

Tribunal da Relação de Coimbra
Processo nº 3213/21.8T8LRA.C1

Relator: MOREIRA DO CARMO

Sessão: 23 Abril 2024

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: CONFIRMADA

CONTRATO DE ARRENDAMENTO

CONTRADIÇÃO ENTRE FACTOS

DANOS CAUSADOS NO LOCADO

ABUSO DO DIREITO

INIMPUTABILIDADE

Sumário

- i) Contradição entre factos dá-se quando as respostas têm um conteúdo logicamente incompatível, isto é, quando não podem subsistir ambas utilmente; ou seja, implica a existência de “colisão” entre uma das respostas à matéria de facto e outra resposta, a oposição entre as respostas dadas a pontos de facto;
- ii) Uma doutrinamente reconhecida modalidade do abuso de direito é a situação de desequilíbrio no exercício de posições jurídicas, designadamente na sub-categoria do exercício danoso inútil, no qual o titular actua no âmbito formal da permissão normativa que constitui o seu direito, sem, porém, retirar qualquer benefício pessoal, antes causando um dano considerável a outrem, exercício esse que se identifica com comportamentos chicaneiros ou emulativos, em que só existe intenção de prejudicar;
- iii) No caso não pode dizer-se, de maneira nenhuma, que o A. não retira benefício nenhum do exercício do seu direito, se o A. apenas pretende ser reparado dos danos provocados no locado, pela R., sua inquilina, nos termos conjugados dos arts. 1038º, d), 1043º, nº 1 e 2, e 1044º do CC;
- iv) A inimputabilidade prevista no art. 488º, nº 1, do CC, não pode ser atribuída, se não consta dos autos qualquer perícia que confirme esse estado (nem solicitada ao tribunal pela recorrente), nem sequer foram ouvidos quaisquer especialistas que pudessem atestar tal estado, limitando-se os

documentos juntos a meros relatórios clínicos que não atestam ou confirmem tal inimputabilidade invocada pela R.

Texto Integral

I - Relatório

1. AA, residente em ..., intentou contra BB, residente em ..., acção declarativa, pedindo que a ré seja condenada:

a) a pagar-lhe a limpeza realizada ao imóvel e o pagamento do contentor para remoção do lixo, no montante de 1.590,06 €, acrescido de juros desde a citação até integral pagamento;

b) a pagar-lhe as obras necessárias à reabilitação do imóvel, no montante de 28.228,23 €, acrescido de juros desde a citação até integral pagamento.

Alegou, em síntese, ser senhorio num arrendamento de um determinado imóvel feito à ré, que terminou por acordo entre ele e a ré. No dia da entrega do imóvel constatou que o locado estava cheio de lixo e estragado, tendo contactado a ré para que esta procedesse à limpeza do imóvel e à remoção do lixo, o que a ré não fez, pelo que se viu obrigado a contratar empresa para prestar tais serviços, que custaram 1.590,06 €. O locado devido ao mau uso por parte da ré necessita de obras de reparação, e que de acordo com orçamento que junta custam 22.949,78€ mais IVA.

A ré contestou, alegando, em suma, que a casa arrendada tem mais de 50 anos, era uma habitação velha, com portas, janelas, canalizações, rede elétrica, etc, igualmente velhas, e com muitas marcas do tempo, não oferecendo as condições dignas para o século XXI. Foi ela quem, quando entrou para a habitação, procedeu à pintura de todas as paredes. Há cerca de 20 anos que é acompanhada por médicos psiquiatras e psicólogos devido a depressão crónica. Quando o país entrou em quarentena tudo na sua vida piorou. O quadro era recente, de 2015, tendo sido feita uma nova instalação elétrica externa, porque estava tudo muito velho. A casa nesse ano havia recebido canalização nova. Tendo piorado o seu quadro clínico veio a ser diagnosticada com perturbação afetiva bipolar, conforme documento que junta. Tal situação clínica tem vindo a afectar grandemente a vida da Ré o que se tem traduzido em longos períodos de baixa médica. A sua condição médica levou a que desenvolvesse um transtorno, sendo uma notória exacerbação

secundária à sua instabilidade emocional, que a leva a acumular objetos, a desinteressar-se pela higiene do espaço em que vive e que, no geral, a faz sentir-se desmotivada, angustiada, ansiosa e triste sem conseguir explicar porquê. Em momento algum, essa condição é provocada intencionalmente e, como tal, a situação de sujidade e acumulação na habitação e o comportamento/motivo que a isso leva não são provocados propositadamente ou com culpa sua. Sendo uma condição clínica que a mesma não consegue contrariar e para a qual tem procurado ajuda clínica ao longo dos anos. Mais diz que a moradia não teve obras de conservação, cujo telhado estava a abater, cujas vigas interiores estavam curvadas, as portas, portões e janelas eram velhas e ultrapassadas, o mobiliário de cozinha era de material fraco (contraplacado) e gasto já no momento em que arrendou o imóvel, tendo-lhe sido dito, pelos então senhorios na data de assinatura do contrato de arrendamento, que não valia a pena serem reparados pois estavam velhos. O autor pretende que seja a ré a pagar obras, no valor superior a mais de metade do valor tributável do imóvel. A alegada sujidade e dejetos não afectam portas e janelas, não estragam mosaico, não influenciam reboco e nem tão pouco chegam ao teto. Ainda impugnou factos alegados pelo A. Pugnou no sentido da sua inimputabilidade, nos termos do arts. 488º e 489º do CC, apenas devendo ser condenada à reparação, segundo juízos e motivos de equidade. Que apenas deverá ser condenada, se o for, ao pagamento da limpeza do locado, como aliás, sempre quis assumir, devendo ser absolvida de tudo o mais peticionado. Depois diz que o autor age com abuso de direito. Mais diz que em decorrência da relação contratual entre autor e ré, surge a necessidade de compensar créditos, porque aquele utilizou indevidamente a rede de água sem alterar a titularidade do contador. A ré detinha na data da sua saída do locado um crédito sobre a SMAS Leiria de 393 € e o Autor continuou na casa a consumir água indevidamente em nome da Ré, tendo apurado consumos num total estimado de 176,05 €. Conforme declaração assinada entre autor e ré, este assumiu a propriedade dos bens que ficaram na casa e, logo, a responsabilidade pelos mesmos, assim, o mesmo é responsável por pagar à té o valor de 147,60 € referente ao equipamento da MEO que ficou na casa e que o autor não entregou na visita agendada ao locado e que a ré teve de suportar. Assim, sempre deverá operar a compensação de créditos no valor de, pelo menos, 323,65 €.

O autor respondeu, contrariando a alegação da ré.

*

A final foi proferida decisão que:

a) condenou a R. a pagar ao A. a quantia de 1.590,06 €, acrescida de juros à referida taxa legal desde a citação da R. até integral pagamento.

b) condenou a R. a pagar ao A. a quantia que se mostrar, em liquidação de sentença, ser-lhe devida a título de reparação das deteriorações/danos, referida no facto 24, até ao montante de 28.228,23 €, incluindo IVA, peticionado a tal título, valor ao qual será deduzido o que se vier a apurar a título de crédito da R. sobre o SMAS que tenha sido utilizado indevidamente pelo A. para pagamento de água.

*

2. A R. recorreu, formulando as seguintes conclusões:

1. A R, não se conforma com a sentença recorrida, que as condenou no pagamento ao Autor a quantia de 1.590,06€ (mil quinhentos e noventa euros e seis cêntimos), acrescida de juros à referida taxa legal desde a citação da Ré até integral pagamento. na quantia que se mostrar, em liquidação de sentença, ser-lhe devida a título de reparação das deteriorações/danos, referida em II. 1 A) 24, até ao montante de 28.228,23€, (vinte e oito mil duzentos e vinte e oito euros e vinte e três cêntimos) incluindo IVA (vinte e oito mil duzentos e vinte e oito euros e vinte e três), peticionado a tal título, valor ao qual será deduzido o que se vier a apurar-se a título de crédito da Ré sobre o SMAS que tenha sido utilizado indevidamente pelo A. para pagamento de água e no pagamento das custas quanto ao montante de 1.590,06€ e, quanto ao mais peticionado, condeno Autor e Ré na proporção de metade para cada, sendo o acerto das respetivas responsabilidades efetuado aquando da liquidação.»

2. No ponto 24 da matéria dada como provada consta que (... transcrição de texto)

Tendo sido determinantes para a convicção do Tribunal, no cotejo e ponderação de todas as provas, a este ponto:

(... transcrição de texto)

3. Contudo, da conjugação dos depoimentos das supra aludidas testemunhas resulta que à data da entrega da casa pela Ré ao Autor em 08 de Janeiro de 2021 (doc. 1 da PI):

a) A casa tinha pelo menos sessenta anos, construída pelos pais de CC, por volta doe 160, com perto de setenta anos (CC ao m 6:59; DD ao minuto 6:42, e

doc. 1 da contestação) nunca sofreu obras de manutenção quer no tempo dos pais, que apenas substituiu duas portas exteriores de madeira para alumínio e colocou mosaico em toda a casa, à excepção de uma divisão (CC ao minuto 11:58 e 12:25) os azulejos na década de oitenta (CC o min.13:13) e no tempo do CC apenas pintura interior das paredes que se encontravam salitradas (CC ao min. 25:12 e 34.55)

b) A referida casa, pela situação de desnível em relação ao terreno era sujeita a humidades (EE ao minuto 6:21, 11:26 e 14:39) especialmente quando chovia (CC ao min.14:29)

c) No tempo do pai do CC, que vendeu ao A, já apresentava várias patologias, tais como, -uma parede que era a separar a cozinha da sala, que que já as tintas desfolhavam, mesmo até onde estava a escada encostada estavam as tintas desfolhadas, estava salitre mesmo[...]” (CC ao min14.04)

-salitre rente abaixo, assim meio metro do chão para cima (CC ao min14:29) na sala, o hall, de entrada, depois tinha a cozinha, a casa de banho e outro quarto (O mesmo ao min. 15:10) e noutras partes da casa (CC ao min. 25:12)

- Nas paredes interiores havia humidade junto ao piso (CC ao min. 24: 23)

- As portas interiores de madeira empenadas, algumas não fechavam, já se notava a humidade, (CC ao min. 15:49), já tinham humidade por baixo (O mesmo ao min. 15:49) e o mesmo sucedendo ao aros das portas que estavam podres rentes ao chão (O mesmo ao min.17:38), já antigos (EE ao min. 12:19)

- As janelas eram em madeira (CC ao min. 11:25) com mais de trinta anos (FF ao min. 2:47) de vinte ou mais anos e sem intervenção (GG ao min. 18:17), mas estimadas (CC ao min. 20:16, e 21: 15 e GG ao min. 21:15)

- Os azulejos soltos, partidos, com humidades nas juntas, à excepção da sala que estava mais elevada (CC ao min. 18:25 e 19:26)

- As portas interiores, aros e janelas exteriores eram em madeira (CC ao min. 15: 45, 16:43 e FF ao min. 2:27) que com o tempo empena e precisa de manutenção (GG ao min. 24:059)

d) O móvel da cozinha era em fórmica dos anos oitenta (CC ao min. 20:23) e era do tempo do pai (O mesmo ao min. 35.18)

e) E estas patologias mantiveram-se até à data da venda ao A. uma vez que até lá não foram feitas quaisquer obras de manutenção ou reparação às referidas patologias (CC ao min. 34:55 e ao min. 37:15)

f) Isto é, as patologias apresentadas pela casa, já existiam quando o FF a herdou dos pais, antes do arrendamento á Ré, sendo devidas à antiguidade da casa, antiguidade das janelas, portas, aros, móvel, piso, paredes, sistema eléctrico, falta de obras de manutenção dos mesmos ao longos dos anos e humidades antigas e gerais na casa e nunca foram reparadas.

4. No que concerne às obras no forno, seguramente o chão não foi feito (GG ao min. 48:37), foi mudado de sítio (O mesmo ao min. 60:05,57) e as obras consistiram na sua demolição, remoção do telhado, fazer parede lateral com a devida cinta, pilares em tijolo, subir a empena interior, fazer um novo forno, rebocar paredes, fornecer e assentar o telhado em telha sandwich de 30 mm com os respectivos ómegas e remates[...]” (ponto 22 e 23 do doc. 6 junto pelo A no req. De 06-12-2023),

5. Isto é, não houve qualquer reparação de danos mas uma obra de remodelação total (HH ao min. 1:45, 1:50, 2:47, II ao 1:14) porque a intenção do A. era ir para lá viver com a namorada (FF ao min. 2:14 e há hora 1:17,40) tendo o A. intenção de fazer as referidas obras de remodelação total e não de simples reparação (doc. 3 e 4 da PI) como efectivamente fez (doc 6 junto pelo A. com o requerimento de 06-02-2023)

6. E assim sendo, ao contrário do que pretende a douta sentença, o cotejo de todas estas provas em confronto com as que sustentaram a decisão da Douta sentença, no que tange ao ponto 24 da matéria dada como provada impunham ao invés que se desse como não provado que «*O mau uso do locado por parte da Ré, refletido na descrição constante em 13. a 19., acarretou a necessidade obras de reparação*» aludidas nas alíneas a) e b) desse ponto

7. Pelo que, neste ponto a matéria de facto deve ser alterada aditando-se à matéria dada como não provada um ponto dando por não provado que «*O mau uso do locado por parte da Ré, refletido na descrição constante em 13. a 19., acarretou a necessidade obras de reparação*» aludidas nas alíneas a) e b) desse ponto

8. Por sua vez, do ponto 3 da matéria dada como provada diz-se que (... transcrição de texto)

9. Devendo-se a convicção negativa (... transcrição de texto)

10. A R. dá aqui como reproduzidas as razões aduzidas de 3 a 5 imediatamente supra à impugnação ao ponto 24 da matéria de facto dada como provada, e que, por razão de economia processual se dão como reproduzidas, nomeadamente a falta de realização de obras de manutenção ou reparação quer no tempo do pai do anterior proprietário, FF, quer depois por este depois de ter herdado a casa (uma vez que até lá não foram feitas quaisquer obras de manutenção ou reparação às referidas patologias (CC ao min. 34:55 e ao min. 37:15), exceptuando substituiu duas portas exteriores de madeira para alumínio e colocou mosaico em toda a casa, à excepção de uma divisão (CC ao minuto 11:58 e 12:25), à antiguidade da casa, à antiguidade das portas, janelas, móvel, salitres nas paredes, humidades interiores, piso em mau estado, que nunca sofreram qualquer manutenção e reparação, (CC ao m 6:59; DD ao minuto 6:42, e doc. 1 da contestação).

11. E assim sendo, ao contrário do que pretende a douta sentença, o cotejo de todas estas provas em confronto com as que sustentaram a decisão da Douta sentença, no que tange ao ponto 3 da matéria dada como não provada impunham ao invés que se desse como provado que *«O locado, aquando da celebração do contrato referido em II. 1 A) 3 e segs. Encontrava-se sem qualquer manutenção, não oferecendo condições para ser habitado, dignas do sec. XXI.»*

12. Pelo que, neste ponto a matéria de facto deve ser alterada aditando-se um ponto dando como provado que desse ponto, devendo o mesmo ser dado como provado que *«O locado, aquando da celebração do contrato referido em II. 1 A) 3 e segs. Encontrava-se sem qualquer manutenção, não oferecendo condições para ser habitado, dignas do sec. XXI.»*

13. Na matéria dada como não provada, seu ponto 8, diz-se que não se deu como provada que *«o ponto 8 da matéria dada como não provada diz o seguinte: «a situação de sujidade e acumulação na habitação referida em II. 1 A) 13 a 19 não consegue ser contrariada pela Ré, pese embora a ajuda clínica que tem procurado ao longo dos anos.»*

14. Por sua vez, nos pontos 26, 27, 29, 30 e 31 da matéria dada como provada dá-se como provado que (o sublinhado é nosso):

(... transcrição de texto)

15. Sendo que, para tal decisão foram determinantes (... transcrição de texto)

16. Ora a Doutra sentença dá como provados os pontos 26, 27, 29, 30 e 31 da matéria de facto, a respeito do quadro clínico antigo, tratamentos da Ré.

17. Que confirmam os depoimentos das testemunhas JJ , KK, LL, MM) às consequências na vida pessoal da Ré com sucessivas baixas depressões antigas, não progressão na carreira de professora por não ter condições para ser avaliada, conjugado com os docs. 5, 6-fls. 1 e 2, e 8 (*Relatório Psiquiátrico do Dr. NN, de 18/10/2021*, que além das patologias da Ré refere a sua tendência para a acumulação, e do Doc. 1 junto pela R. no requerimento de 25-01-2023, (“parecer de avaliação psicológica”), que lhe reconhece um síndrome de Diógenes,

18 Com efeito. *«O Síndrome de Diógenes é caracterizado por uma grave incapacidade para os cuidados e higiene pessoal, isolamento social marcado, acumulação de objectos inúteis, falta de pudor e recusa de ajuda. Pode ser desencadeado por acontecimentos vitais stressantes e é também denominado Síndrome de Esqualidez Senil. A maioria dos doentes com este Síndrome vivem sozinhos»* (In Psicólogos “Síndrome de diógenes, por Nuria Cerezo Ramirez*; José António Palma Gois (Interna Internato Complementar de Psiquiatria: Hospital do Espírito Santo (Évora); ncerezoramirez@yahoo.es** Assistente Hospitalar de Psiquiatria: Hospital do Espírito Santo (Évora), consultável em <https://revistas.rcaap.pt/psilogos/article/view/6040/4741>),

19. caracterizando-se genericamente por um comportamento dos pacientes de acumulação de lixo dentro da casa, sem insight para a sua situação, isolamento social, Esquizofrenia Residual, Demência SOE, extremo abandono do auto-cuidado, (extreme self-neglect) principalmente com a higiene pessoal, saúde e alimentação. tendência para acumular lixo e objectos geralmente inúteis (sylllogomania). situação de miséria material muito marcada, insight diminuído faz com que recusem ajuda, o que dificulta qualquer intervenção, colocando alguns autores a hipótese que a sintomatologia do Síndrome de Diógenes esteja associada a uma deficiência orgânica do lóbulo frontal (nomeadamente atrofia - O mesmo estudo-

20. E assim sendo, não se pode concordar com o ponto 8 da matéria dada como não provada quando refere que *«a situação de sujidade e acumulação na habitação referida em II. 1 A) 13 a 19 não consegue ser contrariada pela Ré, pese embora a ajuda clínica que tem procurado ao longo dos anos.»*

21. Pelo que, neste ponto a matéria de facto dada como provada deve ser alterada aditando-se um ponto dando como provado que desse ponto, devendo

o mesmo ser dado como provado que «a situação de sujidade e acumulação na habitação referida em II. 1 A) 13 a 19 não consegue ser contrariada pela Ré, pese embora a ajuda clínica que tem procurado ao longo dos anos.»

22. No seu pedido reconvenicional a Ré alega e pede a condenação da A. por abuso de direito, decidindo a este respeito a Douta sentença o seguinte:

(... transcrição de texto)

23. Tal decisão não se enquadra nos pressupostos da omissão de pronúncia, ou falta de fundamentação, pois o tribunal concluiu com base na solução dada às anteriores questões sobre a matéria de facto e direito, que excluía, no seu entender que a conduta do A. fosse abusiva.

24. Mas, pelos motivos aduzidos à impugnação do ponto 24 da matéria dada como provada, e que simplesmente se dão como reproduzidas por razões de economia processual, as obras em toda a casa foram de remodelação total e não de simples reparação (HH ao min. 1:45, 1:50, 2:47) porque a intenção do A. era ir para lá viver com a namorada (FF ao min. 2:14 e há hora 1:17,40) tendo o A. intenção de fazer as referidas obras de remodelação total e não de simples reparação (doc. 3 e 4 da PI) como efectivamente fez (doc 6 junto pelo A. com o requerimento de 06-02-2023)

25. Menezes Cordeiro, na obra "Da Boa Fé no Direito Civil", 2.º volume, págs. 719 e ss., refere que a boa fé exprime os valores basilares da ordem jurídica, vocacionados para intervir em cada caso concreto considerado. E, a respeito dos comportamentos abusivos, enuncia um universo de comportamentos que foram referenciados por Mário Cruz (no Ac. do STJ, tirado no processo 07A2649, em www.dgsi.pt), em seis grupos distintos (a "*exceptio doli*", o "*venire contra factum proprium*", inalegabilidades formais, a "*supressio*" e a "*surrectio*", o "*tu quoque*" e o desequilíbrio no exercício de posições jurídicas.

No último grupo distinguem-se três sub-categorias:

- O exercício danoso inútil;
- A actuação de quem exige um comportamento ou prestação para imediatamente considerar inválida/anulada a prestação, ou o de exigir uma prestação que depois se deva restituir;
- A desproporcionalidade entre a vantagem auferida pelo titular e o sacrifício imposto pelo exercício a outrem.

26. O caso dos autos caberá, com o devido respeito, no primeiro dos casos., porque o A. tinha intenção de fazer as obras, independentemente dos danos provocados pela Ré.

27. E assim sendo, com o devido respeito, não tem razão a Douta sentença quanto diz que (... transcrição de texto)

28. E conseqüentemente, ter absolvido a Ré do pedido, por verificação de tal excepção.

29. Por último, conforme refere a douta sentença, (... transcrição de texto)

30. Referindo ainda que resulta da al. d) do artigo 1038.º do Código Civil que o locatário não «*fazer da coisa locada uma utilização imprudente.*» e nos termos do n.º 1 do artigo 1043º é obrigado a manter e restituir a coisa no estado em que a recebeu, ressalvadas as deteriorações inerentes a uma prudente utilização, em conformidade com os fins do contrato, com o que se concorda.

31. E que, nos termos do n.º 2 desta última disposição, (... transcrição de texto)

32. E igualmente, que nos termos do art.º 1044º, (... transcrição de texto).

33. E que (... transcrição de texto)

34. Mas já não, pelas razões sobreditas a respeito da discordância sobre o ponto 24 da matéria dada como provada, e ponto 8 da matéria dada como não provada, que uma vez mais se dão por reproduzidos por razões de economia processual.

35. E portanto que seja «a R. responsável por tais reparações, como entende o A. ou não, como sustenta R. por força de inimizabilidade sua.» nos termos do artigo 483.º do Código Civil.

36. E mesmo que se entendesse que a R. era responsável, o que se não concede, pois se é certo que o n.º 1 do art. 488º do mesmo Diploma dispõe que : (... transcrição de texto)

37. E como refere a douta sentença (citando Pires de Lima e Antunes Varela, Código Civil Anotado, vol., I, 4ª ed. Coimbra Ed. pág. 489), (... transcrição de texto)

38. Ora, pelas razões aduzidas ao ponto 8 da matéria dada como provada, e que aqui se dão como reproduzidas, designadamente quanto á influência da doença da R. na determinação livre da sua vontade, perturbadora do seu comportamento particular, da percepção de agir de forma acumuladora, e da percepção da realidade, apesar de não declarada inimputável, o comportamento do lesante deve ser aferido pelo de um homem médio.

39. E assim sendo, os factos provados relativos à saúde da R., descritos em II. 1 A) 26. a 31 não permitem afirmar a imputabilidade da R. aquando da prática dos factos que levaram á situação descrita em II. 1 A) 13. e seg, ao contrário do que pretende a Douta Sentença.

30. E em consequência pela conclusão da verificação, no caso, dos pressupostos da responsabilidade civil contratual da Ré.

31. E mesmo que assim se não entendesse, em razão da mesma doença, a culpa da R , sendo os seus actos condicionados pela doença, a sua culpa é acentuadamente diminuída, devendo na fixação da indemnização atender-se a estas circunstâncias do caso concreto, e assim sendo o seu montante reduzido por questões de equidade nos termos do artigo. 566 nº3 do CC.

32. pelo que deve, pois, a Douta sentença ser revogada e substituída por outra, nos termos sobreditos, que absolva a Ré, (quer por verificação de abuso de direito do A. inexistência de danos e inimputabilidade da Ré) e assim se não entendo por outra que altere os pontos 24 da matéria dada como provada, 3 e 8 da matéria dada como não provada nos termos sobreditos, absolvendo em consequência a Ré, e caso assim se não entenda, por outra que determine a fixação da indemnização segundo critérios de equidade nos termos conjugados do art.º 488.º n.º 1 e 566.º do Código Civil,

E ASSIM SENDO, DECIDINDO NESTES TERMOS, REVOGANDO VOSSAS EXCELÊNCIAS A DECISÃO RECORRIDA, NOS TERMOS SOBREDITOS, E SUBSTITUINDO-A POR OUTRA TAMBÉM NOS TERMOS SOBREDITOS, FARÃO VOSSAS EXCELÊNCIAS JUSTIÇA!

3. O A., contra-alegou, concluindo que:

1. Não merece qualquer reparo ou censura a d. decisão proferida pelo Tribunal a quo, devendo a mesma manter-se inalterada.

2. Na verdade, a R, limita-se a impugnar o ponto 24 dos factos dados como provados, contudo, este depende, conforme consta do mesmo, “o mau uso do

locado por parte da R, reflectido na descrição constante em 13 a 19., acarretou a necessidade de obras de reparação: ...”.

3. Não impugna, a R, os pontos 13 a 19, limitando-se a impugnar o ponto 24, aceitando deste modo, todos os factos provados constantes de 13 a 19.

4. Pelo que, e s.m.o., não poderá o alegado ser sequer apreciado, porquanto não se impugna a sua causa.

5. Caso assim se não entenda, sempre se diga que os depoimentos indicados nas d. alegações da R, encontram-se descontextualizados e/ou desprendidos de qualquer valor probatório, na verdade, os depoimentos indicados das testemunhas, CC e DD, não poderão sequer ser valorados no que à data da entrega do locado e quanto ao estado do imóvel diz respeito, porquanto, conforme consta dos autos, o prédio foi por eles vendido em 15 de Fevereiro de 2019, e, pelo menos desde essa data, nenhum deles vendedores, lá voltou a entrar, tendo a entrega do locado ao A, ocorrido no dia 08 de Janeiro de 2021, quase dois anos após a data da venda.

6. Vejamos, do depoimento da testemunha, CC, no seu depoimento com a duração total de 55.08m e que se encontra gravado no sistema informático dos tribunais, ficheiro: "Diligencia_3213-21.8T8LRA_2023-01-27_14-20-12.mp3", com 12.6 MB, prestado na audiência de discussão e julgamento efectuada no dia 27 de Janeiro de 2023, da parte da tarde, (há outro ficheiro com a gravação da parte da manhã, com o início do depoimento da mesma testemunha) responde às perguntas efectuadas, pelo mandatário da A, ao minuto 31:18.7, daquele depoimento, da qual consta que aquela testemunha não entra na casa desde o ano de 2009

7. Do mesmo modo, do depoimento da testemunha, DD, no seu depoimento com a duração total de 32.56m e que se encontra gravado no sistema informático dos tribunais, ficheiro: Diligencia_3213-21.8T8LRA_2022-12-05_16-26-02.mp3, com 57.53 MB, prestado na audiência de discussão e julgamento efectuada no dia 21 de Dezembro de 2022, responde às perguntas efectuadas, pelo mandatário da A, ao minuto 27:04.4, daquele depoimento, da qual consta que aquela testemunha não entra na casa desde o ano de 2019.

Sem conceder

8. Igualmente, do depoimento da testemunha, EE, no seu depoimento com a duração total de 22.42m e que se encontra gravado no sistema informático

dos tribunais, ficheiro: "Diligencia_3213-21.8T8LRA_2022-12-05_16-02-34.mp3", com 5.19 MB, prestado na audiência de discussão e julgamento efectuada no dia 05 de Dezembro de 2022, responde às perguntas efectuadas, pelo mandatário da A, ao minuto 06:07.3, e ss. daquele depoimento, onde confirma os danos e a necessidade de obras descrevendo aquelas necessárias no locado.

9. Do mesmo modo, do depoimento da testemunha, HH, no seu depoimento com a duração total de 13.24m e que se encontra gravado no sistema informático dos tribunais, ficheiro:

"Diligencia_3213-21.8T8LRA_2022-12-05_11-28-07.mp3", com 3.06 MB, prestado na audiência de discussão e julgamento efectuada no dia 05 de Dezembro de 2022, responde às perguntas efectuadas, pelo mandatário da A, ao minuto 03:36.3, e ss. daquele depoimento, que confirma o orçamento por si realizado, onde constam as obras necessárias a realizar no locado e respectivo valor.

10. Do mesmo modo, do depoimento da testemunha, GG, no seu depoimento com a duração total de 1:07.57m e que se encontra gravado no sistema informático dos tribunais, ficheiro: "Diligencia_3213-

21.8T8LRA_2022-12-05_14-22-53.mp3", com 15.5 MB, prestado na

audiência de discussão e julgamento efectuada no dia 05 de Dezembro de 2022, responde às perguntas efectuadas, pelo mandatário da A, ao minuto 03:26.2, e ss. daquele depoimento, onde contam as obras por si realizadas, materiais fornecidos e respectivo valor.

11. Assim, conforme se extraí das declarações das testemunhas indicadas supra, outra conclusão não se pode extrair, que não aquela constante do ponto 24 dos factos dados como provados, porquanto as testemunhas confirmaram inequivocamente que houve necessidade de obras de reparação por mau uso do locado, em virtude da descrição constante em 13 a 19, que não e, recorde-se, objecto do presente recurso.

12. Tudo suportado pela extensa prova fotográfica junta pelo A, bem como a demais prova documental, igualmente junta pelo A, motivo pelo qual deverá o ponto 24 permanecer inalterado.

13. Quanto ao Ponto 3 dos factos dados como não provados, a R, apenas indica, o seguinte, "A testemunha DD resume o estado de manutenção da casa ao min. 9:35 quando questionada se a casa estava condições para habitar: "era preciso fazer grandes obras de restauro",

contudo se ouvirmos o depoimento da testemunha indicada pela R, no minuto e segundos aí indicados, não consta o transcrito pela R, nas suas alegações.

14. De facto, do depoimento da testemunha, DD, no seu depoimento com a duração total de 32.56m e que se encontra gravado no sistema informático dos tribunais, ficheiro: Diligencia_3213-21.8T8LRA_2022-12-05_16-26-02.mp3, com 57.53 MB, prestado na audiência de discussão e julgamento efectuada no dia 21 de Dezembro de 2022, responde às perguntas efectuadas, pelo ilustre mandatário da Ré, entre o minuto 09:31.5 e o minuto 09:55.4, daquele depoimento, das quais não consta a resposta indicada pela R.

15. Resultando, daquele depoimento, o contrário do alegado pela R, que a casa se encontrava habitável, pelo que nenhuma razão assiste à R, devendo o facto 3 dos factos dados como não provados, permanecer inalterado.

16. Já quanto à alegada contradição entre os pontos 24 a 31 da matéria dada como provada e 8.º da matéria dada como não provada, pugna a R, pela existência de contradição entre os pontos indicados supra, contudo, e s.m.o, não assiste qualquer razão à R, porquanto dos autos do ponto 8º da matéria dada como não provada consta (... transcrição de texto)

17. De facto, outra não poderia ser a decisão do tribunal a quo, porquanto dos autos não consta qualquer perícia que confirme esse facto, nem sequer a mesma foi solicitada ao tribunal, bem como nem sequer foram ouvidos quaisquer especialistas que pudessem atestar tal facto, pretendendo a R, dar como provado um facto apenas pelo depoimento de amigos e colegas da R, que de medicina nada entendem.

18. E mesmo os documentos junto, limitam-se a meros relatórios clínicos sem que dos mesmos conste qualquer exame que confirme o alegado pela R.

19. E mesmo que assim não fosse, não consta dos autos qualquernexo de causalidade, que ligue a sujidade e a acumulação na habitação e o facto de a R nada fazer quanto a isso, Não existindo assim qualquer contradição entre os factos alegados, devendo manter-se tudo na exacta medida em que se encontra na d. sentença proferida pelo tribunal a quo.

20. Andou bem o tribunal a quo, ao considerar que dos factos provados não resulta qualquer excesso do Autor, quando se pretende com a presente acção ser reparado como previsto no art. 1044ºdo Cód. Civil.

21. Alega agora a R, um alegado exercício danoso inútil, caso fosse alterado o ponto 24 da matéria dada como provada, isto, porque o A. tinha intenção de fazer as obras, independentemente dos danos provocados pela Ré.

22. Ora, conforme se referiu supra, não existe motivo para alterar o ponto 24 da matéria dada como provada, bem como dos autos não consta o alegado pela R, sendo esta uma dedução através de jogo de palavras, uma vez que remodelação significa arranjo, não se distinguindo se é ou não arranjo, o arranjo também pode ser uma remodelação e vice versa, acresce ainda o facto de o orçamento junto aos autos pelo A, doc 123, bem como o documento também junto aos autos pelo A, denominado “relatório pericial”, serem ambos efectuados apenas com os danos reclamados pelo R e constantes de 13 a 19 dos factos dados como provados, sendo essa a intenção do A.

23. E mesmo que assim não fosse, acresce, as obras apenas foram realizadas devido ao mau uso do locado, cujos factos se encontram em 13 a 19 dos factos dados como provados e, recorde-se, não são objecto do presente recurso, Motivo pelo qual, também neste ponto, nenhuma razão assiste à R.

24. Vem novamente a R, alegar a sua irresponsabilidade, contudo, conforme se alegou supra, não existe nos autos qualquer documento idóneo que suporte a sua alegação, não foi solicitado ao tribunal a realização de qualquer perícia para aferir da responsabilidade da R, pretendendo agora, sem qualquer suporte, obter provimento na sua alegação, o que não poderá ser admitido pelo tribunal superior, motivo pelo qual não assiste razão à R

25. III - c) Subsidiariamente, em caso de responsabilidade civil, diferente critério da fixação dos valores indemnizatórios.

26. A presunção invocada, pela R, no que à entrega do locado diz respeito, é ilidível, o que sucedeu nos presentes autos, constando dos factos provados de 13 a 19, que recorde-se, não são objecto do presente recurso, os danos provocados pela R, no locado.

27. Sem conceder, E mesmo que assim não fosse, sempre se diga que dispõe o artigo 489º do CC, no seu n.º 1, que “Se o acto causador dos danos tiver sido praticado por pessoa não imputável, pode, esta, por motivo de equidade, ser condenada a repará-los, total ou parcialmente, desde que não seja possível obter a devida reparação das pessoas a quem incumbe a sua vigilância”.

28. Sucede que, não existe pessoa a quem incumba a vigilância da R, motivos pelos quais deverá a d. sentença, permanecer inalterada, Não merecendo

qualquer reparo ou censura a d. decisão proferida pelo Tribunal a quo, devendo a mesma manter-se inalterada.

Termos em que deverá o presente recurso ser julgado improcedente com as legais consequências.

II - Factos Provados

1. O Autor é proprietário do prédio urbano sito na Rua ...,, inscrito na matriz predial urbana da freguesia ... sob o n.º ...68, descrito na ... Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...57 da freguesia ..., com a “área total:2581m²”, composto por “casa de habitação de rés do chão dependência e logradouro”, a confrontar “de Norte, OO; Sul FF; Nascente, PP e QQ; Poente, caminho”, com inscrição de aquisição por compra a favor do Autor pela AP. ...87 de 2019/02/15, imóvel que tem o valor patrimonial, determinado em 2020, de 50.846,48€.

2. O Autor comprou o referido imóvel aos seus tios, CC e DD.

3. O imóvel encontrava-se arrendado à Ré desde 01/06/2015, por contrato de arrendamento datado de 21/05/2015, em que constam como senhorios e primeiros outorgantes CC e DD e como segunda outorgante a ré BB, junto com a p.i. como doc. 3, cujo teor se dá por integralmente reproduzido.

4. Consta na cláusula 2^a do contrato que:

“Pelo presente contrato, os Primeiros Outorgantes dão de arrendamento à Segunda Outorgante e esta toma de arrendamento o imóvel identificado na cláusula anterior.

Parágrafo único: Os Primeiros Outorgantes e a Segunda Outorgante acordam expressamente que ficam excluídos do presente arrendamento os anexos destinados aos arrumos de lenha, alfaias agrícolas e galinheiro com a área total de 133,16m², conforme planta que ora se anexa ao presente, a qual constitui o ANEXO A, e que após ser assinado por todos será parte integrante do mesmo.”

5. Na cláusula 3^a diz-se que:

“O arrendamento é efectuado pelo prazo de cinco anos, tendo o seu início em 01 de Junho de 2015 e termo em 31 de Maio de 2020, considerando-se prorrogado por sucessivos e iguais períodos, e nas mesmas condições enquanto, qualquer das partes, não for denunciado nos termos da Lei.

Parágrafo Primeiro: A renda anual é de 3.000,00€ (três mil euros) a pagar em duodécimos de 250,00€ (duzentos e cinquenta euros), até ao dia 8 (oito) do mês a que disser respeito, na residência dos Primeiros Outorgantes.

(...)”

6. Segundo a cláusula 4ª:

“O prédio ora dado de arrendamento destina-se exclusivamente a habitação não sendo permitido à Segunda Outorgante dar-lhe qualquer outro destino que não esse, nem fazer dele uma utilização imprudente.

(...)”

7. Diz a cláusula 6ª que:

“A Segunda Outorgante obriga-se a fazer uso prudente do prédio arrendado, tendo em atenção o fim a que se destina, ficando a seu cargo todas as despesas que digam respeito à sua manutenção, nomeadamente, a cozinha, as instalações sanitárias, canalizações de água, os esgotos, a instalação de gás, instalação eléctrica, as pinturas, o chão e os vidros, pagando à sua custa todas as reparações decorrentes de culpa ou negligência sua, ressalvado o desgaste proveniente da sua normal e prudente utilização, devendo no termo do contrato, o local arrendado ser entregue em perfeito estado de conservação e limpeza.”

8. A 21 de fevereiro de 2019, o Autor enviou uma carta à Ré a informar que este passaria a ser o seu senhorio e a indicar o IBAN para o qual deveria passar a fazer os pagamentos das rendas.

9. O imóvel arrendado foi entregue à Ré pelos anteriores proprietários, aquando da celebração do contrato de arrendamento, em perfeito estado de limpeza, habitável, sendo uma casa com mais de 50 anos, que já sofrera alterações e obras, quanto a divisões, eletrificação (2015), canalização (2015), pavimentos, portas exteriores e janelas (da frente da casa),

10. A 08 de Maio de 2020, Autor e Ré celebraram um acordo de revogação do contrato de arrendamento referido em 3 e segs., tendo sido fixada a data de

31 de dezembro de 2020 para a entrega do imóvel pela Ré, conforme doc. 5 junto com a p.i.

11. Chegada a data fixada, a Ré não abandonou o locado e, interpelada pelo Autor, informou-o que se encontrava a fazer obras num imóvel sito na Rua ..., ..., ...,, para onde se iria mudar e que não tinha conseguido efetuar a mudança até ao termo do ano de 2020.

12. Pelo que, a Ré manteve-se no locado até 08 de janeiro de 2021, data em que, perante a insistência do Autor, lhe restituiu o imóvel, conforme doc. 6 junto com a p.i., cujo teor se dá aqui por reproduzido.

13. Após a saída da R. o Autor acompanhado pelo pai, RR, deslocou-se ao imóvel, que encontrou com o chão repleto de lixo espalhado por todo o lado, com um cheiro nauseabundo, nomeadamente com sacos de ração dos animais, embalagens de produtos alimentares e de higiene, entre outros, dejetos de animais de estimação - cães e gatos - que a Ré tinha dentro do imóvel.

14. Os móveis e os sofás encontravam-se completamente destruídos e imundos, encontrando-se algumas cadeiras de madeira partidas e os sofás com buracos de evidente destruição por parte dos animais de estimação da Ré (em número variável de, pelo menos 4 cães e 10/12 gatos).

15. O quarto da Ré encontrava-se completamente irreconhecível, com lixo, o colchão cheio de pelos dos animais de estimação e pó.

16. A casa de banho, encontrava-se com um monte de terra e lixo junto à base de duche, encontrando-se a mesma, bem como a sanita e o lavatório, imundos.

17. Na área do pátio, o mesmo encontrava-se cheio de silvas, com bastante lixo e fezes dos animais.

18. Os eletrodomésticos, nomeadamente a máquina de lavar a roupa encontrava-se cheia de ferrugem, o frigorífico combinado encontrava-se imundo, o mini frigorífico que se encontrava no pátio encontrava-se sem porta, cheio de ferrugem, a torradeira encontrava-se imunda, bem como o microondas, o fogão.

19. As paredes, tetos, janelas e vidros do imóvel encontravam-se com imensa sujidade.

20. Ao deparar-se com a situação o Autor contactou o ICNF - Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, tendo-se deslocado ao local do

Serviço do Núcleo de Leiria do Serviço de Proteção da Natureza e do Ambiente, os Agentes da GNR SS e TT, que deram indicações ao Autor para encaminhar os lixos/resíduos existentes no locado.

21. O Autor contactou a Ré para que esta procedesse à limpeza do imóvel e à remoção do lixo que se encontrava no imóvel, o que a R. não efetuou.

22. O Autor contratou a empresa A..., Lda. para prestarem o serviço de limpeza geral e para efetuarem a remoção de lixo e de móveis velhos que se encontravam no imóvel, serviços que tiveram o custo total de 1.590,06 € (mil, quinhentos e noventa euros e noventa e seis cêntimos), sendo 1.150,00€ por “serviço de limpeza geral” 440,01€ por “serviço de remoção de lixo”.

23. O Autor contactou a Ré para que esta procedesse ao pagamento das referidas despesas, mas não pagou.

24. O mau uso do locado por parte da Ré, refletido na descrição constante em 13. a 19., acarretou a necessidade obras de reparação:

a) na zona da casa:

- substituir 7 portas/aro de madeira, de interior;
- substituir seis janelas exteriores, de madeira;
- remover o reboco interior da casa (com exceção do casa de banho) a cerca de 30/40cm de altura e voltar a rebocar e pintar;
- substituir o mosaico cerâmico, com exceção do quarto virado a poente, que importa refazer o cimentado;
- Substituir as tomadas em toda a casa;
- Substitui os móveis de cozinha com lava loiça e bancadas.

b) Na zona da casa do forno:

- Remover o reboco a 30/40cm de altura e voltar a rebocar;
- Substitui porta e janela exterior, de madeira;
- Refazer o cimentado (36m²),

obras que importam em valor não concretamente apurado.

25. A Ré adquirira uma habitação antiga e encontrava-se a restaurá-la, tendo tido alguns problemas com as obras, como era do conhecimento do Autor.

26. A Ré é professora do 3º ciclo no grupo de Artes Visuais e há cerca de 20 anos que a Ré é acompanhada por médicos psiquiatras e psicólogos devido a depressão crónica.

27. No fim do ano de 2019, outubro, adoeceu, tendo estado até ao final do ano com atestados de incapacidade temporária para o trabalho.

28. Desde aquela altura até março de 2020 faleceram dois familiares próximos da Ré, o que também a afetou.

29. De acordo com relatório psiquiátrico do Dr. NN, de 11/05/2021 (que segundo relatório do mesmo de 18/10/2021, acompanha a Ré desde fevereiro de 2020), a Ré apresenta um quadro clínico *“compatível com um diagnóstico de Perturbação Afetiva Bipolar, tipo 2, além de traços desadaptativos de personalidade.*

Todo este quadro causa-lhe notório sofrimento psicológico e relevante incapacidade para o exercício da sua atividade profissional para a qual se mantém inapta, devendo permanecer com incapacidade temporária para a mesma”.

30. Tal situação clínica tem vindo a afetar a vida da Ré o que se tem traduzido em longos períodos de baixa médica, nomeadamente nos anos letivos de 2017-2018 e seguintes.

31. Assim, de acordo com o Relatório Psiquiátrico do Dr. NN, de 18/10/2021, a Ré *“padece de um quadro depressivo de longa evolução com notório agravamento nos últimos meses/anos, persistido longos períodos de marcada instabilidade emocional, angústia, elevados níveis de ansiedade e fácil irritabilidade que lhe têm condicionado elevado sofrimento psicológico e que a tem incapacitado para o normal desenvolvimento da sua atividade profissional por longos períodos. Concomitantemente, alguns traços desadaptativos de que padece de longa data, com alguma dificuldade controlo/impulsividade para as compras e tendência à acumulação, têm apresentado notória exarcebação secundária à sua instabilidade emocional.”*

32. A Ré disse ao Autor que pagaria a limpeza do local arrendando, tendo-lhe solicitado que apresentasse o orçamento, o que não aconteceu.

33. Havia móveis velhos na adega, que pertenciam aos anteriores senhorios, que a Ré não usava.

34. A Ré detinha na data da sua saída do locado um crédito sobre a SMAS Leiria de 393,00€ (trezentos e noventa e três euros), sendo apurados consumos por estimativa, e deu baixa do contrato a 06/10/2021.

35. Autor continuou na casa a consumir água no referido período de tempo sem prestar contas.

36. A Ré apresentou queixa junto da PSP, que deu origem ao NIPC 537/21.... por “violação de correspondência”, conforme documento 10 junto com a contestação, sendo denunciado o Autor.

*

Factos não provados:

1. O mau uso do locado por parte da Ré, refletido na descrição constante em II. 1. A) 13. a 19., acarretou ainda a necessidade obras de reparação:

a) na zona da casa:

- substituição de duas portas exteriores;
- substituição de duas janelas exteriores;
- Substituir a canalização de águas e a instalação da luz elétrica em toda a casa.

b) no pátio exterior:

- remover o reboco a 40 cm de altura e voltar a rebocar;
- aplicar cimentado (108m²); - substituir portão em metal exterior;
- substituir porta em metal de acesso a garagem. 2

(...)

3. O locado, aquando da celebração do contrato referido em II. 1 A) 3 e segs. encontrava-se sem qualquer manutenção, não oferecendo condições para ser habitado, digans do sec. XXI.

4. A Ré quando entrou para a habitação, procedeu à pintura de todas as paredes.

(...)

6. E março de 2020 rebentou um cano junto à casa da Ré, arrendada, e por causa disso houve infiltração de água nas paredes e na instalação elétrica, levando a Ré a trocar os disjuntores.

(...)

8. A situação de sujidade e acumulação na habitação referida em II. 1 A) 13 a 19 não consegue ser contrariada pela Ré, pese embora a ajuda clínica que tem procurado ao longo dos anos.

9. A moradia a que respeita o contrato de arrendamento referido em II. 1 A) 3 e segs. não teve obras de conservação, o telhado estava a abater, as vigas interiores estavam curvadas, as portas, portões e janelas eram velhas e ultrapassadas, o mobiliário de cozinha de material fraco (contraplacado) e gasto já no momento em que a Ré arrendou o imóvel, tendo sido dito à Ré, pelos então senhorios na data de assinatura do contrato de arrendamento, que não valiam a pena ser reparados pois estavam velhos,

10. A sujidade e dejetos, referidas em II. 1 A) 13. e segs., não afetam portas e janelas, não estragam mosaico, não influenciam reboco.

(...)

*

III - Do Direito

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

Nesta conformidade, as questões a resolver são as seguintes.

- Alteração da matéria de facto.
- Abuso de direito do A.
- Inimputabilidade da R. aquando da produção dos danos na casa arrendada.

- Redução da indemnização por motivos de equidade.

2. A R. impugna a decisão da matéria de facto, quanto ao facto provado 24., que pretende passe a provado, facto não provado 3., que defende passe a provado, com base nos depoimentos das testemunhas CC, DD, EE, FF, HH, UU, e docs. 1, 3 e 4 da contestação, nº 6 do A., junto a 6.2.2023, e por contradição entre o facto não provado 8. e os factos provados 26. 27., 29., 30. e 31., devendo consequentemente o aludido facto não provado 8. passar a provado (cfr. as conclusões de recurso 2. a 21.). O A. pugna pelo indeferimento desta impugnação (cfr. as suas conclusões de recurso).

Na motivação da decisão de facto a julgadora exarou que:

“A convicção do Tribunal, quanto aos factos provados, teve por base, o acordo das partes (quanto aos factos não impugnados/aceites pelos RR), documentos juntos, por ordem de apresentação, com a p.i. - caderneta predial urbana cópia de certidão permanente relativa ao imóvel em causa no contrato de arrendamento dos autos (docs. 1 e 2), contrato de arrendamento e respetivo anexo (doc. 3), “revogação de contrato de arrendamento” (doc. 5), “declaração de devolução de locado” (doc. 6), faturas de “serviço de limpeza” e de “serviço de remoção” (docs. 121 e 122), “orçamento” de 24/05/2025, de HH, construtor civil (doc. 123); doc. junto pelo A. a 16/09/2021 - carta do A. para a R. de 21/02/2019 (doc. 4), documentos juntos com requerimentos do A. de 23/09/2021 - fotografias do locado (casa de habitação, casa do forno e pátio) e de coisas tiradas do mesmo já na rua - docs. 7 a 120 -, documentos juntos com a contestação - cópia de certidão de “pedido de certidão de isenção de licença de utilização (edifícios antigos)” de 14/07/2005 relativa ao prédio urbano inscrito na matriz predial urbana da freguesia ... sob o art. ...36, atual art. 7168 (doc. 1), imagens do google do imóvel em causa (doc. 2), mensagens entre o A. e a R. relativas à saída da R. do locado (docs. 3 e 4), “relatórios psiquiátricos” do Dr. NN, relativos à R., de 11/05/2021, 08/07/2021 e de 18/10/2021 (docs. 5, 6-fls. 1 e 2, e 8); docs. relativos a faltas ao trabalho da R - doc. 6, fls. 3 a 19; declaração médica de 18/10/2021, relativa R. (doc. 7); mensagens entre o A. e a R. relativas à saída da ré do locado e à limpeza do locado (doc. 9); “Auto de denúncia” - NUIPC: 537/21....); faturas dos SMAS de Leiria relativas ao contrato celebrado com a R. para fornecimento de água ao locado (docs. 12 a 14); documento relativo à baixa, em 06/10/2021, daquele contrato da R. com os SMAS (doc. 15); doc. da MEO de 27/04/2021 dirigido à A. para devolução de equipamento e doc. relativo a agendamento de recolha

de equipamento tendo por referência a morada do locado (doc. 16); documentos juntos pelo A. a 06/12/2021 - fotografia de contador água (doc. 1) e “relatório pericial”, do técnico de arquitetura e engenharia EE, de 25/11/2021, relativo ao locado depois de limpo (doc. 2); docs. juntos pela Ré a 25/01/2023 - “parecer de avaliação psicológica, de 23/01/2023 do psicólogo VV, relativo à Ré (doc.1) e “relatório psiquiátrico” de 23/01/2023, relativo à Ré do psiquiatra NN (doc. 2); docs. juntos pelo A. a requerimento da R. a 06/02/2023 - faturas e orçamento relativos às obras da “restauro” que vieram a ser realizadas pelo A. no locado - documentos juntos pelo A. a 17/05/2023 a requerimento da R. relativa aos pagamentos das referida faturas/obras - as declarações do A e da R. sobre os factos em discussão e o depoimento das testemunhas (considerados também quanto aos factos não provados).

Assim, quanto às testemunhas temos:

- FF, ex-metalúrgico, pai do A. que, em síntese, referiu a origem da casa que foi arrendada à R., que descreveu, bem como o que lá se encontrava, o que viu lá quando a R. saiu da mesma, sendo confrontado com fotografias que foram então tiradas juntas aos autos, mais referindo os trabalhos de limpeza, o que pertencia à casa e o que pertencia à R.

- HH, construtor civil disse, em síntese, ter elaborado o doc. 123 junto com a p.i., cujo valor global foi encontrado com base em tabela de preços dos seus fornecedores, que não fez depois as obras por não ter disponibilidade para as fazer no prazo que o A. e o pai pretendiam, que foi ao local pelo menos duas vezes para fazer o orçamento, que a casa já tinha sido limpa, mas estava inabitável.

- A... disse, em síntese, ser sócio gerente da A..., Lda. que fez a limpeza à casa e transportou os resíduos que lá se encontravam serviços a que respeitam os docs. 121 e 122 juntos pelo A., que foi quase uma semana de trabalho, descrevendo o que existia no local, com recurso às fotografias juntas pelo A., que da casa só ficaram duas janelas e duas portas de alumínio, tendo as restantes ido para o lixo (estavam podres/danificada), tendo também limpo a adega e a casa do forno, que as paredes na parte de baixo tinham salitre, o chão tinha manchas.

- GG, referiu, em síntese, ser sócio gerente da B... Unipessoal, Lda. que fez o orçamento para restauro (e não para reparação dos estragos verificados aquando da saída da R.) da casa do A. em causa nos autos - doc. junto pelo A. a 06/02/2023, bem como realizou tais obras, como referiu, concretizando alguns trabalhos/fornecimentos e indicando valores, quantidade, áreas, etc.,

sem rigor, por aproximação (cerca de..), bem como referiu a altura da realização das obras e quem as pagou.

- TT, disse, em síntese, ser guarda da GNR no Núcleo de Proteção do Ambiente de Leiria, tendo ido com o colega à casa da Ré por causa de denúncia à S.O.S Animal, que ela tinha cães (4) e gatos (12) e também foram à casa em causa nos autos, não passando da primeira divisão dado o cheiro nauseabundo, devido a dejetos de animais, que o colega é que tirou fotografias e, confrontado com o doc. 12 e segs., juntos pelo A., identificou como sendo o local que viu.

- ... disse, em síntese, ser militar da GNR e de abril de 2018 a agosto de 2022 esteve no Núcleo de Proteção do Ambiente de Leiria, que foi à casa dos autos por denúncia de maus tratos a animais, que não estava ninguém, depois obteve a morada da Senhora e foi à mesma ver os animais e depois voltou à casa dos autos, que foi à entrada das portas e das janelas, que a primeira coisa que se notava era o cheiro das necessidades fisiológicas dos animais e via-se os pavimentos praticamente cobertos por lixo e dejetos de animais, que informou o A. que tinha que encaminhar os resíduos devidamente.

- WW, disse, em síntese, ser reformada e conhecer as partes, que quando a R. saiu da casa dos autos, foi lá a pedido da mãe do A., que antes de chegar à porta já se sentia o cheiro que vinha de lá, descrevendo o que observou, que não foi a todas as divisões porque não conseguiu.

- EE disse, em síntese, ser técnico de construção e ter feito o relatório de 25/11/2021, junto pelo A. em 06/12/2021, que explicou.

- DD disse, em síntese, ser gerente de empresa de transporte e materiais de construção, ser tia por afinidade do A. e conhecer a R. que antes do contrato de arrendamento de 2015 (em que interveio), já tinha sido arrendatária da casa cerca de 2/3, desde 2010, referindo a idade da casa, que era dos seus sogros e que por herança ficou para o marido que depois a vendeu ao A., referindo intervenções que os sogros foram fazendo na casa, bem como das intervenções que em 2015, antes do contrato com a R., foram feitas na casa - canalização nova e intervenção a nível de eletricidade - mais referindo o estado da casa.

- CC disse, em síntese, ser tio do A. com quem fala, não se relacionando com o pai dele, seu irmão, ser casado com a testemunha anterior, conhecer a R, porque foi sua inquilina, por duas vezes, que a última vez que foi em 2012, quem tratou do contrato com a Ré em 2015 foi a sua mulher, referindo quando

foi feita a casa, descrevendo-a como era na altura, bem como as alterações que foi sofrendo com o tempo, sendo confrontado com o doc. 2 junto pelo A. a 06/12/2021, supra referido, bem como com algumas das fotografias juntas pelo A. em 23/09/2021.

- JJ, disse, em síntese, ser psicóloga clínica, tenho acompanhado a R. de fevereiro a outubro de 2017 no seu consultório, altura em que ela já tinha acompanhamento psiquiátrico, apresentando depressão de longa duração, com períodos de baixa médica.

- KK, disse, em síntese, ser professora de matemática do 3º Ciclo no Agrupamento de Escolas ..., ..., sendo ali colega da Ré desde 1998, que ela já esteve várias vezes de baixa psiquiátrica por depressões, o que já não é recente, que conheceu duas Susanas - no início ela convivia, fazia parte do grupo de amigos e depois foi-se afastando, atualmente não frequenta a casa dela, pensa que ela tem alguma inibição a esse nível, que chegou a ir à casa dos ..., a última vez talvez há 5/6 anos, ia de viagem e deixou lá a sua cadelinha.

- LL disse, em síntese, ser professora de Ed. Visual e Tecnológica na Escola ..., ..., que conheceu a Ré em ... no seu primeiro ano de trabalho, há uns 30 anos e passado uns anos encontrou-a na escola ... onde também esteve a trabalhar antes de ir para a escola onde se encontra presentemente, que quando estava na ... ela tinha algumas baixas. Atualmente ela vive em Conheceu o apartamento dela na ..., a casa dos ... e a de agora. Confronta com o doc. 13 e seg., do 1º requerimento do A. de 23/09 disse nunca ter visto a casa assim, que a casa dos ... era "uma casa de aldeia", que o pátio estava degradado, que ela pintou umas paredes com pintura decorativa. Antes dela mudar para ... talvez terá ido à casa dela há 4/5 anos.

- MM, disse, em síntese, ser Diretor da Escola ..., ... há 30 anos, e a R. é ali professora há 21 anos, referindo faltas da mesma por doença, juntas médicas, que tem fases muito complicadas, o trabalho com os alunos a dado momento passou a apresentar muitas fragilidades, que por isso ela não se quis sujeitar a avaliação para passar do 4º escalão onde está parada, que antes do Dr. XX já era acompanhada por outro psiquiatra, que a situação dela se agudizou há 5/6 anos.

- YY disse, em síntese, ser professora de inglês no Agrupamento de Escolas ..., na ... desde 1997, que o A. foi seu aluno e a R. é sua colega, que é dos ... e quando ela morava lá chegou a encontrar-se com ela no café, mas nunca foi à casa dela, no início era diferente, depois começou a faltar à escola, começou a ter muita dificuldade em controlar as turmas.

Por sua vez o A. de a sua versão dos factos, referindo, além do mais, as circunstâncias da cessação do contrato de arrendamento, o que encontrou no locado após a saída da R., tendo tirado as fotografias que juntou ao processo, com que foi confrontado e localizou, mais dizendo quem fez a limpeza, referindo a razão do orçamento de HH e depois a decisão de fazer obras de remodelação da casa e não apenas de reparação, obras de remodelação que não foram entregues ao HH porque ele não tinha disponibilidade, referindo também aspetos da casa antes do arrendamento, bem como que partes é que estavam abrangidas no arrendamento.

Por sua vez, a R. disse, além do mais, que o contrato dos autos foi o segundo que fez quanto à casa, referindo algumas características desta, o que estava abrangido no contrato, , humidades existentes na casa, circunstâncias da cessação do contrato e da entrega das chaves da casa, o que trouxe e o que ficou lá, que em março de 2020 (ninguém mais o referiu) houve rotura externa de água e a parede do lado nascente da casa ficou com humidade, mais referindo os animais que tinha/costumava ter, a sua situação de saúde, as baixas por doença, o falecimento de familiares no final de 2019-princípios de 2020, o que a afetou, confrontada com fotografias da cas foi localizando algumas delas, evitando referir-se ao estado que nelas se vê, dizendo que os móveis eram velhos, outros eram seus, que recolhia o lixo nos sacos de ração dos animais e outros, que não deixou lixo espalhado, que não teve condições para fazer a limpeza da casa.

*

Da ponderação e análise crítica da prova referida, à luz das regras de experiência comum ficou-nos a convicção da verificação dos factos provados.

Assim, em síntese, quanto aos factos ...

(...)

- 24. considerou-se os docs. 7 a 120 juntos com a p.i., os depoimentos das testemunhas supra referidas - filhos e nora dos antigos proprietários - que conheciam a casa antes da R. ir viver para a mesma, doc. 123 junto com a p.i. e doc. 2 junto pelo A a 06/12/2021 e depoimentos dos seus autores - as testemunhas HH e EE, e o depoimento de GG na parte em que referiu intervenções em zonas referidas em II. 1 A) 24.

(...)

- 26., 27., 29. a 31 considerou-se as declarações da R., os docs. 5, 6, 7 e 8 juntos com a contestação, os documentos juntos pela R a 25/01/2023, e o depoimento das testemunhas JJ, KK, LL, MM e YY;

(...)

Quanto aos demais factos não provados a prova foi em sentido contrário, quanto aos descritos em ..., 8. ..., e quanto aos demais a prova foi insuficiente para os dar por provados.”.

2.1. Afirma a recorrente que existe contradição entre o facto não provado 8. e os factos provados 26. 27., 29., 30. e 31., devendo consequentemente o aludido facto não provado 8. passar a provado.

Porém, vistos os referidos factos provados que se referem à depressão crónica da R., incapacidade temporária para o trabalho, e baixas médicas da mesma, em confronto com o facto não provado 8., que se reporta a sujidade e acumulação na habitação comprovadas nos factos 13. a 19. não se detecta nenhuma contradição.

Contradição entre factos dá-se quando as respostas têm um conteúdo logicamente incompatível, isto é, quando não podem subsistir ambas utilmente. Ou seja, implica a existência de “colisão” entre uma das respostas á matéria de facto e outra resposta. Em suma, se houver oposição entre as respostas dadas a pontos de facto temos contradição (vide Abrantes Geraldés, em Recursos em Processo Civil, Novo Regime, 2ª Ed., págs. 294/295).

No nosso caso não se evidencia nenhuma contradição na resposta a tais factos, nem, aliás, a recorrente apresenta justificação fundada para a conclusão a que chegou. Não se verifica, portanto, a acusada contradição.

E, de outro lado, igualmente, não pode passar o aludido facto não provado a provado, visto que a motivação apresentada pela julgadora aos factos 26., 27., 29. a 31 - supra transcrita, e que abarca os docs. invocados pela recorrente, também considerados por tal julgadora na mesma motivação - não implica, necessária ou impositivamente, a demonstração de tal facto 8.

Indefere-se por isso, a impugnação da recorrente, nesta parte.

2.2. Quanto ao facto provado 24. e não provado 3. a fundamentação impugnatória da recorrente é a mesma, pelo que será apreciada conjuntamente.

Comece por assinalar-se as duas seguintes notas:

- uma primeira, que deriva da posição da apelante de afirmar, sem reboço, que o locado, aquando da celebração do contrato, se encontrava sem manutenção, não oferecendo condições para ser habitado, dignas do século 21, certo que ela alegou mas não provou e não foi impugnado pela mesma a matéria desses factos não provados 4., 6., 9. (sobretudo este) e 10., o que inculca logo significativa falta de razão da recorrente;

- uma segunda, derivada do forte facto provado 9., que ilustra que o locado não estava, aquando do início do contrato, num nível de inabitabilidade e degradação última como o “pinta” a apelante, o que, de novo, causa logo estranheza sobre a posição da mesma ao pretender demonstrar o desacerto da decisão da julgadora de facto aos factos impugnados ora em análise.

De outra parte, a impugnação da recorrente assenta exactamente no mesmo tipo de provas que a julgadora teve em consideração, quer a documental quer a testemunhal.

O que significa que no fundo a recorrente pretende um novo julgamento sobre tal matéria, e não uma reponderação recursiva, indiciador que considera que o julgamento de facto foi feito erradamente, o que, à partida se afigura duvidoso, quando os elementos probatórios da julgadora são exactamente os mesmos com os quais a recorrente pretende uma resposta de feição totalmente contrária !

Começando pelos docs., verifica-se que o doc. nº 1, da contestação foi considerado pela julgadora na sua motivação (acima transcrita), respeita à idade do imóvel que está provada em 9. O doc. nº 6 junto pelo A. em 6.2.2023 também foi levado em conta pela julgadora, na aludida motivação. O mesmo aconteceu com os docs. nº 3 e 4 da contestação, aí também mencionados, que se reportam a mensagens entre A. e R., mas apenas referentes à saída do locado.

Cabe então ouvir a prova testemunhal que está gravada.

- Quanto à testemunha FF, pai do A., a recorrente transcreve frases isoladas que lhe darão motivo para a impugnação, concretamente: 1:20, (questionado sobre que idade teriam as portas em madeira interiores) “trinta e tal anos (e sobre as janelas) era mais ou menos a mesma”; como em toda a casa, cujas obras foram de remodelação total e não de simples reparação porque a intenção do A. era ir para lá viver com a namorada (ao min. 2:14); as portas

interiores, aros e janelas exteriores eram em madeira (ao min. 2:27); as janelas eram em madeira com mais de trinta anos (ao min. 2:47); 1:17,40 (questionado se o AA- A. está a viver na casa dos autos onde foram efectuadas as obras) “esta casa onde ele está agora era a casa que estava danificada. Está lá a viver, mas ele era para ir para a casa que está danificada, ele era, queria-se juntar com a namorada, tiveram de alugar uma casa, mas aquela casa não estava em condições e durante a obras tiveram que alugar uma casa (e perguntado onde viviam depois das obras) depois das obras foram para lá viver”.

A impugnante pretende retirar de pontos isolados e diminutos, visto que o depoimento da testemunha durou cerca de 1h e 27 m, elementos para abalar a credibilidade/validade do mesmo, o que não logra (e com excepção do último tempo cronológico nem acerta nos minutos da gravação). Esqueceu-se, porém, de relembrar que a testemunha viu a mais de centena de fotografias (juntas com a p.i.) e que foram tiradas do locado, e cujo conteúdo confirmou, tendo efectuado o relato referido pela julgadora de facto na sua motivação, esclarecendo que o locado carecia de obras que descreveu, não tendo visto o orçamento apresentado ao seu filho. Precisou também que as portas interiores tinham menos de 30 anos, ao contrário do que a recorrente afirma na transcrição. Acrescentou que quando lá foi com o filho a casa não tinha porta por onde se pegasse, não tinha sítio onde pôr os pés.

- Quanto à testemunha HH, que elaborou orçamento para a feitura de obras de reabilitação do locado (doc. 123), a recorrente adoptou o mesmo modelo, transcrevendo frases isoladas que lhe darão motivo para a impugnação, concretamente: 1:14 - (à pergunta se conhecia o A. AA) “ sim, sim [...] porque na altura fui dar um preço para, para remodelar lá a casa dele e fazer orçamento[...] “; 1:58 - (sobre a obra) “Eu só lhe dei um preço para fazer uma obra, para remodelar, que ele pediu e depois eles queriam e eu tinha muito...”; 2:47 - (à pergunta sobre o fim do doc. 123 da PI) “para umas obras de remodelação”; 2:50 - (à pergunta onde era a casa) “Era ao pé da casa do pai do AA que acho que era do avô do AA”; 3:50 - (confrontado com o doc. 123 da PI, Orçamento era aquele orçamento da sua e a sua assinatura) “É esse exactamente [...]”.

Efectuou o relato referido pela julgadora de facto na sua motivação, de onde consta que a casa estava inabitável, apesar de já ter sido limpa, o que é revelador do estado da mesma. A impugnante pretende retirar da palavra “remodelação” uma intenção, mas não comprovada, de reconstrução do locado, o que não está correcto, pois tal testemunha também usa a palavra

“reabilitação”, como aliás consta no seu orçamento, destinado a obras no locado.

- Referente a GG, que fez o orçamento, datado de Setembro de 2021, para restauro da casa (junto como doc. 6 do requerimento de 6.2.2023), também transcreve as partes que considera relevantes, a saber: 4:40 - (à pergunta se aplicou mosaico na casa toda) “foi...”; 11:18 (quando questionado se a casa estava em condições de habitar) “ Não, garantidamente não, porque eu entrei lá, os chãos eram só cimento, se existia madeira já não existia parte dela, porque eu quando fui fazer o serviço já não tinha, ou tinha alcatifa. A casa não havia portas interiores, as janelas estavam danificadas, assim como as portas principais de madeira, não tinha condições de ser habitada a casa”; 12:10 - (quando perguntado se a casa tinha algum mosaico, algum pavimento em cerâmica estragado) “o que lhe estou a dizer, o que tinha no chão, havia lá uma peça ou outra que eu acho que tinha, sim.; 14:18 - (perguntado sobre se a casa tinha móveis de lava-loiça e bancadas) “ Ora deixe-me cá ver, quando eu lá entrei já não existia nada disso”; 18:07 - (perguntado sobre a idade das janelas, se 10, 20 anos) “As janelas? Talvez já tivessem. E até mais, não sei (e se 30 , 40 ou mais) nem sei a idade da obra, nem sei se alguma intervenção foi feita depois da casa ter sido feita inicialmente, mas já aparentavam alguns anos”; 20:16 - (e questionado sobre o estado das janelas por dentro e fora da casa) “ Quer dizer que quer por um lado quer por outro , elas estavam mal estimadas, não vou dizer que a madeira por dentro estava pior que por fora”; 21:15 - (e quando convidado a explicar o que entendia por mal estimadas) “eu quando digo mal estimadas, estou-me a referir, nota-se algum uso já e também algum uso em cima”; 24:.05 -(perguntado porquê)”foi opção, porque a madeira é uma coisa que empena com o tempo e tem manutenção [...]”; 24:49 - (questionado se as portas exteriores também eram de madeira) “eram de madeira (e as janelas fornecidas por ele eram de madeira) não. Arrancámos a madeira e acabámos por aplicar alumínio”.; 29:00 -(perguntado sobre se chegou a ver as portas interiores que lá estavam antes) “Não, porque a obra já estava toda escancarada (e perguntado se eram em madeira lá dentro) sim”.; 30:10 - (convidado a explicar quantas divisões não tinham mosaico no chão) “É como lhe digo, havia lá duas, uma duas ou três divisões que havia mosaico, nas outras estava cimento[...]; 30:35 (e quando questionado quais as divisões que tinham cimento e as que já não tinham nada no chão, isto é não tinham mosaico) “[...] eram os quartos, o corredor, quarto e corredores, casa de banho tinha, havia lá uma divisão que também tinha, e acho que a cozinha também tinha”; 45:49 - (questionado como era a nova bancada e lava loiça que aplicou) “ “a bancada foi em granito”[...] a bacia em aço inoxidável” “os

móveis eram lamelado, laminado é”; 48:37 - (questionado sobre se fez alguma coisa na casa do forno) “[...] foi rebocado, mas o chão não cheguei a fazer esse chão, esses quarenta, trinta ou quarenta metros quadrados não me estava a referir à casa do forno, a casa do forno não chegámos a fazer o chão”.; 60:05,57 - (quando questionado se o preço de 37.000,00€ incluía a mudança do forno do sítio) “ o forno do sítio”.

Além do que a testemunha relatou e vem referido na motivação da julgadora, quanto às obras que efectuou, as partes que a recorrente sinaliza não depõem a seu favor, por demonstrarem falta de manutenção do locado.

A testemunha precisou ainda que a casa tinha muito salitre, ninguém queria habitar a casa, via-se que a casa tinha sido mal estimada. Por fim, perguntado se tinha efectuado uma reconstrução ou remodelação respondeu que não, que tinha efectuado uma reparação.

- Referente a EE, técnico de construção, que efectuou o relatório de avaliação do estado do imóvel e averiguação de danos (doc. de 25.10.2021, junto em 6.12.2021), igualmente a recorrente transcreve as partes que tem por relevantes: 3:35 (sobre o documento 2 junto pelo A. no requerimento de 6 Dez 2021, “Relatório pericial” efectuado á casa, quando inquirido sobre a data de 25 Nov de 2021 do mesmo e se foi naquela data que foi ao local) “fui antes”; 4:50 - (à pergunta de quanto tempo antes) “umas duas ou três semanas”; 6:21 - (à pergunta em que termos estava o imóvel) “verifiquei que existiam anomalias, tais como, o chão havia lá pontos degradados, partidos, em termos da parede a 30, 40 cm do chão,, estava desfolhada a tinta, mas não sei em termos de humidade, não sei se seria de cima, do próprio terreno [...] em termos de madeira, nas ombreiras das portas havia lá, parecia arranhadas, se foi feito pelos animais ou não, não sei, também na parte das instalação eléctrica já não tinham tampos, mas isso não sei, não posso afirmar... só aquilo que vi. Os portais das janelas estavam um bocadito danificados. A humidade era constante... coloco a hipótese da falta de abertura de janelas e portas para haver ventilação de forma a haver um arejamento melhor e evitar humidades interiores”; 10:50 - (quando questionado sobre os azulejos da casa de banho) “[...] o próprio azulejo dava a impressão que já estava, era da fabricação, a ficar baço, arranhado, parece que arranhado, mas só um bocadinho destruído, mas só ao nível de baixo, ao nível dos 40”; 11:26 - (questionado sobre os azulejos da casa de banho) “era a humidade, não sei se do próprio terreno se de outras coisas”...; 12:11 - (perguntado sobre a idade dos aros das portas) “ Já tinham um tempinho largo (e a insistência sobre se dez anos, vinte) “sim, sim, sim... mais de 10...”; 14:39 - (questionado sobre as características do

local e se conhece) “sim de eu vivo lá perto (e se é uma zona de humidade) sim, de onde eles estão em relação á estrada aquilo é um bocado inclinado e a humidade... correm para lá as águas, que aquilo é inclinado para a parte mais funda”.

Esta testemunha explicou o relatório que elaborou, como a julgadora exarou na dita motivação. Mais uma vez se evidencia a falta de cuidado e manutenção por parte da R./recorrente. Aliás, o teor do relatório deste técnico qualificado ilustra bem a degradação em que a casa se encontrava.

- Relativamente a DD, tia do A. e original senhoria da R., a quem ela e o marido venderam a casa, também a impugnante transcreve determinadas passagens da gravação, concretamente: 6:42 - (acerca da antiguidade da casa)“A casa tem cerca de setenta anos” - está errada a transcrição pois o que a testemunha referiu foi 60 anos e mais à frente 40 anos; 7:06 - (à pergunta em que estado estava a casa quando a venderam) “estava tudo bom, mas eram coisas antigas”; 9:35 - (à pergunta se a casa quando foi adquirida pelo A. já necessitava de obras) “(imperceptível) era preciso fazer grandes obras de restauro, mas para habitar... a casa estava boa... as janelas eram velhas mas estava tudo bom” - o minuto da transcrição está errado pois ocorreu aos 9,55m; 26:29 - (ao doc. 3 da PI, contrato de arrendamento perguntada quantas vezes visitou o imóvel de 1 de Junho de 2015 a 15 fev 2019) “Fui poucas vezes [...] duas, três vezes”.

A testemunha afirmou ainda o que a julgadora de facto relatou. Mais precisou que só fala com o sobrinho A. se ele lhe falar, por causa de processos judiciais relacionados com a casa, entre o pai do A. e o seu marido, irmão do mesmo.

Mesmo os pequenos trechos transcritos pela recorrente não favorecem a sua tese de que a casa era muito velha e não era digna de habitação, tanto que ela habitou lá desde 2010 durante cerca de 2/3 anos e lá voltou em 2015 com novo arrendamento, tendo até a dita testemunha referido que antes do contrato de 2015 foram feitas intervenções no locado, designadamente a nível de canalização como de arrendamento, tendo inclusive dito que quando venderam a casa estava tudo bom, embora fossem coisas antigas e que a casa quando foi adquirida pelo A. para habitar estava boa, as janelas eram velhas mas estava tudo bom. Longe, portanto, do quadro que a R./recorrente descreveu.

Relativamente a CC, tio do A. a quem vendeu a casa e original senhorio da R., também vêm transcritos pela apelante pequenos excertos do seu longuíssimo depoimento (cerca de 2h e 52m), especificamente: 6:59 - (questionado se fez a

casa) “não, recebia-a por morte dos meus pais” (a respeito da antiguidade da casa) “começou a ser construída em 1960, para aí...”; 8:15 (perguntado quantas divisões tinha a casa quando a herdou) [...] portanto a casa tinha três quartos, uma casa de banho, tinha uma cozinha que foi transformada em sala e acrescentou (o pai) mais uma cozinha, portanto ficámos com duas salas, aliás, três, salas, uma cozinha e três quartos”; 10: 34 - (questionado se o piso da casa era todo em mosaicos) “em todos os quartos, só havia lá um quarto que era o meu que era em cimento”; 10:57 - (questionado quantas portas para a rua tinha a casa) “[...] aliás duas das duas salas e uma da adegas. Havia três portas”; 11:25 - (e janelas para a parte da frente) Tinha três também “ (e para trás, pátio) [...] para o pátio tinha três janelas”; 11:58 - (questionado como eram as portas) “essa porta do pátio eram travessas de madeira com a chapa em zinco (e as portas para a rua) as outras eram de alumínio, duas em alumínio e a da adegas era com travessas de madeira também e chapa de zinco (a quem colocou as de alumínio) Já foi o meu pai que as colocou porque inicialmente eram de madeira (e a razão) porque já estavam estragadas. Ele já trocou há trinta ou quarenta anos creio. ...”; 12:25 - (questionado se no tempo do pai este fez obras na casa) “Sim, fez lá obras de remodelação, especialmente aquilo que era um chão de madeira ele pôs mosaico nas cozinhas e sala de entrada era feita em cimento, depois mais tarde toda foi feita com mosaico; 13:13 - (e perguntado há quanto tempo) “foi para aí na década de oitenta, mais ou menos naquela altura (e se as portas de madeira também) mais ou menos na mesma altura, nessa altura em que ele fez as obras; 14.04 (questionado se no tempo do pai a casa já apresentava humidades, azulejos partidos) “sim humidades já, quando eu lá estava havia lá uma parede que era a separar a cozinha da sala, que era uma parede que estava feita com tijolo sete, portanto a mais económica, aí via-se que que já as tintas desfolhavam, mesmo até onde estava a escada encostada estavam as tintas desfolhadas, estava salitre mesmo[...]; 14: 29 - (e perguntado em que zona estava o salitre) “rente abaixo, assim meio metro do chão para cima, aquilo estava, pronto, uma casa térrea e assim pronto, era uma casa mesmo térrea às vezes quando chovia muito até a água lá entrava dentro”; 15:10 (e questionado onde se notava isso) “era na sala, o hall, de entrada, depois tinha a cozinha, a casa de banho e outro quarto, essas partes aí, a água...”; 15:49 - (questionado acerca das portas interiores, de que eram “[...] madeira (quantas) [...] oito (e seu estado) [...] aquilo estavam já empenadas, já havia lá delas, as portas da casa de banho, mas para fecharem já tínhamos de empurrar um bocadinho para ela trancar, tinha de se empurrar com o pé em baixo [...] aquilo eram portas em pinho e o pinho com a humidade e com o calor trabalham, ficam sempre (imperceptível); 16.43 - (questionado se

alguma vez foram substituídas) “uma da sala para a cozinha, essa foi sim, as outras que eu me lembre não, nunca foram (e a respeito do seu estado) “todas elas já eram portas com alguma idade , era madeira que aquilo aguentava, mas já não estavam em pé já eram portas com alguns anos já estavam com mãos de trinta anos de idade [...] por cima ainda não apanharam humidade e ainda estavam boas, mas mais rente abaixo [...]; 17:38 - (e quanto aos aros das portas, se estavam podres) “sim. Sim e rentes abaixo , já lá existia assim, a gente já não podia lá bater muito [...]”; 18:25 - (quanto ao estado dos azulejos, se havia alguns partidos, sinal de humidade) “havia-os até soltos, que se soltavam (e se era assim em todos os pavimentos com azulejos) a única que estava melhor era a sala que estava mais elevada [...] os outros já eram coisas um bocadinho mais antigas”; 19:26 - (questionado se já havia azulejos partidos e mosaicos) “sim , nas salas cá fora já havia partidos, até porque aquilo provavelmente foram azulejos de qualidade inferior[...] já havia lá mosaicos partidos, já, já (e se com humidades nas juntas) sim, sim, sim , já havia”; 20:23 - (acerca do móvel da cozinha) “essa tinha um móvel em fórmica (acerca de quando foi comprado) para os anos oitenta, se calhar até antes dos anos oitenta [...]”; 24:23 - (questionado onde se situavam as humidades das paredes interiores, se junto ao piso, e quantos centímetros) “aí meio metrozito, sim, para aí meio metro”.; 25: 12 - (questionado se depois de herdar fez obras) “imperceptível) não fizemos nada, só pintamos, assim aquelas divisões que estavam mais salitradas [...] mas aquilo era coisa para pouca dura. Não houve tratamento...”; 25:56 - (perguntado quando herdou) “ “foi após a morte dos meus pais em 2008, 2009 para aí...”; 30:38 - (questionado se desde que herdou substituiu o chão, o pavimento da casa) “não, não, não”; 34:55 - (em relação às portas interiores se as substituiu) “eu não substituí nada; 35:18 - (em relação ao móvel da cozinha se ficou o do mesmo do tempo do pai) “ficou, ficou...”; 37:13 - (se o estado da casa quando a vendeu era o mesmo que descreveu quando a herdou) “sim, sim, sim”.

A testemunha disse ainda o que consta do relato feito pela julgadora. Precisou, ainda, que não fala com o sobrinho A., só se este falar com ele, pois apenas está de relações cortadas com o seu irmão, pai do A., “que lhe roubou a casa”, e com quem teve/tem conflitos judiciais e não judiciais. Acrescentou ainda que não entra na casa desde a morte do pai, em 2009. Foi a sua mulher (a anterior testemunha) que tratou do contrato de 2015. Perguntado qual o significado da parte final da cláusula 6ª do contrato (vide o facto provado 7.) ficou sem saber responder.

Dos trechos que transcreveu não resulta, como a recorrente pretende, que a casa estava inabitável ou muito mau estado, apenas que a casa era antiga e

com partes menos boas. Apesar disto, realce-se, nem a dita testemunha como senhorio e a recorrente como inquilina se coibiram de efectuar dois contratos de arrendamento com destino a habitação, o ultimo dos quais em 2015 ! Era porque a casa não estava tão má como afirma a apelante e a testemunha parece deixar sugerido (quicá empedernido nas reservas contra o irmão, como foi extremamente evidente no seu depoimento, e por tabela contra o sobrinho A.). Perdeu a credibilidade do depoimento, quando referiu que não entra na casa desde a morte do pai, em 2009. Ou seja, como a casa estava não sabe, pelo que tal testemunho não serve de modo nenhum às aspirações impugnatórias da R. E o embaraço revelado à pergunta do significado da última parte da cláusula 6ª do contrato também diz muito sobre a sua credibilidade, e não isenção objectiva do seu depoimento.

Em suma, e análise final, os elementos probatórios apurados, documentais e testemunhais, designadamente estes que fomos avaliando depoimento a depoimento, permitem-nos formular semelhante convicção à exarada pela 1ª instância (nos termos dos arts. 663º, nº 2 ex vi do art. 607º, nº 5, 1ª parte, do NCPC) e, por conseguinte, julgar não procedente a impugnação aos apontados factos, o provado 24. e o não provado 3.

Duas breves notas finais: a) em 37 anos de exercício de funções, nunca tinha o relator visto uma casa tão imunda, suja, insalubre e com tanto lixo, por comportamento de pessoa e animais, dejectos de cães e gatos, como a que vimos nas dezenas de fotos juntas coma p.i.; b) por fim, como diz o adágio popular, perfeitamente aplicável ao nosso caso, “uma foto vale mais que mil palavras”, para tanto basta ver as fotos coloridas juntas aos autos.

3. Na sentença recorrida escreveu-se que:

“Nos termos do art. 1038º, d) “Constitui uma das obrigações do locatário não fazer da coisa locada uma utilização imprudente.”

Segundo o art. 1043º, “1. Na falta de convenção, o locatário é obrigado a manter e restituir a coisa no estado em que a recebeu, ressalvadas as deteriorações inerentes a uma prudente utilização, em conformidade com os fins do contrato.

2. Presume-se que a coisa foi entregue ao locatário em bom estado de manutenção quando não exista documento onde as partes tenham descrito o estado dela ao tempo da entrega.”

Nos termos do art.º 1044º, *“o locatário responde pela perda ou deteriorações da coisa, não excetuadas no artigo anterior, salvo se resultarem de causa que lhe não seja imputável nem a terceiro a quem tenha permitido a utilização dela”*.

Destes normativos resulta que o arrendatário é responsável pelas despesas necessárias à manutenção e restituição do prédio no estado em que o recebeu, ressalvadas as *“deteriorações inerentes a uma prudente utilização, em conformidade com os fins do contrato”*.

Ora, no caso dos autos resultou provado que aquando da entrega o locado estava no estado descrito em II. 1 A) 13. a 19., carecendo das reparações descritas em II. 1 A) 24., cujo valor não se apurou.

Será a R. responsável por tais reparações, como entende o A. ou não, como sustenta R. por força de inimputabilidade sua.

Dispõe o art 483º do Cód. Civil que: “

“Aquele que, com dolo ou mera culpa, violar ilicitamente o direito de outrem ou qualquer disposição legal destinada a proteger interesses alheios fica obrigado a indemnizar o lesado pelos danos resultantes da violação.

2. Só existe obrigação de indemnizar independentemente de culpa nos casos especificados na lei.”

Segundo o art. 488º do mesmo Diploma:

“1. Não responde pelas consequências do facto danoso quem, no momento em que o facto ocorreu, estava, por qualquer causa, incapacitado de entender ou querer, salvo se o agente se colocou culposamente nesse estado, sendo este transitório.”

“A imputabilidade, como um dos pressupostos normais da responsabilidade (...) só abrange as pessoas que tenham o discernimento para apreciar convenientemente o acto que praticaram, e que tenham, além disso, o livre exercício da sua vontade”, dizem Pires de Lima e Antunes Varela, Código Civil Anotado, vol., I, 4ª ed. Coimbra Ed. pág. 489

Ora, os factos provados relativos à saúde da R., descritos em II. 1 A) 26. a 31 não nos permitem afirmar a inimputabilidade da R. aquando da prática dos factos que levaram á situação descrita em II. 1 A) 13. e seg.

Assim, face aos factos provado importa concluir pela verificação, no caso, dos pressupostos da responsabilidade civil contratual da Ré.

Refira-se que ainda que assim não fosse sempre haveria que apurar qual a reparação devida à luz do disposto no art. 489º do Cód. Civil, que diz que:

“1. Se o ato causador dos danos tiver sido praticado por pessoa não imputável, pode esta, por motivo de equidade, ser condenada a repará-los, total ou parcialmente, desde que não seja possível obter a devida reparação das pessoas a quem incumbe a sua vigilância.

2. A indemnização será, todavia, calculada por forma a não privar a pessoa não imputável dos alimentos necessários, conforme o seu estado e condição, nem dos meios indispensáveis para cumprir os seus deveres legais de alimentos.”

Dispõe o art. 609º, nº 2, que *“Se não houver elementos para fixar o objeto ou a quantidade, o tribunal condenará no que vier a ser liquidado, sem prejuízo de condenação imediata na parte que já seja líquida”*

(...)

Do exposto resulta que importará remeter para posterior liquidação o apuramento das referidas reparações.

Mais resultou provado que a serviço de limpeza geral e remoção de lixo e de móveis velhos que se encontravam no imóvel, importaram em 1.590,06 € - cfr. II. 1 A) 22. -, montante também da responsabilidade da arrendatária, nos termos do referido art. 1044º do Cód Civil

Diz a R. que o Réu age com abuso de direito.

Vejamos.

Dispõe o art. 334º do Cód. Civil que *“É ilegítimo o exercício de um direito, quando o titular exceda manifestamente os limites impostos pela boa fé, pelos bons costumes ou pelo fim social ou económico desse direito.”*

Ora, dos factos provados não resulta qualquer excesso do Autor, nos referidos termos, quando pretende ser reparado como previsto no art. 1044º do Cód. Civil.”.

A recorrente discorda pelos motivos constantes das suas conclusões de recurso (as 22. a 39., mais a 30. e 31, segunda vez enumeradas). O A. opõe-se (cfr. as suas conclusões de recurso).

3.1. Relativamente ao abuso de direito, defende que (cfr. conclusões de recurso 22. a 28.), segundo a lição de Menezes Cordeiro estaremos perante a situação de desequilíbrio no exercício de posições jurídicas, designadamente na sub-categoria do exercício danoso inútil, porque o A. tinha intenção de fazer as obras, independentemente dos danos provocados pela R.

Sumariamente faremos duas observações.

A primeira é que a alegada intenção não está comprovada em nenhum facto. Por isso não tem valor.

A segunda é que o referido professor (na sua obra *Direito Civil Português, Parte Geral, Tomo IV, 2007, págs. 341/344*) explicita que no exercício danoso inútil o titular actua no âmbito formal da permissão normativa que constitui o seu direito, porém não retira qualquer benefício pessoal, antes causando um dano considerável a outrem, exercício aquele que se identifica com comportamentos chicaneiros ou emulativos, em que só existe intenção de prejudicar. E que, actualmente, ultrapassado o contexto histórico do nascimento de tal categoria a mesma se reconduzirá a situações de “eficácia externa” das obrigações.

Ora, no nosso caso não só não está envolvido qualquer terceiro na relação obrigacional entre A. e R., inexistindo, por isso, qualquer “eficácia externa” das obrigações, como não se pode dizer, de maneira nenhuma, que o A. não retira benefício nenhum do seu direito: como se diz lapidarmente na decisão recorrida, o A. o que pretende é ser reparado, como decorre dos factos provados 6., 7. - sobretudo a parte final -, e como previsto nas disposições citadas na mencionada decisão, devidamente conjugadas, os arts. 1038º, d), 1043º, nº 1 e 2, e 1044º do CC, e que o A. a isso tem direito pelos danos provocados pela R.

Não procede, pois, esta parte do recurso.

3.2. No respeitante à sua responsabilidade, alega que (cfr. conclusões de recurso 29. a 39. e segunda conclusão 30.) face à influência da sua doença na determinação livre da sua vontade, perturbadora do seu comportamento particular, da percepção de agir de forma acumuladora, e da percepção da realidade, apesar de não declarada inimputável, o comportamento do lesante

deve ser aferido pelo de um homem médio, e assim sendo, os factos provados relativos à saúde da R., descritos em 26. a 31. não permitem afirmar a imputabilidade da R. aquando da prática dos factos que levaram á situação descrita nos factos 13. e segs, ao contrário do que pretende a sentença.

Acompanhando a sentença recorrida diremos, brevemente, que os factos provados relativos à saúde da R., descritos sob 26. a 31. não nos permitem afirmar a inimputabilidade - prevista no transcrito art. 488º, nº 1, do CC - da R. aquando da prática dos factos que levaram à situação descrita sob os factos 13. e segs.

Aliás, como justamente salienta o recorrido, nas suas conclusões, nem sequer consta dos autos qualquer perícia que confirme esse estado (nem solicitada ao tribunal pela recorrente), nem sequer foram ouvidos quaisquer especialistas que pudessem atestar tal estado, limitando-se os documentos juntos a meros relatórios clínicos que não atestam ou confirmam tal inimputabilidade invocada pela R.

De maneira que, face aos factos provado, importa concluir pela verificação, no caso, dos pressupostos da responsabilidade civil da R.

Não procede, por isso, esta parte do recurso.

3.3. Referente à redução da indemnização por motivos de equidade, diz que (cfr. segunda conclusão 31.), em razão da doença da R., a sua culpa é acentuadamente diminuída, devendo na fixação da indemnização atender-se a estas circunstâncias do caso concreto, e assim sendo o seu montante reduzido por questões de equidade nos termos do art. 566º, nº 3, do CC.

Não pode aplicar-se este normativo, pois se reporta ao não apuramento exacto dos danos, e eles podem vir a ser apurados, já que o tribunal remeteu para posterior liquidação o apuramento das reparações a efectuar. Só posteriormente será eventualmente equacionável tal equidade.

De todo o modo, mesmo que possa eventualmente funcionar a diminuição de culpa da R., face à sua doença, para redução da indemnização, só logicamente, depois de apurado o montante dos danos, na referida liquidação, poderá a 1ª instância reduzir eventualmente tal montante, operação a desenvolver posteriormente aquando da fixação do montante dos danos a reparar.

(...)

IV - Decisão

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

*

Custas pela R.

*

Coimbra, 23.4.2024

Moreira do Carmo

Vítor Amaral

Carlos Moreira