jurisprudência.pt

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 679/15.9T8PRT.P1

Relator: PAULO DUARTE TEIXEIRA
Sessão: 25 Fevereiro 2021
Número: RP20210225679/15.9T8PRT.P1
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: CONFIRMADA A DECISÃO

CONTRATO DE ARRENDAMENTO

FALTA DE CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE DO LOCADO

FALTA DE COMUNICAÇÃO **SENHORIO**

MORA NA REALIZAÇÃO DAS OBRAS

Sumário

I - No quadro de um contrato de arrendamento presume-se que a falta de condições de habitabilidade do locado é imputável ao locador nos termos do art. 799º, do CC.
II - Pode este alegar e provar que está verificada qualquer das situações do art. 1033º, do CC.
III - Se um inquilino nunca comunicou o mau estado do locado, e não colaborou com o locador quando este o notificou para realizar obras de manutenção do locado, não existe mora na realização de obras de manutenção do locado.

Texto Integral

Proc. n.º 679/15.9T8PRT

Sumário:
.....
.....
.....
*

B… intentou a presente ação declarativa de condenação em processo comum pedindo que C… fosse condenado a:
A) realizar obras de conservação, recuperação e renovação no imóvel arrendado ao A.;
B) realojar o A. durante o período de intervenção no locado;
C) pagar ao A. uma indemnização pelo prejuízos causados ao A. e pelo incumprimento contratual, no montante que veja a ser liquidado em sede de execução de sentença.
O réu contestou pedindo a sua absolvição.
*
No decurso da audiência o autor ampliou o pedido, nos seguintes termos: *"O autor B… requer ao Tribunal, nos termos do art.º 265.º, n.º 2 do C.P.Civil a ampliação do pedido formulado na petição inicial, na medida em que a referida ampliação se traduz num mero desenvolvimento e consequência do seu pedido primitivo.*
Assim, em consequência do pedido de condenação do réu na realização de obras no locado, requer ainda o autor que seja fixado um prazo razoável para o início dos trabalhos de intervenção no locado que de acordo com a matéria provada nos autos e segundo os juízos de equidade, seja fixado um prazo para a duração das obras de intervenção no locado.
Ser o réu condenado a restituir ao autor todas as quantias pagas a título de rendas desde julho/2014, data em que o autor teve que abandonar o locado por ordem do delegado de saúde.
Ser reconhecido ao autor o direito de poder excecionar o cumprimento do pagamento da renda desde o trânsito em julgado da sentença até o réu lhe facultar o realojamento.
Essa ampliação do pedido foi indeferida por despacho transitado em julgado.
*
Tramitada a causa procedeu-se a julgamento, findo a qual foi proferida sentença que decidiu: "julgo a ação totalmente improcedente e, em consequência absolvo o réu do pedido formulado pelo autor".
Inconformado com essa decisão veio o autor interpor recurso, o qual foi admitido como de apelação, a subir imediatamente, nos próprios autos com efeito devolutivo.
*
2. Foram apresentadas as seguintes conclusões
A) O tribunal recorrido fez uma errada decisão da matéria de facto.
B) Deve o tribunal dar como não provados, por demonstração do oposto, os seguintes factos constantes da matéria de facto assente e serem removidos da matéria de facto provada:

1. O ponto 6) dos factos provados por o cheiro que exala da casa do autor resultar do não uso do locado:
2. O ponto 13) dos factos provados por os objetos que se encontram no interior da habitação serem objetos pessoais do autor e materiais para produções artísticas, não se tendo provado que tais materiais fossem lixo e perecíveis.
3. O ponto 12) dos factos provados: «O autor não facultou a entrada na habitação» e o ponto 14) dos factos provados «Em setembro de 2014 numa última tentativa de aceder ao locado para verificar o estado deste, o réu interpelou o autor para facultar o exame deste através de carta registada» Por se ter demonstrado que o Réu senhorio já conhecia o verdadeiro estado da habitação e que as suas intenções quanto à realização de obras não eram genuínas, pois desde 2001 que vem sendo interpelado tanto pelo Autor como pelas suas irmãs pela a cedência do tecto numa das divisões, obra essa urgente. Além do mais, para sustentar a veracidade deste facto terá ficado demonstrado que a casa sempre padeceu de problemas de humidade e que apresenta anomalias localizadas no seu dispositivo de impermeabilização junto à platibanda com as telhas a não fazer uma perfeita vedação das águas pluviais.
5. O ponto 21 dos factos provados por ter inexistido qualquer infestação de baratas na habitação do Autor.
C) Deve ser dado como provado e como tal incluído na matéria de facto assente o ponto 23.º da matéria por se ter demonstrado que a habitação do Autor não era abastecida de água por culpa imputável ao senhorio Reu.
D) Deverá ser incluído na matéria provada o facto do Réu ter conhecimento da necessidade de obras da habitação pelo menos desde 2001;
E) A ausência de obras devidas pelo senhorio resultou no estado de inabitabilidade em que hoje se encontra a fracção. Tendo o agravamento dessas condições sido provocada pelo comportamento inerte do Réu e não por mau uso do locado imputável ao Autor.
F) A sentença recorrida incorreu num erro de julgamento designadamente quanto ao seu enquadramento jurídico-factual.
G) A própria sentença recorrida compromete a execução do contrato de arrendamento, na medida em que o Réu senhorio ao não realizar as obras não conseguirá ceder o gozo do locado, que é uma das obrigações do contrato de arrendamento.
H) A prova testemunhal produzida em audiência de julgamento e o relatório pericial junto aos autos provam bem o estado de inabitabilidade da casa do Autor, sendo inequívoca a necessidade de realização de obras para ser assegurado o gozo do imóvel.

I) Não fundamentou o douto tribunal qual a responsabilidade e a concorrência da culpa do Autor para o agravamento do estado das condições da casa.
J) O Réu apenas conseguiu demonstrar que notificou o Autor para a verificar a casa a fim de realizar obras em 2014.
K) A necessidade de realização de obras remonta a pelo menos 2001,
L) Não se provou qualquer comportamento do Autor agravante do estado da casa desde 2014, ou seja desde a data em que o senhorio alegadamente terá interpelado o Autor para verificar a casa.
M) A decisão do tribunal a quo carece de fundamentação na medida em que não justifica, em termos legais, a solução dada ao caso sub judice, como aliás resulta do dever de fundamentação a citação dos princípios e normas legais aplicáveis.
N) A sentença recorrida violou as normas do art.1031, alínea b), 1074.º, n.º 1 e 570.º do Código Civil
O) O tribunal desconsiderou por completo que a douta decisão comprometeria a execução do contrato de arrendamento.
*
2.2. A parte contrária respondeu, conforme alegações cujo teor se dá por integralmente reproduzido, concluindo em suma que: bem andou a douta sentença ao absolver o réu do pedido, pois dessa forma aplicou de forma correta o direito e fez justiça.
*
3. Questões a decidir
1. apreciar se as alterações à matéria de facto devem ou não ser procedentes.
2. Apurar depois, se face ao regime do contrato celebrado entre as partes, a conclusão jurídica deve ser alterada.
*
4. Da alteração da matéria de facto
Pretende o apelante que a matéria de facto provada seja alterada, com base em dois depoimentos fundamentais.
Apreciando e decidindo
A decisão da matéria de facto pressupõe um juízo tendo em conta a globalidade dos meios de prova produzidos. Ora no caso presente o julgamento decorreu em várias sessões (de 12.11 a 18.2), com inquirição de inúmeras testemunhas que contradizem a versão singela apresentada pelo apelante.[1]
*
Em segundo lugar a prova testemunhal é valorada de forma critica, apreciando a sua credibilidade, consistência e coerência, tendo em conta:
a) o interesse da testemunha (a sua imparcialidade);

b) as razões de ciência;
c) a forma do depoimento (espontaneidade dos depoimentos, a seriedade, o raciocínio, as lacunas, as hesitações, a linguagem, o tom de voz, o comportamento, os tempos de resposta,)
d) a linguagem gestual;
c) a verosimilhança do mesmo
d) as coincidências, as contradições, as circunstâncias concretas[2];
Daí decorre, pois, que a ligação e interesse da testemunha na concreta decisão da causa tem de afetar decisivamente a sua credibilidade. Podemos até formular uma conclusão matemática nos termos do qual a credibilidade será, em regra, inversamente proporcional ao concreto grau de interesse detectado, pois, este não apenas condiciona a perceção da testemunha como põe em causa a motivação do seu concreto relato.
O Marquês de Beccaria[3] referia já que: "*um aspecto a considerar em qualquer boa legislação é o de determinar com exactidão a credibilidade das testemunhas e as provas do crime. Todo o homem razoável, isto é, que tenha uma certa conexão nas suas próprias ideias e cujas sensações sejam conformes às dos outros homens, pode ser testemunha. A verdadeira medida da sua credibilidade não é senão o interesse que ele tenha em dizer ou não a verdade. (...) A credibilidade deve, portanto, diminuir proporcionalmente ao ódio, ou à amizade, ou às estreitas relações entre a testemunha e o réu. (...) A credibilidade de uma testemunha diminui tão sensivelmente quanto mais cresce a atrocidade de um delito ou a inverosimilhança das circunstâncias*". *(nosso sublinhado).*
*
4.2. Matéria de facto incorretamente dada como provada
Pretende o apelante que sejam eliminados dos factos provados os seguintes factos:
Ponto 6 da matéria de facto provada: «A casa habitada pelo autor exala um cheiro bafiento».
Ponto 12) dos factos provados: «O autor não facultou a entrada na habitação»
Ponto 13 da matéria de facto provada: «o autor mantém a habitação com lixo acumulado».
Ponto 14) dos factos provados «Em setembro de 2014 numa última tentativa de aceder ao locado para verificar o estado deste, o réu interpelou o autor para facultar o exame deste através de carta registada»
Ponto 21: «Com origem no imóvel habitado pelo autor ocorreu no prédio uma desinfestação de baratas, a qual foi eliminada pelo réu».

*
Ora, quanto ao primeiro note-se que consta dos autos um relatório da delegada de saúde que confirma a existência desses maus cheiros, a existência desse lixo e designa data para desinfestação do local[4].
Ou seja, essa realidade foi confirmada por um relatório de autoridade pública, isenta e por isso mais do que convincente que, note-se, diz ter visto numa segunda ocasião (setembro 2014), várias caixas de cartão nesse local.
Essa mesma autoridade confirma, que em determinado momento, a entrada não lhe foi facultada mesmo com a intervenção de uma vizinha.
Note-se depois que foi junta aos autos a carta de 2014 enviada pelo réu ao autor, na qual é dito "queixas dos demais inquilinos quanto ao cheiro que emana da sua fração".
Logo, face a esse meio de prova é evidente que o depoimento do amigo do autor Sr. Óscar Sá é insuficiente para contradizer esta realidade.
Desde logo esta assume conhecer, ser amigo do autor que conhece há mais de 20 anos do meio teatral. Note-se que estamos perante um amigo chegado, pois do seu depoimento resulta que em 2008 ele consta como titular do contrato de energia elétrica (documento EDP junto em 26.11.2018).
Este depoimento, porém, situa-se entre 2002 a 2009, tendo ido meia dúzia de vezes ao interior da casa (depoimento da testemunha na parte introdutória) e algumas depois de 2015.
Logo a testemunha admite ter um conhecimento parcelar dessa realidade.
Depois, se virmos bem essa testemunha confirma até essa situação. Começa por dizer que este dizia "*lixo é aquilo que as pessoas deitam fora*"; e que a parte da casa que via (ante sala) não estava arrumada, *porque "estava em péssimo estado"*, com "*soalho levantado*" e na cozinha "*tinha umas louças muito enegrecidas porque não tinha águas para lavar*". E, ele queria até "*ter ajuda de um arqueólogo para retirar as coisas dali que lhe são preciosas".*
Quanto por exemplo à desinfestação, a testemunha confirma a realização da mesma (diz ter assistido) pondo em causa, porém, a existência de baratas.
Quanto à entrada do senhorio na habitação o mesmo confirma que não respondeu, dizendo que o fez "*por numa anterior acção se ter comprometido a fazer obras e não acreditava nas notificações".* Ou seja, confirma a materialidade dessa factualidade, isto é, que ocorreu a notificação e que o autor nada de concreto fez.
Ora, conjugando este depoimento parece que, mesmo com a natural parcialidade e subjetividade de um amigo existe desarrumação, acumulação de objecto que podem ser socialmente qualificados como lixo e que condições propicias a infestações.
Logo, a credibilidade da testemunha não é acentuada (veja-se a agressividade

da testemunha ao minuto 28 na contra-instância, onde aliás admite que sabe apenas aquilo que o autor lhe contou porque nada viu); a sua consistência limitada (entre 2009 e 2014 emigrou), e a coerência do seu depoimento concordante até com a prova da realidade desses factos.
*
4.3. Em segundo lugar, pretende o apelante a alteração dos factos com base no depoimento da sua irmã Dra. D….
Ora, esta diz que viveu na casa, que era dos seus pais, até 1981 e que desde 2001/2 nunca mais entrou na casa.[5]
Diz que esteve com o marido no locado em 2001/2002, dizendo até que escreveu um rascunho de carta ao seu irmão, porque o senhorio lhe telefonou para contactar com o seu irmão visando realizar obras.
Esta testemunha não sabe quando tinha falta de água, nem porquê[6].
Quanto ao lixo diz "*não havia lixo quanto a mim, quanto a mim pelo que ouvi da minha irmã"*, e *"não chamaria a nada disso lixo, mas acredito que pessoas de fora (…) o achem".*
Logo, o depoimento desta testemunha é indireto, baseia-se na informação (minuto 10); do seu irmão no qual confia em absoluto, e parcialmente confirma até os factos provados.
Assim, a mesma revela-se com evidente interesse na decisão da causa favorável ao seu irmão e com conhecimento limitado e indireto sobre a causa, sendo útil apenas em 2001 (facto directo), revelando uma realidade até contrária ao seu irmão (as razões do telefonema era um vidro num quarto que estava partido e que deixava entrar humidade até para o andar de baixo; queria ainda que verificasse o orifício da varanda que causava humidade no 1º direito). Conclui, pois, que o senhorio pretendia fazer obras pelo menos para resolver os problemas de humidade dos vizinhos de baixo,
Logo, esse depoimento nunca terá força probatória para comprovar a alteração dos factos provados.
*
4.5. Matéria de facto não provada que deve ser julgada provada
<u>Ponto 23.º da matéria de facto não provada</u> - «Assim, vê-se o Autor privado do fornecimento de água na sua habitação com prejuízo para sua higiene e saúde, por causa que não lhe é imputável».
O Sr. Sá admite que ele próprio foi ao SMAS por forma a reatar o fornecimento de água, não sendo possível instalar o contador, o que só aconteceu em 2018 (segundo prova pericial).
Consta por isso do processo prova documental, nos termos da qual desde 2018 o autor possui contador de água. Depois, note-se o doc nº1, junto com a contestação, na qual o senhorio adverte o autor para ter cuidado aquando da

ligação de água. Veja-se ainda o depoimento da Dra. D… que admite que sabe porque teve uma conversa com o seu irmão. Por fim, do relatório pericial consta que: "*A rede está instalada, mas no dia da perícia não estava ativa, desconhecendo-se as razões da situação e se a mesma é funcional quando posta à carga*". Logo, a causa da falta de água não pode ser demonstrada[7], muito menos por meio do depoimento do amigo próximo do autor e da sua irmã.
*

4.4. Dos restantes meios de prova

O relatório pericial é simples e objetivo e revela o estado actual do locado[8]. Comprova aliás a existência actual de cheiros e a sua origem.[9]
E, que, além do mais o prédio onde se localiza a fração teve obras globais recentes: *"Aparentemente, o prédio no seu exterior apresenta-se pintado, parecendo essa intervenção ser relativamente recente".*
Depois teremos de notar que a segunda irmã do autor (Dra. E…) foi inquirida e revela uma realidade distinta da pretendida, admitindo que durante muito tempo não visitou a casa nem o seu irmão e não entra aí desde 2014, ano em que o autor vive consigo. Quanto ao "lixo" por exemplo diz que nada viu, porque também nunca se deslocou pela casa mas ficava na entrada/sala. Seria simples que a própria irmã pudesse confirmar essa realidade. Admite "a intervenção da saúde publica por causa do lixo"; diz não assistiu mas teve conhecimento até por um telefonema de uma vizinha que se queixava dos cheiros e baratas.
Logo conjugando esses meios de prova, é simples e evidente concluir pela correcção do juízo probatório efectuado pelo tribunal a quo, pelo que o recurso sobre a matéria de facto terá de ser improcedente.
*

5. Motivação de facto

1. Há cerca de 10 anos que o réu é dono e legítimo proprietário do prédio urbano situado na Rua …, n.º …, no Porto, inscrito na matriz sob o art.º 10599.

2. Por contrato arrendamento habitacional e verbal, outorgado há cerca de 50 anos, F… (tio do réu) deu, na qualidade de locador, de arrendamento ao pai do autor, G…, que de imediato tomou posse do locado, o segundo andar direito do prédio identificado no artigo anterior.
3. O pai do autor faleceu em 27/12/1976, sucedendo-lhe o autor como inquilino.
4. Neste momento, fruto dos legais impostos, o valor da renda mensal líquida ascende ao montante de 181,84 euros.
5. O aludido imóvel foi entregue ao autor dispondo de instalações de água e

luz elétrica, indispensáveis para o conforto e comodidade do ser humano.
6. A casa habitada pelo autor exala um cheiro bafiento.
7. A habitação do autor não era abastecida de água, há pelo menos 10 anos, bem assim como a instalação elétrica se encontrava com deficiências (por referência à data da prolação do acórdão no processo n.º 3155/15.6T8PRT – 14/12/2017 – que correu termos neste Juízo Local Cível, perante o Juiz 3), sendo que atualmente o autor tinha luz na habitação através da utilização de gambiarras por a instalação elétrica não oferecer garantias de segurança.
8. A fim de examinar as condições do locado o réu solicitou ao autor, por diversas vezes, o acesso à habitação deste, dirigindo-lhe missivas que vinham devolvidas.
9. No ano de 2014, pelo réu foram realizadas obras ao nível das fachadas e telhado sem que o réu tivesse permitido ou facilitado, ao empreiteiro, o acesso à sua habitação.
10. Tal circunstancialismo levou a que o empreiteiro tivesse de substituir vidros das janelas da habitação do réu pelo exterior, os quais se encontravam partidos, assim como à remoção das persianas, uma vez que devido ao estado de degradação das mesmas, ameaçavam perigo de queda para a via pública.
11. O réu solicitou a intervenção da Delegação de Saúde, a fim de ser realizada uma vistoria por parte desta autoridade administrativa às condições de salubridade da habitação do autor.
12. O autor não facultou a entrada na habitação.
13. O autor mantém a habitação com lixo acumulado.
14. Em setembro de 2014 numa ultima tentativa de aceder ao locado para verificar o estado deste, o réu interpelou o autor para facultar o exame deste através de carta registada.
15. O prédio apresenta uma anomalia localizada no seu dispositivo de impermeabilização junto à platibanda que encima a área do locado.
16. No locado existem infiltrações provenientes da cobertura dos estuques dos compartimentos, os quais provocaram em dois deles o seu colapso parcial.
17. Os sinais de humidade nas paredes interiores correspondentes às fachadas do prédio provocaram apodrecimentos da argamassa e o descolamento do papel de parede, o apodrecimento e o colapso das peças de madeira das guarnições, caixilhos e portadas dos vãos exteriores, o apodrecimento do chão em parquet em alguns compartimentos resultante de inundações e/ou humidades.
18. As infiltrações em causa são datadas de há cerca de 10 anos (por referência à data da prolação do acórdão no processo n.º 3155/15.6T8PRT – 14/12/2017 – que correu termos neste Juízo Local Cível, perante o Juiz 3).
19. A irmã do autor, e em nome deste, comunicou ao autor no ano de 2014

que no locado em causa havia tetos caídos.
20. No presente o autor já não reside no imóvel.
21. Com origem no imóvel habitado pelo autor ocorreu no prédio uma infestação de baratas, a qual foi eliminada pelo réu.
22. No ano de 2014 o réu realizou obras de conservação do prédio e no interior das frações, incluindo na que fica por baixo da do autor, nenhuma intervenção tendo sido realizada na habitação do autor, para além da referida, por este não permitir a entrada nem para a realização de quaisquer trabalhos, nem para a determinação de quais os trabalhos a executar.
23. O estado em que se encontra a habitação decorre de uma falta de manutenção na cobertura e na fachada do prédio, mas também de falta de manutenção do próprio interior da habitação.
*

VI Motivação jurídica

Apesar do processo civil atual visar a prevalência do mérito sobre a forma, para alcançar uma ponderação dos interesses das partes de forma efectiva e material, por vezes esse objectivo não é atingido.
No presente caso, a decisão que indeferiu a ampliação do pedido não foi impugnada em recurso pelo autor, pelo que formou caso julgado, o qual que impede este tribunal apesar de todos os seus poderes processuais, de apreciar esse pedido.
Na verdade, a situação constante dos autos revela que, se por um lado, a situação do locado é devida à acção negligente do autor que, por exemplo, ignorou vários pedidos para realização de obras; também não podemos esquecer que a obrigação principal do senhorio é a manutenção do estado adequado do locado, e que, o estado do mesmo não pode, apenas ser atribuído ao comportamento do autor[10].

2. Do regime legal aplicável

O contrato foi outorgado há mais de 50 anos (facto nº2), pelo que o regime legal aplicável é o do NRAU nos termos do art. 26º, da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro.
*

3. Das obrigações das partes

A principal obrigação do locador é a prestação do gozo da coisa locada, nos termos do art. 1031, al. B), do CC..
Nessa obrigação está, pois, incluído o dever de realizar obras de manutenção por forma a assegurar a manutenção do locado em condições de habitabilidade.
Por causa disso é que o art. 1037.º, do CC acentua que : *"o locador não pode praticar actos que impeçam ou diminuam o gozo da coisa pelo locatário, com*

excepção dos que a lei ou os usos facultem ou o próprio locatário consinta em cada caso (…)"
No caso presente é manifesto que isso não ocorreu, pois, o arrendado não é passível de qualquer tipo de fruição, conforme resulta do simples teor do relatório pericial realizado.
Logo, podemos concluir que esse incumprimento deriva da acção ou omissão do réu/senhorio, pois, estamos perante uma forma de responsabilidade contratual, pelo que nos termos do art. 799º, do CC teria o locador de provar que a culpa desse incumprimento não lhe é imputável.
Segundo Pedro Romano Martinez[11], esta norma enquadra-se na figura geral do cumprimento defeituoso das obrigações, valendo em tais casos a presunção de culpa do art. 799º do CC, presumindo-se a culpa do locador sempre que a coisa apresente vícios de direito ou defeitos
Bastaria, assim, ao arrendatário/apelante provar a existência do vício, incumbindo ao locador a prova de que o vício não provém de culpa sua.
Mas, uma forma de excussão da sua responsabilidade é a alegação e prova de qualquer uma das causas previstas no art. 1033.º, do CC que dispõe: *O disposto no artigo anterior não é aplicável: (…) c) Se o defeito for da responsabilidade do locatário; d) Se este não avisou do defeito o locador, como lhe cumpria.*
Esta norma consagra diversas situações, nos termos das quais, o incumprimento da obrigação principal não é causado ou imputável ao locador.[12].
In casu, e face aos factos provados foi isso que aconteceu, já que está demonstrado que foram realizadas obras em 2014 na fachada e telhado, bem como na substituição de vidros (factos provados 9 e 10), sendo que acordo com os factos provados nºs 12 e 14 o apelante impede o acesso ao locado para a sua reparação.
Logo, apesar dos avultados vícios da coisa locada o certo é que o apelado logrou demonstrar que a não realização das obras ficou a dever-se, além do mais, à conduta do apelante/autor.
Acresce que é também dever do arrendatário, nos termos do artigo 1038.º, alíneas b) e c) do Código Civil) a colaboração do o senhorio para que este visite e inspecione, o locado, e proceda a obras e reparações urgentes, bem como às ordenadas pela autoridade pública.[13]
Teremos assim de concluir que este logrou demonstrar factualidade que é integrável no art. 1033º, do CC e que por isso não permite a resolução do contrato e a consequente indemnização dos prejuízos causados.
São assim improcedentes os pedidos b) e c) formulados pelo apelante.

*
4. Da (im)procedência do pedido de realização de obras
A lei prevê causas de resolução do contrato que não dependem de qualquer culpa das partes. Nestes termos poderia, por exemplo, o apelante usar a previsão da alínea. a) do art. 1050º, do CC, que dispõe: "O locatário pode resolver o contrato, independentemente de responsabilidade do locador, se na coisa locada existir ou sobrevier defeito que ponha em perigo a vida ou a saúde do locatário ou dos seus familiares".
Esta norma permite assim ao arrendatário a possibilidade de resolução do contrato de arrendamento, com qualquer dos fundamentos previstos no art., 1050º do CC, independentemente da responsabilidade do locador. Considera aqui David Magalhães[14] que: "*Estamos perante a tutela de valores constitucionalmente consagrados (a vida e a integridade física: arts. 24º e 25º CRP) que permitem uma extinção imediata do negócio se a continuação deste os colocar em risco. Daí que se entenda que se trata de um preceito de natureza imperativa".* E, segundo o Ac da RL de 10.2.2011,[15] "*trata-se, portanto, de um dos casos excepcionais de resolução por incumprimento sem culpa, de responsabilidade objectiva do locador*".
Mas, in casu, o apelante não pretende resolver o contrato. O seu pedido de não pagamento das rendas não foi processualmente admitido e por isso resta apenas a sua pretensão de realização de obras.
Não podendo estas serem agora determinadas, por inexistir mora relevante do locador, restam ainda as possibilidades constantes do Decreto-Lei n.º 157/2006.
O art. 22º-A, do diploma prevê que*: "1 - O disposto na presente subsecção aplica-se à execução das seguintes obras pelo arrendatário, em substituição do senhorio: a) Obras objeto de intimação prevista no n.º 2 do artigo 89.º do regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, ou no n.º 1 do artigo 55.º do regime jurídico da reabilitação urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro nos termos do artigo seguinte; b) Reparações previstas no n.º 1 artigo 1036.º do Código Civil".*
Mas nenhuma delas pode ser adoptada agora oficiosamente pelo tribunal.
Por um lado, a primeira hipótese é uma decisão da entidade administrativa.[16]
E, a segunda, depende da opção do apelante, que livremente não a quis exercer[17].
Teremos, por isso de considerar também improcedente o pedido de realização de obras no locado, já que o locador, logrou demonstrar não estar, por culpa sua, em incumprimento.

*
Por fim, a utilização do mecanismo do art. 334º, do CC. não é necessária, porque não resulta dos factos provados que o estado de má conservação tenha sido comunicado e/ou seja imputável (apenas) ao locador.
*
Diga-se por último que mesmo a admitir-se, neste caso, um concurso de responsabilidade contratual com a extra-contratual e a aplicação do (principio geral) constante do art,. 570º, do CC, não se encontra determinado (porque também não foi alegado) que danos no locado são imputáveis a cada uma das partes. Pode apenas determinar-se que alguns são causados por infiltrações no telhado (causalmente imputáveis ao apelado) sendo que está provado que "**23.** *O estado em que se encontra a habitação decorre de uma falta de manutenção na cobertura e na fachada do prédio, mas também de falta de manutenção do próprio interior da habitação".*
Ora, as obras no telhado foram realizadas em 2014 pelo que não está demonstrado (e o ónus de prova incide sobre o lesado nos termos do art. 572º, do CC), que por culpa do lesante seja necessário realizar outras (mais) obras.
Ter-se-á, por isso de julgar improcedente o recurso de apelação interposto.
*
VII. Deliberação
Pelo exposto, o tribunal julga o presente recurso, integralmente improcedente por não provado e, por via disso, mantém a decisão proferida.
Custas a cargo do apelante.

Porto em 25.2.2021
Paulo Duarte Teixeira
Amaral Ferreira
Deolinda Varão

---

[1] Note-se aliás que este nas suas alegações orais faz apelo apenas a uma dessas testemunhas (Sr. D...) e ao relatório pericial.
[2] Francisco OLIVEIRA, O Interrogatório de Testemunhas. Sua Prática na Advocacia, 2.ª Edição, Almedina, pág. 53-65.
[3] Dos Delitos e Das Penas, 3.ª Edição, Fundação Calouste Gulbenkian, pág. 85.
[4] Documentos juntos em 05.05.2015 e 30.10.2015 pelo réu.
[5] Veja-se que a pergunta efectuada pelo tribunal, nesta parte, era mais do sugestiva (meio ano, um, etc), mas mesmo assim a testemunha admite que esteve pelo menos 7 anos sem aí entrar.
[6] Minuto 7 com várias pausas diz "*canalização era antiga (...) ah (...)*

***ah", depois por iniciativa nossa as contas foram pagas, depois foi feita alteração em baixo que impedia a ligação do contador*.**
[7] Diga-se aliás, que o depoimento da outra irmã revela que o problema foi resolvido quando "*montaram os tubos dessa canalização*" que todos os outros apartamentos já tinham substituído.
[8] Veja-se a resposta ao primeiro quesito: R: *O locado, habitação no 2.º andar direito apresenta claros sinais de degradação profunda e de certo modo generalizada, por todos os compartimentos da habitação, conforme se documenta com as fotografias anexas. Essas patologias consistem no apodrecimento do estuque dos tetos, que são em reguado de fasquio, apresentando-se alguns deles apodrecidos e em alguns casos em estado de colapso parcial ou ruína. As paredes e o papel de parede estão enegrecidos, tendo o papel e tintas a descolar pela presença de humidade que provém essencialmente da cobertura do prédio, que é em estrutura de madeira de barrotes e ripas, que se encontram parcialmente apodrecidos e com as telhas a não fazer uma perfeita vedação das águas pluviais. As caixilharias dos vãos exteriores estão também com peças de madeira das guarnições e caixilhos em estado degradado e de algum apodrecimento. O pavimento em parquet de madeira, está com danos provocados por humidade, estando em parte descolado e apodrecido. Em termos de redes prediais poder-se-á dizer que é necessário rever toda a rede de abastecimento de água, que no dia da perícia não se encontrava em funcionamento, testar a rede de saneamento, que dada a ausência de água, não se consegue aferir a sua funcionalidade e a rede elétrica não está segura, uma vez que a entrada de água e humidade na habitação, colocam em perigo de curto circuito aquelas instalações. Para além da cobertura do prédio, pode dizer-se que pelas caixilharias dos vãos de janelas e varanda das fachadas, não têm um perfeito isolamento das mesmas, relativamente a padieiras, ombreiras e parapeitos, o que leva ao surgimento de humidades em torno daqueles vãos, resultando daí o apodrecimento de gesso estuque de paredes e manchas de humidades com bolores.*
[9] Resposta quesito 3 do réu: "*Os cheiros observados aquando da inspeção ao local, resultam da inabitabilidade do locado e o facto de não estar a ser usado*".
[10] Cfr. Sr. Conselheiro Fernando Baptista In Contratos Privados – Das Noções à Prática Judicial Edições Almedina, 2ª Edição – Vol II - pp 746 ss
[11] Cfr., "Direito das Obrigações (Parte Especial) Contratos – Compra e Venda, Locação e Empreitada", Almedina, 2ª ed., pag. 188.e Ac da Rl

de 8.2.2011, 5985/09.9TBOER.L1-7 (Maria João Areias)
[12] Cfr. AC do STJ de 27.1.2010, nº 1389/04.8TBVIS.C1.S1 (Paulo Sá) que no caso concreto decidiu: ***Se o vício que impediu a apelada (locatária) de extrair do arrendado as utilidades pretendidas e contratadas – posto de recepção de leite – só surgiu quando a apelante (locadora) cortou o abastecimento de água, extraindo-se do contrato ser o locador o fornecedor de água, e provando-se que foi esse corte que inviabilizou a exploração do locado, está demonstrado não ter o locatário culpa no encerramento do estabelecimento, uma vez que esta situação foi criada pela apelante. Quem incumpriu foi a locadora, que não assegurou o gozo da coisa, o que, inclusive é, além do mais, fundamento de resolução do contrato por parte do locatário***
[13] Ac do STJ de 2.11.2010, nº 4852/06 – 2TBAVR L.1 S.1, (SEBASTIÃO PÓVOAS), que decidiu***: "Se o arrendatário deu causa, com obras não autorizadas, a graves deteriorações do locado e, posteriormente, impediu que o locador levasse a termo as obras de reparação que iniciara, existe um ilícito contratual, sendo de presumir a sua culpa nos termos do n.º 1 do artigo 799 do Código Civil".***
[14] A Resolução no Arrendamento Urbano, Coimbra Editora, 2009, 202.
[15] Nº 8879/09.4T2SNT.L1-2 (Henrique Araújo).
[16] Essa norma dispõe que "*2 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, a câmara municipal pode a todo o tempo, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, determinar a execução das obras necessárias à correção de más condições de segurança ou de salubridade ou das obras de conservação necessárias à melhoria do arranjo estético".*
[17] Sobre essa previsão o Ac da RP de 8.5.2017, nº 3542/15.0T8GDM.P1 (MANUEL FERNANDES).