

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 3822/19.5T8MAI.P1

Relator: CARLOS GIL
Sessão: 08 Março 2021
Número: RP202103083822/19.5T8MAI.P1
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: REVOGADA

PRIVAÇÃO DO USO

DANO ATENDÍVEL

FRACÇÃO AUTÓNOMA

CÁLCULO DA INDEMNIZAÇÃO

Sumário

I - A questão da ressarcibilidade do dano da privação do uso tem sofrido ao longo do tempo uma evolução jurisprudencial que aponta num sentido de maior abertura na reparação de tal dano.

II - Numa corrente mais exigente para o lesado, para que o dano da privação do uso da coisa danificada seja ressarcível exige-se a prova de factos demonstrativos da repercussão negativa dessa privação no património do lesado.

III - Outra corrente jurisprudencial, mais favorável ao lesado, basta-se com a prova de que o lesado usaria normalmente a coisa danificada para que o dano da privação do uso seja indemnizado.

IV - Outra posição, ainda mais favorável ao lesado, pronuncia-se no sentido da ressarcibilidade do dano da privação do uso mesmo que não seja feita prova de uma utilização quotidiana do bem, indemnização a fixar com recurso à equidade e com ponderação das concretas circunstâncias de cada caso.

V - Tem direito a ser indemnizado do dano da privação do uso de fração autónoma o condómino que a não pode arrendar por a mesma padecer de infiltrações provenientes de partes comuns do edifício, com escorrência de água pelas paredes e água a pingar do teto, não sendo exigível ao titular dessa fração que procure colocá-la no mercado de arrendamento, nessas condições, depois de por tais razões ter cessado um anterior contrato de arrendamento.

Texto Integral

Processo nº 3822/19.5T8MAI.P1

Sumário do acórdão proferido no processo nº 3822/19.5T8MAI.P1 elaborado pelo seu relator nos termos do disposto no artigo 663º, nº 7, do Código de Processo Civil:

.....
.....
.....

*

Acordam os juízes subscritores deste acórdão, da quinta secção, cível, do Tribunal da Relação do Porto:

1. Relatório[1]

Em 29 de outubro de 2019, no Juízo Local Cível da Maia, Comarca do Porto, **B...** intentou a presente ação declarativa de condenação sob a forma comum contra o **Condomínio C...**, sito na Rua ..., nº .., freguesia ... , Maia, pedindo a condenação deste:

- a reconhecer que os defeitos e vícios de que enferma a fração autónoma BC, 4º andar, sala ., propriedade do autor, são consequência dos vícios/defeitos existentes nas partes comuns do edifício;
- a proceder à reparação dos defeitos/danos que o edifício apresenta nas suas partes comuns;
- a proceder à reparação dos defeitos/danos que a fração apresenta no seu interior;
- a proceder ao pagamento dos danos patrimoniais sofridos, presentes e futuros, em consequência das infiltrações provenientes das paredes exteriores do edifício que não foram reparados, os seus defeitos, e acumulados desde 2012, originando a impossibilidade do uso da fração;
- a proceder ao pagamento dos encargos tidos pelo autor com o requerimento antecipado de prova, nomeadamente, taxa de justiça e encargos com a perícia;
- a proceder ao pagamento de outros valores a título patrimonial e não patrimonial, a título pecuniário e sanção compulsória[2].

Alega para tanto, e em síntese, que é proprietário de uma fração autónoma situada no prédio do Condomínio Réu, que desde 2012 acusa sinais de infiltrações, com origem nas partes comuns cuja reparação é da

responsabilidade do condomínio e que por causa disso, em janeiro de 2013, foi revogado o contrato de arrendamento dessa fração, ficando o autor, desde então, impossibilitado de a arrendar.

Citado, o réu contestou impugnando alguns dos factos alegados pelo autor e referindo que tem conhecimento de que a fração do autor e bem assim praticamente todas as frações do edifício têm problemas de infiltrações que têm vindo a ser discutidos em sucessivas assembleias de condóminos, inexistindo disponibilidades financeiras do condomínio que permitam realizar as obras que ponham termo às infiltrações, concluindo pela total improcedência da ação.

Após contraditório sobre a eventual dispensa de realização de audiência prévia, dispensou-se esta diligência, fixou-se o valor da causa no montante de vinte mil euros, proferiu-se despacho saneador tabelar, procedeu-se à fixação do objeto do litígio e à enunciação dos temas de prova e após admissão das provas oferecidas pelas partes, designou-se dia para realização da audiência final.

A audiência final decorreu numa sessão, após o que, em 06 de julho de 2020 foi proferida sentença[3] que terminou com o dispositivo que na parte pertinente ao conhecimento do objeto do recurso se reproduz de seguida:

“Nos termos e pelos fundamentos expostos, decide-se julgar a presente acção parcialmente procedente, por provada, e, em consequência, condenar o Réu Condomínio C...:

- a reconhecer que os defeitos dos quais enferma a fracção autónoma BC, 4º andar, Sala ., propriedade do Autor são consequência dos defeitos existentes nas partes comuns do edifício;*
 - a proceder à reparação dos defeitos que o edifício apresenta nas partes comuns e a proceder à reparação dos danos que a fracção do Autor apresenta no seu interior;*
 - a pagar ao Autor a quantia de € 6000,00 (seis mil euros) correspondente aos dois anos de rendas que deixou de auferir no âmbito do contrato de arrendamento que cessou por força das infiltrações verificadas.*
- Mais se decide absolver o Réu quanto ao restante peticionado.”*

Em 16 de Setembro de 2020, inconformado com a sentença, **B...** interpôs recurso de apelação, terminando as suas alegações com as seguintes conclusões:

.....
.....
.....

O **Condomínio C...** contra-alegou pugnando pela total improcedência do recurso.

Sendo o objeto do recurso constituído unicamente por matéria de direito, havendo sobre as questões suscitadas um vasto lastro doutrinal e jurisprudencial, com o acordo dos restantes membros do coletivo dispensaram-se os vistos, cumprindo apreciar e decidir de imediato.

2. Questões a decidir tendo em conta o objeto do recurso delimitado pelo recorrente nas conclusões das suas alegações (artigos 635º, nºs 3 e 4 e 639º, nºs 1 e 3, ambos do Código de Processo Civil, na redação aplicável a estes autos), por ordem lógica e sem prejuízo da apreciação de questões de conhecimento oficioso, observado que seja, quando necessário, o disposto no artigo 3º, nº 3, do Código de Processo Civil

Importa determinar se o recorrente tem direito a indemnização por privação do uso da sua fração para além do período de duração do contrato de arrendamento revogado em 2013, por causa das patologias que essa fração apresentava.

3. Fundamentos de facto exarados na sentença recorrida, não impugnados e que se mantêm por não se vislumbrar qualquer fundamento para a sua alteração oficiosa

3.1 Factos provados

3.1.1

O autor é proprietário da fração autónoma BC, 4º andar, Sala ., do prédio em regime de propriedade horizontal sito na rua ..., nº ..,-..., Maia.

3.1.2

A administração de condomínio é realizada pela D..., Lda. com sede na Rua ..., nº .., 1º E,- ..., Maia.

3.1.3

No ano de 2012, a referida fração autónoma era um espaço arrendado à E..., Lda., com o NIPC

3.1.4

Com o arrendamento do espaço, o autor, recebia de renda mensal o valor de € 250,00 (Duzentos e Cinquenta Euros).

3.1.5

O autor teve o espaço arrendado até janeiro de 2013.

3.1.6

A referida fração, durante o ano de 2012, começou por apresentar graves sinais de humidade e infiltrações de água.

3.1.7

Por este motivo, o aqui autor, deixou de poder arrendar a referida fração pois as condições para o seu uso deixaram de existir, nomeadamente, por escorrer água pelas paredes e pingar água do teto, colocando em risco todo o

mobiliário existente no local e as condições de trabalho das pessoas que aí permaneciam a exercer a sua atividade profissional.

3.1.8

Por este motivo, o aqui autor viu o seu inquilino, a sociedade supra referida, a invocar todos estes problemas para acordar a revogação do contrato de arrendamento entre as partes.

3.1.9

O autor, não teve outra alternativa senão acordar a dita revogação, deixando de poder arrendar a referida fração, pois as condições para o seu uso deixaram de existir.

3.1.10

É do conhecimento da administração de condomínio que a fração apresenta infiltrações de água e humidade que pela sua gravidade impossibilitam a utilização da mesma.

3.1.11

Desde que a fração começou a apresentar sinais de infiltrações e humidades, que o autor, por via de reuniões em assembleia de condóminos e por cartas que lhes foram enviadas, deu conhecimento à administração de condomínio e aos condóminos, que a sua fração tinha infiltrações.

3.1.12

As ditas infiltrações e humidades começaram por ser referenciadas já na Assembleia de Condóminos de 26 de fevereiro de 2013.

3.1.13

Tais infiltrações verificavam-se pela entrada de água da fachada e pela cobertura, pois a referida fração situa-se no último andar do prédio.

3.1.14

Depois de várias tentativas de diálogo e perante a inércia da administração do condomínio em resolver esta questão, o autor lançou mão da exceção do não cumprimento do pagamento de quotas.

3.1.15

Para tentar minorar o problema, fez, a expensas suas, obras no interior da sua fração.

3.1.16

Mas como os problemas provinham do exterior nada conseguiu resolver e, pouco tempo depois, a fração já se encontrava na mesma.

3.1.17

Estas infiltrações, na fração autónoma, resultam da não reparação de defeitos existentes na parte comum do prédio, como é reconhecido pela própria Administração de condomínio por via das poucas respostas que foi dando ao aqui autor.

3.1.18

No âmbito do processo de produção antecipada de prova supra referido o aqui autor teve, até ao momento, a título de encargos, o montante de € 493,00.

3.1.19

As obras nas partes comuns do edifício ainda não se realizaram por não existir disponibilidade financeira.

3.2 Factos não provados

3.2.1

Não se provaram os restantes factos alegados pelas partes que não se compaginam com os factos provados supra referidos[4].

4. Fundamentos de direito

O recorrente pugna pela revogação da sentença recorrida na parte em que absolveu o réu do pagamento de indemnização por privação do uso da fracção de que é dono para lá do período por que devia vigorar o contrato de arrendamento revogado por causa da impossibilidade de gozo do arrendado e em consequência da entrada de água da fachada e pela cobertura do edifício, pois, na sua perspectiva, basta a prova da impossibilidade de gozo da fracção por causa imputável ao condomínio para que o autor seja ressarcido de tal prejuízo, sendo inexigível que o autor procure colocar no mercado de arrendamento um imóvel no estado em que se acha a sua fracção.

Na decisão recorrida, para fundamentar a limitação da indemnização por privação do uso ao montante de seis mil euros escreveu-se o seguinte:

“Requer ainda o Autor que o Réu seja condenado a pagar o valor dos danos patrimoniais decorrentes da não utilização da fracção, pagando o valor da renda que o Autor deixou de receber.

Neste âmbito provou-se apenas que o contrato de arrendamento que vigorava aquando do início das infiltrações cessou devido à falta de condições do arrendado, tendo a arrendatária cumprido apenas um dos três anos que o contrato deveria durar. Ou seja, o Autor perdeu dois anos de rendas em virtude das infiltrações, sendo que o seu recebimento não era uma mera expectativa, mas uma certeza em face do contrato celebrado. Já o restante período de rendas que o Autor pretende ver pagos não lhe é devido porquanto o mesmo nada provou a não ser que a fracção continua com infiltrações, mas nada provou quanto à existência de uma expectativa real e séria de efectuar novos contratos de arrendamento. Por exemplo, o Autor podia ter alegado e provado que teve interessados no arrendamento da fracção e que os mesmos após verem o seu estado deixaram de ter esse interesse e só não celebraram novo contrato de arrendamento devido às condições do arrendado. Mas nada disso alegou nem provou o Autor.”

Cumpre apreciar e decidir.

A questão da ressarcibilidade do dano da privação do uso tem sofrido ao longo do tempo uma evolução jurisprudencial que aponta num sentido de maior abertura na reparação de tal dano[5], questão que sobretudo se tem colocado em sede de acidentes de viação.

Assim, numa corrente mais exigente para o lesado, para que o dano da privação do uso da coisa danificada seja ressarcível exige-se a prova de factos demonstrativos da repercussão negativa dessa privação no património do lesado[6].

Outra corrente jurisprudencial, mais favorável ao lesado, basta-se com a prova de que o lesado usaria normalmente a coisa danificada para que o dano da privação do uso seja indemnizado[7].

Outra posição, ainda mais favorável ao lesado, pronuncia-se no sentido da ressarcibilidade do dano da privação do uso mesmo que não seja feita prova de uma utilização quotidiana do bem, indemnização a fixar com recurso à equidade e com ponderação das concretas circunstâncias de cada caso[8].

No caso está em causa a privação do gozo de uma fração autónoma, privação que decorre da violação por parte do condomínio da obrigação de efetivação das obras necessárias em partes comuns de modo a impedir as infiltrações na fração de que o autor é dono.

Provou-se que a referida fração, durante o ano de 2012, começou por apresentar graves sinais de humidade e infiltrações de água (ponto 3.1.6 dos factos provados), que por este motivo, o aqui autor, deixou de poder arrendar a referida fração pois as condições para o seu uso deixaram de existir, nomeadamente, por escorrer água pelas paredes e pingar água do teto, colocando em risco todo o mobiliário existente no local e as condições de trabalho das pessoas que aí permaneciam a exercer a sua atividade profissional (ponto 3.1.7 dos factos provados), que por este motivo, o aqui autor viu o seu inquilino, a sociedade E..., Lda. a invocar todos estes problemas para acordar a cessação do contrato de arrendamento por acordo entre as partes (ponto 3.1.8 dos factos provados) e que o autor, não teve outra alternativa senão acordar a dita cessação, deixando de poder arrendar a referida fração, pois as condições para o seu uso deixaram de existir (ponto 3.1.9 dos factos provados). Finalmente, provou-se que é do conhecimento da administração de condomínio que a fração apresenta infiltrações de água e humidade que pela sua gravidade impossibilitam a utilização da mesma. Face a esta factualidade, pode concluir-se, como concluiu a decisão recorrida que o autor *“nada provou quanto à existência de uma expectativa real e séria de efectuar novos contratos de arrendamento”*?

A nosso ver, tendo em atenção a composição da fração do autor[9] e bem assim todo o circunstancialismo que rodeou a cessação do contrato de

arrendamento da fração de que o autor é titular evidencia inequivocamente que se trata de um bem imóvel destinado a ser colocado no mercado do arrendamento e que essa destinação ficou impedida por causa do estado em que se acha em consequência de infiltrações provenientes de partes comuns do edifício em que se integra.

Num tal circunstancialismo, afigura-se-nos inexigível que o autor tente arrendar uma fração que sabe não reunir condições para o efeito, suportando despesas que sabe ser de antemão inúteis (por exemplo com publicidade ou com a intervenção de uma mediadora) e colocando em risco a sua credibilidade negocial.

Por isso, no quadro factual provado o réu está obrigado a reparar o dano da privação do gozo da fração de que o autor é titular até que sejam reparadas as partes comuns por onde se verificam as infiltrações que afetam a fração do autor e bem assim os danos na mesma fração.

O montante do dano da privação do gozo da fração mesmo para além do momento em que duraria o contrato de arrendamento extinto por causa do estado em que o arrendado se achava deve determinar-se com referência ao valor da renda que era então cobrado pois trata-se de um valor de mercado que foi efetivamente obtido e afigura-se moderado.

Na decisão recorrida arbitrou-se ao autor a indemnização de seis mil euros tendo em atenção que o contrato de arrendamento incidente sobre a fração de que o autor é titular e cuja colocação no mercado do arrendamento está comprometida por causa de patologias em partes comuns do edifício que determinam infiltrações cessou dois anos antes do termo previsto (48 meses x € 250,00= € 6.000,00).

Neste quadro, conclui-se que a indemnização arbitrada pelo tribunal recorrido visou a reparação do dano da privação do uso da fração até finais de janeiro de 2015, estando o réu além disso obrigado a pagar ao autor à razão mensal de duzentos e cinquenta euros para indemnização da mesma privação verificada de fevereiro de 2015 e até que sejam reparadas as partes comuns por onde se verificam as infiltrações que afetam a fração do autor e bem assim os danos na mesma fração.

Até ao encerramento da discussão no tribunal recorrido (30 de junho de 2020), a título de privação do gozo da fração do autor imputável ao réu, além dos quarenta e oito meses já contemplados na decisão recorrida, decorreram mais cinco anos e quatro meses, num total de dezasseis mil euros (64 meses - fevereiro de 2015 a junho de 2020 - x € 250,00= € 16.000,00), a que acrescem os valores entretanto vencidos, a liquidar ulteriormente e até que sejam reparadas as partes comuns por onde se verificam as infiltrações que afetam a fração do autor e bem assim os danos na mesma fração, à razão mensal de

duzentos e cinquenta euros[10].

As custas do recurso são da responsabilidade do recorrido porque decaiu integralmente (artigo 527º, nºs 1 e 2, do Código de Processo Civil), devendo também alterar-se a proporção da responsabilidade pelas custas da ação em função desta decisão, reputando-se ajustada essa divisão em um oitavo para o autor e sete oitavos para o réu, em vez da repartição de um terço para o autor e de dois terços para o réu, sendo a responsabilidade tributária pelo dano da privação do uso da fração após junho de 2020 e até que sejam reparadas as partes comuns por onde se verificam as infiltrações que afetam a fração do autor e bem assim os danos na mesma fração, a liquidar ulteriormente, a cargo do autor e do réu em igual proporção e sem prejuízo da sua correção em face do resultado da liquidação.

5. Dispositivo

Pelo exposto, os juízes subscritores deste acórdão, da quinta secção, cível, do Tribunal da Relação do Porto acordam em julgar procedente o recurso de apelação interposto por **B...** e, em consequência, revoga-se a sentença recorrida proferida em 06 de julho de 2020, na parte em que absolveu do pedido o réu **Condomínio C...**, sito na Rua ..., nº .., freguesia ..., Maia, quanto ao dano da privação do uso da fração autónoma “BC” da titularidade do autor desde fevereiro de 2015 e até que sejam reparadas as partes comuns por onde se verificam as infiltrações que afetam a fração do autor e bem assim os danos na mesma fração e, em consequência condena-se o **Condomínio C...** a pagar a **B...** a quantia de dezasseis mil euros, a título de dano da privação do uso dessa fração no período compreendido entre fevereiro de 2015 e junho de 2020 (64 meses x € 250,00= € 16.000,00), a que acrescem os valores vencidos após junho de 2020 a liquidar ulteriormente e até que sejam reparadas as partes comuns por onde se verificam as infiltrações que afetam a fração do autor e bem assim os danos na mesma fração, à razão mensal de duzentos e cinquenta euros, mantendo-se no mais, com exceção da responsabilidade tributária, intocada a sentença recorrida.

As custas do recurso são da responsabilidade do recorrido porque decaiu integralmente (artigo 527º, nºs 1 e 2, do Código de Processo Civil), sendo aplicável a secção B, da tabela I, anexa ao Regulamento das Custas Processuais, à taxa de justiça do recurso, respondendo o autor e o réu pelas custas da ação na exata proporção da sucumbência que se fixa em um oitavo para o autor e em sete oitavos para o réu, sendo a responsabilidade tributária pelo dano da privação do uso da fração após junho de 2020 e até que sejam reparadas as partes comuns por onde se verificam as infiltrações que afetam a fração do autor e bem assim os danos na mesma fração, a liquidar

ulteriormente, a cargo do autor e do réu em igual proporção e sem prejuízo da sua correção em face do resultado da liquidação.

O presente acórdão compõe-se de treze páginas e foi elaborado em processador de texto pelo primeiro signatário.

Porto, 08 de março de 2021

Carlos Gil

Mendes Coelho

Joaquim Moura

[1] Segue-se, com alterações, o relatório da decisão recorrida.

[2] Este pedido formulado pelo autor na petição inicial tem a seguinte redação: “Que o Réu lhe pague outros valores a título patrimoniais e não patrimoniais, a título pecuniário e sanção compulsória”. Para além das faltas de concordância gramatical, este pedido é genérico e obscuro, não sendo claro o seu alcance.

[3] Notificada às partes mediante expediente eletrónico elaborado em 07 de julho de 2020.

[4] Na nossa perspetiva, esta enunciação não contém um juízo concreto e individualizado sobre a factualidade não provada, devolvendo ao destinatário da sentença a tarefa de determinar precisamente qual é afinal a matéria de facto não provada, nem procede à destrição da matéria não provada da matéria de direito contida também nos articulados (segunda parte da alínea d), do nº 1, do artigo 552º, do Código de Processo Civil), não observando por isso o dever legal de declaração de qual é a matéria de facto não provada. O dever legal de declarar qual é a matéria de facto provada e não provada visa que o tribunal se debruce especificamente sobre os diversos pontos de facto relevantes para as diversas questões suscitadas pelas partes e à luz das diversas soluções plausíveis dessas mesmas questões. Ora, aquela formulação genérica não dá qualquer garantia de um juízo individualizado, ponto por ponto, sobre a matéria que não mereceu resposta positiva e, por outro lado, também leva a motivações genéricas dessa convicção genérica negativa que dificulta, quando não inviabiliza, uma aferição crítica do juízo probatório do tribunal. Por isso, a nosso ver, uma tal forma de indicação dos factos não provados não constitui uma verdadeira enunciação dessa matéria e pode, no limite, integrar a nulidade de sentença prevista na alínea b), do nº 1, do artigo 615º do Código de Processo Civil (neste sentido veja-se o

acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 26 de Fevereiro de 2019, relatado pelo Sr. Juiz Conselheiro Fonseca Ramos, no processo nº 1316/14.4TBVNG-A.P1.S, acessível na base de dados da DGSI).

[5] Sobre esta problemática veja-se Responsabilidade Civil, Temas Especiais, Universidade Católica Portuguesa 2015, Maria da Graça Trigo, páginas 57 a 62.

[6] Neste sentido veja-se o acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 04 de outubro de 2007, relatado pelo Sr. Juiz Conselheiro Salvador da Costa no processo nº 07B1961, acessível no *site* da DGSI.

[7] Neste sentido veja-se o acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 02 de junho de 2009, relatado pelo Sr. Juiz Conselheiro Alves Velho, no processo nº 1583/1999.S1, acessível no *site* da DGSI. Nesta mesma corrente se insere o acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra proferido no processo nº 288/14.0TBLRA.C1, que a recorrente cita em abono da sua pretensão recursória.

[8] Neste sentido leia-se Temas da Responsabilidade Civil, Vol. I, Indemnização do Dano da Privação do Uso, 2ª edição revista e actualizada, Almedina 2005, António Santos Abrantes Geraldés, páginas 72 e 73, posição também mencionada no acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 05 de julho de 2018, relatado pelo autor que se acaba de citar, no processo nº 176/13.7T2AVR.P1.S1, acessível no *site* da DGSI.

[9] Esta fração apresenta no registo predial a seguinte composição: “Escritório, exercício de profissões liberais ou cabeleireiro no quarto andar, sala 5, com 52 m².”

[10] Importa deixar claro que este crédito indemnizatório do autor enquanto titular de uma fração autónoma não o exonera, nomeadamente, da responsabilidade pelos encargos de conservação das partes comuns, tal como previsto no nº 1, do artigo 1424º do Código Civil e em função da sua permissão.