravidade mereçam a tutela do direito, o que não se verifica no caso sub judice;

t) Ora, o Acórdão ora recorrido, não obstante em relação a tal matéria ter vindo a alterar a sua fundamentação, reconhecendo não ter a ora Recorrente agido com intenção de causar danos á Ré, nem se encontrar comprovada a sua solidez económica, veio manter a condenação da Recorrente no pagamento da importância de €4.000,00 a título de danos não patrimoniais, fundamentando a sua decisão única e exclusivamente no ponto 56 da matéria de facto;

u) Quando a verdade é que, não só, encontra-se provado e foi reconhecido por todas as testemunhas arroladas pela Ré que, após terem procedido á reparação do telhado em 2008, ou seja, há cerca de seis anos, jamais se verificou qualquer infiltração ou inundação proveniente do telhado, como também,

v) Tendo em consideração a denúncia dos contratos de arrendamento já comunicada á Autora e a vontade por si demonstrada em optar pelo seu realojamento, dúvidas não subsistem, de que não ocorreu qualquer queda de estuque dos tectos, sendo manifestamente evidente que, não se verificou qualquer grave lesão de bens ou valores não patrimoniais, que justifique a condenação da Recorrente no pagamento de uma indemnização de € 4.000,00 (quatro mil euros) a título de danos não patrimoniais.

A recorrida BB contra-alegou defendendo a manutenção do decidido.

Colhidos os vistos legais, cumpre apreciar e decidir.

a

As conclusões da recorrente - balizas delimitadoras do objecto do recurso (arts. 684.º n.º 3 e 685.º-A, n.º 1, do Código de Processo Civil - CPC daqui por diante [\[2\]](#)) - consubstanciam as seguintes questões:

- a) Se a instância deve ser julgada extinta por inutilidade superveniente da lide;
- b) Se se configura uma verdadeira situação de abuso de direito;
- c) Se não é devida indemnização por danos não patrimoniais.

a

II-FUNDAMENTAÇÃO

DE FACTO

No acórdão recorrido foi considerada assente, em definitivo, a seguinte matéria fáctica:

1. A autora é uma sociedade comercial que tem como objecto "o comércio e indústria de artigos de escritório em geral. Representante da marca FF e

outras, comércio a retalho de relógios, canetas e artigos de ourivesaria, e ainda a compra e venda de imóveis".

2. Em escritura pública outorgada em 10 de Julho de 1991, GG, em representação de HH, declarou vender, pelo preço de Esc. 140.000.000\$00, o prédio urbano sito em Lisboa, na Avenida ..., nº ..., descrito na ...^a Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o nº ... do Livro ... e inscrito na matriz sob o artº ... da freguesia de

3. Na mesma escritura pública, II, outorgando por si e como procuradora da empresa "JJ", única sócia da autora, declarou comprar, por aquele preço, para a autora, o mesmo prédio.

4. A autora tem registada a seu favor, através da apresentação nº 2 de 8 de Outubro de 1991, a aquisição daquele prédio por compra.

5. A ré BB e HH nunca chegaram a ajustar entre si o arrendamento do 3º andar direito do prédio identificado em 2., mas a referida ré mantém-se desde 29 de Setembro de 1978 a ocupar esse andar, pagando uma quantia mensal por essa ocupação, a qual é, actualmente, de Euros 116,20, sendo-lhe emitidos os correspondentes recibos.

6. Na data da escritura pública referida em 2., encontravam-se devolutas quatro fracções do prédio aí identificado.

7. Caíam da parte tardoz do edifício pedaços de reboco e alvenaria.

8. Na mesma data, o prédio apresentava fissuras em todos os pisos.

9. Na mesma data, as escadas de metal existentes nas traseiras do prédio apresentavam ferrugem e estavam corroídas.

10. À data, o telhado não apresentava condições de impermeabilização e estanquicidade.

11. Em 1992, a autora iniciou obras no prédio.

12. Nessas obras, a autora reparou as principais fissuras.

13. Aplicou reboco novo na fachada principal e tardoz, nos saguões e na caixa da escada.

14. Reparou o tabuado do soalho em todos os pisos.

15. Reparou as escadas e corrimões.

16. A Autora fez reparações em paredes e tectos de todos os pisos.
17. A Autora reparou as vigas do telhado.
18. Arranjou os beirados e as caleiras.
19. A Autora efectuou reparações no telhado.
20. A Autora reparou canalizações de águas e esgotos.
21. Efectuou trabalhos de pintura exterior e interior.
22. As obras realizadas no prédio entre Fevereiro de 1992 e Abril de 1994 importaram em, pelo menos, € 155.998,33.
23. E- tiveram a participação do "programa RECRIA" em, pelo menos, € 34.316,36.
24. Em 1997, a autora promoveu arranjos na coluna do prédio.
25. Trabalhos de carpintaria no telhado e nas janelas.
26. A Autora reparou a calha de zinco a tardoz.
27. A reparação das paredes e tecto do átrio do prédio.
28. E arranjos no 1º, 4º e 5º pisos.
29. Em 2002, a autora promoveu trabalhos de limpeza.
30. O isolamento de paredes.
31. A pintura de tectos, paredes, portas e rodapés.
32. O afagamento e envernizamento de todo o soalho.
33. Os trabalhos referidos de 24. a 32. importaram em, pelo menos, € 51.702,83.
34. Em 2002, a Autora fez obras no rés-do-chão, 1º andar, 4º andar e águas furtadas.
35. Pelo menos desde 2002, a Autora não tem feito a reparação das fissuras que o prédio apresenta.
36. Desde 2002, a Autora não tem feito a limpeza do quintal traseiro.

37. No ano de 2009, o fornecimento de gás ao prédio referido em 2. foi cortado pela Lisboagás em virtude de a coluna de abastecimento não ter condições de segurança, facto que foi comunicado à autora.
38. Na sequência do referido em 37., a autora sugeriu à ré a substituição do fornecimento de gás canalizado por gás de botija.
39. As escadas do mesmo prédio têm degraus danificados e as paredes dessas escadas estão abauladas.
40. Os danos referidos em 39. resultam do abatimento dos pisos, feitos em madeira.
41. O qual é irreversível.
42. A Autora tem deixado abertas as janelas de alguns andares que vagaram no prédio referido em 2..
43. Bem como as janelas das trapeiras.
44. Tem mantido vidros quebrados.
45. *Suprimido pela resposta negativa dada pela Relação.*
46. A Autora não reparou as caixas de correio que surgiram abertas e forçadas.
47. A Autora mantém a coluna de gás à vista, desde a entrada até ao último piso.
48. Anteriormente ao referido em 47., a Autora abriu roços para tentar localizar uma fuga de gás.
49. A autora não providencia pela limpeza dos andares vagos, o que fomenta o aparecimento de insectos.
50. Não limpa o ralo de escoamento das águas pluviais no logradouro, que está entupido e coberto de detritos.
51. Em consequência da humidade que existe no 3º andar direito, os florões do tecto e parede caíram, provocando danos numa televisão com vídeo.
52. Partindo peças "Vista Alegre".
53. Danificaram um "deck" de cassetes.

54. Partiram um tampo de vidro de uma mesa da sala.
55. Racharam a aba de um piano.
56. A ré BB vive sobressaltada com receio de quedas de estuque dos tectos.
57. Todas as obras atrás referidas revelaram-se insuficientes para reabilitar o edifício face ao estado de degradação do mesmo e dos materiais que compõem a sua estrutura.
58. O abatimento dos pisos provoca fissuras e rachas nas paredes e tectos dos andares do prédio.
59. As varandas posteriores apresentam corrosão avançada e degradação dos pavimentos de betão armado.
60. Infiltrações pelo telhado e pisos superiores.
61. Ocorrem desníveis nas aduelas das portas.
62. Em função dos movimentos e pressões da estrutura do edifício não existe garantia que uma fissura, depois de reparada, não venha a manifestar-se novamente.
63. A recuperação do prédio (sem reconstrução interior do edifício) importa em quantia entre € 900.000 e € 1.080.000, acrescendo IVA.

DE DIREITO

A) Se a instância deve ser julgada extinta por inutilidade superveniente da lide

Inicia a recorrente o seu petítório recursivo clamando pela extinção da instância por inutilidade superveniente da lide, alegando que em data posterior à apresentação das alegações de recurso junto do Tribunal da Relação, em 13/12/12, e à vista do processo ao 1.º Adjunto, em 12/12/13, concretamente em 13/02/14, a Câmara Municipal de Lisboa aprovou o projecto de arquitectura 1154/ED1I2013 que prevê a realização de obras de alteração exterior, interior, e de ampliação do edifício, com a demolição do seu interior mantendo-se as fachadas.

Na sequência da aprovação do referido projecto, a recorrente procedeu à assinatura de um acordo de revogação do contrato de arrendamento com a arrendatária EE, e no que concerne às restantes arrendatárias do imóvel, as

rés BB e CC, por cartas registadas com a/r, datadas de 23/10/14, procedeu à denúncia dos contratos de arrendamentos nos termos e ao abrigo do disposto na alínea b) do art 1101.º e 1103.º do Código Civil (doravante CC), tendo as mesmas vindo a optar pelo realojamento em condições análogas às vigentes, recusando, contudo, a actualização dos valores das rendas actualmente vigentes, em face das certidões comprovativos do RABC remetidas à senhoria.

Como tal, entende que as obras previstas na sentença e confirmadas pelo Tribunal da Relação são manifestamente inexigíveis e inexecutáveis, devendo a instância ser julgada extinta por inutilidade superveniente da lide.

Para suporte do que alega, requer a junção aos autos dos documentos que acompanham as suas alegações, invocando a permissão adveniente do disposto no art. 680.º do CPC dado que os mesmos foram aprovados e emitidos após as datas acima mencionadas, encontrando-se, por conseguinte, tal junção justificada nos termos e ao abrigo do disposto no nº 3 do art. 423.º e 425.º do CPC.

Nas suas contra-alegações a recorrida BB defende estar a recorrente a suscitar uma questão nova, que nada tem a ver com os factos e com as questões de direito focadas e tratadas nos autos, designadamente no acórdão recorrido, pelo que não poderá ser agora ajuizada, assim como a sociedade recorrente não chegou a algum acordo com qualquer das suas actuais inquilinas, BB ou CC, nem estão sequer revogados os respectivos contratos de arrendamento.

Apreciando.

Como antes se explicitou, em nota de rodapé (2), esta revista segue o regime de recursos estabelecido pelo DL nº 303/2007 de 24/08, com as inovações introduzidas pelo Novo Código de Processo Civil, com excepção do disposto no art. 671.º, nº 3, sendo que no referente à junção de documentos no recurso de revista o NCPC não introduziu alguma inovação, reproduzindo o art. 680.º citado pela recorrente o anterior art. 727.º na redacção conferida por aquele decreto lei.

Assim sendo, importa deixar uma primeira nota para precisar que é muito restrita a possibilidade de apresentação de documentos no recurso de revista. Como o Supremo Tribunal de Justiça apenas excepcionalmente intervém em questões de facto, a permissão contida no aludido art. 727.º está confinada a colmatar violações do direito probatório material cometidas pelas instâncias, desse modo o regularizando e compatibilizando com o resultado estabelecido

(ex. deu-se por provado apenas com apoio em prova testemunhal um facto para o qual a lei exige prova documental – escritura pública – podendo, então, a parte interessada satisfazer esse seu ónus oferecendo na revista o necessário documento, ainda assim desde que seja superveniente)^[3].

Portanto, o enquadramento jurídico justificativo da apresentação dos documentos invocado pela recorrente não quadra ao caso presente.

Porém, a questão não deve ser vista nestes estritos termos, uma vez que rigorosamente o que está em causa, aquilo que a recorrente pretende, é que se declare a extinção da instância por inutilidade superveniente da lide, por razão de ser do facto que enuncia ocorrido já no decurso da apreciação da apelação no Tribunal da Relação.

Então, analisando-a nesta perspectiva, conforme dizem Antunes Varela, J. Miguel Bezerra Sampaio e Nora *“Por um lado, o direito processual não manda julgar rigidamente a acção de acordo com a situação existente no momento da propositura da acção, declarando-se, pelo contrário, aberto à consideração da evolução dinâmica da relação litigada, até ao momento derradeiro do encerramento da discussão da causa.*

Por outro lado, a atendibilidade dos factos supervenientes, dentro da moldura substantiva aceite para o efeito, tanto aproveita ao autor, mediante a admissão dos (novos) factos constitutivos do seu direito, como beneficia o réu, através da consideração dos (novos) factos modificativos ou extintivos da pretensão contra ele deduzida.

É o reflexo decorrente, aliás, da ampliação correspondente introduzida no âmbito dos articulados supervenientes (art. 506.º)”^[4].

Também explicava Alberto dos Reis que *“o artigo (663.º) manda tomar em consideração, no julgamento, os factos constitutivos ou extintivos do direito que se produzirem posteriormente à proposição da acção, de modo que a decisão corresponda ao estado das cousas no momento do encerramento da discussão.”^[5]*

Acontece que a atendibilidade, nos termos do nº 1 do referido art. 611.º do NCPC (663.º do CPC), dos factos constitutivos, modificativos ou extintivos do direito que se produzam posteriormente à proposição da acção, de modo que a decisão corresponda à situação existente no momento do encerramento, pressupõe que as partes tragam esses factos ao processo, através de articulados supervenientes, nos termos dos artigos 588.º e 589.º do NCPC (à

data nos termos dos arts. 506.º e 507.º do CPC), ou que esses factos sejam notórios ou conhecidos pelo tribunal no exercício das suas funções (art. 412.º do NCPC ou 514.º do CPC)^[6].

Ora, os factos sob análise não são notórios, pois que têm que ser comprovados, é indubitável que o tribunal deles não é conhecedor por força do exercício das suas funções, e era necessário que tivessem ocorrido até ao encerramento da discussão, limite que a recorrente teria para os alegar ao abrigo do anterior art. 506.º do CPC, a que corresponde o vigente art. 588.º do NCPC.

Não podendo como tal ser atendidos, assiste razão à recorrida, pois que o ora alegado nesta revista consubstancia o que se entende por ser uma “questão nova”.

A projecção dos efeitos nestes autos da aprovação pela Câmara Municipal de Lisboa do projecto de arquitectura ..., em 13/02/14, que prevê a realização de obras de alteração exterior, interior, e de ampliação do edifício, com a demolição do seu interior mantendo-se as fachadas, e a subsequente denúncia do contrato de arrendamento da recorrida/ré, ao abrigo do disposto na alínea b) do art 1101.º e 1103.º do CC, não só não foi suscitada e submetida à apreciação do tribunal recorrido, como a recorrida a controverte na sua contra-alegação.

Estamos claramente perante uma questão nova, e do art. 627.º, nº 1, do NCPC, se vê que os recursos se destinam ao reexame das questões submetidas ao julgamento do tribunal recorrido.

É pacífico, entre a jurisprudência e a doutrina, que os recursos não se destinam a alcançar decisões novas, a menos que se imponha o conhecimento oficioso, pois que visam a modificação das decisões recorridas^[7].

Estando-se perante questão nova, dela não se pode conhecer, uma vez que, como decorre claro do que vem de expor-se, tal importaria preterição de jurisdição, e não se trata de questão de conhecimento oficioso.

Como se refere no Acórdão deste Supremo de 12/07/11, Proc. nº 317/04.5TBVIS-C.C1.S1, *“não é, deste modo, obviamente possível vir invocar, num recurso de revista, a ocorrência de factos novos, posteriores à prolação da decisão da 1ª instância, por ser no momento do encerramento da discussão da causa que ocorre, como se referiu, a irremediável e definitiva cristalização e estabilização da base factual do litígio - não sendo admissível*

vir invocar, em instância de recurso, - que não visa naturalmente suscitar e apreciar «questões novas», mas tão somente verificar se a sentença recorrida dirimiu certamente a lide, com base nos factos processualmente adquiridos e que, nesse momento, lhe era lícito conhecer - factualidade nova e superveniente que o nº1 do referido art. 663º obsta a que possa ter-se por processualmente adquirida no âmbito da acção. “.

Não tem, pois, fundamento, face às regras processuais em vigor, pretender que a instância seja extinta por inutilidade superveniente da lide, com base na invocação pela parte recorrente de factos novos e supervenientes, relativamente ao momento em que foi proferida a sentença proferida na 1ª instância.

Aliás, o termo da lide na modalidade de inutilidade superveniente, supõe a ulterior ocorrência de uma circunstância que retire às partes o interesse em agir, aferido em função da necessidade de tutela judicial, ou que implique a desnecessidade de uma pronúncia judicial, por ausência de efeito útil. *“Com efeito, a inutilidade superveniente da lide ocorre quando, por facto ocorrido na pendência da instância, a pretensão do autor não se pode manter, por virtude do desaparecimento dos sujeitos ou do objecto do processo, ou por encontrar satisfação fora do esquema da providência pretendida e, por isso, a solução do litígio deixa de interessar, neste último caso, por já ter sido atingido por outro meio”*^[8].

Ora, tendo a acção, por via reconvenicional, também por objecto a condenação da recorrente no pagamento de montante indemnizatório, não só a recorrida mantém interesse legítimo em alcançar essa definitiva condenação que logrou nas instâncias, e que aqui a recorrente controverte, motivo pelo qual o objecto da acção não desapareceu^[9], como sempre a instância continua a ter utilidade, não havendo fundamento para se declarar a inutilidade superveniente da lide nos termos da alínea e) do art. 277.º do NCPC.

Não pode, deste modo, relevar, por força do estatuído no nº 1 do art. 611.º do NCPC, o facto superveniente, documentado pela recorrente nesta revista, não ocorre por esta via a extinção da instância.

B) Se se configura uma verdadeira situação de abuso de direito

As instâncias julgaram dever a recorrente proceder a todas as obras necessárias para reposição e manutenção das condições de habitabilidade da fracção arrendada à recorrida BB, e das partes comuns do prédio na medida em que a segurança e salubridade das mesmas se repercuta na fruição

daquela fracção, condenando-a conseqüentemente à realização das obras discriminadas.

A recorrente controverte afirmando estar-se perante uma verdadeira situação de abuso de direito, e afirma-o sob duas vertentes, a primeira das quais na do *“exercício inútil danoso”*, dado que, como fundamenta:

- se obrigaria a recorrente a proceder às obras de reparação para, num momento imediatamente subsequente, proceder à sua demolição, em face da natureza do projecto camarário actualmente aprovado pela Câmara Municipal de Lisboa;

- por outro lado, o acórdão recorrido ao decidir que não se encontra provada a inviabilidade técnica das obras ordenadas, fez uma errónea interpretação e apreciação da prova produzida nos presentes autos, nomeadamente, das respostas dadas pelos peritos no seu relatório pericial aos quesitos 59.º, 60.º, 61.º, 63.º, 66.º e 67.º da base instrutória.

- acresce que ficou definitivamente provado que determinados danos são irreversíveis, que as obras anteriormente realizadas revelaram-se insuficientes para reabilitar o edifício face ao estado de degradação do mesmo e dos materiais que compõem a sua estrutura e que, pelas mesmas razões, não existe garantia de que, em função dos movimentos e pressões da estrutura do edifício, as fissuras depois de reparadas não venham a manifestar-se novamente.

Vejamos onde se encontra a razão.

O abuso de direito pressupõe a existência de um direito radicado na esfera do titular, direito que, contudo, é exercido por forma ilegítima por exceder manifestamente a boa fé, os bons costumes ou o seu fim social ou económico (art. 334.º do CC).

A justificação do instituto do abuso do direito assenta em razões de justiça e de equidade e prende-se com o facto das normas jurídicas serem gerais e abstractas.

Como é sublinhada no Acórdão do STJ, de 21/09/93^[10], a figura do abuso de direito, *“é uma cláusula geral, uma válvula de segurança, uma janela por onde podem circular lufadas de ar fresco, para obtemperar à injustiça gravemente chocante e reprovável para o sentimento jurídico prevalente na comunidade social...; existirá abuso de direito quando, admitido um certo direito como*

válido em tese geral, aparece, todavia, no caso concreto, exercitado em termos clamorosamente ofensivos da justiça, ainda que ajustados ao conteúdo formal do direito; dito de outro modo, o abuso de direito pressupõe a existência e a titularidade do poder formal que constitui a verdadeira substância do direito subjectivo, mas este poder formal é exercido em aberta contradição, seja com o fim (económico e social) a que esse poder se encontra adstrito, seja com o condicionalismo ético jurídico (boa fé e bons costumes) que, em cada época histórica, envolve o seu reconhecimento”.

O princípio do abuso do direito constitui, pois, um dos expedientes técnicos ditados pela consciência jurídica para obtemperar, em algumas dessas situações particularmente clamorosas, aos efeitos da rígida estrutura das normas legais, e reconduz-se à prática de um acto ilegítimo desde que se ultrapassem os limites que ao direito subjectivo são impostos e descritos no artigo 334.º.

Aceitando o legislador a concepção objectiva, não é preciso que o agente tenha consciência da contrariedade do seu acto à boa fé, aos bons costumes ou ao fim social e económico do direito exercido.

O excesso terá de ser manifesto, ou seja flagrante, claro e notório, embora não se exija uma actuação dolosa, com “*animus nocendi*”. Vale um conceito ético e objectivo de boa fé, bastando que, objectivamente, os limites do artigo 334.º tenham sido excedidos [\[11\]](#).

Na tipologia do abuso de direito sobressai o *venire contra factum proprium*, que equivale a dar o dito por não dito e radica numa conduta contraditória da mesma pessoa, ao pressupor duas atitudes antagónicas, sendo a primeira (*factum proprium*) contrariada pela segunda atitude, com manifesta violação dos deveres de lealdade e dos limites impostos pelo princípio da boa fé.

Mas não é essa a modalidade aqui susceptível de colher procedência. A única modalidade do abuso de direito que merece ser ponderada no caso dos autos é a do desequilíbrio no exercício de posições jurídicas, já que as outras têm alcance claramente diverso da situação aqui retratada [\[12\]](#).

Como escreve Menezes Cordeiro, que acompanhamos a propósito da temática agora em equação, “*A ideia de desequilíbrio no exercício traduz um tipo extenso de actuações inadmissíveis de direitos. Abrigam-se, a ela, subtipos variados de conjunturas abusivas, próximas por, em todas, haver despropósito entre o exercício do direito e os efeitos dele derivados. Fale-se, por isso, em desequilíbrio.*”

*Integram a categoria do exercício desequilibrado de direitos três sub-hipóteses de comportamentos inadmissíveis: o exercício inútil danoso, a conjugação de situações implicada no brocardo *dolo agit qui petit quod statim redditurus est* e a desproporcionalidade entre a vantagem auferida pelo titular e o sacrifício imposto pelo exercício a outrem”*^[13].

Vejamos, antes do mais, “o exercício inútil danoso”, também dito de “*chicaneiro*”.

Como explica Menezes Cordeiro, “no exercício inútil danoso, o titular actua no âmbito formal da permissão normativa que constitui o seu direito, em termos de não retirar qualquer benefício pessoal, mas a causar dano considerável a outrem.

(...) *Toda a série de decisões judiciais que, nos primórdios do abuso de direito, firmaram, no campo dos direitos reais e das relações de vizinhança, a nova teoria teriam, aqui, a sua sede.*”. Segundo este Autor, pelas razões que no mesmo espaço enuncia, esta sub-espécie está em clara regressão no que respeita aos direitos reais de gozo^[14].

Ora, subsumindo a realidade fáctica verificada no caso *sub judice* a estes princípios, diga-se que a factualidade apurada não permite concluir que assista razão à fundamentação desenvolvida pela recorrente.

Desde logo, porque a recorrente parte do pressuposto da atendibilidade dos factos novos e supervenientes que trouxe à revista, e que antes vimos não ser processualmente admissível, pelo que não integra o acervo de factos apurados, nem por qualquer outra via se pode dar por adquirido no processo, que em momento imediatamente subsequente a recorrente irá proceder à demolição do prédio, em face da natureza do projecto camarário actualmente aprovado pela Câmara Municipal de Lisboa.

O que está assente nos autos, e não se pode escamotear, conforme decisão proferida em 14/03/11 (fls. 1146 a 1149), é a revogação da decisão camarária que aprovara o anterior projecto de arquitectura e o desaparecimento do processo físico do licenciamento camarário da obra, que conduziram à extinção da instância por impossibilidade superveniente da lide, no que concerne aos pedidos formulados pela recorrente e aos pedidos reconventionais formulados pela ré BB, constantes das alíneas a), c) e d).

A realidade que aqui, e ora, se tem de equacionar é tão-só a recuperação do prédio em ordem a assegurar à recorrida as condições devidas de fruição do locado.

Depois, a errónea interpretação e apreciação da prova produzida que imputa à decisão recorrida não pode ser objecto de recurso de revista, a não ser quando haja ofensa de uma disposição expressa da lei que exija certa espécie de prova para a existência do facto ou que fixe a força de determinado meio de prova, circunstâncias que de todo escapam à sua censura (art. 674.º, nº 3 e 682.º, nº 2 do NCPC)

A esta luz, ainda que a Relação tivesse errado na apreciação da prova produzida, está vedado a este Tribunal de revista interferir na matéria de facto que vem fixada pelas instâncias, no uso das respectivas competências de valoração da prova de livre apreciação. Do mesmo modo, está vedado a este Supremo Tribunal o recurso a presunções judiciais para dar como assentes factos deduzidos dos que ficaram provados [\[15\]](#).

Por fim, não é possível, perante os factos apurados, concluir que a recorrida/ré violou os princípios da boa fé ou que reclamando a realização das obras para poder fruir o espaço locado o fez com intenção maldosa de prejudicar a recorrente. Bem pelo contrário, procura assegurar a habitabilidade e salubridade desse espaço, onde já sofreu danos materiais e vive em sobressalto pelas más condições do mesmo (cfr. 37, 51 a 56 dos factos provados).

a

A segunda vertente do abuso de direito suscitada é a da “*desproporcionalidade entre a vantagem auferida pelo titular e o sacrifício imposto pelo exercício a outrem*”.

Voltando a Menezes Cordeiro, “*integram-se aqui, situações como o desencadear de poderes-sanção por faltas insignificantes, a actuação de direitos com lesão intolerável de outras pessoas e o exercício jussubjectivo sem consideração por situações especiais.*”

Há desencadear de poderes-sanção por faltas insignificantes quando o titular-exercente mova a excepção do contrato não cumprido por uma falha sem relevo de nota na prestação da contraparte, em termos de causar, a esta, um grande prejuízo ou quando resolva o contrato alegando o seu desrespeito pela

outra parte, em termos, também, sem peso. A primeira hipótese...no Código Civil, ela deduz-se dos arts. 334.º e 762.º/2. A segunda aflora no art. 802.º/2”.

(...) A actuação de direitos, com lesão intolerável de outras pessoas, corresponde à generalização do princípio que aflora no art. 437.º/1; segundo esse princípio, ninguém pode ser obrigado a suportar o exercício de um direito, quando o sacrifício implicado afecte gravemente os princípios da boa fé. (...) Os exemplos paradigmáticos de actuações deste tipo surgem em Direitos Reais; assim, o proprietário que, com licitude formal, exerce o conteúdo do seu direito, provocando, contudo, danos desconformes aos vizinhos.

O exercício jussubjectivo sem consideração por situações especiais integra, de algum modo, o desenvolvimento profundo do dispositivo consagrado pelo art. 335.º ao conflito de direitos (...)”[\[16\]](#).

Importa primeiro que tudo, precisar que ao caso é aplicável o regime do NRAU, aprovado pela Lei n.º 6/2006[\[17\]](#), que estabeleceu no artigo 59.º, n.º 1, a sua aplicação aos contratos celebrados após a sua entrada em vigor, bem como às relações contratuais constituídas que subsistiam nessa data, “*sem prejuízo do previsto nas normas transitórias*”.

Normas transitórias que constam do Título II da referida Lei, de entre as quais importam os artigos 27.º e 28.º[\[18\]](#), a estabelecer que *relativamente aos contratos habitacionais celebrados antes da vigência do RAU*, aprovado pelo DL n.º 321-B/90, de 15/10, que é a situação versada nos autos posto que o contrato em causa teve a sua origem em 29/09/78 (cfr. 5 dos factos provados), se aplica o previsto no art. 26.º (regime transitório aplicável aos contratos habitacionais celebrados na vigência do RAU), cujo n.º 1 determina a aplicação do NRAU, com as especificidades que indica mas que aqui não importam.

Assim, prescreve o art. 1031.º, al. b) do CC que é obrigação do locador assegurar ao locatário o gozo da coisa para os fins a que se destina, e o n.º 1 do art. 1074.º do mesmo CC que cabe ao senhorio executar todas as obras de conservação, ordinárias ou extraordinárias, requeridas pelas leis vigentes ou pelo fim do contrato, salvo estipulação do contrato.

E se, eventualmente, a coisa apresentar vício, surgido posteriormente à entrega, por culpa do locador, que lhe não permita realizar cabalmente o fim a que é destinada, considera-se o contrato não cumprido (art. 1032.º, al. b) do CC).

Então, o locador é obrigado a realizar todas as reparações ou outras despesas indispensáveis para assegurar o gozo da coisa locada, de harmonia com o fim contratual, quer a sua necessidade resulte do simples desgaste do tempo, de caso fortuito ou de facto de terceiro^[19].

Também são da responsabilidade do proprietário obras de conservação do edifício, pelo menos uma vez em cada período de oito anos, e, independentemente desse prazo, todas as obras necessárias à manutenção da sua segurança, salubridade e arranjo estético (cfr. art. 89.º, nº 1 do DL nº 555/99 de 16/12, na redacção conferida pela Lei nº 60/07 de 4/09 - Regime Jurídico da Urbanização e Edificação).

Recordemos, então, o que se passa a este propósito:

De um lado temos que:

- Pelo menos desde 2002, a autora não tem feito a reparação das fissuras que o prédio apresenta;
- Desde 2002, a autora não tem feito a limpeza do quintal traseiro;
- No ano de 2009, o fornecimento de gás ao prédio foi cortado em virtude de a coluna de abastecimento não ter condições de segurança, facto que foi comunicado à autora que mantém a coluna de gás à vista, desde a entrada até ao último piso;
- As escadas do mesmo prédio têm degraus danificados e as paredes dessas escadas estão abauladas;
- A autora tem deixado abertas as janelas de alguns andares que vagaram no prédio, bem como as janelas das trapeiras, tem mantido vidros quebrados e não providencia pela limpeza dos andares vagos, o que fomenta o aparecimento de insectos;
- A autora não reparou as caixas de correio que surgiram abertas e forçadas;
- Não limpa o ralo de escoamento das águas pluviais no logradouro, que está entupido e coberto de detritos;
- O abatimento dos pisos provoca fissuras e rachas nas paredes e tectos dos andares do prédio;
- Ocorrem desníveis nas aduelas das portas;

- As varandas posteriores apresentam corrosão avançada e degradação dos pavimentos de betão armado;
- Infiltrações pelo telhado e pisos superiores (35 a 37, 39, 42 a 44, 46, 47, 49, 50, 58 a 61 dos factos provados).

De outro lado temos que:

- A ré BB pelo arrendamento do 3.º andar direito, actualmente, paga 116,20€ mensais;
- Em 1992, a autora iniciou obras no prédio, nas quais reparou as principais fissuras, aplicou reboco novo na fachada principal e tardo, nos saguões e na caixa da escada, reparou o tabuado do soalho em todos os pisos, as escadas e corrimões, paredes e tectos de todos os pisos, as vigas do telhado, arranjou os beirados e as caleiras, efectuou reparações no telhado e nas canalizações de águas e esgotos, efectuou trabalhos de pintura exterior e interior;
- As obras realizadas no prédio entre Fevereiro de 1992 e Abril de 1994 importaram em, pelo menos, 155.998,33€, e tiveram a participação do “programa RECRIA” em, pelo menos, 34.316,36€;
- Em 1997, a autora promoveu arranjos na coluna do prédio, trabalhos de carpintaria no telhado e nas janelas, reparou a calha de zinco a tardo, as paredes e tecto do átrio do prédio, e fez arranjos no 1.º, 4.º e 5.º pisos;
- Em 2002, a autora fez obras no rés-do-chão, 1.º andar, 4.º andar e águas furtadas, promoveu trabalhos de limpeza, o isolamento de paredes, a pintura de tectos, paredes, portas e rodapés, o afagamento e envernizamento de todo o soalho;
- Os trabalhos referidos de 24. a 32. importaram em, pelo menos, 51.702,83€;
- Os danos referidos em 39. (as escadas do mesmo prédio têm degraus danificados e as paredes dessas escadas estão abauladas) resultam do abatimento dos pisos, feitos em madeira, o qual é irreversível;
- Todas as obras antes referidas revelaram-se insuficientes para reabilitar o edifício face ao estado de degradação do mesmo e dos materiais que compõem a sua estrutura;

- Em função dos movimentos e pressões da estrutura do edifício não existe garantia que uma fissura, depois de reparada, não venha a manifestar-se novamente;

- A recuperação do prédio (sem reconstrução interior do edifício) importa em quantia entre 900.000€ e 1.080.000€, acrescendo IVA (5, 11 a 34, 40, 41, 57, 62 e 63 dos factos provados).

A decisão recorrida, perante este cenário e a multiplicidade das obras impostas, muito embora reconhecendo ser inequívoca a desproporção que se verifica entre a renda do locado e o custo apurado de obras a realizar no montante de 900.000€ e 1.080.000€, sem IVA (5. e 63. da matéria de facto), entendeu não ser possível concluir pelo abuso da pretensão da ré.

Para tanto, considerou que não são esses os valores que importa ter em conta, *“o que releva para efeitos de rendimento do prédio não é, apenas, o valor das rendas recebidas pelos três fogos que se acham arrendados, mas o que a autora/apelante obteria se tivesse arrendado os apartamentos que se acham vagos e se tivesse actualizado, ao abrigo da lei, as rendas dos andares ocupados (a própria autora referiu, na petição inicial, não ter procedido a actualizações). É que a autora/apelante não pode pretender "repercutir" sobre a ré a circunstância de não querer retirar do prédio os frutos que ele lhe permite obter. E, como nada foi alegado no tocante ao valor por que cada um dos apartamentos poderia ser arrendado, não pode concluir-se, com segurança, existir manifesta desproporção entre os valores que importaria considerar “.*

Até porque, ponderou-se ali igualmente, *“quando a autora comprou o prédio, em 1991, encontravam-se devolutos apenas quatro fogos (ponto 6. da matéria de facto), sendo certo que, actualmente, só três estão ocupados. Ou seja, por sua própria iniciativa ou por qualquer outra razão, a autora libertou-se de relações locatícias em que as rendas, porventura, estavam longe de corresponder aos valores de mercado, alcançando uma situação em que podia livremente negociar valores e períodos de vigência contratual, sem sujeição às apertadas regras dos arrendamentos vinculísticos do passado. E, na ausência de elementos em contrário, é de presumir que se o não fez foi porque não quis “.*

Observou-se, ainda, *“que tem igualmente de presumir-se que, antes de decidir comprar o prédio, a autora (de cujo objecto social faz parte a compra e venda de imóveis) analisou devidamente o estado do mesmo... e avaliou devidamente*

os encargos que a manutenção do mesmo lhe poderia acarretar no futuro (atendendo, nomeadamente, à respectiva idade, ao tipo e características da construção, às obras de reparação e/ou beneficiação levadas a cabo pelos anteriores proprietários). ... Sob outro ponto de vista, também não pode deixar de se considerar que o estado em que o prédio se encontrava teve influência no preço acordado; e certamente que, com a intenção lucrativa que é apanágio de qualquer sociedade, a autora avaliou o negócio numa perspectiva de custos/benefícios, concluindo pelas vantagens da aquisição “.

Por outras palavras, assentou a decisão recorrida em que a recorrente quando adquiriu o edifício sabia o que estava a comprar e os encargos que a manutenção do mesmo lhe poderia acarretar, comprou mais barato dado o estado em que o prédio se encontrava e no cotejo com aqueles encargos viu nisso uma boa oportunidade de negócio, ainda poderia obter maior rendimento na locação do imóvel do que aquele que auferiu.

A recorrente manifesta a sua total discordância, argumentando, em síntese e no essencial, verificar-se uma verdadeira desproporção entre o rendimento que obtém do prédio e o valor das obras exigidas, contendo os autos toda a prova necessária para se aferir tal desequilíbrio, motivo pelo qual, não poderia deixar de se considerar manifestamente abusiva a pretensão da ré

Acrescenta que desde há cerca de 12 anos encontram-se apenas arrendadas três fracções autónomas, isso porque, não obstante todas as obras efectuadas pela recorrente jamais o prédio resultou atractivo do ponto de vista do arrendamento e, conseqüentemente, da sua rentabilização, e o acórdão recorrido deveria ter em consideração os reais e efectivos rendimentos que efectivamente auferiu, pelo menos desde o ano de 2002, e não os hipotéticos valores que poderia ter auferido.

Apreciando.

Sendo sinalagmático o contrato de arrendamento, a obrigação de realização de obras pelos senhorios tem de ser aferida de harmonia com o princípio da equivalência das atribuições patrimoniais de que há manifestação no art. 237.º do CC de consagrar um princípio geral de direito [\[20\]](#).

Deve, pois, atender-se à relação entre o custo das obras pretendidas e a renda paga pelo arrendatário, dado que não sendo assim se estaria a violar o mais elementar princípio de justiça e a proibição do abuso de direito (art.334.º do CC).

No caso vertente, trata-se de um vetusto edifício quase centenário, data dos anos 20 do século passado, no qual a recorrente já levou a cabo obras de enorme vulto, algumas delas mais do que uma vez, em praticamente toda a estrutura do edifício, entre Fevereiro de 1992 e Abril de 1994, 1997 e 2002, nas quais despendeu 173.384,80€.

As obras necessárias para a recuperação do edifício, sem a reconstrução do seu interior, serão no valor de entre 900.000,00€ e 1.080.000,00€, acrescentando ainda IVA (63 dos factos provados). No entanto, ao invés do ponderado no acórdão impugnado, não é este o valor para o cotejo a empreender, uma vez que as obras impostas pelas instâncias são de diferente natureza e dimensão das orçamentadas naqueles valores. Não visam a reconstrução de toda a estrutura exterior do edifício, mas antes proceder a reparações na fracção arrendada e nas partes comuns do prédio cuja salubridade e segurança nela se repercutem, a par de diversas limpezas.

Por não terem sido alegados factos concretos que permitam determinar o montante em que importam essas obras, não se dispõe do valor correspondente, mas tal não nos impede de concluir, com segurança, que pela natureza estrutural e dimensão de boa parte delas (substituição e execução de pisos novos em madeira nos 3.º e 4.º andares, reparação de pavimentos de betão armado nas varandas de diversos andares, substituição das escadas em madeira até ao 3.º andar com reparação das respectivas paredes abauladas, reparação do telhado do prédio, e reposição da coluna do gás desde a entrada até ao 3.º andar direito, em condições de funcionamento e segurança), em proporção perante aqueles montantes estimados para um prédio de 6 pisos, a preços actualizados, atingirão sempre um valor, no mínimo, na ordem da centena de milhares de euros, ou próximo.

Em equivalência ao valor de 116,20€ que a recorrida/ré está a pagar a título de renda (cfr. 5 dos factos provados), se considerarmos esse montante mais baixo da centena de milhares de euros seriam precisos cerca de 100 anos para a recorrente obter o retorno do valor das reparações.

É indubitável que a exigência das obras em causa excede manifestamente os limites impostos pelos interesses sócio-económicos subjacentes ao direito da ré, que esta desproporção entre o valor das obras e o das rendas é excessiva, e a exigência à recorrente senhoria da realização de obras no locado naquele montante, ou próximo, viola o mais elementar princípio de justiça, caindo na previsão do abuso de direito previsto no art. 334.º do CC.

É certo ser obrigação do proprietário facultar o gozo da coisa e assegurar a sua habitabilidade e salubridade até ao fim do contrato (art. 1031.º, al. b) do CC), não se podendo tolerar as situações em que os senhorios deixam degradar intencionalmente o arrendado com o calculado propósito de depois invocar os elevados custos da reparação para se eximirem à realização das obras.

Estratégia dolosa que a recorrida imputa à recorrente, acolhida na 1ª instância mas que a Relação afastou. E, a nosso ver, bem, porquanto não é essa a situação que os autos retratam. Ficou demonstrado que desde que adquiriu o edifício, já em mau estado de conservação, a recorrente assumiu uma postura reveladora de boa fé. Não se pode olvidar que cumprindo aquele seu dever, em diversos anos, realizou múltiplas obras de montante já elevado, e que, no entanto, se revelaram insuficientes para reabilitar o edifício face à vetustez e ao estado de degradação do mesmo e dos materiais que compõem a sua estrutura.

Note-se que o abatimento dos pisos feitos em madeira é um dado real e irreversível (40, 41 e 57 dos factos provados), com notório reflexo nas fissuras e rachas das paredes, tectos, e aduelas das portas (58 e 61 dos factos provados), o que, inclusive, coloca sérias dúvidas quanto à eficácia das parcelares obras estruturais impostas (cfr. ex. 62 dos factos provados)^[21], pois que em todo o restante edifício fatalmente continuarão a acentuar-se os efeitos da sua degradação impostos pelo tempo que, naturalmente, infectarão o espaço que se pretende recuperado, e poderão mesmo, em curto prazo, motivar uma intervenção mais drástica.

Tudo evidencia que a preconização do dever da realização das obras não constitui no caso *sub judice* exercício equilibrado e racional do direito invocado, importando, mesmo, abuso de direito que o torna ilegítimo. Como escreveu Antunes Varela, “*nesses casos não está apenas, nem sequer principalmente, em causa a obrigação do locador de assegurar o gozo (inicial) da coisa locada, uma vez que razoavelmente se não pode pensar em impor ao locatário a mera restituição do prédio ao estado precário em que se encontrava: as obras que se impõem em casos semelhantes excedem, pela própria natureza das coisas, os limites do dever de manutenção (entretien) da coisa imposto ao locador.*”

O que está, fundamentalmente, em causa nestas situações é o próprio direito do proprietário e consiste em saber até que ponto a exigência de reconstrução

da coisa parcialmente destruída ou arruinada excede os encargos normais da propriedade. E a tendência dos tribunais é no sentido de exonerar o locador das despesas excessivas, das reparações que excedam os encargos razoáveis e habituais da propriedade.”^[22].

Sem dúvida que a ré faz a exigência de obras que sabe acarretarem um esforço económico sem contrapartida económica real, sem equilíbrio prestacional, pois não haveria recuperação em tempo útil do investimento feito, e é sabido que as partes não só na formação como na execução dos contratos devem agir de boa fé (cfr. ainda o art. 762.º, nº 2 do CC).

Pretendendo a lei que as contraprestações dos contratos onerosos tenham o maior equilíbrio (art. 237.º do CC), a pretensão formulada pela recorrida/ré por não se traduzir num exercício equilibrado, lógico, e racional do seu direito, tornou-se equivalente à falta de direito, isto é, a ré é titular do direito que invoca, mas o exercício desse direito excede manifestamente os limites impostos pela boa fé e pelo seu fim social e económico, é ilegítimo (art. 334.º do CC)^[23].

Assim, decai a fundamentação exposta no acórdão impugnado no sentido de não se revelar a conduta da ré como um exercício de abuso de direito, apesar de ter por inequívoca a desproporção, diga-se que fora do comum, que se verifica entre a renda do locado e o custo das obras a realizar.

Procede nesta parte o recurso.

C) Se não é devida indemnização por danos não patrimoniais

A última questão até aqui trazida prende-se com a indemnização arbitrada a título de danos não patrimoniais sofridos pela recorrida.

As instâncias entenderem, por equitativo e justo, fixar o montante de 4.000,00 €.

A recorrente não aceita, argumentando que o nosso ordenamento jurídico não consagra a indemnização por danos não patrimoniais à responsabilidade contratual, contudo, mesmo que assim não se entendesse, de acordo com o disposto no artigo 496.º do CC apenas é admissível a indemnização por danos não patrimoniais quando os mesmos pela sua gravidade mereçam a tutela do direito, o que não se verifica no caso *sub judice*.

Acrescenta que o Acórdão recorrido manteve a sua condenação no pagamento daquela importância fundamentando a sua decisão única e exclusivamente no

ponto 56 da matéria de facto, quando a verdade é que não só se encontra provado, e foi reconhecido por todas as testemunhas arroladas pela ré, que após terem procedido à reparação do telhado em 2008 jamais se verificou qualquer infiltração ou inundação proveniente do telhado, como também dúvidas não subsistem de que não ocorreu qualquer queda de estuque dos tectos.

Vejamos.

Sobre esta matéria, a decisão sob censura sufragou a condenação imposta na sentença da 1ª instância de a recorrente pagar à ré a quantia de 4.000,00€, dizendo-se expressamente no acórdão recorrido que *“A possibilidade de compensar danos não patrimoniais em sede de responsabilidade contratual é já maioritariamente defendida pela jurisprudência, pelo que nos limitamos a remeter para a argumentação constante do Ac. STJ de 9.9.14, in <http://www.dgsi.pt> Proc. nº 77/09.3TBSVC.LI.SI.”*.

E assim é de facto. Vem sendo jurisprudência pacífica deste STJ, e aceite na generalidade da doutrina, onde apenas se assumem como vozes discordantes Antunes Varela, na sua obra *“Das Obrigações em geral”*, vol. I, 9ª ed., pág. 627 (nota 3), e, com dúvidas, Ribeiro de Faria, nas *“Obrigações”*, vol. I, pág. 493, que na responsabilidade contratual são indemnizáveis os danos não patrimoniais que mereçam a tutela do direito (art. 496.º, nº 1 do CC) [\[24\]](#).

De outro lado, como se afirma no Acórdão deste Supremo de 7/10/10, Proc. nº 457/07.9TCGMR.G1.S1, disponível no IGFEJ, *“Assentando o cálculo da indemnização destinada a compensar o lesado por danos não patrimoniais essencialmente num juízo de equidade, ao Supremo não compete a determinação exacta do valor a arbitrar, já que a aplicação da equidade não traduz, em bom rigor, a resolução de uma «questão de direito», mas tão somente a verificação acerca dos limites e pressupostos dentro dos quais se move o referido juízo equitativo a formular pelas instâncias face à individualidade do caso concreto «sub judicio»* [\[25\]](#).

Aplicando este considerando ao caso dos autos, o que a propósito vem provado é que:

- a ré BB vive sobressaltada com receio de quedas de estuque dos tectos (56 dos factos provados).

Os danos morais ou não patrimoniais, insusceptíveis de avaliação pecuniária, visam proporcionar ao lesado uma compensação que lhe proporcione algumas

satisfações decorrentes da utilização de uma soma pecuniária. A obrigação de indemnização neste âmbito decorre do disposto no art. 496.º, n.º 1 do CC que estabelece que *“na fixação da indemnização deve atender-se aos danos não patrimoniais que, pela sua gravidade, mereçam a tutela do direito”*, e o critério da sua fixação é a equidade (n.º 3 do mesmo artigo^[26]), devendo ser *“proporcionado à gravidade do dano, tomando em conta as regras de boa prudência, de bom senso prático, de justa medida das coisas, de criteriosa ponderação das realidades da vida”*^[27].

Também Inocêncio Galvão Telles frisa que o montante da fixação do montante da reparação dos danos não patrimoniais deverá ser determinado *“mediante o cômputo equitativo de uma compensação, em que se atenderá, não só e antes de mais à própria extensão e gravidade dos prejuízos, mas também ao grau de culpabilidade do agente, à situação económica deste e do lesado e demais circunstâncias do caso”*^[28].

Por sua vez, Mário Júlio de Almeida Costa salienta que o legislador confiou ao tribunal o encargo de apreciar, no quadro das várias situações concretas, socorrendo-se de factores objectivos, se o dano não patrimonial se mostra digno de protecção jurídica, sendo irrelevantes os pequenos incómodos ou contrariedades, assim como os sofrimentos ou desgostos que resultem de uma sensibilidade anómala^[29].

Estamos, sem dúvida, perante danos não patrimoniais cuja gravidade, objectivamente considerada, com reflexos no bem-estar físico e psíquico da ré, justifica e impõe a tutela do direito (art. 496.º, n.º 1 do CC).

Não nos podemos esquecer que o lar é um sítio privilegiado para o descanso e repouso, daí que qualquer preocupação e perturbação significativa ao modo como a vida das pessoas se desenrola no mesmo tem implicações a nível do direito ao descanso e a um ambiente tranquilo e sereno, que não podem deixar de estar contemplados nos direitos de personalidade (art. 70.º do CC). Em face do que se apurou, dúvidas não restam que a ré viu prejudicado o seu direito a um ambiente calmo, repousante e tranquilo no seu lar, razão pela qual esses danos são merecedores de tutela jurídica, nos termos dos arts. 70.º e 496.º, n.º 1 do CC.

Assim, tendo em conta tal circunstância fáctica, os factores relevantes na formulação do juízo de equidade para a fixação do *quantum* indemnizatório, designadamente que vêm sendo vivenciados pela ré há diversos anos, e que por essa mesma circunstância já sofreu prejuízos materiais, a relevância do

bem em causa, casa de habitação, e não perdendo de vista o sentido das decisões jurisprudenciais mais recentes sobre a matéria, que constituem também circunstância a ter em conta no quadro das decisões que façam apelo à equidade, considera-se que não há fundamento para pôr em causa o valor fixado equitativamente pela Relação para este tipo de danos, obedecendo ao critério geral do art. 496.º, nºs 1 e 4 a indemnização total de 4.000,00€.

Não pode, em consequência, ser reconhecida razão à recorrente. Neste âmbito não merece censura o acórdão impugnado.

III - DECISÃO

Nos termos expostos, decide-se julgar parcialmente procedente a revista, revogando-se o acórdão recorrido na parte em que condenou a recorrente a realizar as obras enunciadas, mantendo-o em tudo o demais.

Custas pelas partes, na proporção do decaimento.

Lisboa, 05/05/15

Gregório Silva Jesus (Relator)

Martins de Sousa

Gabriel Catarino

[1] Relator: **Gregório Silva Jesus** - Adjuntos: Conselheiros **Martins de Sousa** e **Gabriel Catarino**.

[2] No regime estabelecido pelo Dec. Lei nº 303/2007 de 24/08, com as inovações introduzidas pelo Novo Código de Processo Civil, com excepção do disposto no art. 671.º, nº 3 (cfr. art. 7, nº 1 da Lei nº 41/13, de 26/06), uma vez que a acção foi intentada em 10/08/07 e o acórdão impugnado é de 14/10/14.

[3] Cfr. neste sentido Abrantes Geraldês, Recursos em Processo Civil, Novo Regime, 2008, pág. 387 (ou Recursos no Novo Código de Processo Civil, 2013, pág. 343); Lebre de Freitas e Armindo Ribeiro Mendes, Código de Processo Civil Anotado, vol. 3.º, tomo I, 2ª ed., pág. 179.

[4] Manual de Processo Civil, 1984, pág. 663; no mesmo sentido, Lebre de

Freitas, Montalvão Machado e Rui Pinto, Código de Processo Civil Anotado, vol. 2.º, 2ª ed., págs. 689/691.

[5] In Código de Processo Civil anotado, vol. V, pág. 81.

[6] Cfr., entre outros, os acórdãos do STJ, de 3/11/82. BMJ 321º-378 e de 6/10/83, BMJ 330º-469, de 9/01/03, Proc. nº 02B4161, 6/07/04, Proc. nº 04B1311, 26/05/09, Proc. nº 927/2002.C1.S1, desta Secção, 15/11/12, Proc. nº 96/08.7TBCVD.E1.S1, no IGFEJ.

[7] Cfr. Acs. do STJ de 19/10/04, Proc. nº 04B2638, 3/02/05, Proc. nº 04B4009, e 7/04/05, Proc. nº 05B175, todos disponíveis no IGFEJ.

[8] Ac do STJ de 13/09/11, Proc. nº 1029/10.6T2AVR.S1, subscrito pelos ora relator e 1.º Adjunto, disponível no IGFEJ.

[9] Cfr. Alberto dos Reis. Comentário, 3.º, págs. 368 e segs.

[10] Na C.J., STJ, Ano I- III- 21.

[11] Cfr. Pires de Lima e Antunes Varela, ob. cit., vol. I, 4ª ed., pág. 298.

[12] Quanto às demais modalidades de abuso de direito veja-se Menezes Cordeiro, in Da Boa Fé No Direito Civil, vol. II, todavia não é delas que advém a desejada e significativa melhoria no gozo do locado pela ré.

[22] RLJ, Ano 100º, pág. 382.

[23] Cfr. neste mesmo sentido os Acs do STJ de 28/11/02, Proc.nº 3436/02-2ª, nos Sumários de Acórdãos Cíveis deste Tribunal de 2002, 8/06/06, Proc. nº 06B1103, 14/11/06, Proc. nº 06B3597, 31/01/07, Proc. nº 06A4404, 30/09/08, Proc. nº 08A2259, desta Secção, e 11/12/12 desta conferência, no IGFEJ.

[24] Cfr. neste sentido, entre outros, e para além do acima citado, os Acs. do STJ de 9/07/98, Proc. nº 98B139, 3/02/99, Proc. nº 98A1262, 23/01/07, Proc. nº 06A4001, 24/05/07, Proc. nº 07A1187, estes dois desta Secção, 9/12/08, Proc. nº 08A965, 21/05/09, Proc. nº 08B1356, 7/01/10, Proc. nº 542/09.2YFLSB, 4/05/10, Proc. nº 1194/07.0TBBNV.L1.S1, 13/07/10, Proc. nº 60/10.6YFLSB, e a jurisprudência nele citada, 24/01/12, Proc. nº 540/2001.P1.S1, relatado e subscrito, respectivamente, pelos aqui 1.º e 2.º Adjuntos, todos disponíveis no IGFEJ, 14/01/14, Proc. nº 981/04.5TBFAF.G2.S1, e de 13/01/15, Proc. nº 3069/06.0TBALM.L2.S1, ambos desta conferência.

[25] Cfr. no mesmo sentido, os Acs. de 5/11/09, Proc. nº nº 381-2002-S1, 16/12/10, Proc. nº 270/06.0TBLS.D.P1.S, e de 20/10/11, Proc. nº 428/07.5TBFAF.G1.S1, no IGFEJ.

[26] Na redacção vigente à data dos factos, lembrando que foi recentemente alterado com o art. 3º da Lei nº 23/10 de 30/08.

- [27] Pires de Lima e Antunes Varela, Código Civil Anotado, 4ª ed., vol. I, pág. 501.
- [28] In Direito das Obrigações, 5ª ed., pág. 361.
- [29] In Direito das Obrigações, 11ª edição, pág. 60 Almedina, págs. 719 a 860.
- [13] In ob. cit., pág. 853.
- [14] In ob. cit., págs. 853/854.
- [15] Cfr. Acs. de 22/06/10, Proc. nº 270/06.OTCGMRG.1.S.1, desta Secção, e 30/09/10, Proc. nº 414/06.2TBPBL.C1.S1no IGFEJ.
- [16] In ob. cit., págs. 857/858.
- [17] Publicado em 27/02/06 que, com ressalva do disposto nos arts. 63.º e 64.º, entrou em vigor em 27/06/06, 120 dias após a publicação (cfr. art 65º, nº 2)
- [18] Esclareça-se que se está a ter em conta a redacção anterior à conferida pela Lei nº 31/2012 de 14/08. O mesmo sucede com os demais normativos do NRAU por diante citados.
- [19] Cf., Ac. do STJ de 11/2/92, BMJ 414º - 455, de 27/10/94, BMJ 440.º - 478 ; Antunes Varela, RLJ Ano 100.º, pág. 381.
- [20] Cfr. Ac. do STJ de 28/7/81, BMJ 309º -336.
- [21] A limpeza do quintal traseiro, dos andares vagos, e do ralo de escoamento das águas pluviais, o fecho e vidração das janelas dos andares vagos, e a reparação da caixa do correio, são restantes imposições que não importando especiais custos1