

**Tribunal da Relação de Coimbra**  
**Processo nº 274/21.3T8SEI.C1**

**Relator:** JOÃO MOREIRA DO CARMO

**Sessão:** 24 Janeiro 2023

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** APELAÇÃO

**Decisão:** CONFIRMADA

**BENFEITORIAS**

**ÓNUS DE ALEGAÇÃO**

**DIREITOS DO POSSUIDOR**

## Sumário

- i) Quando se impugna a matéria de facto, tem de observar-se os ditames do art. 640º, nº 1, a) a c), e nº 2, a), do NCPC, designadamente especificar-se os concretos meios probatórios que impunham decisão diversa sobre os pontos da matéria de facto impugnados diversa da recorrida e indicação com exactidão das passagens da gravação em que se funda o recurso;
- ii) A omissão dos ónus, impostos no nº 1, da referida b) e nº 2, a), implica a rejeição do recurso da decisão da matéria de facto;
- iii) Quem invoca o direito de ser indemnizado por benfeitorias tem o ónus de alegar e provar factos que permitam considerar preenchidos os requisitos delas, nomeadamente das úteis;
- iv) O direito primário do possuidor nas benfeitorias úteis é de as levantar; para o direito secundário de indemnização em valor deve o mesmo alegar e provar que o levantamento das benfeitorias realizadas na coisa causa a esta um dano significativo, sem prejuízo de uma apreciação objectiva pelo tribunal;
- v) Compete a quem reclama indemnização por benfeitorias que não se possam levantar o ónus da alegação e prova de que as obras/trabalhos por si realizadas aumentaram o valor do prédio.

## Texto Integral

### I - Relatório

1. AA, residente em ..., intentou acção declarativa contra BB e CC, residentes em ..., peticionando: sejam os réus solidariamente condenados a restituir ao

autor a quantia de 10.797,03 €, pelas benfeitorias realizadas no imóvel identificado no artigo 1. da petição inicial; sejam os réus solidariamente condenados a pagar ao autor indemnização por danos morais no montante de 2.500 €; ou, serem os réus condenados solidariamente a pagar indemnização ao autor no montante de 13.297,03 € (danos patrimoniais e não patrimoniais), por abuso de direito (violação do princípio da confiança), nos termos do artigo 334º do Código Civil.

Alegou, em síntese, que tomou de arrendamento, por acordo verbal com o 1º réu, uma determinada fracção autónoma, tendo permanecido no imóvel desde Junho de 2018 a Março de 2019. Foi acordado com o mesmo 1º réu que, depois de decorrido o seu divórcio, seria efectuado por ele a compra da referida fracção e que, se por mero acaso não fosse concretizada a venda os réus o ressarciam das quantias entretanto gastas em benfeitorias que fizesse. Que no imóvel efectuou diversas benfeitorias, tendo despendido nas mesmas cerca de 10.797,03 €. Que saiu do apartamento em Junho de 2019, tendo o 1º réu ficado de o ressarcir, do valor das benfeitorias, o que não fez. Tendo vindo a perceber que a fracção foi, entretanto, vendida e que a mesma não era propriedade do 1º réu, mas do 2º réu, seu familiar directo. Sustentou, por fim, que ambos os réus têm obrigação de o ressarcir do valor das referidas benfeitorias, por enriquecimento sem causa à sua custa, o primeiro réu por ter actuado sem poderes de representação e em nome próprio e o segundo por ter recebido o preço após a sua venda, venda esta que foi facilitada pela realização das benfeitorias, e bem assim dos danos não patrimoniais que sofreu.

Os réus contestaram, sustentando, além do mais, que o autor e o 1º réu outorgaram um contrato promessa de compra e venda, verbalmente, sobre a referida fracção, pelo preço de 75.000 €, tendo este acedido a que o primeiro tomasse posse imediata do imóvel, usufruindo-o como seu dono, adiantando mensalmente a quantia de 300 € por mês, por conta do preço a pagar na data da escritura. Que o autor realizou as obras que quis, ciente do seu futuro direito de propriedade, sem dar conhecimento aos réus, tendo posteriormente desistido do negócio. Que as benfeitorias sempre poderiam ser levantadas antes da venda do imóvel a terceiro, caindo a pretensão do autor na alçada do abuso de direito.

O autor respondeu, pugnando pela improcedência do invocado na contestação.

\*

A final foi proferida sentença que julgou a acção improcedente e, em consequência, absolveu os RR do pedido.

\*

2. O A. recorreu, concluindo que:

I. Face da Douta Decisão de que se recorre, urge analisar criticamente a prova produzida e explanada na motivação e a prova documental e testemunhal junta aos autos que merece diferente entendimento.

II. O tribunal fez errada interpretação da prova produzida em audiência de julgamento nos pontos que infra se discriminarão.

III. O Tribunal ao apreciar e decidir a matéria constante do pedido fez errada interpretação da matéria de facto e aplicação da Lei.

IV. Pelo que se requer desde já que para além da apreciação de direito seja reapreciada a prova gravada.

V. No caso dos presentes autos, os elementos de prova que foram produzidos e que não se podem desconsiderar por relevantes e fundamentais para a boa decisão da causa impõe decisão diversa da que foi tomada pela Mma. Juíz do tribunal a quo.

VI. Importa considerar o exposto na motivação para considerar os factos supra descritos como não provados: **Quanto ao facto não provado descrito na Al a), b), c), d), e), i), J), k), n):** “ *A prova produzida nesse sentido reconduziu-se unicamente ás declarações de parte do Autor, não tendo as testemunhas inquiridas revelado conhecimento pessoal e direto de tal facticidade.*”

VII. Importa considerar que se deve conjugar as declarações de parte do A, com as declarações de parte do R BB e ainda da filha DD.

VIII. O certo é que esta acaba por referir que pagava divida de condomínio, com valor de renda , sendo que, embora referindo, de forma pouca convincente que nada recebeu, referindo que a esta nada foi entregue, só se tivesse sido ao marido.

IX. Ora, importa tirar da conjugação de todos os elementos, para além do elemento temporal, em que o A permaneceu no apartamento mais de 8 meses.

X. Não é de concluir que estaria todo este tempo sem nada pagar, assim como também não é de concluir que colocando uma mobília de cozinha nova, fosse esse o preço que tivesse de pagar pela renda.

XI. Uma vez que cerca de 6500 euros, daria em duodécimos uma renda de 812,50 euros por mês, em 8 meses!

XII. Além do que, são os próprios réus em sede de contestação que assumem no ponto 18 da contestação a própria entrega de 300,00 euros por mês, alegadamente por princípio de pagamento do preço de venda do referido apartamento.

XIII. Facto que também era com esse valor que pagava dívida de condomínio conforme refere a testemunha Fátima.

XIV. Desde logo e ao contrário do decidido pelo tribunal, deveria daqui ter sido extraído certidão, tanto de depoimento de parte, depoimento da testemunha DD e ainda da contestação para eventual processo crime por falsas declarações.

**Gravação nº ...20-2870924 (16.23) - Depoimento de parte BB Gravação nº ...20-2870924 Testemunha: DD**

XV. Ao invés decidiu o tribunal dar como não provado, facto que já deveria ter dado como assente atendendo á contestação, pelo que, deveria ter sido dado como provado os factos das al's a), b), c) d) dos factos não provados.

**XVI. Quanto aos pontos e), f), h), dos factos dados como não provados: “... a mesma resultou da ausência de prova...”**

XVII. Efetivamente entende-se que, para além das declarações de parte do Autor, que existe prova documental e testemunhal, considerando o depoimento do vendedor da mobília de cozinha, bem como do depoimento da testemunha eu comprou material de construção, nomeadamente daquele que se encontra dado como provado, que efetuou as obras e aplicação dos referido material.

XVIII. Tudo conjugado com os documentos juntos aos autos bem como das declarações de parte do Autor.

**Gravação nº ...20-2870924 Depoimento de parte AA**

XIX. Juntamente também se deve considerar os documentos juntos aos autos, bem como o testemunho prestado pela esposa do A.

XX. Ainda que o valor, por mera hipótese não se considerasse na globalidade como provado, pelo menos e considerando os factos provados deveria o mesmo ser considerado parcialmente provado.

XXI. Bem como os vertido nos **factos i), j), k), n) e o)**, dados como não provados, deveria ter sido dado como provados, conjugando a globalidade da prova referida, a prova documental nomeadamente as cartas enviadas e recebidas pelos Réus, que os mesmos confessam ter recebido.

XXII. Bem como com a conjugação da prova testemunhal nomeadamente da testemunha EE.

XXIII. Para além do que, são os próprios Réus que assumem, na versão apresentada em contestação o valor de venda do imóvel, pelo que, e mais uma vez, contrariando o que antes usam para sua defesa.

**XXIV.** É igualmente de concluir que da conjugação da prova produzida para concluir que os factos supra indicados estão provados deverão ter interpretação diversa da efetuada, e é da mesma prova que se concluiu que os restantes factos dados como não provados deveriam ter tido conclusão diversa.

**XXV. Considerando o Direi vertido em sentença** (... transcrição de texto)

Dispõe o artigo 1273.º do Código Civil que:

(... reprodução do artigo).

Estabelece, por sua vez, o artigo 1275.º do Código Civil:

(... reprodução do artigo)

Deste modo, as benfeitorias necessárias conferem tanto ao possuidor de boa fé como ao possuidor de má fé, o direito a ser indemnizado nos termos gerais, isto é, segundo as regras da reconstituição natural (artigos 1273º, nº 1, 1ª parte, 562º e 566º, todos do Código Civil).

As benfeitorias úteis conferem ao possuidor de boa ou má fé o direito ao levantamento das benfeitorias, desde que tal levantamento não implique detrimento para a coisa benfeitorizada (artigo 1273º, nº 1, 2ª parte, do Código Civil).

As benfeitorias úteis que não possam ser levantadas conferem tanto ao possuidor de boa fé como ao possuidor de má fé o direito ao valor das benfeitorias, valor calculado de acordo com as regras do enriquecimento sem causa (artigo 1273º, nº 2, do Código Civil).

Finalmente, as benfeitorias voluptuárias apenas conferem ao possuidor de boa fé o direito ao levantamento das mesmas, desde que isso não envolva prejuízo para a coisa benfeitorizada, porque se isso decorrer do levantamento das benfeitorias voluptuárias, o possuidor de boa fé não terá nem direito ao levantamento, nem sequer a ser indenizado (artigo 1275º, nº 1, do Código Civil). O possuidor de má fé perde, em qualquer caso, as benfeitorias voluptuárias efectuadas (artigo 1275º, nº 2, do Código Civil).

XXVI. Ora, no caso em apreço estamos perante benfeitorias úteis, uma vez que se trata de benfeitorias que serviram para criar condições objetivas de habitabilidade do imóvel.

XXVII. Sem a mobília de cozinha e respetivos eletrodomésticos, o autor não poderia habitar o imóvel em condições de usufruir daquilo que é uma habitação condigna, como poder ter água quente, lavar loiça, cozinhar ou sequer aquecer uma simples refeição.

XXVIII. Assim como a inexistência de fichas e tomadas, bem como ligações elétricas, sem as mesmas, inviabilizaria as condições de habitabilidade do apartamento.

XXIX. Tornaria praticamente impossível retirar o efeito útil do apartamento que é o fim habitacional do mesmo, pelo que, o tribunal, foi omissivo ao não considerar e classificar as benfeitorias realizadas como benfeitorias uteis ao fim a que se destina o imóvel, que é poder ser habitado em condições condignas.

XXX. Até porque, e conforme depoimento das testemunhas, a cozinha não tinha mobiliário nem qualquer eletrodoméstico.

XXXI. As obras foram realizadas antes mesmo que o A se mudasse para o começar a habitar.

XXXII. Pelo que, e atento ao global da prova produzida outra deveria ter sido a aplicação da lei.

XXXIII. Uma vez que, nem sequer faz a classificação objetiva das benfeitorias, sendo que, e considerando a prova produzida com o próprio direito alegado se verifica que os pressupostos de uma não indemnização levam a um enriquecimento sem causa dos réus.

XXXIV. Para além do que, o arranjo da parte elétrica do apartamento, a colocação de moveis por medida e demais material elétrico não é passível de ser retirado.

XXXV. O Reu BB recebeu a chave do imóvel e ao invés de entrar em contato com o Autor, vendeu o apartamento.

XXXVI. Receberam ao valor e ignoraram o Autor, retendo para eles o valor que o Autor havia gasto.

XXXVII. E que o Reu BB reconhece, atento a que foi com este que tudo foi acordado.

XXXVIII. Efetivamente, mal andou o tribunal ao considerar que o A saiu do apartamento cerca de 8 meses antes da venda.

XXXIX. O Autor esteve cerca de 8 meses do apartamento e a venda realizou-se cerca de 3 a 4 meses depois do mesmo ter deixado o imóvel.

XL. Além disso, está efetivamente provado através da prova testemunhal do vendedor da mobília que o mesmo se deslocou ao local para tirar medidas e que os moveis foram feitos por medida, ou seja, propositadamente para aquele local.

XLI. Mais se diga que os Réus não devolveram os mesmos ao autor bem sabendo que os mesmos não lhe pertenciam, pelo contrário, conscientemente ficaram com eles em sua posse e posteriormente os venderam juntamente com o apartamento.

XLII. Ou seja, lucraram com as benfeitorias que o Autor pagou, pelo que, aplicação do direito invocado deveria ter sido aplicado á contrário.

XLIII. Também se entende considerar provado que o valor do imóvel se encontra aumentado, uma vez que, provado que não existia mobiliário, nem qualquer eletrodoméstico na cozinha e tendo sido a mesma inteiramente mobilada, outra conclusão não se poderá retirar senão a valorização do imóvel.

XLIV. Se o mesmo se encontrava com tomadas e com a parte elétrica danificada tendo sido a mesma reparada, outra conclusão não se pode retirar senão a valorização do imóvel.

XLV. Tendo o azulejo e pavimento da cozinha sido renovado, para algo mais moderno, sem qualquer tipo de desgaste, porque novo, outra conclusão não se pode retirar senão a valorização do imóvel!

XLVI. Logo, fez errada interpretação de facto e de direito ao dizer que não existe prova nos autos relativamente a prova de valorização do imóvel, contudo sempre importa referir que os pedidos do autor não se centram na valorização do imóvel, que apenas servia para consubstanciar o dano moral, mas sim, no pagamento do valor das benfeitorias.

XLVII. Considerando ainda o pedido alternativo de indemnização solidaria dos réus considerando provado o instituto do abuso de direito, nos termos do artigo 334º do CC, tem-se que o mesmo se encontra igualmente provado.

XLVIII. Pelos próprios depoimentos de parte dos RR, o proprietário do imóvel que nada sabia relativamente ao mesmo, que o adquire do Reu BB, mas nunca tem a posse do mesmo.

XLIX. Que não sabe se o mesmo era ocupado, arrendado ou sobre este haveria outro qualquer negócio, bem como não sabe se sobre este existia hipoteca e qual os valores em causa, nem o valor de venda soube especificar.

L. Por outro, o Reu BB fazia a gestão do imóvel, sem que nunca tenha dado a conhecer tal facto ao Autor, fez negócio e celebrou contrato de arrendamento com este sem nunca informar de que não era o proprietário, agindo sempre, como se o fosse e induzindo em erro o autor.

LI. Pelo que, deveria sempre ser considerado o princípio da tutela da confiança, porque esta se desenvolve no plano da proteção das expectativas, ou seja, nas situações em que a teoria do negócio não permite uma tutela efetiva.

LII. Com diz Carneiro de Frada, “a tutela da confiança permite colmatar lacunas de proteção que a teoria do negócio tem de deixar em aberto por não lograr ainda assim abranger o espaço correspondente.”

LIII. O Autor desconhecia esta falta de representação, para todos os efeitos agia como proprietário, pelo que, há aqui uma situação de “representação aparente”, que mereceu a confiança do A, e que tem de ser tutelada.

LIV. Incorrem assim, os RR numa situação de abuso de direito, no termos do artigo 334º do CC, uma vez que, sabendo ou não sabendo o 2º R da atuação do 1º R, são ambos responsáveis pelo ressarcimento da indemnização ao A.

LV. Sendo que, o 1º R ao demarcar-se, deixando o A numa situação de indefesa e sem tutela efetiva do seu direito, com o seu comportamento, suscitou uma situação de confiança, que afinal veio a ser violada, não somente por falta de representação, mas, outrossim, por não concorrer com o seu comportamento para a responsabilização do 1º R.

LVI. Além do que, o Reu BB conheceu das obras realizadas e aceitou-as.

LVII. Face da Douta Decisão de que se recorre, urge analisar criticamente a prova produzida e explanada na motivação e a prova documental e testemunhal junta aos autos que merece diferente entendimento.

LVIII. Atento a que o A fez prova que lhe competia de todos os elementos factuais no que a si diz respeito.

LIX. No caso dos presentes autos, os elementos de prova que foram produzidos e que não se podem desconsiderar por relevantes e fundamentais para a boa decisão da causa impõe decisão diversa da que foi tomada pela Mma. Juíz do tribunal a quo.

LX. Existe um errado julgamento da matéria de facto, devendo os factos constantes nas alienas a) a f), h) a k), n), o) dos factos não provados terem sido dado como provados, sendo certo que dos elementos constantes dos autos e da prova produzida, se impõe uma decisão diferente da que foi tomada.

**LXI.** Os preceitos legais invocados em sentença, nomeadamente os artigos 216º do Código Civil, artigos 1273º, 1275º e 473º todos do Código Civil, bem como ainda artigos 342º, e 334º ambos igualmente do Código Civil, tiveram interpretação errada á luz da prova produzida em sede de audiência de julgamento.

LXII. Assim sendo, violou o tribunal a quo os preceituado nos artigos 216º, 1273º, 1275º, 473º, 342º, e 334º todos do Código Civil.

Pelo exposto e pelo que for mais doutamente suprido por V. Exas, deve conceder-se provimento ao presente recurso, revogando-se a decisão recorrida condenando-se os Réus nos exatos termos do pedido pelo Autor.

Assim se fazendo JUSTIÇA!

3. Os RR contra-alegaram pugnando pela manutenção do decidido.

## II - Factos Provados

1 - Encontra-se registada pela ap. ...97 de 2019/11/28, a aquisição, por compra a CC, a favor de FF, casado com EE, no regime de comunhão de adquiridos, da fracção autónoma, correspondente ao quinto andar esquerdo frente, destinada a habitação, com arrecadação no sótão, inscrita na matriz sob o artigo ...67, da União das Freguesias ..., ... e ..., descrita na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...09....

2 - Em data não concretamente apurada, o Autor e o Réu BB acordaram verbalmente que o primeiro passaria a habitar a fracção identificada em 1.

3 - Nessa sequência, o Autor passou a habitar na referida fracção em Julho de 2018, na qual permaneceu até data não concretamente apurada, mas durante cerca de oito meses.

4 - Durante esse período, o pagamento da água, luz e do gás foram feitos pelo Autor, sendo que o contrato dos referidos serviços estava em nome do Réu BB, era recebido pelo Autor e por este pagos.

5 - Com autorização do Réu BB, o Autor contratou para a fracção serviço de telecomunicações.

6 - Aquando do referido em 2. e 3. o Autor encontrava-se em processo de divórcio e, por tal facto, procurava nova casa.

7 - O Réu BB sempre manifestou intenção de venda ao Autor da fracção autónoma identificada em 1.

8 - O Autor efectuou na referida fracção as seguintes obras:

- Contratou e mandou executar a pintura de todas as paredes do apartamento;
- Substituiu todas as fichas e tomadas, algumas das quais estavam estragadas;
- Comprou e colocou apliques no WC (toalheiros), mais móvel de WC e espelho;

- Comprou e colocou apliques no corredor;
- Colocou borrachas em todas as portas e ainda puxadores novos;
- Substituiu os azulejos e mosaicos da cozinha;
- Remodelou toda a cozinha, colocando mobília e electrodomésticos novos, entre os quais, máquina de lavar roupa, máquina de lavar louça, micro-ondas, forno e placa.

9 - Na mão de obra para colocação dos azulejos e mosaicos, mão de obra para pintura, mão de obra referente aos trabalhos de electricidade e respectivo material fornecido pelo electricista e colocação de borrachas e puxadores, o Autor despendeu a quantia global de 1.800,00€.

10 - Na remodelação da cozinha e aquisição do material para substituição dos azulejos e mosaicos, o Autor despendeu a quantia e cerca de 6.519,11€.

11 - Algum tempo depois do Autor ter saído da referida fracção, veio a perceber que a mesma tinha sido vendida, porque andavam a colocar janelas novas.

12 - Posteriormente, o Autor veio a perceber que a referida fracção não pertencia ao Réu BB, mais sim ao Réu CC, cunhado daquele.

13 - Por cartas registadas, remetidas a ambos os Réus, em 29 de Julho de 2020 e 17 de Agosto de 2020, o Autor, através da sua Ilustre Advogada, solicitou-lhes o pagamento do valor de 10.800,00€, pelas “benfeitorias” que efectuou na fracção identificada em 1., conforme documentos juntos com a petição inicial como documentos n.ºs ...4, ...5, ...6 e ...7, que aqui se dão por integralmente reproduzidos.

14 - Cartas às quais os Réus nunca responderam.

15 - Até esta data, os Réus não pagaram qualquer quantia ao Autor para ressarcimento das obras pelo mesmo executadas na referida fracção.

16 - Por escritura pública designada de compra e venda, outorgada no dia 28 de Novembro de 2019, no Cartório Notarial ..., onde interveio como primeiro outorgante CC e, como segundo outorgante FF, o primeiro declarou vender ao segundo, pelo preço de sessenta mil euros, a fracção autónoma designada pelas letras “AX”, correspondente ao ... andar frente, destinado a habitação, com uma arrecadação no sótão designada pela mesma letra, com o valor

patrimonial de 60.048,44€, do prédio urbano sito na Urbanização ..., na União das Freguesias ..., ... e ..., do concelho ..., inscrito na matriz predial respectiva sob o artigo ...67 e descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o número ...55, da freguesia ..., conforme documento n.º ...3 junto com a petição inicial, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido.

17 - O Réu CC recebeu o preço da venda referida em 16.

18 - Foi o Réu BB que acompanhou o Autor à visita ao apartamento.

19 - O contacto telefónico fornecido ao Autor para tratar de qualquer assunto referente ao imóvel era do Réu BB.

20 - Foi o Réu BB que entregou as chaves ao Autor.

21 - O Réu BB forneceu para o apartamento dois baldes de tinta para o Autor efectuar a pintura do mesmo.

22 - O Réu BB não comunicou ao Autor que a fracção identificada em 1. pertencia ao Réu CC.

23 - O Autor efectuou as obras mencionadas em 8. na perspectiva de vir a adquirir a referida fracção.

24 - O Autor saiu da referida fracção por ter reatado a sua relação conjugal.

\*

Factos não provados:

a) O Autor e o Réu BB estipularam o pagamento a título de renda da quantia de 300,00€ por mês.

b) O pagamento das rendas foi sempre entregue em numerário à filha do Réu BB.

c) Tal pagamento era efectuado desta forma a pedido do Réu BB.

d) O Autor e o Réu BB acordaram que, se por mero acaso, não fosse concretizada a venda da fracção referida em 1. ao Autor, os Réus ressarciam o Autor do valor das quantias gastas em obras que este fizesse nesse imóvel.

e) Nessa condição, o Autor recebeu o imóvel, completamente livre de equipamentos e móveis.

- f) O Autor comprou e colocou apliques na varanda da fracção identificada em 1.
- g) (...)
- h) O Autor despendeu, no global, na execução das obras e material na referida fracção cerca de 10.797,03€.
- i) Aquando da saída do Autor da referida fracção, o Réu BB ficou de ressarcir o Autor do valor despendido nas obras pelo mesmo efectuadas.
- j) Posteriormente, em conversa, o Réu BB referiu que estava em vias de vender o apartamento e que do produto da venda o mesmo iria pagar o valor das obras ao Autor.
- k) O Autor, contactou também a filha e o genro do Réu BB, tendo-lhe entregue cópia das facturas.
- (...)
- n) O Réu BB permitiu a realização de obras, para além da pintura do apartamento, e as condições em que eram feitas.
- o) As obras mencionadas em 8. facilitaram a venda referida em 16.
- p) (...)
- q) (...)
- \*

### III - Do Direito

1. Uma vez que o âmbito objectivo dos recursos é delimitado pelas **conclusões** apresentadas pelos recorrentes (arts. 635º, nº 4, e 639º, do NCPC), apreciaremos, apenas, as questões que ali foram enunciadas.

Nesta conformidade, as questões a resolver são as seguintes.

- Alteração da matéria de facto.

- Direito do A. a obter dos RR a restituição do valor despendido com a realização de benfeitorias no imóvel.
- Condenação dos RR no pagamento da quantia peticionada a título de danos não patrimoniais.
- Direito do A. a obter a condenação dos RR, a título de danos patrimoniais e não patrimoniais, com fundamento em abuso de direito destes.

2. O A. impugnou a decisão da matéria de facto, relativamente aos factos não provados a) a f), h) a k), n) e o), pretendendo que eles passem a provados, com base nas suas declarações de parte, depoimento de parte do R. BB, depoimentos das testemunhas DD, EE, do vendedor da mobília da cozinha e do que comprou material de construção, efectuou as obras e aplicou o dito material, e ainda prova documental junta aos autos (cfr. conclusões de recurso I. a XXIV.).

A julgadora exarou a seguinte motivação para a tomada da sua decisão de facto:

“O Tribunal formou a convicção quanto à factualidade em causa nos autos com base na posição manifestada pelas partes nos articulados, na análise crítica da prova testemunhal produzida e nas declarações de parte prestadas pelo Autor e depoimentos de parte dos Réus, em conjugação com a prova documental junta aos autos, o que fez com apelo a juízos de lógica e de experiência comum.

(...)

Relativamente à factualidade dada como não provada, a mesma resultou, desde logo, da ausência de prova bastante, testemunhal ou outra quanto a tais factos ou de as testemunhas que as estes depuseram não terem dos mesmos revelado conhecimento pessoal e directo ou ainda de se ter produzido prova em sentido diverso.

No que respeita aos factos descritos nas alíneas a), b), c), d), e), i), j), k) e n), a prova produzida nesse sentido reconduziu-se unicamente às declarações de parte do Autor, não tendo as testemunhas inquiridas revelado conhecimento pessoal e directo de tal factualidade.

De salientar a este propósito que as declarações de parte devem ser atendidas e valoradas com algum cuidado, assumindo, esta sede, particular relevo a

existência de corroborações periféricas que confirmem o teor das declarações da parte, isto é, que estas sejam confirmadas por outros dados que, indirectamente, demonstram a veracidade da declaração – podendo tais elementos provir de outros depoimentos realizados sobre a mesma factualidade e que sejam confluentes com a declaração em causa, ou emergir de factos que ocorrem ao mesmo tempo que o facto principal (cfr., neste sentido, o Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 26 de Abril de 2017, disponível *in* [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)).

Por outro lado, não pode ser valorado como confissão o alegado no artigo 18.º da contestação quanto à exigência de pagamento ao Autor da quantia de 300,00€ por mês, por conta do preço a pagar na data da escritura.

Com efeito, relativamente à confissão judicial feita nos articulados, ensina Alberto dos Reis (Código de Processo Civil, anotado, IV, pág. 86) que a mesma *“consiste em o réu reconhecer, na contestação, como verdadeiros, factos afirmados pelo autor na petição inicial, ou em o autor reconhecer, na réplica, como verdadeiros, factos afirmados pelo réu na contestação (...)”*

Estatui, no entanto, o artigo 46.º do Código de Processo Civil que *“As afirmações e confissões expressas de factos, feitas pelo mandatário nos articulados, vinculam a parte, salvo se forem retificadas ou retiradas enquanto a parte contrária as não tiver aceite especificamente.”*

Assim, porque a realidade pode contrariar por vezes a abstracção normativa, a lei admite que a parte, confrontada com o articulado subscrito pelo seu mandatário, se retrate, retificando ou retirando as confissões ou afirmações “expressas” que nele tenham sido feitas (possibilidade que, em relação à confissão foi replicada no artigo 465.º, n.º 2). Tal hipótese de retratação ou de retificação ficará precludida se a parte contrária entretanto já tiver assinalado, através de alguma intervenção processual, a aceitação especificada de tais afirmações ou declarações. (Cfr. Código de Processo Civil Anotado, Vol. I, António Santos Abrantes Geraldês, Paulo Pimenta e Luís Filipe Pires de Sousa, pág. 83).

Deste modo, a aceitação do facto confessado pela parte contrária, impeditivo da retirada da confissão ou retractação, tem de ser especificada, o que equivale a dizer que a contraparte tem que fazer menção concreta, individualizada, do facto que aceita, não bastando para esse efeito a aceitação genérica (A. Varela, Manual de Processo Civil, pág. 555 e Alberto dos Reis, ob. citada, vol. I, pág. 126).

No caso em apreço, o Autor não aceitou expressamente o alegado pelos Réus no artigo 18.º da contestação, sendo que o Réu BB, quando confrontado em sede de depoimento de parte com tal alegação do seu mandatário, declarou expressamente que a mesma era falsa (o que ficou registado no sistema integrado de gravação digital).

Por conseguinte, em face de tal retratação do Réu BB, antes da aceitação especificada pelo Autor, não pode valer como confissão o alegado no artigo 18.º da contestação.

Por outro lado, não se encontrando os factos descritos nas alíneas a), b), c), d), e), i), j), k) e n) suportados por qualquer outra prova para além da prova por declarações de parte do Autor, à míngua de quaisquer outros elementos probatórios, resultaram tais factos como não provados.

Quanto à factualidade enunciada nas alíneas f), ... h) ... a mesma resultou da ausência de prova, designadamente testemunhal ou documental.

(...)

No que concerne ao inserto em o), importa referir que não foi feita qualquer prova sobre a existência de relação entre as obras realizadas e a venda posterior do imóvel.”.

A impugnação deduzida não pode proceder por várias razões.

Primeira. Há que recordar que a norma que regula a impugnação da decisão da matéria de facto (art. 640º do NCPC) estatui que tem de observar-se os ditames fixados no seu nº 1, a) a c), e nº 2, a), do NCPC, sob pena de rejeição.

Ou seja, de tal dispositivo verifica-se que a lei exige 5 requisitos:

- i) Que o recorrente obrigatoriamente especifique os concretos pontos de facto que considera incorrectamente julgados;
- ii) Que o recorrente obrigatoriamente especifique os concretos meios probatórios, constantes do processo ou registo ou gravação nele realizada, que impunham decisão diversa;
- iii) Que o recorrente obrigatoriamente especifique o sentido concreto da resposta, que na óptica do recorrente, se impunha fosse dado a tais pontos;
- iv) E por que razão assim seria, com análise crítica criteriosa;

v) Quando os meios probatórios invocados como fundamento do erro na apreciação das provas tenham sido gravados, indicação com exactidão das passagens da gravação em que se funda, sem prejuízo de facultativa transcrição dos excertos relevantes.

Ora, a aludida impugnação, relativamente aos apontados factos não provados não pode proceder, desde logo, por desrespeito do quinto requisito processual apontado. Na verdade, o A. invoca as suas declarações de parte, o depoimento de parte do R. BB e depoimento da testemunha DD, depoimentos gravados, e registados com precisão nas diversas actas de julgamento, mas não indica as exactas passagens da gravação em que as mesmas terão dito o que invoca para demonstrar probatoriamente a sua posição, antes se limitando a efectuar, segundo se aparenta, a transcrição integral duma e doutros, sendo que a transcrição é meramente *facultativa*, como resulta da lei.

Por exemplo, as declarações de parte do A. duraram cerca de 1h e 25 m, mas exactas passagens da gravação não vem indicadas. O depoimento de parte do R. BB durou cerca de 1 h e 17 m, e só vem precisado até aos 7,08 m da gravação, mas que até aí não têm relevo para sustentar a posição do A. Daí para a frente não existe mais indicação exacta das passagens da gravação.

O depoimento da testemunha DD durou cerca de 36 m, mas inexistente especificação de passagens exactas da gravação.

Ora esta postura processual viola o disposto no art. 640º, nº 2, a), do NCPC, o que implica rejeição daquelas declarações e depoimentos.

Segunda. Relativamente às outras testemunhas indicadas, temos a EE, o vendedor da mobília da cozinha e o que comprou material de construção, efectuou as obras e aplicou o dito material. Quanto a estas duas últimas testemunhas nenhuma delas vem identificada, mas percebe-se da motivação da julgadora de facto que são as testemunhas GG e HH. Todavia, sobre os 3 respectivos depoimentos nada vem especificado sobre passagens exactas da gravação, pois neste caso nem sequer existe alguma transcrição. O que mais uma vez viola o disposto no apontado art. 640º, nº 2, a), do NCPC, e que, de novo, implica rejeição daqueles depoimentos.

Terceira. A referida impugnação também não pode proceder por desrespeito do segundo requisito processual apontado (art. 640º, nº 1, b), do indicado código). Na verdade, o A. invoca a prova documental junta aos autos. Mas qual

é ela, com excepção das cartas de que fala ? Fica-se sem saber, e essa não concretização não respeita o aludido comando legal.

Quarta. Restam as ditas cartas enviadas pelo A. ao RR. Serviram para o tribunal dar como provados os factos 13 - e 14 -. O teor de tais cartas (consta do facto 13 -), não permite, porém, e de per si, conduzir ao resultado pretendido pelo recorrente, pois, além desse teor não ter correspondência com o teor dos factos não provados i), j), k), n) e o), como documentos particulares que são ficam sujeitas a apreciação livre e, por si, pelo que retratam, não são aptas a levar o julgador ao juízo de facto afirmativo/positivo desejado pelo recorrente.

Quinta. Por fim, alega o A. que são os próprios RR em sede de contestação que assumem no ponto 18. da mesma a entrega de 300 € por mês, alegadamente por princípio de pagamento do preço de venda do referido apartamento.

Não se entende bem este argumento. A julgadora explicou e bem que não havia qualquer confissão neste aspecto. E o A. no recurso não tenta sequer rebater a inexistência de confissão.

Diz o apelante, apenas, que os RR assumiram a entrega de 300 €. Sim, disseram isso na contestação, mas noutro contexto, e neste momento o relevo de tal afirmação é zero, pois não se provou nenhum acordo de compra e venda da fracção entre o A. e o R. BB (facto não provado p), não impugnado pelo A./ recorrente).

O que o A. parece pretender é desvirtuar tal afirmação, passando a usar a alegada entrega de 300 € para outro objectivo, já não como contrapartida para uma futura aquisição da fracção, mas sim para um arrendamento (veja-se o facto não provado a), esse sim impugnado pelo recorrente), propósito esse que, obviamente, não pode ser extraído da aludida afirmação feita pelos RR no dito art. 18º da contestação e que visava outra realidade, mas nunca um arrendamento.

Improcede, por isso, in totum, a impugnação deduzida.

3. Na sentença apelada exarou-se que:

“O Autor intentou a presente acção declarativa tendo por fito, desde logo, obter a condenação dos Réus na restituição ao mesmo da quantia de 10.797,03€, pelo valor das pretensas benfeitorias realizadas no imóvel identificado no artigo 1.º da petição inicial.

Nos termos do n.º 1 do artigo 216.º do Código Civil, “*consideram-se benfeitorias todas as despesas feitas para conservar ou melhorar a coisa*”.

As benfeitorias são necessárias, úteis ou voluptuárias (n.º 2 do artigo 216.º do Código Civil). São benfeitorias necessárias as que têm por fim evitar a perda, destruição ou deterioração da coisa; úteis as que, não sendo indispensáveis para a sua conservação, lhe aumentam, todavia, o valor; voluptuárias as que, não sendo indispensáveis para a sua conservação nem lhe aumentando o valor, servem apenas para recreio do benfeitorizante (n.º 3 do artigo 216.º do Código Civil).

Dispõe o artigo 1273.º do Código Civil que:

*«1. Tanto o possuidor de boa fé como o de má fé têm direito a ser indemnizados das benfeitorias necessárias que hajam feito, e bem assim a levantar as benfeitorias úteis realizadas na coisa, desde que o possam fazer sem detrimento dela.*

*2. Quando, para evitar o detrimento da coisa, não haja lugar ao levantamento das benfeitorias, satisfará o titular do direito ao possuidor o valor delas, calculado segundo as regras do enriquecimento sem causa.».*

Estabelece, por sua vez, o artigo 1275.º do Código Civil:

*«1. O possuidor de boa fé tem direito a levantar as benfeitorias voluptuárias, não se dando detrimento da coisa; no caso contrário, não pode levantá-las nem haver o valor delas.*

*2. O possuidor de má fé perde, em qualquer caso, as benfeitorias voluptuárias que haja feito.».*

Deste modo, as benfeitorias necessárias conferem tanto ao possuidor de boa fé como ao possuidor de má fé, o direito a ser indemnizado nos termos gerais, isto é, segundo as regras da reconstituição natural (artigos 1273º, nº 1, 1ª parte, 562º e 566º, todos do Código Civil).

As benfeitorias úteis conferem ao possuidor de boa ou má fé o direito ao levantamento das benfeitorias, desde que tal levantamento não implique detrimento para a coisa benfeitorizada (artigo 1273º, nº 1, 2ª parte, do Código Civil).

As benfeitorias úteis que não possam ser levantadas conferem tanto ao possuidor de boa fé como ao possuidor de má fé o direito ao valor das

benfeitorias, valor calculado de acordo com as regras do enriquecimento sem causa (artigo 1273.º, n.º 2, do Código Civil).

Finalmente, as benfeitorias voluptuárias apenas conferem ao possuidor de boa fé o direito ao levantamento das mesmas, desde que isso não envolva prejuízo para a coisa benfeitorizada, porque se isso decorrer do levantamento das benfeitorias voluptuárias, o possuidor de boa fé não terá nem direito ao levantamento, nem sequer a ser indemnizado (artigo 1275.º, n.º 1, do Código Civil). O possuidor de má fé perde, em qualquer caso, as benfeitorias voluptuárias efectuadas (artigo 1275.º, n.º 2, do Código Civil).

No caso em apreço, provou-se que, por acordo verbal entre o Autor e o Réu BB, o primeiro passou a habitar na fracção autónoma identificada no artigo 1.º da petição inicial, na qual efectuou obras, não se tendo provado a que título o mesmo ocupou o prédio, designadamente se o fez ao abrigo de contrato de arrendamento (*vide* os factos não provados insertos nas alíneas a), b), c) e p)).

A jurisprudência vem entendendo, no entanto, que o disposto no artigo 1273.º do Código Civil é aplicável a possuidores precários, nos termos previstos na lei, e a outros negócios jurídicos (híbridos, atípicos ou inominados), desde que a similitude do caso o justifique. (Neste sentido, *vide*, entre outros, o Acórdão do STJ de 20/11/2019, acessível in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)). Com efeito, conforme se explanou no referido aresto, mesmo que assim não fosse, o direito do detentor no que respeita a «obras» realizadas na coisa, suportadas pelo seu património, poderia ancorar-se em redor da disciplina subsidiária do enriquecimento sem causa (artigos 473.º e seguintes do Código Civil).

Posto isto, importa notar que, cumpre a quem invoca o direito de ser indemnizado por benfeitorias o ónus de alegar e provar factos que permitam considerar preenchidos os requisitos de umas e outras benfeitorias, sendo que, tratando-se de benfeitorias necessárias, exige-se a alegação e prova de que se tratavam de obras indispensáveis à conservação da coisa, com vista a evitar a sua perda, destruição ou deterioração, alegação e prova que não foi feita no caso em apreço.

De facto, tais aspectos – elementos constitutivos do crédito por benfeitorias quer indemnizatório quer restitutivo, não constam sequer da alegação do Autor, que se limitou a alegar que realizou no imóvel determinadas obras e os custos tidos com as mesmas.

Não obstante, atentando no tipo de obras realizadas no imóvel pelo Autor (elencadas no artigo 8.º dos factos provados), ainda que as mesmas pudessem

ser reconduzidas à categoria de benfeitorias úteis, por contraponto às voluptuárias, afigura-se-nos que não tem viabilidade a pretensão restitutória do valor despendido com as mesmas formulado pelo Autor.

Com efeito, no caso das benfeitorias úteis o direito do possuidor é primariamente o direito de as levantar.

Só no caso de não poderem ser levantadas sem detrimento da coisa benfeitorizada é que tem direito à restituição do seu valor segundo as regras do enriquecimento sem causa.

Ora, para efeitos do disposto no artigo 1273º, do Código Civil, o detrimento ali mencionado há-de reportar-se à coisa em si mesma. Daí que, independentemente da situação subjectiva do possuidor, seja juridicamente irrelevante que do levantamento das benfeitorias resulte o detrimento destas. Além disso, como se salientou no Acórdão do do STJ de 27.9.2012, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt), deve constituir um dano significativo, elevado ou de difícil reparação que, *in extremis*, pode levar à própria destruição da coisa.

No caso em apreço, não pode deixar de ser ponderado que relativamente às obras de pintura e à substituição dos azulejos e mosaicos da cozinha se está perante uma impossibilidade material de levantamento.

Quanto às demais obras, o Autor não alegou, nem demonstrou, como lhe competia, que as benfeitorias deixadas no prédio não poderiam ser levantadas sem detrimento do mesmo. E note-se que, conforme resulta da factualidade provada, o Autor saiu do prédio em questão cerca de oito meses antes de se ter procedido à sua venda, pelo que quanto às demais obras não ficou demonstrada qualquer impossibilidade do seu levantamento (pontos 3 e 16 da factualidade provada). Do mesmo modo, não logrou o Autor demonstrar que o mesmo e Réu BB acordaram que se não fosse concretizada a venda da fracção referida em 1. ao Autor, os Réus ressarciam o mesmo do valor das quantias gastas em obras que este fizesse nesse imóvel, bem como não logrou demonstrar que aquando da sua saída da referida fracção, o Réu BB ficou de ressarcir o Autor do valor despendido nas obras pelo mesmo efectuadas.

Por outro lado, competia ao Autor o ónus da alegação e prova de que as obras por si realizadas aumentaram o valor do prédio, elemento constitutivo do seu direito (artigo 342.º, n.º 1 do Código Civil), ónus que não logrou satisfazer, não se tratando de facto que decorra – seja por um juízo de notoriedade, seja por um juízo de inferência – da mera constatação da realização daquelas, conforme tem vindo a ser entendimento reiterado da jurisprudência (neste

sentido, *vide*, entre muitos outros, o Acórdão do STJ de 06/05/2008, o Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 12/06/2012 e o Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 03/10/2017, todos acessíveis in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)).

Com efeito, o direito a indemnização por benfeitorias não se confunde com o reembolso das respectivas despesas (cfr. Pires de Lima e Antunes Varela, Código Civil Anotado, II, pág. 757 e Acórdão do STJ de 27/09/2012, CJ, Ac. STJ, 3.º, pág. 63-72). É que, uma coisa é o custo duma despesa feita para melhorar a “coisa” e outra, diferente, o valor que tal despesa acrescentou à coisa.

A indemnização por benfeitorias úteis é calculada segundo as regras do enriquecimento sem causa (artigo 1273.º do Código Civil) – com fundamento no princípio geral de direito que veda o enriquecimento injusto à custa de outrem – o que significa que o despendido funciona apenas como limite máximo, tendo porém o proprietário que pagar tão só (dentro de tal limite máximo) o valor que as benfeitorias aportaram para a coisa.

Como refere Menezes Leitão (*in* Direito das Obrigações, Vol. I, Almedina, 2017, págs. 435-437), *“em se tratando de benfeitorias úteis o enriquecimento não consiste na poupança da despesa pelo proprietário (pois este poderia não a realizar), mas antes no correspondente incremento de valor da coisa, que pode ser restituído através do ius tollendi (que corresponde à restituição em espécie, nos termos do art. 479º, nº1) ou através da restituição do valor correspondente, em caso de impossibilidade (art. 1273º, nº 2 e art. 479º).”*

Assim, o enriquecimento é apurado com base em dois pressupostos: o valor à data da realização das obras e o valor actual, posto que só há obrigação de restituir no que se haja efectivamente enriquecido.

Ora, no caso em apreço, o Autor não alegou, nem provou, factos que permitam concluir no sentido de que as obras por si realizadas valorizaram o prédio, tendo-se limitado a alegar os montantes/custos que despendeu, isto é, a medida do seu empobrecimento.

E era o Autor que tinha o ónus da prova de tais factos, pelo que sem a respectiva alegação e prova, terá que ver a dúvida daí resultante resolvida contra si.

Por outro lado, não tendo sido alegados e demonstrados factos que permitam concluir no sentido da existência de um enriquecimento de qualquer os Réus, por via da realização das obras no imóvel pelo Autor, não poderá igualmente

deixar de improceder a sua pretensão fundada no instituto do enriquecimento sem causa (nos termos dos artigos 473.º e seguintes do Código Civil).”.

O A./apelante discorda (cfr. as suas conclusões de recurso XXVI. a XLVI.).

No entanto a dita fundamentação jurídica mostra-se acertada, com análise pertinente das normas convocadas e jurisprudência e doutrina adequadas à solução do nosso caso.

Em resposta à argumentação do recorrente deve salientar-se o seguinte, designadamente as seguintes 3 objecções:

- diferentemente do que o recorrente afirma a fundamentação jurídica apresentada, acima transcrita, deixou implícito que se estava perante “obras”, elencadas no facto provado 8 -, com a natureza de benfeitorias úteis, como o recorrente defende.

Anote-se, contudo, que como se relembra na mesma fundamentação, quem invoca o direito de ser indemnizado por benfeitorias tem o ónus de alegar e provar factos que permitam considerar preenchidos os requisitos delas. Ora, na p.i. (arts. 14º e 15º), o A. na parte referente a equipamentos e móveis e outros trabalhos alegou factos indiciadores de eventual qualificação futura como benfeitorias úteis, mas não os logrou provar no que respeita aos primeiros e, em parte, no respeitante aos segundos, aos ditos trabalhos, como tudo decorre das e) e f) e g) dos factos não provados. Só por aqui, nessa parte, o A. não teria direito a qualquer indemnização.

Mais, ainda, para descaracterizar a benfeitoria como útil, deve perguntar-se: mas dos trabalhos contantes do facto 8 -, a pintura de todas as paredes do apartamento estava estragada ?, as fichas e tomadas, não estragadas foram substituídas porquê ?, inexistiam apliques no WC (toalheiros), no móvel do WC e espelho, no corredor ?, não existiam borrachas em todas as portas e puxadores ou estes não estavam novos ?, e os azulejos e mosaicos da cozinha estavam danificados ?. Não se sabe, porque o A. na p.i. nada mencionou, pelo que por falta de alegação e prova dos factos integradores dos requisitos das benfeitorias úteis, elas não poderiam ser consideradas com tal natureza.

- ainda relativamente aos trabalhos efectuados - constantes do facto 8 -, outro obstáculo se levanta.

O direito primário do possuidor nas benfeitorias úteis é de as levantar. Para o direito secundário de indemnização em valor deve o mesmo alegar e provar que o levantamento das benfeitorias realizadas na coisa a deterioraria, sem

prejuízo de uma apreciação objectiva pelo tribunal (apontado Ac. do STJ de 6.5.2008, Proc.08A1389, em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt), e Antunes Varela, CC Anotado, Vol. III, 2ª Ed., notas 3. e 4. ao artigo 1273º do CC, pág. 42).

Por outro lado, o detrimento da coisa benfeitorizada não pode ser insignificante, reduzido, diminuto, tem de ser significativo ou elevado (apontado Ac. do STJ de 27.9.2012, Proc.1696/08.0TBFAR, disponível no mesmo sítio).

Ora o A. na p.i. calou este assunto, nada dizendo sobre se havia detrimento da coisa benfeitorizada e se ele era significativo. Também por esta via, não fosse o anterior obstáculo, o A. não teria direito a receber indemnização.

- por fim, pode dizer-se, numa apreciação objectiva, que não fosse a anterior objecção, era sustentável que a pintura é impossível de materialmente ser levantada - numa apreciação objectiva todos os demais trabalhos/obras referidos no facto provado 8 - são levantáveis sem detrimento de monta para a coisa benfeitorizada, e se não foram sibi imputet -, o que permitiria a indemnização. Mas de novo se erguia nova barreira.

É que compete a quem reclama indemnização por benfeitorias que não se possam levantar o ónus da alegação e prova de que as obras/trabalhos por si realizadas aumentaram o valor do prédio, elemento constitutivo do seu direito (art. 342º, nº 1, do CC) - vide o anteriormente referido Ac. do STJ de 6.5.2008.

É assim, porque a indemnização por benfeitorias úteis é calculada segundo as regras do enriquecimento sem causa (indicado art. 1273º do CC), o que significa que o despendido funciona apenas como limite máximo, tendo, porém, o proprietário que pagar tão só o valor que as benfeitorias aportaram para a coisa. Por isso, como justamente salienta a sentença recorrida, o enriquecimento é apurado com base em dois pressupostos: o valor à data da realização das obras e o valor actual, posto que só há obrigação de restituir no que se haja efectivamente enriquecido.

Ora, no nosso caso o A. não alegou, nem provou, factos que permitam concluir no sentido de que a dita pintura (o mesmo aconteceu, aliás, em relação às demais obras/trabalhos) valorizou a identificada fracção, tendo-se limitado a alegar os montantes/custos que despendeu, isto é, a medida do seu empobrecimento. O facto mais aproximado que alegou nem o conseguiu provar (elencado em o) da factualidade não provada).

Igualmente, por aqui, o A. não podia alcançar a desejada indemnização.

Em conclusão, não está demonstrada uma realidade factual que permita concluir no sentido da existência de um enriquecimento dos RR, por via da realização das obras no imóvel pelo A. (nos termos do art. 479.º, n.º 1, do CC) im procedendo, por isso, o pedido do A., com este fundamento.

4. Na mesma sentença também se escreveu que:

“O Autor peticionou ainda a condenação solidária dos

Réus

no pagamento de uma indemnização por danos morais, no montante de 2.500,00€.

A responsabilidade civil comporta a contratual, fundada em violação do contrato (fata de cumprimento das obrigações emergentes dos contratos, estando em causa a violação de direitos de crédito ou de obrigações em sentido técnico, nelas se incluindo não só os deveres primários de prestação, mas também deveres secundários e pode resultar do não cumprimento de deveres principais/essenciais ou de deveres acessórios/secundários) e a responsabilidade extracontratual, que emerge da violação de normas que impõem deveres de ordem geral e correlativamente de direitos absolutos do lesado (violação de normas gerais que tutelam interesses alheios, de deveres genéricos de respeito).

O princípio geral da responsabilidade obrigacional, enunciado no artigo 798.º do Código Civil, assim como na responsabilidade extracontratual (artigo 483.º do Código Civil), supõe um ilícito (o incumprimento da obrigação), a culpa, um dano e uma relação causal entre aquele e este, sendo que naquele regime há uma presunção geral de culpa do devedor (artigo 799.º, n.º 1 do Código Civil) e neste, em regra, tem de ser provada pelo credor da indemnização (artigo 487.º, n.º 1 do Código Civil).

No caso em apreço, não resultou demonstrada uma conduta de qualquer dos Réus que os faça incorrer em obrigação de indemnizar o Autor, seja fundada em responsabilidade contratual ou em responsabilidade extracontratual.”.

Sobre esta temática o recorrente disse nada. Nem no corpo das alegações, nem nas conclusões de recurso emitiu pronúncia sobre a mesma. Ou seja, não havendo qualquer abordagem do tema nas alegações de recurso, nem nas conclusões do mesmo, este tribunal ad quem nem tem que se debruçar sobre a mesma, pois, como é sabido são as conclusões que delimitam o objecto do recurso, como acima se mencionou.

De qualquer maneira, caso entrássemos no conhecimento da questão a pretensão do recorrente estaria votada ao insucesso.

O apelante apenas referiu “in fine” da sua peça recursiva que “deve conceder-se provimento ao presente recurso, revogando-se a decisão recorrida condenando-se os Réus nos exatos termos do pedido pelo Autor.” – o sublinhado é nosso. Isso significa que também pretendia indemnização por danos não patrimoniais. Mas deve ter-se “esquecido” que para obter tal indemnização alegou factualidade que não provou – o facto não provado q), que não impugnou. Como pretendia, pois, obter uma indemnização monetária neste campo !?

Não procede esta parte do recurso.

5. Na indicada sentença igualmente se deixou dito que:

“O Autor deduziu ainda um pedido alternativo de condenação solidária dos Réus no pagamento de indemnização ao mesmo, no montante de 13.297,03€, a título de danos patrimoniais e não patrimoniais, por abuso de direito (violação do princípio da confiança), nos termos do artigo 334.º do Código Civil.

De acordo com o artigo 334.º do Código Civil é ilegítimo o exercício de um direito, quando o titular exceder manifestamente os limites impostos pela boa fé, pelos bons costumes ou pelo fim social ou económico desse direito.

Manuel de Andrade (in *Teoria Geral das obrigações*, pág. 63, citado por Pires de Lima e Antunes Varela, pág. 299.), refere-se a este propósito aos “direitos exercidos em termos clamorosamente ofensivos da justiça” e “às hipóteses em que a invocação e aplicação de um preceito da lei resultaria, no caso concreto, intoleravelmente ofensiva do sentido ético-jurídico, embora lealmente se aceitando a sua estatuição como boa e valiosa para o comum dos casos.

O artigo 334.º do Código Civil acolhe uma concepção objectivista do abuso do direito, já que não exige que o titular do direito actue com consciência de que excede os limites impostos pela boa-fé, pelos bons costumes ou pelo fim económico ou social do direito.

No caso em apreço, não resultou demonstrada uma actuação de qualquer dos Réus que integre uma situação de abuso de direito.

Desde logo, não resultou demonstrado que o Réu BB permitiu a realização de obras, para além da pintura do apartamento, e as condições em que eram

feitas, pelo que subsiste a dúvida sobre a licitude das restantes obras realizadas.

Por outro lado, não logrou o Autor demonstrar que o mesmo e o Réu BB acordaram que se não fosse concretizada a venda da fracção referida em 1. ao Autor, os Réus ressarciam o mesmo do valor das quantias gastas em obras que este fizesse nesse imóvel, bem como não logrou demonstrar que aquando da sua saída da referida fracção, o Réu BB ficou de ressarcir o Autor do valor despendido nas obras pelo mesmo efectuadas.

Quanto ao Réu CC, não resultou provado, nem sequer foi alegado, que existiu algum contacto entre o mesmo e o Autor.

Por fim, conforme já se salientou, o Autor não demonstrou, nem sequer alegou, que as obras por si realizadas aumentaram o valor do prédio.

Por conseguinte, não poderá deixar de improceder igualmente o pedido alternativo formulado pelo Autor.”.

O A./recorrente dissente (cfr. conclusões de recurso XLVII. a LVI.).

Mas cremos que não tem razão, face aos factos apurados e à justeza da sua análise por banda do tribunal a quo.

Repare-se que: o A. não demonstrou que as obras por si realizadas aumentaram o valor da fracção; o A. não demonstrou que o R. BB permitiu a realização de obras, para além da pintura do apartamento, e as condições em que eram feitas - n) dos factos não provados; o A. não demonstrou que ele e o R. BB acordaram que se não fosse concretizada a venda da fracção referida em 1. ao A. os RR ressarciam o mesmo do valor das quantias gastas em obras que este fizesse nesse imóvel - i) dos factos não provados; bem como não logrou demonstrar que aquando da sua saída da referida fracção o R. BB ficou de o ressarcir do valor despendido nas obras pelo mesmo efectuadas - j) da factualidade não provada.

Não se divisa, pois, o invocado abuso de direito (art. 334º do CC), não procedendo, por este meio, a pretensão do A.

(...)

IV - Decisão

Pelo exposto, julga-se o recurso improcedente, assim se confirmando a decisão recorrida.

\*

Custas pelo A.

\*

Coimbra, 24.1.2023

Moreira do Carmo

Fonte Ramos

Alberto Ruço