jurisprudência.pt

Tribunal da Relação de Évora
Processo nº 5774/21.2T8LRS.E1

Relator: MARIA AMÉLIA AMEIXOEIRA
Sessão: 07 Novembro 2023
Votação: UNANIMIDADE

CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA HABITAÇÃO

DENÚNCIA DO CONTRATO **OCUPAÇÃO DE IMÓVEL**

INDEMNIZAÇÃO **RESPONSABILIDADE CIVIL EXTRACONTRATUAL**

Sumário

I-O Tribunal da Relação deve alterar a decisão proferida sobre a matéria de facto naqueles pontos em que, apreciados concretamente, resultar uma diferente apreciação da prova documental e também testemunhal, indicada pela parte com observância do disposto no art.640º do CPC.
II-Cessado um contrato de arrendamento por denúncia do senhorio, mantendo-se a ocupação do imóvel para além do prazo da denúncia, pelos antigos arrendatários, devem os agora detentores do imóvel pagar ao dono do imóvel, a titulo de indemnização pela ocupação sem titulo e por isso ilícita, o valor equivalente à renda que pagavam até então, pelo tempo que ocuparam o prédio, segundo as regras da responsabilidade civil extracontratual, desde que o valor em causa se contenha no pedido global formulado na petição inicial.
(Sumário elaborado pela Relatora)

Texto Integral

Acordam os Juízes da 1ª Secção Cível do Tribunal da Relação de Évora

I – RELATÓRIO:

Em autos provenientes do Juízo Local Cível de Abrantes, área do Tribunal Judicial da Comarca de Santarém os Autores AA e BB, NIF’s ...02 e ...21, respectivamente, propuseram a presente acção declarativa de condenação,

contra os Réus CC e DD, NIF’s ...29 e ...17, respectivamente, residentes na Rua ..., ..., Abrantes.

Para tanto, alegaram para o efeito, em síntese, que arrendaram o imóvel de que são proprietários aos réus pelo prazo de um ano com a renda mensal de €525,00 acrescida das despesas de consumo de eletricidade e de água, devendo a renda ser paga no primeiro dia do mês imediatamente anterior àquele a que respeitar; as facturas relativas ao consumo de electricidade e água serão remetidas por via electrónica ou por CTT, devendo o respectivo valor ser pago até ao décimo dia posterior à sua recepção.

Alegam que a Ré EE obrigou-se na qualidade de fiadora; os réus inquilinos abandonaram a fracção arrendada em 23.09.2020, no entanto não avisaram com a antecedência de 60 dias, pelo que pela falta de aviso prévio são devidos os meses de Outubro e Novembro de 2020, no total de €525,00, porém deduzindo-se o mês de caução fica em dívida a quantia de €525,00; nos meses de Janeiro a Julho de 2020, os réus pagaram fora de prazo as quantias de €450,00, €320,00, €255,00, €200,00, €200,00, €100,00 e €100,00, no total de €1625,00. Nos referidos meses venceram-se rendas no total de €3675,00, mas como os réus apenas pagaram €1625,00 ficaram em dívida €2050,00, valor a que acresce a indemnização de 20% (€410,00), sendo o total em dívida o montante de €2460,00.

Mais alegam que os réus não pagaram as rendas vencidas nos dias um de cada um dos meses de Agosto e Setembro no total de €1050,00, pelo que entraram em mora no dia 8 de cada um dos sobreditos meses, sendo devida a indemnização de 20% a que corresponde o valor de €210,00, pelo que são devidos €1260,00.

Alegam ainda que os réus não pagaram a conta da electricidade correspondente ao período de Abril de 2019 a Janeiro de 2020, no total de €403,35 e não pagaram a conta da água correspondente ao período de 16.12.2019 a 10.02.2020, no total de €99,38.

Na data da saída dos réus, 23 de Setembro de 2020, os autores detetaram a falta de vários móveis e utensílios, sendo os móveis e utensílios em falta no valor de 644,62, e danos no imóvel, designadamente paredes esburacadas e com fita cola, impondo a sua reparação, incluindo a pintura no valor de €2040,00; e as televisões existentes no imóvel foram deslocadas para sítios diferentes ficando as paredes com buracos dos suportes anteriores, pelo que a reposição implica a realização de obras, designadamente furos, passagem de

novos cabos e cobertura de furos anteriores e respectiva pintura, importando os trabalhos e material o valor de €460,00.

Concluem, alegando que os réus deixaram o imóvel arrendado todo sujo pelo que a sua limpeza importa o montante de €105,00.

Conclui, pedindo a condenação solidária das rés no pagamento da quantia de €7997,35.

2. Os Réus apresentaram contestação afirmando que os autores nunca os informaram dos problemas graves de humidade do imóvel locado e infiltrações, o elevador demorava semanas a ser reparado, o serviço de televisão digital terrestre não existia o que obrigou os réus a comprarem antenas para as televisões e uma antena exterior, no valor de €98,99, tiveram de comprar uma máquina desumidificadora e produtos antifúngicos, tudo no montante de €273,37, tendo a humidade e bolor estragado roupa que imputa em €350,00; a ré reconvinte deixou no imóvel umas prateleiras brancas na sala, uma persiana na cozinha e duas persianas na sala, um cadeirão, um chuveiro e uma mangueira do chuveiro, no total de €400,00.

Mais alegaram que sentiam vergonha de convidar amigos e família em virtude do bolor que prolifera nas paredes e cheiro a mofo.

O réu CC alega que o contrato de arrendamento iniciou-se a 01.09.2019 e não a 13.06.2019 e que os réus apenas têm a pagar o valor facturado entre 01.09.2019 até 10.01.2020, no valor proporcional de €135,00. E nada devem a título de consumo de água pois os €99,38 foram entregues ao autor em mão, tendo os réus pago directamente ao fornecedor, e tendo em Fevereiro celebrado o contrato de consumo da fracção arrendada em seu nome.

Mais alega que as rendas foram todas pagas atempadamente quer por depósito bancário quer em dinheiro a pedido dos autores, sendo também falso que faltavam móveis constantes das relação de bens que assinou, não fizeram buracos nas paredes nem colocaram fita-cola, sendo apenas verdade que deslocaram uma televisão, mas tal facto não implica nenhuma obra de reparação, acrescendo que os réus limparam o imóvel antes de saírem.

Sustentam que os autores agem de má fé e, em consequência, deverá o Tribunal condenar os autores em multa e indemnização, tendo ainda sofrido danos não patrimoniais com a presente acção.

Concluem, pugnando pela improcedência da acção e peticionando sejam ressarcidos pelos danos patrimoniais e não patrimoniais sofridos.

3. Foi proferido despacho saneador, no qual se apreciou a validade e regularidade da instância, formulação das questões a decidir, selecção da matéria de facto assente e elaboração dos temas da prova, sem reclamações.

4. Foi realizada audiência de discussão e julgamento, com respeito pelo formalismo legal, conforme consta da respectiva acta.

*

Foi proferida sentença que decidiu julgar a presente acção parcialmente procedente por provada e, em consequência, condenam-se os RR, solidariamente, a pagar aos AA a quantia de €7377,35 (sete mil, trezentos e setenta e sete euros, trinta e cinco cêntimos).

*

Inconformada com o teor da sentença, dela interpôs recurso DD, concluindo da forma seguinte:

I - Foi a recorrida condenada, solidariamente com os demais RR., ao pagamento da quantia de € 7.377,35, relativamente a rendas e despesas de água, luz e limpezas do imóvel locado.

Contudo,

II – O facto provado 3 deverá ser alterado para "3. O arrendamento teve início a 1 de setembro de 2019 e seria prorrogável por períodos sucessivos de um ano.";

III – Porquanto, do documento nº 1 anexo à contestação da apelante, assinado pelo A. AA, consta que o "arrendamento é feito pelo prazo de 1 ano, com início a 1 de setembro de 2019, termo em 1 de setembro de 2020 e renovar-se-á automaticamente no seu termo, por períodos sucessivos de 1 ano, sem prejuízo do direito de as partes se oporem à sua renovação (…)"

IV – E o mesmo resulta das declarações do A. AA aos 2:16, 2:59, 5:34, 5:36 e 5:56.

V – O facto provado 11 dever ser alterado para "11. O arrendamento terminou no dia 1 setembro de 2020, por oposição à renovação efetuada pelo A.";

VI – Na medida em que o próprio A., confirma nas suas declarações, que cessou o contrato a 1 setembro de 2020, o que resulta dos minutos 16:17, 16:26, 16:27 e 16:36.

VII – O facto provado 13 deverá ser alterado para “13- Os RR não pagaram a renda vencida no dia um do mês de agosto no valor de € 525,00, pelo que entraram em mora no dia 8 do referido mês.”;

VIII – Uma vez que, não pode o tribunal chegar a diferente conclusão, quando a sua convicção assenta nas declarações dos RR. e do A., até em consonância com o já supra mencionado.

IX – O facto provado 14 deverá ser alterado para “14- Os RR não pagaram a conta de eletricidade correspondente ao período de setembro de 2019 a janeiro de 2020, em montante que ficou por apurar.”.

X – Neste sentido, iniciado o contrato de arrendamento em setembro de 2019, não poderá a apelada ser responsável pelo consumo de eletricidade ocorrido antes da sua ocupação do imóvel, mas somente o proporcional, não apurado, entre setembro de 2019 e janeiro de 2020 - porquanto a partir dessa data foi celebrado um novo contrato de abastecimento de energia elétrica, entre a apelante e a EDP Comercial-Comercialização de Energia, S. A. - vide documento de referência citius nº9329724.

XI – Os factos provados 16 e 17 devem ser dados como não provados, pois não sendo factos confessados, não resulta qualquer prova dos mesmos por parte das declarações de parte do A., nem do depoimento das testemunhas; pois a testemunha FF não os refere no seu depoimento aos 2:55 e a testemunha GG não os refere no seu depoimento aos 2:53, 03:06, 03:1 , 03:20, 3:48, 3:55, 4:08, 4:13, 4:16, 04:29, 04:54, 05:00, 5:13, 05:18, 08:34 e 08:36.

XII – O facto provado 18 deve ser alterado para “18- As paredes na zona do corredor e sala têm fita cola, e existem buracos nas paredes da cozinha, impondo-se a sua reparação, incluindo pintura.”.

XIII – Neste sentido, não podemos considerar que tal facto seja dado como provado pelas

declarações de parte do A. e das testemunhas, não havendo, sequer, um orçamento ou qualquer outro documento que os corrobore.

XIV - As declarações de parte do A. são omissas quanto ao facto dado como provado; a testemunha GG, refere somente ao minuto 3:20 do seu depoimento a existência de paredes furadas, mas não concretizando quais; e a testemunha FF aos 4:00, 04:43, 04.45, 06:20, 06:27, 07:14, 07:22,07:30, 07:33, 07:46, 07:47, 08:05 e 08:08, refere a existência de paredes na zona do corredor e sala têm fita cola, e existem buracos nas paredes da cozinha, impondo-se a sua reparação, incluindo pintura.

XV – O facto provado 19 deve ser dado como não provado, pois não encontra qualquer fundamento, seja nas declarações de parte do A., seja no depoimento das testemunhas. Uma vez mais, trata-se de um facto alegado na petição inicial, impugnado na contestação da apelante, e não tem por base, sequer, qualquer documento junto aos autos.

XVI – O facto provado 20 deve ser dado como não provado, porquanto este não resulta das declarações de parte do A., nem do depoimento da testemunha FF, nem de qualquer documento junto aos autos.

XVII - Por outro lado, parece forçoso alicerçar a convicção do tribunal no depoimento da

testemunha GG, porquanto somente refere o termo nojeira aos minutos 03:20;

XVIII – Porém a mesma testemunha insiste em referir a inexistência de humidade – aos minutos 8:36 –, o que vai contra as declarações de parte do A. aos minutos 8:14, e contra também o depoimento da testemunha FF aos minutos 2:55 e o documento nº 4 anexo à contestação da apelante.

XIX – Deve ser dado como provado “i) Os RR viveram num imóvel locado que tinha graves problemas de infiltrações, com lixo nos espaços comuns, onde proliferava bolor e cheirava a mofo.”.

XX – Neste sentido, tal resulta do depoimento da testemunha HH aos minutos 2:45 e das declarações de parte do R. CC aos minutos 15:27 e 18:32, bem como do documento 4 anexo à contestação da apelante - na imagem disponível a cores via citius.

XXI – Deve ser dado como provado que “iii) Todas as anomalias do locado eram sempre

reportadas ao reconvindo marido, o qual nunca diligenciou pelo arranjo das mesmas.”;

XXII – Porquanto, se foi dado como provado no facto 21 que os AA. não informaram os

RR. dos problemas de humidade do imóvel locado, e se pugna a apelante por dar como provado a aquisição de aparelhos desumidificadores para solucionar a questão da humidade, a fortiori, terá de se dar como provado, que os AA. não diligenciaram pelo remoção da humidade do imóvel locado.

XXIII – Deve ser dado como provado "iv) Os RR tiveram de comprar uma máquina desumidificadora para tentar solucionar os elevados níveis de humidade e compraram produtos antifungicos, tudo no montante de € 273,37, por causa da humidade do imóvel locado.";

XXIV – Assim, não só a máquina desumidificadora e os produtos antifúngicos resultam do documento nº 5 anexo à contestação da apelante, como também das declarações de parte do R. CC aos minutos 5:36 e da testemunha HH aos minutos 3:15.

XXV – Deve ser dado como provado o facto "viii) Os RR deixaram no imóvel locado, pois não tiveram hipótese de retirar, umas prateleiras brancas na sala, uma persiana na cozinha e duas persianas na sala, um cadeirão, um chuveiro e uma mangueira do chuveiro, tudo no valor de €400,00.", uma vez que decorre das declarações de parte do R. CC aos 12:07, 12:56 e 12:58 e das declarações de parte da R. DD aos 07:38.

XXVI – Deve ser dado como provado o facto" ix) Os RR sentiam vergonha de convidar amigos e família para o imóvel locado, atento o bolor que proliferava nas paredes e o cheiro a mofo que não desaparecia.", resultando o mesmo das declarações de parte do R. CC aos minutos 16:25.

XXVII - Do supra expendido, resulta para a apelante uma violação do princípio da livre

apreciação da prova, previsto no artigo 607.º, n.º 5 do CPC, alicerçando o tribunal a quo a sua convicção em factos somente alegados na petição inicial e impugnados na contestação.

XXVIII – Logo, na alteração da matéria de facto que pelo presente se apela, não poderá a apelada ser condenada, ainda que solidariamente, à entrega do montante de € 7.377,35.

XXIX – Neste sentido, e da soma supra referida, não poderá ser exigido qualquer valor relativo ao período de pré-aviso, ao mês de setembro de 2020, o valor relativo à eletricidade, e aquele relativo à falta de móveis e utensílios, reparação do imóvel locado e limpeza.

XXX - Por outro lado, e fora o demais, tendo por base o facto provado 21, resulta evidente

para a apelante, e o mesmo transparece dos autos, que os problemas de humidade foram centrais quanto ao desenvolvimento do contrato de arrendamento e à deterioração da relação entre as partes contratuais.

XXXI - E assim, entende a apelante, que da alteração da matéria factual, resultará a responsabilidade contratual dos AA., o que impõe a sua condenação à indemnização pelos danos patrimoniais que se pretende dar como provados, nos termos do vertido nos artigos 798.º e 1032.º, al. a), ambos do Código Civil.

XXXII - Não se pronunciando a douta sentença recorrida sobre a matéria supra mencionada, e alegada em sede reconvenção, encontra-se preenchido o disposto no artigo 615.º, n.º 1, al. d) do CPC.

Nestes termos e nos melhores de direito ao caso aplicáveis, e sempre com o douto suprimento de V. Exas., deve a presente apelação ser considerada procedente, por provada, com as consequências daí decorrentes.

*

Em 22-5-2023, DD e CC, vieram interpor recurso da sentença, concluindo nos mesmos termos das conclusões anteriores.

*

Não houve contra-alegações.

*

QUESTÕES A DECIDIR:

-Da impugnação da decisão de facto.

-Da responsabilidade contratual dos Réus.

-Da nulidade da reconvenção.

-Da responsabilidade contratual dos AA.

*

IV – FUNDAMENTAÇÃO

- DE FACTO:

A) Atentas as posições assumidas pelas partes nos articulados e os documentos juntos aos autos, com relevância para a decisão da causa, resultaram provados os seguintes factos:

1- Os AA são proprietários da fração autónoma, designada pela letra "E" correspondente ao 5º andar do prédio sito na Avenida ..., freguesia e concelho da Azambuja, descrita sob o nº...10 na conservatória do registo predial da Azambuja e inscrita na matriz predial sob o artigo ...85 da dita freguesia, com licença de habitação nº ...19 emitida pela Câmara Municipal da Azambuja em 06/03/2019 e com certificado energético número ....

2- Os AA arrendaram aos RR o imóvel descrito em 1).

3- O arrendamento foi feito pelo prazo de 1 (ano), teve início em 13 de junho de 2019, prorrogável por períodos sucessivos de 1 (um) ano.

4- Foi clausulado no contrato de arrendamento que a oposição à renovação do contrato por parte dos segundos outorgantes deverá ser feita mediante carta registada com aviso de receção dirigida ao primeiro outorgante com antecedência de 60 dias relativamente ao fim do contrato ou da sua renovação.

5- Foi estipulada a renda mensal de €525,00, acrescida das despesas de consumo de eletricidade e de água, devendo a renda ser paga no primeiro dia do mês imediatamente anterior àquele a que respeitar.

6- Foi clausulado que as faturas relativas aos consumos de eletricidade e de água são remetidas por via eletrónica ou por CTT, devendo o respetivo valor ser pago pelos RR até ao décimo dia posterior á sua receção.

7- Os RR reconheceram expressamente que o locado tem todas as condições de habitabilidade e obrigam-se a conservar as instalações, canalização de água, eletricidade, esgotos, paredes, pavimentos, pinturas e vidros, bem como o equipamento existente no locado, constituído por armários de cozinha, eletrodomésticos, roupeiros, instalações sanitárias e demais bens móveis,

correndo por sua conta todas as reparações decorrentes de culpa ou negligência sua.

8- Os RR obrigaram-se a restituir os bens cedidos a título de empréstimo, sendo da sua responsabilidade a preservação e manutenção dos mesmos, tal como consta no inventário anexo ao contrato de arrendamento.

9- Os AA procederam a vistoria do imóvel na presença dos RR e foi elaborado o inventário da habitação, assim como o estado de conservação, anexando o mesmo ao contrato ficando a fazer parte do mesmo.

10- A R. EE obrigou-se no contrato de arrendamento na qualidade de fiadora.

11- Os RR abandonaram a fração arrendada em 23 de setembro de 2020, no entanto não avisaram com a devida antecedência de 60 dias, conforme clausula terceira do contrato de arrendamento.

12- Nos meses de Janeiro a Julho de 2020 venceram-se rendas no total de € 3.675,00, mas os RR apenas pagaram €1.625,00, ficando em dívida € 2.050,00.

13- Os RR não pagaram as rendas vencidas nos dias um de cada um dos meses de agosto e setembro no total de € 1.050,00, pelo que entraram em mora no dia 8 de cada um dos sobreditos meses.

14- Os RR não pagaram a conta de eletricidade correspondente ao período de Abril de 2019 a Janeiro de 2020, no total de € 403,35.

15- Os RR não pagaram a conta da água correspondente ao período de 16-12-2019 a 10-02-2020, no total de € 99,38.

16- Na data da saída dos RR do imóvel a 23 de setembro de 2020 foi feita uma vistoria à fração e os RR detectaram a falta de vários móveis e utensílios, bem como detiorações em várias partes do arrendado, por comparação com o inventário, anexo I, que faz parte integrante do contrato de arrendamento.

17- Os móveis e utensílios em falta constantes no inventário foram valorizados em €644,62.

18- As paredes junto à porta de entrada do lado da escada, corredor, sala de estar, quarto, wc e cozinha apresentam-se esburacadas e com fita cola, impondo-se a sua reparação, incluindo pintura, obras que importaram em € 2.040,00.

19- As televisões existentes no imóvel arrendado foram deslocadas para sítios diferentes, ficando as paredes com buracos dos suportes anteriores, pelo que a sua reposição obriga a obras, tais como furação, passagem de novos cabos e cobertura de furos anteriores e respetiva pintura, cujos trabalhos e material importam em €460,00.

20- Os RR quando abandonaram o imóvel locado deixaram-no imundo com lixo por todos os lados, impondo-se uma limpeza geral cujo custo importa em €105,00.

21- Os AA não informaram os RR dos problemas de humidade do imóvel locado.

22- O serviço de TDT (televisão digital terrestre) não existia, o que obrigou a que os RR comprassem antenas para as televisões e uma antena exterior, no montante de € 98,99.

23- O forno da cozinha foi substituído pelo Autor.

B) Factos não provados:

i) Os RR viveram num imóvel locado que tinha graves problemas de infiltrações, com lixo nos espaços comuns, onde proliferava bolor e cheirava a mofo.

ii) O elevador do prédio demorou várias semanas a ser reparado.

iii) Todas as anomalias do locado eram sempre reportadas ao reconvindo marido, o qual nunca diligenciou pelo arranjo das mesmas.

iv) Os RR tiveram de comprar uma máquina desumidificadora para tentar solucionar os elevados níveis de humidade e compraram produtos antifúngicos, tudo no montante de € 273,37 por causa da humidade do imóvel locado.

v) O bolor e o cheiro a mofo aumentava nas paredes como também nas roupas da Ré, cuja deterioração provocou um prejuízo não inferior a € 350,00.

vi) A falta de segurança do prédio era tal que toxicodependentes acediam às arrecadações das frações, o que gerava medo na Ré.

vii) Os RR trancavam-se em casa durante a noite, com medo, e os RR viveram um autêntico pesadelo durante o hiato temporal em que ocuparam o locado, sempre na convicção, gerada pelo Autor que as coisas iam melhorar.

viii) Os RR deixaram deixou no imóvel locado, pois não tiveram hipótese de retirar, umas prateleiras brancas na sala, uma persiana na cozinha e duas persianas na sala, um cadeirão, um chuveiro e uma mangueira do chuveiro, tudo no valor de € 400,00.

ix) Os RR sentiam vergonha de convidar amigos e família para o imóvel locado, atento o bolor que proliferava nas paredes e o cheiro a mofo que não desaparecia.

x) A Ré sentiu-se triste, envergonhada e ansiosa com toda aquela situação.

xi) Os AA interpuseram acção judicial cuja falta de fundamento não ignoravam, alterando a verdade dos factos e omitindo factos relevantes para a boa decisão da causa, fazendo do processo um uso manifestamente reprovável, com o fim de conseguir um objectivo ilegal de encobrir a descoberta da verdade, pretendendo obter para si um provento do qual sabem que não existe, nem é exigível.

xii) O R. tem tido imensos incómodos e nervos decorrentes da acção intentada pelos AA. e teve necessidade de se deslocar diversas vezes à Segurança Social e outras instituições de forma a reunir a documentação para o pedido e apoio jurídico, bem como reuniões com os sucessivos patronos nomeados.

xiii) O Réu passou noites sem dormir, ansioso, nervoso e preocupado com o eventual resultado da acção judicial, tendo inclusivamente de se deslocar ao Hospital Egas Moniz, onde lhe foi diagnosticada ansiedade e receitados ansiolíticos para o tratamento.

*

DE DIREITO:

-Tendo em consideração as conclusões apresentadas, que delimitam o objecto do recurso, passemos a apreciar as seguintes questões:

Os recorrentes impugnam a resposta dada pelo tribunal aos factos 3º, 11º, 13º, 14º, 16º e 17º, 18º, 19º, 20º, 21º.

Defendem que devem ser dados como provados os factos i), iii), iv), viii), ix).

-Da alteração da matéria factual, resultará a responsabilidade contratual dos AA., o que impõe a sua condenação à indemnização pelos danos patrimoniais que se pretende dar como provados, nos termos do vertido nos artigos 798.º e 1032.º, al. a),

ambos do Código Civil.

-Não se pronunciando a douta sentença recorrida sobre a matéria supra mencionada, e alegada em sede reconvenção, encontra-se preenchido o disposto no artigo 615.º, n.º 1, al. d) do CPC.

Apreciando:

-A matéria de facto impugnada:

Insurgem-se os recorrentes com a resposta dada ao facto 3, defendendo que o facto provado 3 deverá ser alterado para "3. O arrendamento teve início a 1 de Setembro de 2019 e seria prorrogável por períodos sucessivos de um ano."

Foi dado como provado que:

- "3- O arrendamento foi feito pelo prazo de 1 (ano), teve início em 13 de junho de 2019, prorrogável por períodos sucessivos de 1(um) ano."

Conforme se refere douta sentença recorrida, tal facto dado como provado sustenta-se no contrato de arrendamento.

Já os recorrentes assentam a sua posição no documento junto à contestação da apelante DD, como doc nº 1 assinado pelo A. AA, e no qual se refere, que o "arrendamento é feito pelo prazo de 1 ano, com início a 1 de setembro de 2019, termo em 1 de setembro de 2020 e renovar-se-á automaticamente no seu termo, por períodos sucessivos de 1 ano, sem prejuízo do direito de as partes se oporem à sua renovação (…)".

Fundam a sua posição também das declarações do próprio A. AA.

Têm os Recorrentes razão.

O documento que foi junto com a contestação é um documento particular de igual natureza do contrato de arrendamento e foi assinado pelas mesmas partes, referindo expressamente que o "arrendamento é feito pelo prazo de 1

ano, com início a 1 de setembro de 2019, termo em 1 de setembro de 2020 e renovar-se-á automaticamente no seu termo, por períodos sucessivos de 1 ano, sem prejuízo do direito de as partes se oporem à sua renovação (…)".

O seu valor probatório assenta no nº2 do art.364º, nº2, do Código Civil, aliado à confissão feita pelo Autor em audiência, ao dizer que adquiriu o andar em Março de 2019, primeiro foi arrendado a outras pessoas de Abril a Agosto desse ano, as quais se vieram a separar (concretizou até que era um senhor mais velho que vivia com uma senhora mais nova e aquilo não deu e separaram-se), vindo a arrendar o apartamento aos Réus em Setembro,

pelo prazo de um 1 ano e seria prorrogável por períodos sucessivos de um ano.

Com estes elementos de prova, impõe-se dar como provado no art.3º:

3. O arrendamento teve início a 1 de setembro de 2019 e seria prorrogável por períodos sucessivos de um ano.

O Tribunal considerou provado que:

11- "Os RR abandonaram a fração arrendada em 23 de setembro de 2020, no entanto não avisaram com a devida antecedência de 60 dias, conforme clausula terceira do contrato de arrendamento".

Para dar como provado o facto 11, o tribunal alegou que encontrou a sua convicção nas declarações prestadas pelos RR. e pelo A..

Resulta das declarações do A. AA, que em Março enviou uma carta a denunciar o contrato de arrendamento, porque os réus não estavam a cumprir o contrato por falta de pagamento das rendas, tendo os RR pago três meses e não pagaram mais nada.

Os réus disseram que fizeram o desconto nas rendas, para o valor das antenas, desumidificadores e casacos que ficaram estragados com a humidade.

Daqui resulta que foi o autor quem denunciou o contrato de arrendamento em 23 de Março de 2020. Logo, não se pode concluir que os RR não cumpriram o prazo contratual de denuncia de 60 dias. O certo é que os AA., como resulta dos depoimentos das partes, só saíram em 23 de Setembro.

Quanto ao mais, será conclusão a extrair na fundamentação de direito.

O art.11º deve passar a ter a seguinte redação:

11. Os Réus abandonaram a fracção em 23 de setembro de 2020, tendo o A., enviado carta registada aos Réus, em Março desse ano, a denunciar o contrato de arrendamento

-Ficou como provado que:

- “13- Os RR não pagaram as rendas vencidas nos dias um de cada um dos meses de agosto e setembro no total de € 1.050,00, pelo que entraram em mora no dia 8 de cada um dos sobreditos meses.”

Também para dar como provado o facto 13, o tribunal assentou a sua convicção nas declarações dos RR. e do A.

Consideram os Réus que, como foi o A. que cessou o contrato, e assim, o contrato de arrendamento deixou de existir a partir do dia 1 de setembro de 2020.

Nesta senda, e na inexistência de contrato, não se pode exigir qualquer valor relativo ao mês de setembro de 2020.

Consequentemente, deverá o facto provado 13 ser alterado para:

“13- Os RR não pagaram a renda vencida no dia um do mês de agosto no valor de € 525,00, pelo que entraram em mora no dia 8 do referido mês.”

Não olvidemos que os RR. só saíram da fracção no dia 23 de Setembro. Independentemente da qualificação jurídica que se possa dar a este lapso temporal da ocupação da mesma, o facto deverá ser considerado provado, para posterior apreciação jurídica.

Em consequência, consideramos provado que:

13º: Os RR não pagaram qualquer quantia relativa ao uso da fracção no mês de Agosto, no valor de 525,00 e também nada pagou pela permanência na fracção até 23 de Setembro, não obstante o provado em 11º).

Provou-se também que:

- “14- Os RR não pagaram a conta de eletricidade correspondente ao período de abril de 2019 a janeiro de 2020, no total de € 403,35.”

Provando-se que os apelantes iniciaram o contrato de arrendamento, passando a habitar o locado, em setembro de 2019, conforme resulta das próprias

declarações do A., aqui apelado, não poderão ser responsáveis pelo consumo de eletricidade ocorrido antes da sua ocupação do imóvel.

Neste sentido, somente se poderá exigir aos RR. o montante relativo à sua ocupação do locado, entre setembro de 2019 e janeiro de 2020, porquanto a partir dessa data foi celebrado um novo contrato de abastecimento de energia elétrica, entre a apelante e a EDP Comercial-Comercialização de Energia, S. A. - vide documento de referência citius nº 9329724.

Proporcionalmente, por 4 meses de consumo de energia elétrica, não poderá ser exigido um valor superior a € 135,00.

Ora não é razoável, nem legitimo proceder a um cálculo provável dos 4 meses decorridos entre Setembro e Dezembro, porque não se sabe qual o valor gasto em electricidade pelos anteriores inquilinos que ocuparam a fracção desde Abril. Os RR deverão pagar apenas a electricidade dos meses que ocuparam a fracção. Impõe-se mudar o facto, em conformidade.

Daí, deverá o facto 14 ser alterado para:

14- Os RR não pagaram a conta de eletricidade correspondente ao período de setembro de 2019 a janeiro de 2020, em montante que ficou por apurar.

Foi dado como provado que:

- “16- Na data de saída dos RR do imóvel a 23 de setembro de 2020 foi feita uma vistoria à fração e os RR detetaram a falta de vários móveis e utensílios, bem como deteriorações em várias partes do arrendado, por comparação com o anexo I, que faz parte integrante do contrato de arrendamento.

17- Os móveis e utensílios em falta constantes no inventário foram valorizados em €

644,62.”

Relativamente aos factos provados 16 e 17, refere o tribunal que tem em consideração,

entre o mais, as declarações de parte do A.

Ouvidas as declarações do Autor, não resulta das mesmas, qualquer referência à falta de móveis e utensílios no locado, bem como o valor dos mesmos.

Aliás, também essa referência não vem descrita no resumo das declarações do Autor feita pelo Tribunal na motivação de facto. E confirmamos essa ausência ao ouvir as respectivas declarações.

Em relação à testemunha do A. FF, este somente refere que fizeram um levantamento, o II tinha um papel com todas aquelas situações que tinham que verificar e o levantamento no estado da casa, pronto e verifiaram que havia uma humidade, havia muita humidade na zona do quarto e foi uma coisa que lhe chamou a atenção, visto que é a sua área.

Não referiu que bens estão em falta, nem o preço dos mesmos.

A testemunha GG referiu em tribunal que quando os inquilinos saíram fez a verificação do imóvel, de tudo o que estava estragado e o que faltava, algumas coisas.

Questionado sobre o que faltava lá, respondeu que era quase tudo. A sua resposta, que se vislumbra séria, é a seguinte: “Sei, mais ou menos, era quase tudo aquilo era tanta coisa, estragou paredes e tampões, sanitas, paredes furadas, depois mandar pintar aquilo tudo, o fogão aquilo era uma nojeira, abriu a porta o fogão era uma coisa que nunca, até tenho inquilinos há uns anos e nunca me aconteceu felizmente nunca me aconteceu uma coisa

daquele género.

Disse ainda saber que faltavam coisas, porque ele e o Autor compraram na mesma altura o andar respectivo e foi ele o dele e eu o meu, aquilo era precisamente igual, não tem humidade nenhuma, a casa impecável.

Em relação nos móveis e equipamentos que faltavam lá em casa, referiu que foi na altura em que ele comprou o apartamento dele, disse ter entrado lá dentro e conhecer bem, a casa é de baixo tem uma agência, portanto era igual, era a mesma coisa, os dois apartamentos estavam impecáveis, os dois, aquilo são iguais.

Disse saber que o Autor elaborou o relatório todo, o Senhor AA fez o inventário todo, chamou-o a ele para ver o que estava estragado e estava e é só isso.

Sobre os preços a que chegaram referiu não saber, não estar dentro do assunto, mas que ele fez os preços e claro que foi saber.

O que sabe é que o que estava estragado eram torneiras, eram mesas, paredes, móveis da casa de banho que ele pôs lá e deixou aquilo de qualquer maneira e depois ainda tapou com massa os buracos, mas aquilo ficou manchado, teve que pintar aquilo tudo.

Consideramos este depoimento suficientemente sério e conhecedor para, aliado ao depoimento de FF considerar estes factos provados.

É certo que a testemunha GG não tem conhecimento sobre preços, mas referiu que o Autor fez a tabela tendo isso saber os preços.

Todo o depoimento foi sério e conhecedor, e revela uma relação de proximidade com o Autor que permite conhecer o seu modo de procedimento.

Dai que consideremos provados ambos os factos 16º e 17º.

Salienta-se que o facto 17º refere que os bens em causa **foram valorizados naquele valor**. Apenas isso.

Improcede nesta parte a impugnação de facto dos Réus, salientando-se que a redação do art.16º revela um lapso de escrita.

Por isso, passará a ter a seguinte redação:

"16- Na data de saída dos RR do imóvel a 23 de setembro de 2020 foi feita uma vistoria à fração e os AA detetaram a falta de vários móveis e utensílios, bem como deteriorações em várias partes do arrendado, por comparação com o anexo I, que faz parte integrante do contrato de arrendamento.

-Os Recorrentes impugnam também a resposta dada ao facto 18º, a saber:

"**18- As paredes junto à porta de entrada do lado da escada, corredor, sala de estar, quarto, wc e cozinha apresentam-se esburacadas e com fita cola, impondo-se a sua reparação, incluindo pintura, obras que importaram em € 2.040,00."**

Considerou o tribunal este facto provado, com fundamento nas teve em consideração as declarações de parte do Autor e os depoimentos das testemunhas.

Referem os Réus que as declarações de parte do A. são omissas quanto à existência de buracos e fita-cola nas paredes junto à porta de entrada do lado da escada, corredor, sala de estar, quarto, wc e cozinha.

Não é inteiramente verdade, porque essa realidade foi referida pelo Autor, quando disse que um furo é mais fácil de reparar do que fita cola nas paredes, colas.

Puseram cola nos azulejos e a cola não se conseguiu tirar.

No que concerne à testemunha GG, refere somente ao minuto 3:20

do seu depoimento a existência de paredes furadas, não concretizando quais.

A testemunha FF, engenheiro civil chamado ao local para ver os estragos e dar um orçamento, referiu que havia na parte na cozinha uns buracos no cerâmico, nas paredes havia bocados que estavam reparados com, não é reparados, remendados, com gesso, partes da tinta da parede que estavam arrancados, pareceu-lhe a que aquilo era com fita-cola, punham lá fita-cola e arrancavam.

Questionado sobre um orçamento, deu uma ideia geral sobre os preços que praticava, afirmando que o Autor lhe pediu uma orientação na sua qualidade de engenheiro civil, quais eram os preços de mercado, mediante a sua experiência, deu-lhe ali uma ajuda, um aconselhamento, disse-lhe que naquela situação das paredes, ele, nas empresas onde trabalha, não fazemos remendos, quando as paredes estão assim naquele estado, é logo reparar aquilo tudo, a pronto e foi essencialmente isso, os preços e mão-de-obra são aquilo

que disse e ainda se mantém, não mudou muito, quando dizem os preços é o seguinte, em mão-de-obra, têm um oficial e um ajudante, portanto o oficial é uma pessoa especializada, é um carpinteiro, é um pintor, é um canalizador e há o ajudante, o chamado servente, o oficial paga-se à volta de 110, 120, 130 euros o dia, o ajudante, que é o tal servente, ordenado é entre, portanto o vencimento que se paga diário será entre 70 e 80 euros,

pronto era à volta disso, depois o resto é material, depois o resto é material.

Na situação em que há buracos tapados, a testemunha nesse tipo de situações, aquilo que aconselha, é assim, sempre que o cliente lhe pergunta, ali não foi na qualidade de cliente, mas na sua experiência, quando obras de renovação

quando há esse tipo de situações, na empresa aonde trabalha e nos trabalhos que faz, não fazem remendos, ou o trabalho fica bem feito ou não fica bem feito e na empresa propoêm logo o trabalho geral. Portanto pintar, reparar, tapar fissuras, pronto e é isso que se faz, normalmente estes preços atualmente fazem à volta de 12 euros o metro quadrado, engloba aquilo tudo, portanto pintura a parte da pintura do gesso.

Referiu que em partes da casa, havia buracos que estavam remendados, remendados, quer dizer, aquilo eram bolas.

Aquilo havia ali umas bolas, ali, tipo gesso ali acumulado, quer dizer, aquilo para a testemunha não era nada, parecia quase pastilha elástica.

Questionado sobre em que zonas da casa é que se encontrava, respondeu que era ali na zona do corredor, da sala, e depois também havia os buracos nos cerâmicos da cozinha, da cozinha.

Esclareceu que na sua opinião era necessário fazer essa reparação toda e pintar, para não ficarem remendos.

Com base nestes depoimentos defendem os Réus que o art.18º deve passar a ter a seguinte redação:

18- As paredes na zona do corredor e sala têm fita cola, e existem buracos nas paredes da

cozinha, impondo-se a sua reparação, incluindo pintura."

Não foi exactamente isso que resultou do depoimento supra.

Assim, consideramos provado o seguinte, em razão da conjugação do depoimento das testemunhas, em especial do engenheiro FF, que foi isento no seu depoimento e revelou conhecimento dos factos.

Também ao longo do julgamento se falou do wc e do quarto, pelo que se inclui na matéria de facto do art.18º.

Assim, o art.18º passará a ter a seguinte redação:

"**18- As paredes da zona do corredor, sala de estar, quarto, wc e cozinha apresentam-se esburacadas e com fita cola, impondo-se a sua reparação, incluindo pintura, obras que importaram em valor não apurado.**

Foi considerado provado que:

“19- As televisões existentes no imóvel arrendado foram deslocadas para sítios diferentes, ficando as paredes com buracos dos suportes anteriores, pelo que sua reposição obriga a obras, tais como furação, passagem de novos cabos e cobertura de furos anteriores e respetiva pintura, cujos trabalhos e material importam em € 460,00.”

Entendem os recorrentes que tal facto não encontra qualquer base seja nas declarações de parte do A., seja no depoimento das testemunhas. Uma vez mais, trata-se de um facto alegado na petição inicial, impugnado na contestação da apelante DD, e não tem por base, sequer, qualquer documento junto aos autos.

Na verdade, como vem descrito na motivação de facto por parte do tribunal, o Autor disse que o quarto tinha televisões.

E, no art. 16º da contestação, o Réu reconhece o facto de ter deslocado a televisão (e só uma, não as duas) para local diferente do original tendo tido necessidade de efectuar nova ligação das tomadas.

E no art.17º da mesma peça processual refere que tal facto não implica nenhuma obra de reparação, basta simplesmente voltar a colocar a mesma no local original, pelo que nenhuma despesa implica essa reposição.

Por sua vez a Ré DD no art.22º da contestação referiu que “O serviço de TDT (televisão digital terrestre) não existia, o que obrigou a que a reconvinte e o seu companheiro comprassem antenas para as televisões e uma antena exterior, tudo no montante de € 98,99 – conforme se prova pelo documento que se junta em anexo.
Está assim provada, por confissão, a existência de duas antenas e falou-se que uma delas passava para a sala, o que supõe que estaria uma no quarto e outra na sala.
Não temos elementos suficientes para dar como provado o facto 19º, como está.

E quanto aos furos na parede, já nos pronunciamos supra.

A redação do facto 19º passará a ser:

Provado apenas que o Réu deslocou as televisões para local diferente do original tendo efectuado nova ligação das tomadas.

Foi dado como provado que:

“20- Os RR quando abandonaram o imóvel locado deixaram-no imundo com lixo por todos os lados, impondo-se uma limpeza geral cujo custo importa em € 105,00.”

O tribunal suportou a sua convicção nas declarações do Autor e testemunhas.

Contudo, não resulta das declarações de parte do A. qualquer referência a lixo, nem ao valor da limpeza. Também a testemunha FF não se refere à existência de lixo no locado.

A testemunha GG referiu a m 03:20 – Sei, mais ou menos, era quase tudo aquilo era tanta coisa, estragou paredes e tampões, sanitas, paredes furadas, depois mandar pintar aquilo tudo, o fogão aquilo era uma nojeira, abriu a porta o fogão era uma coisa que nunca, até tenho inquilinos há uns anos e nunca me aconteceu felizmente nunca me aconteceu uma coisa daquele género.

Flui deste depoimento que existia o fogão estava sujo, precisando de ser limpo. Apenas.

Não sabemos o custo da limpeza.

O facto 20º passará a ter a seguinte redação:

Provado apenas que o fogão da cozinha ficou sujo.

Foi dado como não provado que:

“i) Os RR viveram num imóvel locado que tinha graves problemas de infiltrações, com lixo nos espaços comuns, onde proliferava bolor e cheirava a mofo.”

Nesta matéria existem versões contraditórias entre o Autor e as suas testemunhas já referidas, designadamente o Sr. GG e por outro lado os Réus e a testemunha HH.

Na versão dos Réus a casa tinha muita humidade devido a um fungo, problema que surgiu no Inverno.

O Réu referiu que visitou o imóvel antes de o arrendar, as paredes estavam boas e só no inverno é que apareceu humidade, mais concretamente no quarto, casa de banho e sala.

A Ré DD em sede de declarações relatou ao Tribunal que as rendas foram descontadas por causa da humidade e fungos, sendo que a sua roupa, essencialmente casacos ficaram destruídos e o senhorio foi informado desse facto via WhatsApp, email e por carta.

A testemunha HH referiu que a casa tinha problemas principalmente nos tetos, a casa tinha infiltrações, os tetos estavam cheios de bolor.

Mais ninguém falou no bolor nos tectos.

Dai que não se dê credibilidade a este depoimento.

É certo que se vêem os tectos negros no doc. nº 4, mas não se sabe se estamos perante bolor ou outra realidade.

Não sabemos se cheirava a mofo.

Ignora-se a causa da humidade. Não sabemos se existem infiltrações ou se é outra a causa.

Mantém-se o facto i) como não provado.

Foi dado como não provado que:

"iii) Todas as anomalias do locado eram sempre reportadas ao reconvindo marido, o qual nunca diligenciou pelo arranjo das mesmas."

Defendem os Recorrente que, se foi dado como provado no facto 21 que os AA. não informaram os RR. dos problemas de humidade do imóvel locado, e se pugna a apelante por dar como provado a aquisição de aparelhos desumidificadores para solucionar a questão da humidade, por maioria de razão, terá de se dar como provado, que os AA. não diligenciaram pelo remoção da humidade do imóvel locado.

E assim, deverá ser dado como provado o facto não provado iii).

Consideramos que o raciocínio feito pelos recorrentes está por demonstrar. Se ignoramos a causa da humidade, se as partes nem sequer estão de acordo quanto a essa causa, apresentando versões diferentes, não se pode considerar provado o facto em causa.

Os Réus falam de um fungo. Já o Autor fala do resultado da condensação que advém do facto de terem aberta a janela por causa da antena exterior ao mesmo tempo que funciona o ar condicionado.

Fica por demonstrar a causa e por isso mantemos o facto iii) como não provado.

Foi dado como não provado que:

"iv) Os RR tiveram de comprar uma máquina desumidificadora para tentar solucionar os elevados níveis de humidade e compraram produtos antifungicos, tudo no montante de € 273,37, por causa da humidade do imóvel locado."

O Réu centra-se no seu depoimento e no de HH para considerar o facto provado.

O orçamento junto à contestação da Ré DD não demonstra a compra do desumificador e as fotos juntas aos autos como doc. nº4 são incompatíveis com o uso regular do tal desumificador.

Quanto aos depoimentos em causa não lhe atribuímos credibilidade. Mais parecem ser tentativas de descontar o valor das rendas que não pagaram.

Mantém-se a redação negativa ao facto iv)

Foi dado como não provado que:

"viii) Os RR deixaram no imóvel locado, pois não tiveram hipótese de retirar, umas prateleiras brancas na sala, uma persiana na cozinha e duas persianas na sala, um cadeirão, um chuveiro e uma mangueira do chuveiro, tudo no valor de € 400,00."

Alegam os Recorrentes que dos respectivos depoimentos resulta que alugaram uma carrinha para ir buscar os objectos e quando chegaram a Abrantes o Autor já não estava lá.

Ora a Ré DD, em depoimento de parte referiu que deixaram objectos pessoais no imóvel locado (cadeirão e prateleiras), mas ninguém impediu os réus que os retirassem, na medida em que tinham a chave da casa e não tiraram os objectos.

Por tal, mantém-se a resposta negativa ao facto viii).

Foi dado como não provado que:

“ix) Os RR sentiam vergonha de convidar amigos e família para o imóvel locado, atento o bolor que proliferava nas paredes e o cheiro a mofo que não desaparecia.”

O Réu referiu que nunca lá levei ninguém a casa, a mãe nunca foi lá a casa por vergonha da parte da minha companheira.

Essa é uma versão que não encontra suporte em outra prova, tendo este depoimento sido desvalorizado, por tendencioso e parcial.

No mais, porque que não consideramos provada a existência de bolor e cheiro a mofo, ou pelo menos que a sua causa seja atribuída aos Autores a resposta a este facto fica prejudicada, mantendo-se o facto como não provado.

Procede apenas parcialmente a impugnação da decisão de facto, nos termos sobreditos.

*

Defendem os Réus que, da alteração da matéria factual, não poderão os Réus serem condenados a pagar a quantia de € 7.377,35 aos AA.

Vejamos:

Sufragamos o entendimento de que:

O locatário pode resolver o contrato, independentemente de responsabilidade do locador se, por motivo estranho à sua própria pessoa ou à dos seus familiares, for privado do gozo da coisa, ainda que só temporariamente e se na coisa locada existir ou sobrevier defeito que ponha em perigo a vida ou a saúde do locatário ou dos seus familiares, nos termos do disposto no Artº 1050º, alíneas a) e b) do Código Civil.

Consagra o Artº 1054º, nº 1 do Código Civil que findo o prazo do arrendamento, o contrato renova-se por períodos sucessivos se nenhuma das partes se tiver oposto à renovação no tempo e pela forma convencionados ou designados na lei, nos termos do disposto no Artº 1054º, nº 1 do Código

Civil. O prazo da renovação é igual ao do contrato; mas é apenas de um ano, se o prazo do contrato for mais longo, nos termos do nº 2 do sobredito normativo legal.

A oposição à renovação tem de ser comunicada ao outro contraente com a antecedência mínima de 60 dias se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a um ano e inferior a seis meses, nos termos do disposto no Artº 1055º, nº 1, alínea b) do Código Civil.

É lícito ao arrendatário realizar pequenas deteriorações no prédio arrendado quando elas se tornem desnecessárias para assegurar o seu conforto ou comodidade, nos termos do disposto no Artº 1073º, nº 1 do Código Civil. As deteriorações devem ser reparadas pelo arrendatário antes da restituição do prédio, salvo estipulação em contrário, nos termos do disposto no Artº 1073º, nº 2 do Código Civil.

No caso sub judice, atenta a matéria de facto dada como provada resultou que a humidade não diminuiu o gozo do imóvel locado, na medida em que os RR continuaram a habitá-lo e não se provou que os AA tiveram culpa pelo aparecimento de humidade e bolor no apartamento, sendo notório que os RR utilizaram esta desculpa para não efectuarem o pagamento das rendas.

Acresce que os Réus não entregaram pessoalmente o imóvel, pelo que não houve confirmação pelos AA que o imóvel estava em bom estado de conservação idêntico ao momento em que o receberam para habitar e, consequentemente, os RR têm de pagar os danos que provocaram no imóvel locado e que resultaram provados.

A quantia de € 7.377,35, referida na sentença, é relativa a:

a)-**€ 525,00** relativos aos meses de outubro de novembro de 2020, pela falta de aviso prévio, deduzindo-se nessa quantia já o mês relativo à caução..

Resultou provado da alteração ao facto 11º que “Os Réus abandonaram a fracção em 23 de setembro de 2020, tendo o A., enviado carta registada aos Réus, em Março desse ano, a denunciar o contrato de arrendamento.

Assim, porque o contrato cessou por vontade do A**., não poderá ser exigido aos RR. qualquer quantia relativa ao período de pré-aviso;**

É de excluir este montante de 525,00 Euros do valor da condenação global.

b) € 2.460,00 relativos aos meses de janeiro a julho de 2020, em que os RR. apenas pagaram a quantia de € 1.625,00, pelo que fica em falta o

montante de € 2.050,00, ao que acresce o montante indemnizatório de 20%;

c) € 1.260,00 relativos às rendas dos meses de agosto e setembro de 2020, acrescidas da indemnização de 20%. Não obstante, tendo o contrato terminado no dia 1 de setembro de 2020, e atento o já exposto neste ponto a), deveria ser descontado o valor relativo ao mês de caução no mês de agosto de 2020, apenas ficando em falta a indemnização de 20% do referido mês;

Quanto à alínea c), provou-se que em 13º que "Os RR não pagaram qualquer quantia relativa ao uso da fracção no mês de Agosto, no valor de 525,00 e também nada pagaram pela permanência na fracção até 23 de Setembro, não obstante o provado em 11º).

Tendo o contrato sido denunciado com efeitos a 1 de Setembro, o mês de Agosto estava ainda abrangido pelo período de arrendamento, não pago, mas este valor está coberto pelo mês de caução e, porque a caução foi antecipadamente paga, não há lugar à indemnização de 20%.

Quanto ao mês de Setembro, está já fora do limite do contrato de arrendamento, mas os Réus usaram e fruíram a fracção, pese embora todas as queixas que fazem nos autos.

Essa ocupação da fracção, sem título, justifica a atribuição de uma indemnização igual aquela que valeria a fracção arrendada, nos termos conjugados dos arts.483º, 562º, 564º e 566º, todos do Código Civil.

Pelo que, se entende deverem os Réus serem condenados a pagar a quantia de 402,50 Euros, correspondentes ao valor dos dias que ocuparam a fracção, sem título.

A alínea c) fica limitada à indemnização de 20% de 525,00 Euros, acrescida da indemnização de 402,50 Euros.

d) Relativamente aos valores de € 644,62, € 2.040,00 e € 460,00, relativos à falta de móveis e utensílios e reparação do imóvel locado, não podem ser exigidos à apelante, porquanto entende que não deverão tais factos ser dados como provados. O mesmo raciocínio se poderá alargar para o montante relativo à limpeza do imóvel, no montante de € 105,00.

Em relação a estes valores não ficaram provados, como decorre da alteração aos factos 16º, 18º, 19º e 20º, pelo que devem ser excluídos da condenação.

Em conclusão, deverão os RR. ser condenados a pagar:
- A quantia de 2.460,00 euros, sendo 2050,00 Euros, referente aos valores em dívida das rendas dos meses de Janeiro a Junho de 2020, e 410,00 Euros à indemnização de 20%; e
- A quantia de 402,50 Euros, referentes aos dias de ocupação da fracção, sem título, no mês de Setembro.
Sobre este último valor são devidos juros desde a citação até integral pagamento, nos termos do art.805º, nº1, do CC..
Procede parcialmente a Apelação, nos termos sobrevistos, com a consequente revogação parcial da sentença.

*

Os Réus defendem em relação ao pedido reconvencional, a nulidade da sentença, nos termos do 615.º, n.º 1, al. d) do CPC, por não se ter pronunciado sobre a matéria alegada em sede reconvenção, nos pontos i) a ix) atrás indicados.

Segundo dispõe o art.615º, nº1, al.d) do CPC, é nula a sentença quando «o juiz deixe de pronunciar-se sobre questões que devesse apreciar».

Como refere o Ac. do STJ de 18-2-2021**,** Processo 1695/17.1T8PDL-A.L2.S1, Relatora Maria do Rosário Morgado:

III – A nulidade prevista no art. 615º, nº 1, al. d), do CPC apenas se verifica quando o juiz deixe de pronunciar-se sobre as «questões» pelas partes submetidas ao seu escrutínio, ou de que deva conhecer oficiosamente, ou conheça de questões que não faziam parte do objeto do recurso.

Referiu o Tribunal a quo "Já no que concerne às benfeitorias que os RR realizaram e resultaram provadas, sendo os RR arrendatários estes são considerados como possuidores de má fé quanto às benfeitorias, não tendo os RR direito a ser ressarcido pelas mesmas".

Não existe omissão de pronuncia. Quando muito, o tribunal poderá não ter sido exaustivo, mas é dado uniforme que a pronuncia ainda que deficiente, não constitui a nulidade a que se refere o art.605º do CPC.

No mais, não resultou provada a factualidade vertida nas alíneas i) a ix)), não tendo ocorrido modificação na prova nessa parte .

Não existe nulidade da sentença quando os factos são considerados não provados.

Em face do exposto, improcede a Apelação na parte relativa ao pedido reconvencional, confirmando-se nesta parte a sentença objecto de recurso.

*

DECISÃO:

Nos termos vistos, acordam os Juízes da 1ª Secção do Tribunal da Relação de Évora em julgar parcialmente procedente a Apelação e, em consequência, revogando a sentença recorrida decide-se

A)-Alterar parcialmente a matéria de facto nos termos supra referidos.

B)- Condenam-se os Réus a pagar aos Autores a quantia total de 2.862,50 Euros (dois mil oitocentos e sessenta e dois euros e 50 cêntimos), acrescida de juros de mora, à taxa legal, sobre o valor de 402,50 Euros, a contar da citação e até efectivo e integral pagamento.

C)-Absolvem-se no mais os Réus.

D)-Absolvem-se os Autores do pedido reconvencional.

-Custas a cargo dos Autores e dos Réus na proporção do decaimento.

Évora, 7 de Novembro de 2023

Maria Amélia Ameixoeira

José António Moita

Francisco Xavier