

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 13323/19.6T8LSB.L1-7

Relator: CARLOS OLIVEIRA
Sessão: 24 Maio 2022
Número: RL
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: IMPROCEDENTE

IMÓVEL PARA HABITAÇÃO

CONTRATO DE SEGURO

SEGURO DE DANOS

PRIVAÇÃO DE USO DE IMÓVEL

CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA

Sumário

1. Estando em causa um contrato de “seguro de danos”, por respeitar a coisas (cfr. Art.s 123.º e ss. do R.J.C.S., aprovado pelo Dec.Lei n.º72/2008 de 16/4), mais concretamente aos riscos de verificação de dano em imóvel destinado a habitação, que servia de residência habitual da pessoa segura, a indemnização devida pelo dano relativo à “privação do uso do bem” depende de tal cobertura ter sido expressamente convencionada (cfr. Art. 130.º n.º 3 do R.J.C.S.).
2. No caso também estava estabelecido, nos termos das condições gerais do contrato de seguro dos autos, que a indemnização por “perdas de rendas” estava dependente de expressa convenção nas condições particulares da apólice, sendo que não tinha sido estabelecida essa cobertura especificamente.
3. Em ambos os casos estamos perante coberturas facultativas, sendo que o contrato de seguro encontra-se subordinado à regra da liberdade contratual e à aplicação supletiva das normas constantes do Regime Jurídico do Contrato de Seguro (cfr. Art. 11.º do R.J.C.S.).
4. A cláusula contratual relativa aos “Direitos do Segurado”, inseria nas condições gerais de contrato de seguro, segundo a qual a seguradora teria de pagar uma indemnização incrementada, à razão da taxa de descontos do Banco de Portugal, se por razões não justificadas ou que lhe fossem

imputáveis, decorridos 30 dias após a conclusão das diligências para averiguação do sinistro e apuramento do valor dos danos, não tivesse pago a indemnização devida, traduz-se numa clausula penal moratória.

5. Nos termos do Art. 10.º do Dec.Lei n.º 446/85 de 25 de outubro, que estabelece o regime jurídico das cláusulas contratuais gerais, essa cláusula penal deve ser interpretada nos termos do Art. 237.º do C.C. e, por se tratar de negócio oneroso, deve prevalecer a interpretação que conduza ao maior equilíbrio das prestações.

6. Por força do Art. 11.º n.º 2 do Dec.Lei n.º 446/85 de 25 de outubro, tratando-se de cláusula ambígua sobre a possibilidade de ser admissível a reparação doutros danos não compreendidos pelo valor do incremento na indemnização aí previsto, deve prevalecer a interpretação com o sentido mais favorável ao aderente.

7. Em conformidade, no caso concreto, deveria entender-se que a cláusula constante das condições gerais do contrato de seguro relativa aos “Direitos do Segurado” deveria ser interpretada no sentido de que o agravamento da obrigação de indemnização por atraso imputável à R. não prejudica o direito da segurada a ver ressarcidos outros prejuízos que não estejam compreendidos no valor do incremento da indemnização aí previsto.

8. Tendo a Autora reclamado uma indemnização pelo atraso no cumprimento do contrato pela Ré que, na prática, correspondente ao pagamento do valor locativo do imóvel, para tal teria de provar que esse valor corresponde a um prejuízo efetivamente verificado na sua esfera patrimonial. O que no caso não se verificou.

Texto Integral

Acordam os Juízes na 7ª Secção do Tribunal da Relação de Lisboa:

I- RELATÓRIO

A intentou a presente ação de condenação, em processo declarativo comum, contra a Companhia de Seguros Allianz Portugal, S.A., pedindo a condenação desta: a) a pagar os custos da empreitada de reparação dos danos que vier a ser realizada, através de empreiteiro à escolha da A. e ao abrigo do contrato de seguro identificado, cujo custo foi orçamentado na quantia de €8.500 (oito mil e quinhentos euros) acrescida de IVA, relegando-se para momento ulterior a liquidação desse dano, ao abrigo do disposto nos Art.ºs 562.º, 564.º, n.º 2, e 569.º do C.C. e Art.º 609.º, n.º 2, do C.P.C.; b) a pagar à A. uma indemnização não inferior à quantia de €1.000 (mil euros) a título de danos não patrimoniais sofridos até à propositura da ação, acrescida de juros de mora à taxa legal, a

contar da data de citação e até integral pagamento; e a pagar ainda à A. uma indemnização pelos danos não patrimoniais que sofrer após a propositura da ação e até ao ressarcimento dos danos referidos na alínea a), relegando-se para momento ulterior a liquidação dessa indemnização; c) a pagar uma indemnização no valor de €1.000 (mil euros) por cada mês completo e proporcional do mês incompleto, desde 1 de Abril de 2018 e até integral pagamento dos custos da reparação dos danos verificados na fração, por impossibilidade de arrendar a mesma, acrescido de juros de mora à taxa legal desde a data da citação e até integral pagamento, e que na data da propositura da presente ação ascendia ao valor de €13.899,99 (treze mil, oitocentos e noventa e nove euros e noventa e nove cêntimos).

Mas, no início da audiência de julgamento, a A. veio a requerer o seguinte: *“A Autora reduz o pedido no que respeita a alínea c) da Petição Inicial entregue a 19-03-2020, uma vez que o imóvel foi arrendado no dia 01/11/2020, pelo que não são reclamadas quaisquer rendas posteriormente a essa data”*.

Alegou, em síntese, que é dona da fração correspondente ao quinto andar direito do prédio urbano sito na Av.^a ..., n.º 12, em Lisboa, tendo celebrado com a R. um Contrato de Seguro “Allianz Casa”, seguro de multiriscos habitação, titulado pela Apólice n.º

Ocorre que, no verão de 2017, deslocou-se à fração e apercebeu-se da existência de água no chão de uma das casas de banho, proveniente de um tubo do autoclismo, donde saía em fio para o chão. Providenciou pela reparação e eliminação da fuga de água, mas em Outubro de 2017, foi contactada telefonicamente pela administração do condomínio com reclamações dos condóminos dos três pisos inferiores ao da sua fração por existência de infiltrações nas suas casas de banho.

Após contactar um técnico, participou o sinistro à R. que, após peritagem, descartou a hipótese da fuga do autoclismo e referiu que os danos tiveram origem nas infiltrações da periferia da banheira de hidromassagem.

A R. recusa o pagamento da indemnização devida pela reparação da sua fração, que foi orçada em €8.500,00, mais IVA, sendo que o atraso no cumprimento das suas obrigações causou danos não patrimoniais que calcula no valor de €1.000,00, ao que acresce que, pelo mesmo motivo, não conseguiu arrendar a casa, pela qual esperava cobrar um renda de €1.000,00 mensais. Pretende assim ser ressarcida por todos os prejuízos sofridos, nos termos peticionados.

Citada a R. veio contestar, invocou a exceção relativa aos limites de cobertura da apólice pelos danos causados por água até €7.000 e à exclusão dos danos por falta de manutenção grave, impugnando a factualidade da petição inicial e mantendo a sua posição quanto à origem da água ser da banheira de

hidromassagem. No final, concluiu pela procedência da exceção perentória de exclusão contratual, devendo a ação ser julgada improcedente, por não provada, e a R. absolvida dos pedidos.

A A. respondeu à exceção alegada, pugnando pela sua improcedência.

Findos os articulados, veio a ser proferido despacho saneador, fixando o objeto do litígio e os temas de prova. Após, veio a ser designada audiência final.

Produzida a prova e discutida a causa, veio a ser proferida sentença que julgou a ação parcialmente procedente por provada, condenando a R. a pagar à A. a quantia total de €12.500,00, acrescido do respetivo IVA e dos juros moratórios legais em vigor, desde a citação e até integral pagamento.

É dessa sentença que a R. veio interpor o presente recurso de apelação, apresentado no final as seguintes conclusões:

1- O presente recurso de Apelação vem interposto da Sentença que, julgando parcialmente procedente a presente ação, condenou a Ré “Companhia de Seguros Allianz Portugal, S.A” a pagar à A. a quantia de Euros 12 500 Euros, acrescida do respetivo IVA e dos juros moratórios legais em vigor desde a data da citação e até integral pagamento.

2- Tal montante resulta da condenação da Ré no pagamento de 4.500 Euros (quatro mil e quinhentos euros), acrescidos de IVA, para reparação dos danos detetados na casa de banho e quarto do imóvel da A. e da condenação da Ré no pagamento de 8.000 Euros (oito mil euros) a título de rendas perdidas pela A., pela inércia da R., na resolução do litígio, correspondentes a oito meses, por se ter visto impedida de arrendar o imóvel.

3- Relativamente à condenação no pagamento da quantia correspondente a oito meses de renda que a A. se viu impossibilitada de auferir, a R. não se conforma e considera que o Douto Tribunal *a quo* decidiu erradamente.

4- Resultou dos factos provados, entre outros que:

“A., é legítima contitular de um direito de superfície e dona e legítima proprietária da fração autónoma designada pela letra “L”, correspondente ao quinto andar direito do prédio urbano sito na Av. Francois Mitterrand, nº 12, em Lisboa, inscrito na matriz predial da freguesia de Marvila sob o nº 2024 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o artigo 2295.

c) Com início em 9 de Junho de 2016, pelo período de um ano, prorrogável, e seguintes, entre a A. e a R. foi celebrado um Contrato de Seguro “Allianz Casa”, seguro de multiriscos habitação, titulado pela Apólice nº

5- Resultou também dos factos provados que:

d) No Verão de 2017, em data que não sabe precisar, a A. deslocou-se à fração identificada para se inteirar do seu estado.

e) A fração não estava habitada há algum tempo.

f) Quando entrou na fração, a A. apercebeu-se da existência de água no chão

de uma das casas de banho;

6- E ainda que:

jj) A reparação dos danos causados pela água na fração da A. envolverá:

- Casa de banho;

- Levantamento de chão e assentamento de um novo, implicando retirar e repor loiças, demolir o chão, regularização da betonilha, assentamento de novo piso;

- Reparação ou substituição da porta e da aduela;

- Reparação e pintura das paredes;

- Corredor e quarto;

- Reparação ou troca do soalho afetado ou da totalidade.”

7- O Douto Tribunal *a quo* considerou como não provados os seguintes factos:

“Acresce que a A. pretendia arrendar a fração a partir de Janeiro de 2018 pelo valor mensal de 1000 Euros (mil euros). Na verdade, a fração da A. é constituída por cinco divisões e com uma boa localização, pelo que no mercado seria fácil conseguir dar a mesma de arrendamento com uma renda com aquele valor mensal. Devido aos danos verificados, a A. não pode arrendar a fração. A realização das necessárias averiguações e assunção da responsabilidade nunca deveria demorar mais do que três meses, tempo mais do que suficiente para o efeito”. A R. demorou mais de seis meses a efetuar averiguações e a tomar uma posição em relação às frações dos vizinhos e não assumiu a responsabilidade da reparação dos danos causados na fração da A. A A. não conseguiu arrendar a fração, situação que se mantém, porque a R. não assumiu a responsabilidade de reparar os danos”.

8- Nas condições particulares do seguro contratado entre a A. e a R. nada está expressamente convencionado relativamente a indemnizações em caso de perda de rendas.

9- O que leva, inevitavelmente, a concluir que a Douta sentença não poderia ter condenado a R. no pagamento de 8000 Euros (oito mil euros) a título de rendas não auferidas pela A. pelo sinistro ocorrido.

10- Não ficou provado que a A. quisesse arrendar a fração a partir de Janeiro de 2018;

11- Não ficou provado que fosse fácil dar a fração de arrendamento com uma renda de 1.000 Euros (mil euros);

12- Não ficou provado que a A. não podia arrendar a fração.

13- Nenhum contrato de arrendamento foi junto aos autos, desconhecendo-se efetivamente a data de início do mesmo, a duração, e mais importante, a renda mensal convencionada entre A. e a outra parte contratante.

14- A Ré considera que a Douta Sentença não poderia ter fixado o valor mensal da renda em 1.000 Euros, por não ter sido provado que este seria o

valor de mercado adequado para dar de arrendamento o imóvel em causa e a sentença não respeitou o disposto no art.º 349º do Código Civil, visto que, servindo-se de presunções, não alcançou as respetivas conclusões a partir de um facto conhecido, isto é, previamente julgado provado.

15- De acordo com as condições contratuais, conforme Doc. nº 3 junto com a Petição Inicial e no que diz respeito à cobertura “Danos por Água”, o capital previsto para o edifício é de 7.000 Euros (sete mil euros), correspondente a 10% do capital total do edifício.

16- A quantia em que a R. é condenada (12.500 Euros) é muito superior ao limite fixado para o tipo de sinistro ocorrido, já que o montante máximo de cobertura é de 7.000 Euros (sete mil euros), em violação do artº 128º do Dec. Lei 72/2008 de 16/4.

17- O contrato de seguro celebrado entre as partes não prevê expressamente uma indemnização pela perda de rendas, cf. consta da Apólice, documento 3 junto com a petição inicial, o que viola o disposto, entre outros, no artº 11º do Dec. Lei 72/2008 de 16/4 e artºs 236º e 238º do Cód. Civil;

18- Para mais, o montante em que a Ré é condenada na Doutra sentença, é superior ao montante máximo de cobertura por Danos por Água (7.000 Euros), previsto nas condições previstas no contrato de seguro celebrado, o que também viola os referidos artigos.

19- Pelo exposto, a R. não se conforma com a Doutra sentença condenatória proferida pelo Douro Tribunal *a quo*.

Pede assim que seja dado provimento ao recurso, absolvendo-se a Apelante do pedido respeitante ao pagamento de rendas.

A A. veio responder ao recurso, ampliando o seu objeto, incluindo com impugnação da decisão sobre a matéria de facto, apresentando no final das suas contra-alegações as seguintes conclusões:

1.ª - A A. participou um sinistro ao abrigo do contrato de seguro que celebrou com a R. e acionou a garantia de danos por água, mas a R. demorou muito tempo a efetuar as necessárias averiguações e a assumir o sinistro, que não assumiu os danos causados pelo sinistro em relação à A..

2.ª - Por força do risco coberto no contrato de seguro e dos danos verificados, à A. assistia o direito de ver reparados os danos verificados na sua fração e a R. estava obrigada a suportar os necessários custos de reparação de tais danos.

3.ª - Da parte da R. houve um incumprimento contratual, que se traduziu na violação do dever de diligência e de boa-fé no cumprimento do contrato de seguro, por não ter assumido reparar os danos, resultante dum comportamento censurável e que violou injustificadamente a obrigação de reconstituir a fração à situação anterior ao evento danoso e num prazo

razoável e causou a privação de uso da fração, que constitui um prejuízo efetivo e real.

4.^a - A A. propôs a ação para ver ressarcidos os danos sofridos na fração em consequência do sinistro participado à R. e pela demora desta na assunção da responsabilidade pelo ressarcir dos danos apurados, pelo que peticionou que a R. fosse condenada a:

a) a pagar os custos da empreitada de reparação dos danos que vier a ser realizada;

b) a pagar à A. uma indemnização não inferior à quantia de €1.000 (mil euros) a título de danos não patrimoniais;

c) a pagar uma indemnização no valor de €1.000 (mil euros) por cada mês completo e proporcional do mês incompleto, por impossibilidade de arrendar a mesma, acrescido de juros de mora à taxa legal.

5.^a - A Sentença condenou a R. a pagar à A. o total de €12.500, acrescido de juros de mora, à taxa legal, desde a citação até efetivo e integral pagamento, respeitantes às seguintes indemnizações:

c) €4.500, acrescido de IVA, a título de danos patrimoniais pelos danos sofridos na fração;

d) €8.000, a título de danos patrimoniais pela impossibilidade de arrendar a fração durante 8 meses por inércia da ação da R..

6.^a - O primeiro valor refere-se e resulta diretamente do contrato de seguro, enquanto o segundo é consequência da conduta da R..

7.^a - A R. recorre colocando em causa a indemnização do valor de €8.000, porque defende que a Doutra Sentença não poderia ter fixado o valor mensal da renda em €1.000, que a mesma não resulta dos factos provados, o contrato de seguro não previa expressamente a possibilidade de uma indemnização pela perda de rendas e o valor fixado globalmente excedia o capital seguro de €7.000 para os Danos por Água.

8.^a - Apesar da doutra Sentença ter feito boa seleção da matéria de facto dada por provada, e correta aplicação aos mesmos do regime legal e convencional aplicável, requer-se a ampliação do objeto do recurso, em relação à matéria de facto e ao Direito, prevendo a hipótese de procedência das questões de facto e Direito suscitadas pela Recorrente.

9.^a - Face à prova documental junta aos autos e aos depoimentos das testemunhas Fernando ... e António ..., conjugado com a restante matéria de facto assente, deve também ser dada por provada pelo menos a seguinte factualidade:

“- A fração da A. é constituída por cinco divisões e com uma boa localização;

“- A A. pretendia arrendar a fração;

“- Devido aos danos verificados, a A. não pode arrendar a fração;

“- A R. demorou mais de 6 meses a efetuar averiguações e tomar uma posição em relação às frações dos vizinhos e não assumiu a responsabilidade da reparação dos danos causados na fração da A.

“- A A. não conseguiu arrendar a fração, porque a R. não assumiu a responsabilidade de reparar os danos.”.

10.^a - O valor de €8.000 arbitrado pela impossibilidade de arrendar a fração durante 8 meses nada tem a ver com o risco do contrato de seguro ou com os danos decorrentes do sinistro, mas sim com a inércia da ação da R. na execução daquele contrato.

11.^a - Porque a R. demorou a fazer as necessárias averiguações, demorou a assumir a responsabilidade em relação a outras frações e não assumiu o sinistro em relação à A., não atuando com a necessária prontidão e diligência e prolongando a gestão do sinistro por muito mais de um ano, a A. não pôde usar a fração ou dar a mesma de arrendamento.

12.^a - Tal conduta causou danos, que são indemnizáveis foram do âmbito do contrato de seguro e por força do não cumprimento das obrigações decorrentes do mesmo, como aliás até está expressamente previsto no art.^o 21.^o, n.^o 2 das Condições Gerais do contrato, e constituiu a R. na obrigação de indemnizar os prejuízos que daí resultassem (art.^o 806.^o, n.^o 3, do Código Civil).

13.^a - O que se passou traduziu-se numa privação de uso, que constitui um prejuízo efetivo e real, segundo juízos decorrentes de padrões de normalidade e do alegado, que deve ser ressarcido através da atribuição de uma indemnização com base em valores do mercado, sendo que o cálculo do dano patrimonial relativo à privação do uso das coisas não tem que resultar da avaliação dum efetivo prejuízo.

14.^a - No caso da privação do uso duma fração, o dano corresponde há vantagem económica que se possa retirar do seu uso e que no imediato equivale ao seu valor locatício, que, valeria bem €1.000 por mês, atenta a dimensão e localização da mesma e os valores de mercado praticados em Lisboa.

15.^a - Assim, pelos danos sofridos pela privação da fração, a A. teve um prejuízo mensal de €1.000 por mês, e que durou 8 meses., pelo que o arbitrado valor de €8.000 deve ser mantido.

16.^a - Tendo a A. ficado privada de usar a fração, jamais tal dano pode ficar por indemnizar, pelo que, há falta de elementos para a sua quantificação, esta deve ser relegada para liquidação posterior.

17.^a - Estando em causa os limites materiais do dano, dentro dos quais pode e deve funcionar os juízos quantitativos e de equidade, e essenciais para definir o montante das indemnizações devidas, apurado o dano, mas não se

conseguindo definir os limites materiais desse dano, há que relegar a sua definição, quantificação ou liquidação para momento ulterior.

18.ª - O dano privação está demonstrado nos autos, mas faltando liquidar as suas consequências e a prova dos limites materiais ainda é possível, tal conhecimento ou liquidação tem que ser relegada para momento posterior, sob pena de ser violado o disposto nos Art.ºs 564.º e 566.º, n.ºs 2 e 3, do Código Civil e o Art.º 609.º, n.º 2, do CPC.

19.ª - A condenação global de €12.500 não excede o capital seguro pela Recorrente, pois o montante de €4.500 respeita ao devido nos termos do contrato de seguro e o valor de €8.000 destina-se a ressarcir os danos que a conduta da Recorrente causou pelo incumprimento daquele contrato.

20.ª - Deve manter-se a fixada indemnização global de €12.500.

21.ª - A dita Sentença não violou qualquer preceito legal no sentido invocado no recurso.

Pede assim que seja negado provimento ao recurso e, se necessário, alterando a sentença conforme expôs.

*

II- QUESTÕES A DECIDIR

Nos termos dos Art.s 635º, n.º 4 e 639º, n.º 1 do C.P.C., as conclusões delimitam a esfera de atuação do tribunal *ad quem*, exercendo uma função semelhante à do pedido na petição inicial (vide: Abrantes Geraldés in “Recursos no Novo Código de Processo Civil”, Almedina, 2017, pág. 105 a 106).

Assim, em termos sucintos, as questões essenciais a decidir são:

- A) A impugnação da matéria de facto, no quadro da ampliação do objeto do recurso;
- B) A indemnização a título de perda de rendas e a exclusão da sua cobertura na apólice de seguro dos autos, por contraposição à consideração duma indemnização pelo atraso na satisfação das obrigações da seguradora e pela privação do uso da casa objeto do sinistro; e
- C) A aplicação ao caso da limitação da responsabilidade da seguradora pelo risco de “dano por água” a €7.000,00.

Corridos que se mostram os vistos, cumpre decidir.

*

III- FUNDAMENTAÇÃO DE FACTO

A sentença sob recurso considerou como provada a seguinte factualidade:

- a) A A. é legítima contitular de um direito de superfície e dona e legítima proprietária da fração autónoma designada pela letra "L", correspondente ao quinto andar direito do prédio urbano sito na Av. ..., n.º 12, em Lisboa, inscrito na matriz predial da freguesia de Marvila sob o n.º 2024 e descrito na

Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o artigo 2295;

b) Com início em 09/06/2016, pelo período de um ano, prorrogável, e seguintes, entre a A. e a R. foi celebrado um Contrato de Seguro “Allianz Casa”, seguro de multiriscos habitação, titulado pela Apólice n.º ...;

c) Nos termos das condições particulares desse contrato de seguro, os danos por água encontravam-se cobertos e nos seguintes termos:

“Estão garantidos os danos de carácter súbito ou imprevisto sofridos pelos bens seguros, em consequência de rotura, entupimento, congelamento ou transbordamento da rede interna de distribuição de água e esgotos (incluindo nesta os sistemas de aquecimento, climatização e os sistemas de esgoto de águas pluviais) do edifício onde se encontrem os bens seguros.

“Garante também, na condição de que se verifique uma situação de risco indemnizável por danos por água, o pagamento das despesas para Pesquisa e Reparação de Avarias (roturas ou entupimentos na rede interior de distribuição de águas e esgotos).

“Fica ainda abrangido o Derrame Acidental de Óleo, garantindo os danos causados aos bens seguros em consequência do derrame acidental de óleo proveniente de qualquer instalação fixa ou portátil para aquecimento do ambiente, excetuando os danos sofridos pela própria instalação e seu conteúdo.”

d) No verão de 2017, em data que não sabe precisar, a A. deslocou-se à fração identificada para se inteirar do seu estado.

e) A fração não estava habitada há algum tempo.

f) Quando entrou na fração, a A. apercebeu-se da existência de água no chão de uma das casas de banho;

g) E que a água era proveniente de um tubo do autoclismo, donde saía em fio para o chão.

h) De imediato providenciou pela reparação e eliminação da fuga de água, o que conseguiu fosse efetuado rapidamente.

i) A A. procedeu à limpeza da água visível no chão,

j) Em Outubro de 2017, a A. foi contactada telefonicamente pela administração do condomínio a propósito e por terem havido reclamações dos condóminos dos três pisos inferiores ao da sua fração por existência de infiltrações nas suas casas de banho.

l) A fração continuava sem ser habitada e não se apercebeu de qualquer rutura ou fuga de água,

m) A A. solicitou a intervenção de um técnico para identificar a existência e origem de água nos pisos inferiores.

n) No decurso da visita às frações correspondentes ao 2.º, 3.º e 4.º direitos, o técnico confirmou a existência de infiltrações nas respetivas casas de banho e

danos associados.

o) No 2.º piso a água havia danificado a extração da ventilação da casa de banho e a água tinha sido tanta que houve necessidade de colocar um algarido para recolher a água infiltrada, que correu durante mais de três dias.

p) No 3.º piso a água danificou o teto e as paredes da casa de banho.

q) No 4.º piso a água danificou o teto e as paredes do quarto e da casa de banho.

r) Na fração da A. também se constatou que o pavimento em mármore da casa de banho, o de madeira da entrada do quarto e o de madeira do corredor estavam danificados por efeito da água.

s) Verificou-se também que a porta, a aduela e a parede da casa de banho da fração da A. se encontravam danificadas pela água,

t) Depois de inspecionar as frações, incluindo a da A., o técnico concluiu que as infiltrações e danos verificados nas quatro frações foram causados pela perda de água do autoclismo na fração da A., verificada no Verão.

u) Face a essa constatação, no dia 07/12/2017 a A. participou à R. o sinistro, ao abrigo do contrato atrás referido;

v) Em 13/12/2017, a A. enviou à R. o relatório das causas e orçamento de reparação das frações vizinhas elaborado pelo técnico;

x) No dia 5 de abril de 2018, a seguradora comunica ao mediador da A. que: “após pesquisas não destrutivas, realizados diversos testes, não foi detetada qualquer rotura ou possibilidade de origem para além da já referida anteriormente, na periferia da banheira de hidromassagem. Assim mantemos a posição anterior de atribuir os danos na própria fração e nos pisos inferiores à deficiência construtiva da caleira periférica da banheira que permite a queda de água para o pavimento da casa de banho e o consequente trespasse para os pisos inferiores.”;

z) Nessa data, a seguradora assume os custos de reparação apenas dos danos existentes na fração do 4.º andar direito.

aa) Quanto aos danos existentes nas frações dos terceiro e segundo andares direito entendeu a R. não haver nexos causais com a fração segura.

bb) No dia 10/07/2018, a pedido da A., foi enviada nova carta à R., redigida pelo técnico que elaborou o relatório e o orçamento a pedido da A., reiterando que os danos resultaram da fuga no autoclismo ;

cc) Em 23/07/2018, a A. volta a reclamar, através do mediador, juntando declarações do técnico que reparou o autoclismo, do técnico que elaborou o relatório e orçamento entregues à seguradora, de um engenheiro civil e dos vizinhos afetados pelo sinistro

dd) No dia 06/08/2018 o gabinete NAOS, sem qualquer outra peritagem, revê a sua posição e assume o pagamento dos danos nas frações dos 2º e 3º

andares direitos ;

ee) No dia 8 de Agosto de 2018, a R. reitera ao mediador a posição anteriormente assumida quanto à origem dos danos;

ff) No dia 8 de Novembro de 2018 a R. pagou à proprietária da fração do 2º andar direito.

gg) A 10 de Dezembro de 2018 o condómino do 3º andar viu iniciarem-se as obras de reparação da sua fração.

hh) O pavimento de madeira do corredor também foi danificado pela água.

ii) A água afetou igualmente o chão e paredes do quarto contíguo à casa de banho

jj) A reparação dos danos causados pela água na fração da A. envolverá:

- Casa de banho:

- Levantamento de chão e assentamento de um novo, implicando retirar e repor loiças, demolir o chão, regularização da betonilha, assentamento de novo piso;

- Reparação ou substituição da porta e da aduela;

- Reparação e pintura das paredes;

- Corredor e quarto:

- Reparação ou troca do soalho afetado ou da totalidade;

ll) Em 10/07/2018, o orçamento para reparação e realização das intervenções descritas para a casa de banho da A. ascendia ao montante estimado de €1.700,00 a que acresceria o IVA;

mm) Na mesma data o mesmo técnico envia à R. um orçamento contemplando o total dos danos na casa da segurada onde inclui o soalho, sua retirada quer da casa de banho quer do quarto e ainda o assentamento do soalho no quarto, o qual junto com a retirada das louças sanitárias, demolição do chão da casa de banho, assentamento do novo piso, assentar porta e aduela reparar paredes e pintar, reparar soalho e repor louças, tudo no valor de €4.500,00;

nn) A R. celebrou com a A. um contrato de seguro do ramo multirriscos habitação - Allianz Casa - através da Apólice 203784157, relativamente ao andar sito na Av. ..., 12, 5º Dtº, 1950-342 Lisboa, nos termos das Condições Contratuais juntas;

oo) Em termos de exclusões gerais, a Apólice prevê a exclusão dos danos por falta de manutenção grave, isto é, degradação visível do estado de conservação do bem, ficando comprometida a função para o qual se destina, bem como as respetivas condições de segurança e salubridade (alínea f) bem como, danos em consequência de patologias construtivas (alínea d);

pp) Em Novembro de 2017 a R. recebeu uma participação de sinistro no local de risco por alegado rebentamento e substituição do tubo de latão que abastece o autoclismo, no WC.

*

Julgaram-se ainda por não provados os seguintes factos (com numeração aditada por nós):

1- Da Pi:

1. Depois de regressar de férias.

2. Em 17/12/2017, domingo, a A. foi contactada telefonicamente ao final da tarde, por Alexandre Mateus Ferreira, na qualidade de perito, com o objetivo de marcar uma peritagem às frações.

3. A peritagem às frações ficou agendada, por mensagem confirmada pelo perito, para o dia seguinte, dia 18/12/2017, pelas 20h30m ;

4. O perito não compareceu, como não respondeu a telefonemas e a mensagens.

5. Devido a essa situação, no dia 19/12/2017, a A. queixou-se ao mediador.

6. Por razões que se desconhecem, o perito havia comunicado à R. no dia 18/12/2017 que não tinha sido possível agendar a visita.

7. Passados alguns dias, a A. foi contactada telefonicamente, por um perito que disse estar à porta da sua fração para fazer a peritagem e que já tinha efetuado a peritagem às outras frações.

8. Apesar de não ter sido avisada, a A. saiu de propósito do trabalho e deslocou-se à fração para a realização da peritagem.

9. A A. relatou ao perito a ocorrência da inundação proveniente do autoclismo.

10. Porém, o perito, cujo nome não referiu na altura, focou-se na banheira de hidromassagem, tendo dirigido a água da mangueira do chuveiro para a caleira periférica no extremo da banheira, a ponto da água transbordar a caleira e escorrer para o chão da casa de banho.

11. Mais tarde, a A. veio a saber que o perito era Alexandre Mateus Ferreira, o mesmo de quem a A. havia participado.

12. Mesmo com insistências várias da A. no sentido de obter informação sobre o resultado da peritagem, a R. não deu qualquer informação e comunicou ser necessária a realização de nova peritagem, agora através do gabinete NAOS, que agendou para o dia 19/01/2018.

13. A visita foi realizada pelo perito Frederico Gamas e um acompanhante, mas consistiu sobretudo na recolha do depoimento da A. sobre o sinistro num impresso do gabinete NAOS.

14. O perito solicitou à A. que enviasse para o gabinete NAOS os recibos da água de vários meses, o que a A. fez.

15. Pelo perito foi referido que iria ser feita nova peritagem, agora com um canalizador, para se verificar se existiam roturas na canalização de água, o que decorreu no dia 22/02/2018.

16. Nessa mesma data, a A. recebe um telefonema da firma Rufino & Santos,

Lda. questionando se já tinha a casa de banho reparada, pois a R. pretendia mandar realizar as obras nas frações dos 2º e 3º andares direitos.

17. Ainda nesse dia, o perito Alexandre Mateus Ferreira, contacta diretamente os proprietários das frações dos 2º e 3º andares direitos para efetuar as reparações, com orçamentos feitos pelo próprio.

18. Os proprietários das frações dos 2º e 3º andares direitos disseram que pretendiam a indemnização direta, para poderem mandar realizar as reparações ao técnico que havia realizado a obra no 4º andar direito.

19. Em virtude de a R. não indemnizar os proprietários das frações dos 2º e 3º andares direitos e de ignorar as suas queixas, a A. reclamou diversas vezes junto do mediador, que conseguiu nova visita e uma reunião em 04/09/2018 com uma coordenadora de mediadores, que muito estranhou todo o ocorrido com as peritagens, verificou que a fração estava desabitada e dispôs-se a solicitar esclarecimentos junto da R..

20. Na sequência dessa visita, uma nova peritagem foi realizada em 04/10/2018 pelo perito Frederico, do gabinete NAOS, que já tinha feito uma peritagem e elaborado o relatório de 19/01/2018.

21. Apesar de, durante a peritagem, ter dito que “já vimos, e estamos aqui 5 pessoas, que a origem do sinistro foi no autoclismo”, efetuou um relatório datado de 07/11/2018 igual ao anterior

22. Os danos ainda se encontram por reparar.

23. Acresce que, a A. pretendia arrendar a fração a partir de Janeiro de 2018 pelo valor mensal de €1.000.

24. Na verdade, a fração da A. é constituída por cinco divisões e com uma boa localização, pelo que no mercado seria fácil conseguir dar a mesma de arrendamento com uma renda com aquele valor mensal.

25. Devido aos danos verificados, a A. não pode arrendar a fração.

26. A realização das necessárias averiguações e assunção da responsabilidade nunca deveria demorar mais do que 3 meses, tempo mais que suficiente para o efeito.

27. A R. demorou mais de 6 meses a efetuar averiguações e tomar uma posição em relação às frações dos vizinhos e não assumiu a responsabilidade da reparação dos danos causados na fração da A..

28. A A. não conseguiu arrendar a fração, situação que se mantém, porque a R. não assumiu a responsabilidade de reparar os danos.

29. A A. deslocou-se mais de seis vezes ao prédio e à fração por causa da falta de diligência na realização de peritagens por parte dos peritos enviados pela R..

30. Teve que efetuar inúmeros contactos com os vizinhos das frações danificadas, novamente por causa da falta de diligência na realização de

peritagens por parte dos peritos enviados pela R..

31. Em cada deslocação à fração a A. despendia pelo menos 1 hora, entre transporte e tempo no interior da mesma.

32. Em cada contacto para resolução do assunto a A. despendia pelo menos 15 minutos.

33. Perdeu igualmente tempo em chamadas telefónicas e mensagens.

34. Toda a situação causou à A. irritação, angústia e frustração.

35. Durante mais de mais de 6 meses a A. andou muito preocupada com toda a situação, especialmente por causa dos danos nas frações dos vizinhos.

*

2- Da contestação:

36. No âmbito da peritagem solicitada pela R. ao sinistro, não foram apresentados registos fotográficos do tubo e orçamento ou fatura da alegada substituição/reparação.

37. Na visita do perito ao local foi possível verificar que o tubo mencionado apresentava marcas e sinais de uso que denunciava que já estava ali instalado há vários anos.

38. Após essa constatação, a A. mencionou que afinal o que podia ter sido substituído seria outro tubo de ligação mas, no interior do autoclismo.

39. O perito verificou o interior do autoclismo e não tinha instalado qualquer componente ou tubo à data do sinistro.

40. O perito apurou que a origem do sinistro era uma banheira de hidromassagem onde foi construída uma caleira periférica.

41. A caleira não tem capacidade para captar o volume de água de um duche, transbordando a água para o pavimento da casa de banho e conseqüentemente do quarto contíguo.

42. A par da falta de capacidade de escoamento, o perito verificou que a caleira apresenta falta de manutenção por falta de isolamento entre a pedra e a banheira, o que também causa a passagem de água para o pavimento, situação que não ocorreria se houvesse isolamento desse local.

43. A água que se espalha no pavimento infiltra-se na courette de esgotos do edifício após o que é encaminhada para as frações inferiores.

44. Apurou-se que o sinistro teve origem em duas atuações negligentes da A. - negligência construtiva da caleira cujo escoamento das águas é deficiente e falta de isolamento periférico entre a caleira e a banheira e essas situações provocam o derrame de águas para o chão da casa de banho.

45. A Ré apurou falta de estanquicidade na zona envolvente da banheira e deficiência de escoamento da caleira que foi mal construída e não verificou qualquer saída de água pela tubagem de abastecimento de água ao autoclismo.

46. A A. não referiu ao perito que tenha havido água a transbordar pelo autoclismo que, de resto, possui um tubo ladrão para impedir o transbordamento de água e também não foi verificada qualquer reparação no autoclismo ou tubos de abastecimento.

47. A par da falta de isolamento entre a parede e a caleira/banheira e deficiências construtivas da caleira, tendo em conta a versão da A. a respeito do autoclismo, e o facto de não ter sido verificada rotura, invoca-se também falta de isolamento das tubagens de abastecimento de água ao autoclismo.

48. Em termos da falta de isolamento da caleira, concretamente verificou-se que as juntas entre a banheira/caleira e a parede não têm massa aplicada, o que origina o trespasse de águas e manchas para quarto da fração da A. e também para o piso inferior, que registou nas paredes e teto teor de humidade superior ao normal.

49. No andar inferior ao andar seguro registou-se teor de humidade superior ao normal no alinhamento da zona da banheira da fração superior, o que confirma a origem da inundação.

50. Os danos reclamados na presente ação não têm enquadramento contratual e estão expressamente excluídos da cobertura aplicável ao sinistro.

51. A R. atuou sempre com a rapidez possível, em conjugação com os resultados da peritagem, não tendo ocorrido demora na condução do processo de sinistro.

52. A A. é que não aceitou a posição da R. e tentou que a R. alterasse a sua posição sobre o sinistro, de exclusão contratual, o que lhe foi comunicado a 5 de Abril de 2018, pela R., não foi adotado qualquer comportamento ilícito e fora dos termos contratuais, não tem a A. direito a danos morais nem eventuais perdas de rendas, o que não está minimamente demonstrado nos autos.

53. Os valores de reparação reclamados pela A., em confronto com os valores praticados no mercado, apresentam-se muito acima e têm em conta trabalhos que não foram confirmados pelo perito, pelo que se impugnam, para todos os efeitos legais.

54. O perito, em termos de danos na fração da A. apurou apenas a quantia de Euros 2.722,50, muito abaixo do que peticiona a A..

Tudo visto, cumpre apreciar.

*

IV- FUNDAMENTAÇÃO DE DIREITO

Estabelecidas as questões objeto das apelações apresentadas pelas partes, cumpre agora debruçar-nos sobre elas pela sua ordem de precedência lógica, começando inevitavelmente pelas questões relacionadas com a impugnação da decisão sobre a matéria de facto, ainda que esta questão tenha sido suscitada

para o caso de eventualmente proceder o recurso apresentado pela R. relativamente à matéria de não ser devida a indemnização pela “perda de rendas”, sem prejuízo da ponderação doutro enquadramento jurídico.

1. Da impugnação da matéria de facto.

A Recorrida pretende pôr em causa o julgamento da matéria de facto por alegada omissão de factos por si alegados na petição inicial e que, no seu entender deveriam ter sido julgados por provados tendo em atenção a prova documental que apresentou e o depoimento das testemunhas Fernando e António, cujos excertos relevantes da respetiva gravação teve oportunidade de reproduzir, concluindo no final que deveriam ser dados por provados os seguintes factos:

1- A fração da A. é constituída por cinco divisões e com uma boa localização;

2- A A. pretendia arrendar a fração;

3- Devido aos danos verificados, a A. não pode arrendar a fração;

4- A R. demorou mais de 6 meses a efetuar averiguações e tomar uma posição em relação às frações dos vizinhos e não assumiu a responsabilidade da reparação dos danos causados na fração da A.

5- A A. não conseguiu arrendar a fração, porque a R. não assumiu a responsabilidade de reparar os danos (cfr. conclusão 9.^a das contra-alegações de recurso).

Veja-se, no entanto, que a sentença recorrida, quanto a estes pontos, e por referência ao alegado na petição inicial, deu por não provado que:

«23. Acresce que, a A. pretendia arrendar a fração a partir de Janeiro de 2018 pelo valor mensal de €1.000.

«24. Na verdade, a fração da A. é constituída por cinco divisões e com uma boa localização, pelo que no mercado seria fácil conseguir dar a mesma de arrendamento com uma renda com aquele valor mensal.

«25. Devido aos danos verificados, a A. não pode arrendar a fração.

«26. A realização das necessárias averiguações e assunção da responsabilidade nunca deveria demorar mais do que 3 meses, tempo mais que suficiente para o efeito.

«27. A R. demorou mais de 6 meses a efetuar averiguações e tomar uma posição em relação às frações dos vizinhos e não assumiu a responsabilidade da reparação dos danos causados na fração da A..

«28. A A. não conseguiu arrendar a fração, situação que se mantém, porque a R. não assumiu a responsabilidade de reparar os danos».

Pelo que, não estamos propriamente perante uma omissão na apreciação da matéria de facto.

Cumpram ainda ter em atenção que o Tribunal *a quo* sustentou a sua convicção quanto aos factos não provados nos seguintes termos: *«A factualidade não*

provada resultou da total ausência da sua demonstração».

A Recorrente não exerceu o direito de resposta ao pedido de ampliação do objeto do recurso, não se pronunciando também, e conseqüentemente, sobre os termos da impugnação da decisão sobre a matéria de facto apresentada pela contraparte (cfr. Art. 638.º n.º 8 do C.P.C.).

Apreciando, cumpre partir do disposto no Art. 662º n.º 1 do C.P.C., que estabelece que a Relação deve alterar a decisão proferida sobre a matéria de facto, se os factos tidos por assentes, a prova produzida ou um documento superveniente, impuserem decisão diversa. No entanto, nos termos do Art. 640º n.º 1 do C.P.C., quando seja impugnada a matéria de facto, deve o recorrente especificar, sob pena de rejeição, os concretos factos que considera incorretamente julgados; os concretos meios probatórios constantes do processo ou de registo ou gravação nele realizada, que imponham decisão sobre os pontos da matéria de facto impugnados diversa da recorrida; e a decisão que, no seu entender, deve ser proferida sobre as questões de facto impugnadas. Nos termos do n.º 2 do mesmo preceito concretiza-se que, quanto aos meios probatórios invocados incumbe ao recorrente, sob pena de imediata rejeição, indicar com exatidão as passagens da gravação em que funda o recurso. Para o efeito poderá transcrever os excertos relevantes. Sendo que, ao Recorrido, por contraposição, caberá o ónus de designar os meios de prova que infirmem essas conclusões do recorrente, indicar as passagens da gravação em que se funda a sua defesa, podendo também transcrever os excertos que considere importantes, isto sem prejuízo dos poderes de investigação oficiosa do tribunal.

A lei impõe assim ao Apelante específicos ónus de impugnação da decisão de facto, sendo o mais importante dos quais o de fundamentar a discordância quanto à decisão de facto proferida, o qual implica a análise crítica da valoração da prova feita em primeira instância, tendo como ponto de partida a totalidade da prova produzida em primeira instância.

Todos esses ónus foram cumpridos pela Recorrida, nas suas contra-alegações, pelo que cumprirá apreciar o bem fundado da impugnação apresentada.

Vejamos então cada um dos factos considerados:

1.1. Do facto relativo à fração da A. ser constituída por 5 divisões e ter boa localização.

O julgamento deste facto foi impugnado pela Recorrida, nesta parte Apelante, não tendo por base qualquer prova testemunhal, que efetivamente nada disse a este respeito, mas sim porque existem menções ao facto dessa fração ter 5 divisões, nomeadamente na caderneta predial junta como documento n.º 2 com a petição inicial (cfr. fls. 15 verso a fls. 16).

Trata-se de documento não impugnado que prova, pelo menos, que a fração da

A. tinha 5 divisões.

Já quanto à “boa localização”, trata-se de apreciação conclusiva que não tem suporte em qualquer outra prova produzida, nem a Recorrida, nesta parte Apelante, a identificou.

Em conformidade, deverá ser apenas aditado aos factos provados que a fração da A. tem 5 divisões, eliminando o ponto 24 dos factos não provados da sentença recorrida, do qual constam outras menções completamente conclusivas, que não deveriam constar sequer da seleção da matéria de facto.

1.2. Do facto relativo a que a A. pretendia arrendar a fração.

A impugnação do julgamento deste facto não se suporta em nenhuma prova documental, fundamentando-se as contra-alegações de recurso da A. apenas nos depoimentos das testemunhas Fernando ... e António ..., cujos extratos relevantes da gravação a Recorrente teve ocasião de reproduzir.

Sucedede que, tivemos oportunidade de ouvir a gravação desses dois depoimentos na íntegra e, em momento algum, qualquer dessas testemunhas referiu que era intenção da A. arrendar essa casa. O que se pode constar igualmente das transcrições feitas nas contra-alegações apresentadas pela A.. O máximo que desses depoimentos resulta é que a casa estava desabitada há algum tempo e, por causa da situação relacionada com a água, que motivou a participação do sinistro à R., não estaria em condições de ser arrendada. O que é facto completamente diverso do que a A. pretende aqui ver dado por provado.

É certo que da ata de audiência final de 2 de novembro de 2021 (cfr. “Ata” de 02-11-2021 – Ref.ª n.º 410024414 - p.e. – cfr. fls. 112 verso) consta um requerimento da A. no sentido da “redução do pedido” formulado na alínea c), porquanto, segundo informa o processo: “*o imóvel foi arrendado no dia 01/11/2020*” (sic). Mas daí não resulta a demonstração que na data do sinistro já era sua intenção arrendar a fração.

Por outro lado, desse mesmo requerimento decorre também que, pelo menos em 1 de novembro de 2020, não se colocava a questão da fração não ter condições para ser arrendada. O que, em parte, contradiz os depoimentos testemunhais relevados pela A. nas suas contra-alegações, ou, no mínimo, suscita a dúvida fundada sobre se a fração estaria ou não em condições para ser arrendada, pois não se sabe se a A., entretanto, fez ou não obras na casa para esse efeito, tal como não se sabe se o inquilino aceitou arrendar a casa no estado em que se encontrava, ou se terá sido o próprio a assumir as obras que fossem necessárias.

As possibilidades suscetíveis de justificar esse arrendamento em face das condições de habitabilidade da casa são inúmeras e põem em causa tudo o alegado pela A. a este respeito, o que só nos permite concluir pela

improcedência da impugnação apresentada, devendo permanecer nos factos não provados os pontos 23, 25 e 28, por referência aos factos alegados na petição inicial.

1.3. Do facto relativo a ser devido aos danos verificados que a A. não pode arrendar a fração.

O que acabámos de expor no ponto 1.2. do presente acórdão é igualmente aplicável à impugnação relativa ao facto pretendido aditar aos factos provados que supra identificámos com o n.º 3. Pelo que, nada mais cumpre dizer a este respeito, já que a prova a ponderar é exatamente a mesma.

1.4. Do facto relativo à demora de 6 meses nas averiguações e a tomar posição em relação aos vizinhos e não assunção da responsabilidade pelos danos causados na fração da A.

Esse facto consta do ponto 27 dos factos não provados por referência ao alegado na petição inicial, relativamente ao qual a sentença expressou o entendimento de que não foram demonstrados.

Defende agora a Recorrida, nesta parte Apelante, ter feito prova destes factos com base na mesma prova testemunhal já supra citada e na prova documental que juntou com a petição, donde resulta a participação do sinistro e as várias diligências que realizou junto da seguradora.

Em bom rigor, sobre estes factos, os depoimentos das testemunhas Fernando, engenheiro civil que vive com a A., e António, que é mediador de seguros da R. e ajudou a A. na participação do sinistro, não foram sempre muito precisos. Sem prejuízo, estas testemunhas sempre foram dizendo que o processo foi demorado, houve problemas com a marcação da 1.ª perícia, que as questões se complicaram devido ao apuramento da causa do aparecimento da água, que acabaram por ser feitas várias peritagens, sendo que a R. acabou por pagar a todos os demais inquilinos dos andares de baixo, afetados pelo aparecimento da água provindo da fração da A..

A testemunha Fernando, só precisou as seguintes datas: 1.º situou o início desta situação em “setembro de 2017” (gravação aos minutos 13:38); e 2.º que elaborou um parecer sobre as causas do sinistro que se mostra datado de julho de 2018, dizendo que então já estaria tudo “numa grande embrulhada” (gravação aos minutos 14:09).

A testemunha António ... disse que a participação do sinistro foi feita em novembro de 2017 (gravação aos minutos 5:25). Mas não concretizou mais datas, ainda que se referisse a falta de comparência do 1.º perito (aos minutos 5:41) e que o 2.º perito deu outra causa ao sinistro (aos minutos 6:08).

Ora, quanto à demais prova documental junta aos autos há ainda que ter em atenção que da sentença recorrida deu como factos provados os seguintes factos: «e) A fração não estava habitada há algum tempo»; «j) Em Outubro de

2017, a A. foi contactada telefonicamente pela administração do condomínio a propósito e por terem havido reclamações dos condóminos dos três pisos inferiores ao da sua fração por existência de infiltrações nas suas casas de banho»; «l) A fração continuava sem ser habitada e não se apercebeu de qualquer rutura ou fuga de água»; «m) A A. solicitou a intervenção de um técnico para identificar a existência e origem de água nos pisos inferiores»; «n) No decurso da visita às frações correspondentes ao 2.º, 3.º e 4.º direitos, o técnico confirmou a existência de infiltrações nas respetivas casas de banho e danos associados»; «t) Depois de inspecionar as frações, incluindo a da A., o técnico concluiu que as infiltrações e danos verificados nas quatro frações foram causados pela perda de água do autoclismo na fração da A., verificada no Verão»; «u) Face a essa constatação, no dia 07/12/2017 a A. participou à R. o sinistro, ao abrigo do contrato atrás referido»; «v) Em 13/12/2017, a A. enviou à R. o relatório das causas e orçamento de reparação das frações vizinhas elaborado pelo técnico; «x) No dia 5 de abril de 2018, a seguradora comunica ao mediador da A. que: “após pesquisas não destrutivas, realizados diversos testes, não foi detetada qualquer rotura ou possibilidade de origem para além da já referida anteriormente, na periferia da banheira de hidromassagem. Assim mantemos a posição anterior de atribuir os danos na própria fração e nos pisos inferiores à deficiência construtiva da caleira periférica da banheira que permite a queda de água para o pavimento da casa de banho e o conseqüente trespasse para os pisos inferiores.”; «z) Nessa data, a seguradora assume os custos de reparação apenas dos danos existentes na fração do 4.º andar direito»; «aa) Quanto aos danos existentes nas frações dos terceiro e segundo andares direito entendeu a R. não haver nexo causal com a fração segura»; «bb) No dia 10/07/2018, a pedido da A., foi enviada nova carta à R., redigida pelo técnico que elaborou o relatório e o orçamento a pedido da A., reiterando que os danos resultaram da fuga no autoclismo»; «cc) Em 23/07/2018, a A. volta a reclamar, através do mediador, juntando declarações do técnico que reparou o autoclismo, do técnico que elaborou o relatório e orçamento entregues à seguradora, de um engenheiro civil e dos vizinhos afetados pelo sinistro»; «dd) No dia 06/08/2018 o gabinete NAOS, sem qualquer outra peritagem, revê a sua posição e assume o pagamento dos danos nas frações dos 2º e 3º andares direitos»; «ee) No dia 8 de Agosto de 2018, a R. reitera ao mediador a posição anteriormente assumida quanto à origem dos danos»; «ff) No dia 8 de Novembro de 2018 a R. pagou à proprietária da fração do 2º andar direito»; «gg) A 10 de Dezembro de 2018 o condómino do 3º andar viu iniciarem-se as obras de reparação da sua fração»; «ll) Em 10/07/2018, o orçamento para reparação e realização das intervenções descritas para a casa de banho da A. ascendia ao montante estimado de

€1.700,00 a que acresceria o IVA»; «mm) Na mesma data o mesmo técnico envia à R. um orçamento contemplando o total dos danos na casa da segurada onde inclui o soalho, sua retirada quer da casa de banho quer do quarto e ainda o assentamento do soalho no quarto, o qual junto com a retirada das louças sanitárias, demolição do chão da casa de banho, assentamento do novo piso, assentar porta e aduela reparar paredes e pintar, reparar soalho e repor louças, tudo no valor de €4.500,00».

Posto isto, resulta claro que é a prova relativa aos factos provados supra descritos que acaba por infirmar o facto aqui pretendido aditar aos factos provados.

É a objetividade da matéria de facto assim dada por assente, não impugnada pela A., que demonstra a incorreção dos factos pretendidos aditar e é isso que justifica que os mesmos não possam ser dados por provados. Pelo que, em coerência, esses factos só poderiam ficar nos factos não provados.

1.5. Do facto relativo à circunstância da A. não ter conseguido arrendar a sua fração por a R. não ter assumido a sua responsabilidade de reparar a fração da A.

Este facto consta do ponto 28 dos factos não provados por referência ao articulado na petição inicial, sendo aqui, de novo, aplicável tudo o que a propósito dissemos no ponto 1.2. do presente acórdão, pois a prova em causa é precisamente a mesma e a nossa valoração sobre essa questão de facto não pode deixar de se repetir aqui, im procedendo assim, também nesta parte, a impugnação da decisão sobre a matéria de facto.

1.6. Da conclusão final sobre a impugnação.

Em face de todo o exposto, a impugnação da decisão sobre a matéria de facto apenas procede quanto ao ponto 24 dos factos não provados por referência à petição inicial da sentença recorrida, que deve ser eliminado, devendo ser aditado à alínea a) dos factos provados que a fração da A. tem 5 divisões. Em conformidade, a alínea a) dos factos provados passa a ter a seguinte redação:

«a) A A. é legítima contitular de um direito de superfície e dona e legítima proprietária da fração autónoma designada pela letra "L", correspondente ao quinto andar direito do prédio urbano sito na Av. ..., n.º 12, em Lisboa, inscrito na matriz predial da freguesia de Marvila sob o n.º 2024 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o artigo 2295, a qual tem 5 divisões;

2. Da indemnização por “perda de rendas”.

Fixada a matéria de facto provada e não provada, cumpre então agora debruçarmo-nos sobre o mérito da causa.

Relembremos que a A. veio intentar a presente ação de condenação pedindo

que a R. fosse condenada a pagar os custos da reparação da sua fração, então orçados em €8.500,00, mais IVA (al. a); bem como a indemnizar a A. por danos não patrimoniais, no valor líquido de €1.000,00, a que acresceria valor a liquidar (al. b); e a pagar uma indemnização no valor de €1.000,00, por cada mês, desde 1 de Abril de 2018 e até integral pagamento dos custos da reparação dos danos verificados na fração, por impossibilidade de arrendar a mesma, acrescido de juros de mora (al. c), o que inicialmente foi contabilizado em €13.899,99, mas posteriormente foi “reduzido”, tendo em atenção que a A. logrou arrendar a casa em 1/11/2020.

A sentença, aqui recorrida, julgou absolver a R. do pedido formulado em b), referente aos danos não patrimoniais, e julgou condenar a R. pelo custo da reparação da fração da A., fixando essa indemnização em €4.500,00, acrescidos de IVA e juros, tendo em atenção o pedido formulado na al. a) da petição inicial.

Essa parte da decisão, integrada na parte dispositiva da sentença que condenou a R. a pagar à A. a quantia global de €12.500,00, não está em causa na presente apelação. A R., aqui Apelante, veio apenas a pôr em causa a condenação em indemnização de que foi alvo no quadro do pedido formulado na alínea c) da petição inicial, que a sentença recorrida fixou em €8.000,00. Quanto a este pedido, decorre da sentença que a mesma aceitou que: *«em virtude da situação ocorrida, da sua participação à seguradora, o tempo que mediou até à tomada de posição da aqui R. em 5-4-2018, que declinou a responsabilidade, mas que depois em 6-8-2018, veio a aceitar validar os orçamentos relativos aos 3º e 2º dto, passou cerca de mais um ano desde a ocorrência que se aceita ter sido no verão de 2017 e a participação feita pela A. em 7-12-2017 à seguradora, período de tempo de pelo mais de 6 meses em que a A. não viu a situação resolvida, impedindo-a de poder vir a arrendar a casa»* (sublinhados nossos).

No que se refere aos pressupostos da fixação do valor da indemnização, a sentença recorrida explicita que: *«verificando a permissão da fração da A. que se destaca da respetiva certidão predial, a fração “L” é a 2.ª maior, pelo que um andar com esta permissão, no local em causa, Zona M de Chelas, poderia valer uma renda mensal de €1.000,00 em 2018»*.

No entanto, veio aí ainda a pôr-se em causa se a A. efetivamente arrendou a sua casa apenas em novembro de 2020, conjecturando-se que para tal ter ocorrido, teriam de ter sido feitas obras pelo senhorio, as quais poderiam ter sido realizadas pela A. logo que soube em setembro de 2018 da recusa pela R. de não aceitar a regularização do sinistro, admitindo-se que se desconhecia se a A. não teria possibilidades económicas para proceder à reparação imediata da fração. Por isso, a sentença circunscreveu o prejuízo derivado para a A. de

não ter podido arrendar a casa, motivado pela “inércia da ação da R.”, ao valor de €8.000,00, tendo por referência o valor locativo de €1.000,00 por mês.

A R., aqui Apelante, não concorda com esta decisão, por um lado, tendo em atenção o julgamento da matéria de facto, pois resulta dos factos provados que a casa não estava habitada e dos factos não provados consta a alegada intenção da A. em arrendar a sua fração pelo valor de €1.000,00 por mês e, bem assim, que foi devido à R. que a A. não conseguiu arrendar o apartamento. Por outro lado, entende ainda que o Tribunal *a quo* não fez a devida análise das condições gerais e particulares do seguro contratado, pois delas decorre que o âmbito da cobertura do seguro só prevê a reparação de danos causados ao edifício, não compreendendo “indenizações em caso de perda de rendas”.

A A., aqui Apelada, veio sustentar que por força do risco coberto no contrato de seguro e dos danos verificados, assistia-lhe o direito de ver reparados os danos verificados na sua fração e a R. estava obrigada a suportar os necessários custos de reparação de tais danos. Mas, por outro lado, verificou-se ainda um incumprimento contratual, que se traduziu na violação do dever de diligência e de boa-fé no cumprimento do contrato de seguro, por não ter assumido reparar os danos. Portanto, o dano aqui reclamado resulta dum comportamento censurável, por injustificadamente não ter sido cumprida a obrigação de reparar a fração num prazo razoável, o que casou danos à A., seja por ter ficado impossibilitada de usar e arrendar a fração, seja pela mera privação de uso, cujo ressarcido deveria ser feito através duma indemnização fixada com base em valores do mercado para o arrendamento, fundando-se a obrigação de indemnização no art.º 21.º, n.º 2 das Condições Gerais do contrato, quando aí se refere que «As averiguações e peritagens necessárias ao reconhecimento do sinistro e à avaliação dos danos deverão ser efetuadas pela Allianz Portugal com prontidão e diligência, sob pena de aquela responder por perdas e danos» (cfr. doc. n.º 3, página 38, junto com a petição inicial - cfr. fls. 35).

Contraposta assim as posições das partes, há que ter em atenção, antes de mais, que em causa está um contrato de seguro por danos.

A nossa lei vigente não define o que seja contrato de seguro, mas o Art. 1.º do “Regime Jurídico do Contrato de Seguro” (RJCS), aprovado pelo Dec.Lei n.º 72/2008 de 16 de abril, estabelece que: «*Por efeito do contrato de seguro, o segurador cobre um risco determinado do tomador do seguro ou de outrem, obrigando-se a realizar a prestação convencionada em caso de ocorrência do evento aleatório previsto no contrato, e o tomador do seguro obrigação a pagar o prémio correspondente*».

O contrato de seguro define-se assim como “aquele pelo qual uma pessoa se

obriga, mediante o pagamento por outra de determinado prémio, a indemnizá-la, ou a terceiro, pelos prejuízos decorrentes da verificação de certo evento de risco” (vide: acórdão do S.T.J. de 17/11/2005, Proc. n.º 05B3403 - Relator: Salvador da Costa, disponível in www.dgsi.pt).

O contrato de seguro tem por características básicas essenciais, e mais relevantes para o caso, o facto de ser bilateral, oneroso e aleatório. É celebrado entre uma companhia de seguros e o tomador do seguro, e dele nascem obrigações recíprocas para os outorgantes, consistindo as principais na assunção pelo segurador da obrigação de garantir indemne o risco aleatório de verificação de dano na esfera do segurado, mediante o pagamento dum contrapartida remuneratória que consiste no prémio devido pelo tomador do seguro ao segurador.

No caso dos autos ficou provado que a A., na qualidade de proprietária da fração a que os autos se reportam (cfr. facto provado a) da sentença), celebrou com a R., pelo período de um ano, prorrogável, e com início em 9 de junho de 2016, um Contrato de Seguro “Allianz Casa”, referente a seguro de multiriscos habitação, titulado pela Apólice n.º ... (cfr. facto provado b) da sentença), constando das condições particulares que os “danos por água” encontravam-se cobertos (cfr. facto provado c) da sentença - aqui conjugado com o documento n.º 3 junto com a petição inicial - doc. de fls. 16 verso a fls. 37).

Em concreto era aí estabelecido que: «Estão garantidos os danos de carácter súbito ou imprevisto sofridos pelos bens seguros, em consequência de rotura, entupimento, congelamento ou transbordamento da rede interna de distribuição de água e esgotos (incluindo nesta os sistemas de aquecimento, climatização e os sistemas de esgoto de águas pluviais) do edifício onde se encontrem os bens seguros. Garante também, na condição de que se verifique uma situação de risco indemnizável por danos por água, o pagamento das despesas para Pesquisa e Reparação de Avarias (roturas ou entupimentos na rede interior de distribuição de águas e esgotos)» (cfr. facto provado c) da sentença - doc. a fls. 25 verso).

O contrato de seguro dos autos mostra-se assim devidamente titulado por apólice e encontrando-se genericamente subordinado ao Regime Jurídico do Contrato de Seguro e, em especial, às condições gerais e particulares da apólice convencionadas.

De referir que, neste momento está resolvida e definitivamente assente a questão de que o sinistro verificado está compreendido no âmbito de cobertura da apólice dos autos, no que se refere aos danos causados pelo aparecimento de água proveniente da fração da A. e às consequentes infiltrações que danificaram igualmente os andares inferiores do mesmo prédio, não estando em causa qualquer falta grave na manutenção dos

equipamentos de água por parte da segurada.

Certo é que agora está em causa, nesta apelação, um pedido de indemnização que, em rigor, não se reporta diretamente à coisa segura, muito embora estejamos perante um “seguro de danos”, por respeitar a coisas (cfr. Art.s 123.º e ss. do R.J.C.S.), mais concretamente aos riscos de verificação de dano em imóvel destinado a habitação, que servia de residência habitual da pessoa segura (cfr. doc. n.º 3, pág. 11 - fls. 21 verso).

Não podemos deixar de realçar que no âmbito das “Informações Úteis” relativas às garantias da apólice, é esclarecido que o seguro cobre: «- A reparação de danos causados no edifício ou nos bens móveis da habitação» decorrentes dos eventos aí especificamente previstos, como por exemplo: incêndios, tempestades, inundações ou roubo (cfr. cit. doc. n.º 3, pág. 6 - fls. 19). Em todo o caso, não deixa aí de ser explicitado que se incluem ainda: «- Indemnizações em caso de perda de rendas (se tal ficar explicitamente convencionado nas condições particulares da sua apólice)» (sic - com negrito e sublinhado nosso - cfr. doc. n.º 3, pág. 11 - fls. 21 verso).

Ora, não há dúvida que das condições particulares do contrato de seguro celebrado entre A. e R. não é especificamente mencionada a cobertura por “perda de rendas” (cfr. fls. 22 a 30). Sendo de realçar que estamos perante uma cobertura facultativa e o contrato encontra-se subordinado à regra da liberdade contratual e à aplicação supletiva das normas constantes do Regime Jurídico do Contrato de Seguro, aprovado pelo Dec.Lei n.º72/2008 de 16/4 (cfr. Art. 11.º do RJCS).

Ainda assim, em alternativa, veio a A. sustentar que poderia considerar-se que em causa estaria uma indemnização pela “privação do uso da coisa” e não propriamente por “perda de rendas”. Sucede que, esta sugestão de enquadramento não altera a solução do caso, pois há que ter em atenção o disposto no Art. 130.º do RJCS.

Decorre desse preceito que: «1- No seguro de coisas, o dano a atender para determinar a prestação devida pelo segurado é o valor do interesse seguro ao tempo do sinistro; 2- No seguro de coisas, o segurador apenas responde pelos lucros cessantes resultantes do sinistro se assim for convencionado; 3- O disposto no número anterior aplica-se igualmente quanto ao valor de privação de uso do bem».

Por outras palavras, nos “seguros de dano” que tenham por objeto coisas, como é o caso de bens imóveis destinados a habitação, a indemnização só cobre a dano relativo à “privação do uso do bem” se isso estiver expressamente convencionado no contrato de seguro. Ora, uma vez mais, a “privação de uso” não consta das coberturas convencionadas nas condições particulares do contrato de seguro dos autos (cfr. doc. n.º 3 junto com a

petição inicial).

Defende ainda a A. que afinal não estaria em causa uma cobertura específica do contrato de seguro, mas sim uma indemnização pelo incumprimento atempado da obrigação de pagamento ou reparação dos danos por parte da R. Seguradora.

De facto, na página 38 do documento n.º 3 junto com a petição inicial, sob a epígrafe “Direitos do Segurado” consta uma cláusula que no seu n.º 2 tem o seguinte teor: «As averiguações e peritagens necessárias ao reconhecimento do sinistro e à avaliação dos danos deverão ser efetuadas pela Allianz Portugal com prontidão e diligência, sob pena de aquela responder por perdas e danos» (cfr. cit. doc. a fls. 35). Sucede que essa cláusula não fica por aí, pois ainda no mesmo lugar são estabelecidas as condições e termos em que semelhante indemnização terá lugar.

Assim, na mesma cláusula, sob o n.º 3, é estabelecido que a indemnização deve ser paga logo que concluídas as investigações e peritagens necessárias ao reconhecimento do sinistro e à fixação do montante dos danos. No n.º 4 é definido que as investigações e peritagens devem ser concluídas no prazo de 30 dias a contar da data da receção do relatório final de peritagem na Allianz Portugal. E, finalmente, no n.º 5, concretiza-se que: «Se, decorridos 30 dias após a conclusão das diligências referidas no ponto 3, a Allianz Portugal não tiver indemnizado ou reparado os danos por causa não justificada ou que lhe seja imputável, a indemnização em dívida incrementar-se-á à razão da taxa de descontos do Banco de Portugal».

Estamos claramente perante uma clausula penal moratória.

As cláusulas penais são amplamente admissíveis no quadro legal do Art. 810.º n.º 1 do C.C., onde se estabelece que: «*As partes podem (...) fixar por acordo o montante da indemnização exigível: é o que se chama cláusula penal*».

O Art. 811.º n.º 1 do C.C. estabelece ainda a proibição de cumulação da exigência contratual do cumprimento da obrigação principal em conjunto com o pagamento da cláusula penal, ressalvando, no entanto, o caso desta última estar estabelecida para penalizar o atraso da prestação. Estamos aqui no quadro das denominadas “cláusulas penais moratórias” que, nos termos deste preceito, são legalmente exigíveis em conjunto com a obrigação de cumprimento do contrato, na estrita medida em que visam apenas sancionar o atraso no cumprimento da prestação devida. O que se proíbe é a cumulação da sanção penal indemnizatória ressarcitória pelo dano contratual positivo com a exigência simultânea do cumprimento do contrato. Neste caso, o credor tem de optar: ou pede a sanção penal convencional, ou exige o cumprimento do contrato (Vide: Pires de Lima e Antunes Varela in “Código Civil Anotado”, Vol. II, 4.ª Ed. Revista e Ampliada, págs 77 a 78).

A estipulação do montante pecuniário devido pela aplicação da cláusula penal pode, portanto, destinar-se a determinar as consequências do incumprimento ou da mora no cumprimento de determinada obrigação.

Estando em causa a fixação duma sanção indemnizatória estabelecida em caso de incumprimento, podem distinguir-se 2 casos: se a quantia pecuniária for estipulada para o caso de não cumprimento, fala-se em “cláusula penal compensatória”; se for estipulada para o atraso no cumprimento, chama-se em “cláusula penal moratória” (Vide, a propósito: Calvão da Silva in “Cumprimento e Sanção Pecuniária Compulsória”, 1997, pág. 248).

Calvão da Silva identifica ainda nas cláusulas penais uma dupla função que lhes está ínsita. Conforme escreveu este autor: «Dada a sua simplicidade e comodidade, a cláusula penal é um instrumento de fixação antecipada, em princípio *ne varietur*, da indemnização a prestar pelo devedor no caso de incumprimento ou mora, e pode ser um eficaz meio de pressão ao próprio cumprimento da obrigação. Queremos com isto dizer que, na prática, a cláusula penal desempenha uma dupla função: a *função ressarcidora* e a *função coercitiva*». (Ob. Loc. Cit., pág. 248).

Antunes Varela (in “Das Obrigações Em Geral”, Vol. II, 7.ª Ed., pág. 139 a 140) fala ainda na “função de reforço” ou agravamento da indemnização devida pelo obrigado faltoso, constituindo a cláusula penal uma pena convencional calculadamente superior à que resultaria da lei para estimular de modo especial o devedor ao cumprimento, e ao mesmo tempo pode funcionar como facilitadora do cálculo da indemnização exigível.

Mas, para além destes aspetos funcionais de carácter genérico, a doutrina não deixa de identificar também de forma autónoma dois tipos de cláusulas penais distintos: as que se destinam a estabelecer uma penalização por incumprimento, visando incentivar o devedor a cumprir (*penalty clause*), e as que visam liquidar antecipadamente os danos exigíveis em caso de incumprimento (*liquidated damages*). A diferença está no facto das primeiras penalizarem o comportamento faltoso do devedor, podendo não ter qualquer relação com os danos sofridos, enquanto as segundas visam, por razões de facilitação da prova, determinar previamente o montante desses danos ou o seu limite mínimo (Vide: Menezes Leitão in “Direito das Obrigações”, Vol. II, 3.ª Ed., pág. 278).

Na verdade, as cláusulas penais podem servir uma infinidade de funções práticas, relembrando que estamos no domínio da liberdade contratual (Art. 405.º do C.C.) - (vide, a propósito: Almeida Costa in “Direito das Obrigações”, 9.ª Ed., pág.728). Pelo que importará sempre apurar o que concretamente foi convencionalizado pelas partes e qual a finalidade efetivamente visada prosseguir ao estabelecer determinada penalização contratual.

Uma cláusula penal pode ser convencionada como mera forma de penalização do incumprimento, pode estabelecer apenas um critério indemnizatório pelos danos dele decorrentes, ou servir apenas de forma de compelir o devedor ao cumprimento. Eventualmente, pode também ter todas essas finalidades, em simultâneo, mesmo que com densidades diversas.

Como refere Almeida Costa (Ob. Cit., pág. 737): «Pode convencionar-se a cláusula penal tendo em vista a completa e definitiva inexecução do contrato, nomeadamente da obrigação principal, ou tão-só a infração de uma das suas cláusulas, a simples mora ou atraso no cumprimento e ainda o cumprimento defeituoso (art. 811.º, n.º 1). Em qualquer dos casos, a cláusula penal, no sistema da nossa lei, avulta como fixação antecipada da *indemnização* – compensatória ou apenas moratória –, isto é, dirige-se apenas à reparação de danos. Mas nada impede que, ao abrigo do princípio da liberdade contratual, desempenhe a função *coercitiva*, destinada a pressionar o devedor ao cumprimento, na medida em que a sua falta autoriza o credor à exigência alternativa de uma prestação mais gravosa. Cabe ainda mencionar, ao lado desses dois tipos de cláusulas penais, um outro com natureza meramente compulsória, que se verifica quando as partes pretendem que a pena acresça à execução específica ou à indemnização calculada nos termos gerais».

Em conclusão, importa antes de mais interpretar o contrato dos autos e determinar qual o sentido da penalização aí estabelecidas, fazendo uso da “teoria da impressão do declaratório” consagrada no Art. 236.º do C.C., ponderando os interesses em jogo e o equilíbrio interno das prestações (Art. 237.º do C.C.) e respeitando fundamentalmente o sentido literal do texto do documento que formalizou a vontade dos contraentes (Art. 239.º do C.C.), uma vez que não dispomos doutros elementos de facto que nos revelem a vontade real das partes.

No caso, a literalidade da cláusula em causa inculca a ideia de que foi estabelecida uma penalização para o atraso, não justificado ou imputável à seguradora, no cumprimento da obrigação de pagamento da indemnização devida por força do contrato de seguro. Portanto, reforça-se a conclusão de que estamos perante uma cláusula penal moratória.

O que não é evidente é que tenha sido acordada a total exclusão da possibilidade de reparação doutros prejuízos que eventualmente não fiquem compreendidos pelo agravamento da indemnização através da aplicação da taxa de desconto do Banco de Portugal.

Ora, na dúvida, por se tratar de negócio oneroso, o Art. 237.º do C.C. estabelece que deve prevalecer a interpretação que conduza ao maior equilíbrio das prestações. É para aí que nos remete o Art. 10.º do Dec.Lei n.º 446/85 de 25 de outubro, que estabelece o regime jurídico das cláusulas

contratuais gerais, que indiscutivelmente se aplica no caso concreto. No entanto, há que acrescentar que, nos termos do Art. 11.º n.º 2 do mesmo diploma, quando se reporta ao uso de cláusulas contratuais gerais ambíguas, estabelece-se ainda que, na sua interpretação, deve prevalecer “o sentido mais favorável ao aderente”. Logo, no caso concreto, deve entender-se que a cláusula constante das condições gerais do contrato de seguro relativa aos “Direitos do Segurado”, no seu ponto n.º 5, deve ser interpretada no sentido de que o agravamento da obrigação de indemnização por atraso imputável à R. não prejudica o direito da segurada a ver ressarcidos outros prejuízos que não estejam compreendidos no valor do incremento da indemnização aí previsto.

Ainda assim, temos muita dificuldade em justificar a admissibilidade da fixação da indemnização devida em caso de atraso no cumprimento pela R. Seguradora da obrigação de pagamento tendo em consideração o valor da “perda de rendas” ou da “privação de uso”, pois ele corresponderia tipicamente à inclusão na obrigação de indemnização de coberturas facultativas não convencionadas. No dizer popular: seria permitir que entrasse pela janela, o que não se deixou entrar pela porta.

Seja como for, a A. reclamou uma indemnização pelo atraso no cumprimento do contrato pela R. que, na prática, correspondente ao pagamento do valor locativo do imóvel, mas para assim ser teria de tal valor corresponder a um prejuízo efetivamente verificado na sua esfera patrimonial (cfr. Art. 798.º do C.C.). Sucede que, da matéria de facto considerada na sentença recorrida não é claro que a A. tenha ficado alguma vez privada do uso da sua fração, nem que tenha sido impedida de arrendar essa casa, sendo que a mesma veio a admitir que em novembro de 2021 conseguiu arrendar esse apartamento em condições que se desconhecem (cfr. fls. 112 verso).

Na verdade, o máximo que se pode concluir dos factos provados é que pode ter existido uma diminuição das condições de habitabilidade da fração, tendo em atenção os factos provados em r), s) e jj) da sentença recorrida. Sendo certo que também ficou provado que, à data do sinistro, a casa estava desabitada há algum tempo (cfr. facto provado e) da sentença recorrida), sendo que ficou por provar que era intenção da A. arrendar essa casa, qual o valor que pretendia cobrar de renda e, bem assim, que não conseguiu arrendar essa casa por causa da R. (cfr. factos não provados sob os n.ºs 23 a 28 por referência à petição inicial). Em suma, não provou o dano, como era seu ónus (Art. 342.º n.º 1 do C.C.), sendo evidente que, nestas condições, sob nenhuma hipótese poderia ser atendível a pretensão em causa, porque manifestamente infundada.

Em conclusão, só podemos concordar com as alegações da Recorrente R., no

sentido desta dever ser absolvida do pagamento de €8.000,00 de indemnização em que foi condenada pela sentença recorrida por referência ao pedido da alínea c) da petição inicial.

3. Da limitação da responsabilidade a €7.000,00.

A R., Apelante, veio ainda pedir a revogação da sentença recorrida, na medida em que a havia sido condenada ao pagamento de €12.500,00, em desrespeito pelos limites da sua responsabilidade pelo risco de “dano por água”, tal como estava convencionado na apólice.

Efetivamente, a responsabilidade transferida pela A. para a R., nos termos da apólice, por “danos por água”, estava limitada ao valor de capital de €7.000,00 (cfr. pág. 12 do doc. n.º 3 junto com a petição inicial - fls. 22). Sucede que, quanto mais não seja, porque a R. deverá ser absolvida do pedido de pagamento da quantia de €8.000,00 relativos a “perdas de rendas”, subsiste apenas a sua condenação ao pagamento da quantia de €4.500,00, acrescida de IVA e juros de mora a contar da citação até integral pagamento, não se mostrando assim violado o limite do capital seguro. Pelo que, de algum modo, a apreciação desta questão ficou prejudicada nos seus pressupostos.

Em suma, concordamos com as conclusões da Apelante R. quando à pretendida revogação da sentença na parte em que a condenou ao pagamento da indemnização de €8.000,00, mantendo-se no mais a decisão recorrida, apesar da alteração na matéria de facto, operada nos termos decididos no ponto 1.6. do presente acórdão.

V- DECISÃO

Pelo exposto, acorda-se em julgar a apelação apresentada pela R. Apelante procedente por provada e, em consequência, revoga-se a sentença na parte em que condenou mesma ao pagamento duma indemnização de €8.000,00, acrescida de juros a contar da citação, mantendo-se apenas a condenação da R. a pagar à A. a quantia de €4.500,00, acrescida de IVA e juros de mora à taxa legal, vencidos desde a citação e até integral pagamento.

Já a apelação apresentada pela A., por via de ampliação do objeto do recurso, é julgada improcedente por não provada, apesar de julgarmos parcialmente procedente a impugnação da decisão sobre a matéria de facto, nos termos resumidos no ponto 1.6. do presente acórdão.

- Custas pela A. Apelada, e simultaneamente Apelante, na parte em que ampliou o objeto do recurso (Art. 527º n.º 1 e n.º 2 do C.P.C.).

*

Lisboa, 24 de maio de 2022

Carlos Oliveira

Diogo Ravara
Ana Rodrigues da Silva