

**Tribunal da Relação do Porto**  
**Processo nº 15602/23.9T8PRT.P1**

**Relator:** ISABEL SILVA

**Sessão:** 20 Março 2025

**Número:** RP2025032015602/23.9T8PRT.P1

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** APELAÇÃO

**Decisão:** CONFIRMADA A SENTENÇA

**ARRENDAMENTO DE IMÓVEL**

**CESSAÇÃO**

**BENFEITORIAS ÚTEIS**

**INDEMNIZAÇÃO**

## Sumário

I - Não se tendo provado que o local arrendado ficou “sem condições de utilização”, obrigando ao encerramento do estabelecimento comercial, as obras realizadas pelo arrendatário — renovação da instalação elétrica, colocação de teto falso, colocação de placa na parede, repavimentação do chão com azulejos, pintura das paredes e teto e colocação de barras de ferro na parede para instalação das prateleiras —, só podem ser qualificadas como benfeitorias úteis.

III - Tratando-se de benfeitorias úteis, e não sendo de configurar alguma das exceções previstas no nº 3 do art.º 1074º do CC, elas apenas conferem o direito ao respetivo levantamento, desde que o possam fazer sem detrimento dela.

III - Se não puderem ser levantadas, então há lugar ao pagamento do valor das obras, mas de acordo com as regras do enriquecimento sem causa, e apenas no final do contrato (nº 5 do art.º 1074º do CC).

## Texto Integral

**Apelação nº 15602/23.9T8PRT.P1**

## ACORDAM NO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DO PORTO

### **I - Resenha do processado**

**1.** AA intentou ação contra BB, pedindo:

1. seja declarada válida e eficaz a oposição deduzida pelo Autor, em 07.02.2023, à renovação do contrato de arrendamento celebrado com o Réu, com efeitos reportados a 31.08.2023, nos termos e para os efeitos da alínea b) do n.º1 do art.º 1097.º do Código Civil;

2. seja declarado extinto o contrato de arrendamento celebrado 01 de Junho de 2006, referente ao imóvel melhor identificado em 1.º e 5.º;

3. seja o Réu condenado:

a. a entregar imediatamente o locado, livre de pessoas e bens;

b. a pagar ao Autor indemnização no montante de €:1.200,00, desde 01 de setembro de 2023, por cada mês de atraso, até efetiva entrega do locado, sem prejuízo dos respetivos juros de mora calculados à taxa legal desde a data da citação dos Réus e até efetivo e integral pagamento, em cujo pagamento o Réu deve, igualmente, ser condenado.

Fundamentou tais pedidos alegando ter celebrado com o Réu um contrato de arrendamento para fins não habitacionais. Pretendendo pôr fim ao contrato, o Autor comunicou ao Réu a oposição à renovação, por carta registada com aviso de receção, recebida por este último em 08.02.2023, mais informando o Réu que, em face dessa oposição, o contrato cessando os respetivos efeitos em 31.08.2023. Em 12.07.2023, o Autor remeteu nova comunicação ao Réu, que a recebeu em 25.07.2023. Sucede que o Réu se recusa perentoriamente a entregar o locado.

O Réu deduziu contestação, sustentando a improcedência dos pedidos, com o argumento de que o contrato não estipula se era celebrado com prazo certo ou com duração indeterminada, pelo que só poderia ser objeto de denúncia e não de oposição à renovação.

Mais aproveitou o ensejo para deduzir reconvenção, alegando que em 2022 deflagrou um incêndio no prédio, que lhe destruiu a mercadoria e o deixou sem condições de utilização; como o Autor não efetuou as obras necessárias, o Réu realizou-as. Suscitou ainda o abuso de direito pois que a inércia do Autor lhe causou prejuízos de dezenas de milhares de euros.

Terminou peticionando a condenação do Autor a pagar-lhe:

I-O montante de 50.631,44€, pelo reembolso das obras feitas no locado;

II-O montante de 8.400€ correspondente á devolução das rendas pagas durante os 7 meses em que o arrendatário, por motivo que não lhe foi imputado, não pôde utilizar o locado;

III-O montante de 20.500€, de lucros cessantes correspondentes aos 7 meses em que o arrendatário não pode exercer o comércio no locado.

Realizada audiência de discussão e julgamento, foi proferida sentença, que decidiu julgar:

- a ação improcedente por não provada e em consequência absolve-se a Ré do pedido;

- o pedido reconvenicional improcedente por não provado e em consequência absolve-se o autor do mesmo.

## **2. Para assim decidir, foi considerada a seguinte factualidade:**

### Factos Provados

1º Encontra-se registada a favor do Autor a aquisição do prédio em regime de propriedade total, suscetível de utilização independente, sito na Rua ... e Travessa ..., ..., no Porto, correspondente a prédio urbano composto de casa de quatro pavimentos, tendo em parte três pavimentos, com quintal, descrito na Conservatória de Registo Predial do Porto sob o número ...44, e inscrito na respetiva matriz predial urbana sob o artigo ...99 da união de freguesias ..., ..., ..., ..., ... e ..., concelho do Porto (com origem no artigo ...59 da aludida união de freguesias, o qual, por sua vez, provém do artigo ...89 da freguesia da extinta freguesia ...). — Doc.s nº 1 e 2, que se juntam e cujo teor se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais.

2º O prédio identificado em 1. Ingressou no património do Autor por doação, conforme as aquisições registadas a seu favor pelas apresentações ...16 de 28.01.2015, e ...56 de 18.02.2020, e por compra, conforme a aquisição registada pela apresentação ...86 de 18.02.2020.

3º À data da aquisição do imóvel (parte em 2015, e parte em 2020), encontrava-se em vigor um contrato de arrendamento celebrado pelos anteriores proprietários com o aqui Réu em 2006.

4º Em 01.06.2006, os anteriores proprietários celebraram com o Réu um acordo denominado “contrato de arrendamento” para fins não habitacionais, por via do qual declararam dar de arrendamento ao Réu, e este recebeu, a parte do imóvel aludido em 1º, suscetível de utilização independente, correspondente a uma loja sita no R/Chão, com entrada pelo nº ...23 da Rua ..., ... Porto — Doc. nº 3, que se junta e cujo teor se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais .

5º O aludido contrato de arrendamento foi celebrado pelo prazo de um ano, renovável automaticamente por iguais e sucessivos períodos enquanto não for denunciado nos termos legais.

6º Como contrapartida, obrigou-se o Réu ao pagamento da renda anual no valor de €: 30.000,00 (trinta mil euros), a pagar em duodécimos mensais no valor de €: 2.500,00 (dois mil e quinhentos euros), a pagar ao dia 08 do mês a que disser respeito.

7º Pelo menos desde o ano de 2011, por acordo celebrado entre os anteriores proprietários e o Réu, o valor da renda foi reduzido ao valor mensal de €:1.200,00,

8º Quantia que, de resto, continuou a ser paga pelo Réu ao Autor quanto este assumiu a posição de Senhorio — cfr. Documentos nº 4 a 8 que ora se juntam e cujo teor se dá por integralmente reproduzido —, e que vinha a ser paga a este desde então até ao mês de agosto do corrente.

10º Pretendendo por fim ao contrato de arrendamento em curso, por comunicação datada de 07.02.2023, o Autor remeteu ao Réu, carta registada com aviso de receção, recebida por este último em 08.02.2023, comunicando-lhe a respetiva oposição à renovação do contrato, mais informando o Réu que, em face da oposição à renovação ali comunicada, o contrato não se renovaria, cessando os respetivos efeitos em 31.08.2023, data em que o Réu deveria proceder à entrega do local arrendado, livre de pessoas e bens, sob pena de se constituir na obrigação de indemnizar o Autor pela mora na entrega, nos termos do disposto no nº 1 do artigo 1045º do Código Civil — cfr. Doc. nº 10 que ora se junta e cujo teor se dá por integralmente reproduzido .

11º Em 12.07.2023, o Autor remeteu nova comunicação ao Réu, que a recebeu em 25.07.2023, relembrando-o da data de cessação do contrato de arrendamento, face à oposição à renovação comunicada e alertando-o uma vez

mais para os efeitos decorrentes da mora na entrega do locado —cfr. Doc. 11 que ora se junta e cujo teor se dá por integralmente reproduzido (por acordo)

12º Chegado o dia 31.08.2023, o Réu não procedeu à entrega do local arrendado, sequer contactou o Autor tendo em vista o agendamento da entrega do locado (por acordo)

13º O Réu recusou-se, e recusa-se, a entregar o locado (por acordo)

14º Em 3.11.2022, cerca das 9 horas, deflagrou, no local arrendado, um incêndio (por acordo)

15º O incendio em questão terá sido «iniciado por via de uma anomalia no sistema elétrico do imóvel» que era antigo e se encontrava degradado pela falta de execução de obras de manutenção do local arrendado (por acordo)

16.º Na altura o locado encontrava-se repleto de mercadoria destinada às vendas natalícias, que ficou inutilizada pelo fogo, pela própria água utilizada para apagar o incendio e até pelo cheiro que impregnou as restantes peças de roupa.

18.º O demandado, por si e através da sua então mandatária, solicitaram após o incêndio, a realização das obras no estabelecimento, que não foram realizadas.

19.º A Ré executou as seguintes obras no imóvel:

- Renovou toda a instalação elétrica do imóvel arrendado, orçamentada em 18.259€ +Iva, no total de 22.447,50€;
- Colocou o teto falso;
- Colocou placa na parede;
- Repavimentou o chão aí colocando azulejos,
- Pintou as paredes e o teto do local arrendado
- Colocou barras de ferro na parede para instalação das prateleiras, que aí foram recolocadas.

20.º Tudo no total de 55.836,53€ (cinquenta e cinco mil, oitocentos e trinta e seis euros e cinquenta e três cêntimos).

Factos não provados

- a) O montante mínimo dos lucros mensais da ré relativos aos 5 meses de 2023 é de 2.500€/mês, e ainda 4.000€/mês relativamente aos meses de Novembro e Dezembro de 2022, em que devido á época natalícia seria este o mínimo dos lucros mensais,
- b) Desde o início de Março de 2023 o locado encontra-se aberto ao publico, em funcionamento, com a realização simultânea das obras;
- c) O incêndio deixou o local arrendado sem condições de utilização.
- d) Só em Junho de 2023, depois das obras concluídas, pôde reabrir o estabelecimento.
- e) A ré liquidou ao autor o valor de 8.400€ (oito mil e quatrocentos euros) relativos ás rendas dos 7 meses de encerramento do locado.

**3. Inconformado com a sentença, dela veio apelar o Réu, formulando as seguintes conclusões:**

1. No que respeita ao recurso sobre a matéria de facto que a douta sentença recorrida considerou como não provada, designadamente na dos FNP, indicando para o efeito, na motivação da douta sentença, que não foi junta aos autos a contabilidade da empresa e embora o apelante, que não é uma empresa, não tenha contabilidade organizada, não pode deixar de se considerar provado que que, durante os sete meses em que a loja em questão esteve comprovadamente fechada o apelante teve lucros cessantes.
2. Isto porque, com base nas partes supra transcritas dos segmentos supra transcritos, que aqui se dão por reproduzidos, dos depoimentos de CC (gravado digitalmente das 11:26 às 11:48, com a duração de 00:21:53), de DD (gravado digitalmente das 11:48 às 12:07, com a duração de 00:19:17) que tem uma loja em frente á dos autos e ainda no de EE (gravado digitalmente das 10:49 às 11:12, com a duração de 00:12:08), distintamente do considerado na al. a) dos FNP deverá ser considerado provado que «a) *O montante mínimo dos lucros mensais da ré relativos aos 5 meses de 2023 é de 2.500€/mês, e ainda 4.000€/mês relativamente aos meses de Novembro e Dezembro de 2022, em que devido á época natalícia seria este o mínimo dos lucros mensais*».
3. Ainda que as inúmeras fotos tiradas do interior do locado que constam no relatório do sinistro junto como documento n.º 2 da contestação/reconvenção, não fossem suficientes para comprovar a matéria indicada na alínea c) do FNP, dos segmentos supra transcritos, que aqui se dão por reproduzidos, dos

depoimentos de CC (gravado digitalmente das 11:26 às 11:48, com duração de 00:21:53), que a douta sentença recorrida, na sua motivação considerou credível e ter conhecimento dos factos, de DD (gravado digitalmente das 11:48 às 12:07, com a duração de 00:19:17), de FF (gravado digitalmente das 12:07 às 12:18, com a duração de 00:11:02) e ainda de EE (gravado digitalmente das 10:49 às 11:12, com duração de 00:12:08), deverá resultar a prova de que *«O incêndio deixou o local arrendado sem condições de utilização»*.

4. A prova da matéria indicada na alínea d) dos FNP deverá resultar dos segmentos supra transcritos, que aqui se dão por reproduzidos, dos depoimento de CC (gravado digitalmente das 11:26 às 11:48, com duração de 00:21:53), e de DD (gravado digitalmente das 11:48 às 12:07, com a duração de 00:19:17) e ainda de EE (gravado digitalmente das 10:49 às 11:12, com duração de 00:12:08), dos quais deverá resultar provado que *«Só em Junho de 2023, depois das obras concluídas, pôde reabrir o estabelecimento»*.

5. A prova da matéria que consta na al. e) dos FNP deverá resultar, desde logo da confissão expressa no artigo 48.º da réplica onde o apelado expressamente admitiu que *«o Réu nunca deixou de pagar a renda»*.

6. Ainda que assim não fosse e sem prescindir, com base nos segmentos supra transcritos, que aqui se dão por reproduzidos, dos depoimentos de CC (gravado digitalmente das 11:26 às 11:48, com a duração de 00:21:53), de DD (gravado digitalmente das 11:48 às 12:07, com a duração de 00:19:17) e de EE (gravado digitalmente das 10:49 às 11:12, com duração de 00:12:08), deve considera-se como provado que *o «pagamento das rendas que o réu/ reconvinte continuou a pagar ao autor durante os 7 meses de encerramento do locado»*.

7. No que respeita ao recurso sobre a matéria de direito, não pode aceitar-se que não obstante tenham resultado provados todos os FP 14.º a 20.º a douta sentença recorrida tenha julgado a reconvenção improcedente em vez de analisar a responsabilidade do reconvindo/apelado no incendio ocorrido no estabelecimento do reconvinte e o conseqüente reembolso do que este teve que gastar em obras para devolver ao locado as condições inicialmente facultadas pelo senhorio, bem assim como o pagamento dos lucros cessantes e o reembolso das rendas indevidamente pagas pelo reconvinte durante o período em que o estabelecimento esteve fechado.

8. Para o efeito a douta sentença recorrida começou por transcrever o artigo 66.º do RAU, que, atendendo ao disposto no n.º 1 do artigo 59.º do NRAU, há

vários anos não está em vigor, e desenvolveu um raciocínio á volta do conceito da caducidade do arrendamento que não foi alegada nem pedida pelo Autor/ reconvindo, nem poderia ter sido validamente peticionada, na medida em que o incendio em questão não implicou, de modo algum a perda do locado.

9. Embora, para tentar aplicar o referido raciocínio sobre uma caducidade que nunca foi invocada no presente processo, a douta sentença recorrida tenha começado por referir e bem que para o efeito «há que distinguir entre a perda total e a perda parcial da coisa locada» reconhecendo que apenas a primeira poderia integrar «a situação de caducidade do...contrato de locação», de seguida citando um acórdão do T.R.C. de 1989 (!) conclui, que há perda total «quando, em virtude de causa não imputável ao locador, o arrendado se tornar impossível para o fim contratado» que se fundamentou na não imputabilidade da causa do incêndio ao senhorio.

10. De notar que, para além de todo este raciocínio numa ação em que a caducidade do arrendamento não foi alegada nem pedida, ser despropositado, de acordo com a própria sentença recorrida, a caducidade, dependeria de o incêndio ter tido uma causa não imputável ao senhorio, o que não se verifica na presente ação em que resultou provado que «o incêndio em questão terá sido iniciado por via de uma anomalia no sistema elétrico do imóvel» que era antigo e se encontrava degradado pela falta de execução de obras de manutenção do local arrendado», ou seja, em que a causa do incêndio é imputável ao senhorio que atuou negligentemente.

11. Ainda que a questão da caducidade com base na qual a douta sentença recorrida considerou a reconvenção improcedente, tivesse alguma pertinência nos presentes autos em que a mesma não foi alegada nem peticionada, não poderia ser reconhecida qualquer caducidade contratual considera-se na medida em que é manifesto que o locado não resultou totalmente «perdido» por causa do incêndio ocorrido, ou seja, o edifício não deixou de existir e conforme o superiormente decido pelo STJ no Ac. de 07.07.1999 que confirmou douta decisão desta Ilustre Relação do Porto, só nesse caso o senhorio poderia, validamente, ter alegado a caducidade do contrato «I. A caducidade do arrendamento por perda (total) da coisa arrendada apenas se verifica se esta desaparecer por facto natural (incêndio, terramoto, inundação ou outro facto idêntico) ou por facto legitimo do homem. II- A obrigação do senhorio de assegurar o gozo da coisa locada ao arrendatário só se extingue, conduzindo á caducidade do contrato, quando a prestação se torne impossível por causa que não lhe seja imputável.» (in BMJ n.º 489, Ano 1999, pág. 311).

12. Dado que, no caso em análise, o incêndio não fez com que o locado desaparecesse mas tão só provocou a degradação das condições em que o mesmo ficou, não se pode dizer que ocorreu a «perda do locado» pelo que ainda que a questão da caducidade do contrato de arrendamento, nos presentes autos, em que tal não foi alegado ou peticionado pelo autor/reconvindo, tivesse alguma pertinência, não poderia considerar-se que a mesma existe, muito menos para obstar á procedência dos pedidos reconventionais deduzidos pelo réu/reconvinte e ora apelante.

13. Pelo exposto e atendendo á matéria provada nos FP 15.º, 18.º, 19.º e 20.º, com todo o respeito e s.m.o., o senhorio deveria, desde logo, ter sido condenado a pagar, ao reconvinte e ora apelado, o valor peticionado de 55.836,53€.

14. Isto porque, independentemente de ter resultado provado que o incendio ocorreu devido á degradação do locado por falta da execução de obras de manutenção no mesmo, ainda que o senhorio não seja responsabilizado nos termos genéricos da responsabilidade objetiva que deriva do disposto no artigo 493.º do C.C., entende-se que o mesmo não pode deixar de ser responsabilizado nos termos do disposto no artigo 1074.º do C.C., especificamente aplicável ao contrato de arrendamento.

15. Pelo exposto e atendendo ao comprovado (FP 18.º) cumprimento dos requisitos necessários para que o arrendatário possa ser reembolsado por efetuar obras no locado, o autor/reconvindo/apelado não pode deixar de ser condenado a pagar ao reconvinte/apelante, o montante que comprovadamente aquele gastou para devolver ao locado as condições necessárias para aí poder continuar a exercer o comércio visado pelo contrato de arrendamento celebrado entre autor e réu.

16. Ainda com base no sumário do AC.do STJ supra transcrito e dado que, nos presentes autos, não existe qualquer prova de que a execução das obras pedidas pelo arrendatário, ora apelante tenha, de algum modo, sido impossibilitada por algum motivo não imputável ao senhorio, o reconvindo deverá ser condenado a pagar ao reconvinte o valor das obras que por inércia daquele, este teve que executar para poder continuar a usufruir do locado.

17. Vindo a ser considerado provado, como supra se expôs e se espera aconteça, que o incêndio deixou o local arrendado sem condições de utilização e que o reconvinte pagou as rendas durante todo o tempo em que o locado esteve encerrado, constata-se que o reconvindo/apelado, ao recusar-se a

executar as obras necessárias para que o arrendatário, ora apelante, pudesse gozar do locado para os efeitos a que o mesmo se destinava, deixou de cumprir uma das duas obrigações que, de acordo com o disposto no artigo 1031.º do C.C. lhe incumbiam como senhorio.

18. E tal era quanto bastava para que, com base na exceção de não cumprimento, o reconvinte pudesse ter deixado de pagar as rendas correspondentes aos 7 meses em que o locado se encontrou encerrado, mas como o senhorio continuou a exigir o pagamento das mesmas, com receio de pôr em risco o arrendamento que para ele é muito importante, o apelado continuou a pagar as rendas ao senhorio, que agora deverá ser condenado a devolver o valor das mesmas, no total de 8.400€.

19. Vindo a ser considerado provado, como supra se expôs e se espera aconteça, que o reconvinte sofreu lucros cessantes o apelado não pode deixar de ser responsabilizado nos termos do genericamente disposto no 493.º do C.C., bem assim como nos artigos 1031.º e 1074.º do C.C., especificamente aplicáveis ao contrato de arrendamento, pelo que deverá também ser condenado a pagar ao apelante o valor do negócio que este poderia ter feito durante todo o período em que, por causa do incendio, o estabelecimento não pode funcionar.

#### V- NORMAS VIOLADAS:

Artigo 59.º do NRAU e artigos 493.º, 790.º n.º 1, 1031.º al. b) e 1074.º do C.C.

Pelo exposto, deve ser dado provimento ao presente recurso, revogando-se a sentença recorrida quer no que respeita á matéria das alíneas a), c), d) e e) dos FNP que deverá ser considerada como provada, quer no concernente á matéria de direito, na parte em que absolveu o Autor do pedido reconvenicional, pelo que este deverá ser condenado nos pedidos reconvenicionais deduzidos pelo Reconvinte, ora apelante. Só assim se fazendo JUSTIÇA!

**4.** O Autor contra-alegou, sustentando a improcedência da apelação.

Para além, disso, suscitou a **ampliação do âmbito do recurso**, nos termos do art.º 636º nº 2 do CPC, de acordo com as seguintes conclusões [\[\[1\]\]](#):

C) Podia o Tribunal “a quo” ter dado como provado, por acordo, que o incêndio teve início numa anomalia na instalação elétrica, porém, não podia ter dado como provado que o incêndio se deveu ao facto do locado ser antigo e se encontrar degradado pela falta de execução de obras de manutenção.

D) Aliás tal conclusão presente na contestação foi expressamente impugnada pelo Apelado, na sua réplica, concretamente nos pontos 39º a 41º.

E) Sendo que do depoimento das testemunhas, ou dos documentos juntos pelo Apelante com a sua contestação, apenas resulta que o incêndio resultou de uma anomalia no sistema elétrico tendo sido de natureza meramente acidental, tal como consta do despacho de arquivamento do inquérito igualmente junto ao processo.

F) Pelo que deve ser o art.º 15º dos factos provados alterado passando apenas a constar que: *“O incêndio em questão terá sido «iniciado por via de uma anomalia no sistema elétrico do imóvel”*

Termos em que:

A) deve ser alterado o art.º 15º da Matéria dada como provada na sentença Proferida pelo tribunal “a quo”;

B) deve ser o recurso interposto pela Apelante julgado improcedente e mantida a dita sentença proferida pelo tribunal “a quo”.

5. O Réu ainda respondeu à ampliação do recurso, sustentando a respetiva improcedência.

Colhidos os vistos legais, cumpre decidir.

## **II - FUNDAMENTAÇÃO**

### **6. Apreciando o mérito do recurso**

O objeto do recurso é delimitado pelas questões suscitadas nas conclusões dos recorrentes, e apenas destas, sem prejuízo de a lei impor ou permitir o conhecimento oficioso de outras: art.º 615º nº 1 al. d) e e), *ex vi* do art.º 666º, 635º nº 4 e 639º nº 1 e 2, todos do Código de Processo Civil (CPC).

No caso, são as seguintes as questões a decidir:

- Reapreciação da matéria de facto
- Reapreciação da matéria de direito no tocante aos pedidos reconventionais
- Em função do decidido, apreciar a ampliação do âmbito do recurso (reapreciação do facto provado 15 e respetiva pertinência em sede de direito)

#### **6.1. Reapreciação da matéria de facto**

A sentença considerou não provado que «a) *O montante mínimo dos lucros mensais da ré relativos aos 5 meses de 2023 é de 2.500€/mês, e ainda 4.000€/mês relativamente aos meses de Novembro e Dezembro de 2022, em que devido á época natalícia seria este o mínimo dos lucros mensais*»

O Apelante peticiona que tal se considere provado, com fundamento no depoimento de 3 testemunhas, que indicaram os montantes de faturação da loja.

Naturalmente que tal pretensão só pode improceder.

Desde logo porque o *lucro* dum empresa, ou dum qualquer negócio, não é demonstrável por testemunhas.

O apuramento do *lucro* é questão mais complexa do que o volume de faturação. É uma questão técnico-pericial de análise à contabilidade. Na sua formulação mais simples, o lucro é o resultado da diferença entre as vendas (receitas) e as despesas (investimentos, custos fixos e variáveis, etc.). E isto, no pressuposto que a empresa mantém um registro preciso dessas receitas e despesas.

Nenhuma documentação foi junta aos autos, designadamente as declarações fiscais de IRS/IRC que se impõem a qualquer contribuinte. Donde, improcede a alteração pretendida.

Mais considerou a sentença como não provado que «c) *O incêndio deixou o local arrendado sem condições de utilização.*»

E também aqui pretende o Apelante que tal se considere provado, com fundamento no depoimento das mesmas testemunhas, em conjunto com as fotografias juntas aos autos.

Do relatório dos Bombeiros que ocorreram ao debelar do incêndio, consta o seguinte: «*no local, deparamo-nos com fumo intenso a sair pela porta de entrada do edifício destinado a comércio e armazém, no qual, após um reconhecimento do interior, verificou-se tratar de um foco de incêndio que deflagrava, sobretudo, em artigos relacionados com vestuário. (...) Do sinistro resultaram danos no material armazenado, sobretudo em artigos de vestuário, instalação elétrica, paredes e tetos, derivado à temperatura e gases libertados pela combustão.*»

De tal relatório pode inferir-se os danos e prejuízos em artigos de vestuário, instalação elétrica, paredes e tetos (aliás, tal como provado nos factos provados 16 e 19), mas não que o locado ficou “sem condições de utilização”.

Depois, temos um relatório pericial da Polícia Judiciária (realizado no âmbito do processo crime que decorreu por tal incêndio) no qual, com relevo, se refere: *«Este estabelecimento é constituído por diversos espaços de armazenamento de roupa, quer pendurada quer embalada e em caixotes. Após a zona de entrada - espaço de loja principal, utilizando uma porta localizada ao fundo à direita, entra-se no espaço onde terá decorrido o incêndio e onde se observam os maiores danos.»*

Existem fotografias do espaço tiradas nos momentos antes do deflagrar do incêndio, das quais ressaltam vários caixotes espalhados pelo chão do locado e, nas paredes, artigos de vestuário pendurados.

Das fotografias pós-incêndio apenas se vislumbram danos em artigos de vestuário, instalação elétrica, paredes e tetos. E onde se verifica uma muito maior destruição é apenas na tal divisão ao fundo, que se diz destinada a armazém; ora, se o espaço da loja principal se desenvolve na zona de entrada, não se pode concluir que *“o local arrendado tenha ficado sem condições de utilização.»*

Aliás, do depoimento das testemunhas invocadas resulta que a destruição foi apenas parcial.

No que toca ao facto não provado *«d) Só em Junho de 2023, depois das obras concluídas, pôde reabrir o estabelecimento.»*, que se pretende ver provado.

Sobre este ponto diremos que os depoimentos não são precisos. Assim, o depoimento de CC (*Depois das obras, as obras iniciaram a partir de abril, por aí, porque em Março começou-se a fazer a limpeza do estabelecimento. Em Abril iniciaram-se as obras e só pôde iniciar, vá lá, as vendas, a partir de 1 de Junho, mais ou menos por aí. Princípio de Junho.*). Sobre quanto tempo esteve a loja fechada, uns falaram em 7 meses, outros, em 9, mas também em 5/6 meses.

Na réplica, tal foi expressamente impugnado, referindo-se o mês de Março como a reabertura do estabelecimento ao público.

Donde, não se poder com segurança concluir sobre o mês em que o estabelecimento reabriu.

Por fim, o facto não provado «e) A ré liquidou ao autor o valor de 8.400€ (oito mil e quatrocentos euros) relativos às rendas dos 7 meses de encerramento do locado.», que se considera dever passar a provado.

Ou, pelo menos, provado que o «pagamento das rendas que o réu/reconvinte continuou a pagar ao autor durante os 7 meses de encerramento do locado».

Invoca-se a confissão expressa no artigo 48 da réplica, para além dos depoimentos das mesmas testemunhas.

Efetivamente, olhada a réplica, nela refere o Autor que cedeu ao Réu, na sequência do incêndio, o 1º e 2º andares do imóvel para que depositasse a mercadoria e pudesse manter o exercício da atividade e, “foi, de resto, por tal motivo que o Réu nunca deixou de pagar a renda” (ponto 48 da réplica).

Nesta medida, admitindo-se que o Réu nunca deixou de pagar a renda, é de concluir que nesta parte assistiria razão ao Apelante.

Porém, não logrou apurar-se quanto tempo esteve encerrado o estabelecimento. Ou, até, se chegou a encerrar.

Assim, decide-se eliminar o facto não provado na alínea e) e adita-se aos factos provados um facto 21, com a seguinte redação: “O Réu nunca deixou de pagar a renda”.

## **6.2. Sobre a (im)procedência dos pedidos reconventionais**

### **§ 1º - Quanto ao reembolso das obras feitas no locado (€55.836,53)**

Resulta da factualidade provada (factos 19 e 20) que o Réu executou obras no imóvel (renovou toda a instalação elétrica, colocou o teto falso, colocou placa na parede, repavimentou o chão aí colocando azulejos, pintou as paredes e o teto, colocou barras de ferro na parede para instalação das prateleiras, que aí foram recolocadas) para colmatar os estragos causados pelo incêndio. E que todas essas obras importaram num total de € 55.836,53.

Na sentença estabeleceu-se o seguinte raciocínio: o art.º 66º nº 1 al. e) do RAU, o contrato de arrendamento caduca pela perda da coisa locada; segundo entendimento doutrinal e jurisprudencial, há que distinguir entre a perda total e a perda parcial da coisa locada, sendo que a caducidade do contrato só ocorre com a perda total. No caso dos autos, apuraram-se obras realizadas pelo Réu, mas não se provou que o incêndio deixou o local arrendado sem condições de utilização. Pelas obras realizadas o tribunal não pode concluir

que o estabelecimento esteve encerrado em consequência do incêndio, pelo que se julgaram improcedentes todos os pedidos reconventionais.

Estamos em crer que assiste razão ao Recorrente.

Em 1º lugar, como assinala, nenhuma das partes invocou a caducidade do contrato, nem a causa de pedir da reconvenção decorre de tal caducidade.

Na verdade, o que o Réu alegou foi a ocorrência dum incêndio no prédio, que deixou o local arrendado sem condições de utilização. O Réu interpelou o Autor para a realização das obras necessárias à reabertura do estabelecimento, sendo que ele nada fez. O Réu executou então, de *motu proprio*, as obras necessárias para repor o imóvel em condições de o mesmo poder ser utilizado. E o que pede é o reembolso do que gastou nessas obras.

Vejamos então se assiste ao Réu o pretendido reembolso, provado que ficou a realização de tais obras (factos provados 18 a 20).

O contrato iniciou-se em junho de 2006, sob a vigência do RAU, aprovado pelo Decreto-Lei nº 321-B/90, de 15 de outubro.

A esse regime seguiu-se o NRAU (Lei nº 6/2006, de 27 de fevereiro), que revogou o RAU e determinou:

- a repristinação de muitas das normas do CC (artigos 2º e 3º, designadamente no tocante à matéria de obras);
- que os contratos celebrados na vigência do RAU passaram a estar submetidos ao NRAU (art.º 26º, na sua redação originária, e art.º 59º).

Assim, no tocante a esta matéria, obras, será aplicável o regime do Código Civil (CC).

Uma das obrigações principais do locador é assegurar ao locatário o gozo da coisa para os fins a que se destina: al. b) do art.º 1031º do CC.

No que toca às obras, o presente litígio foi delineado entre as partes como tendo ocorrido em novembro de 2022 (o incêndio que deflagrou e tornou necessária a realização de obras).

Assim, dispõe o art.º 1074º do CC, na redação operada pela Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro:

*1 - Cabe ao senhorio executar todas as obras de conservação, ordinárias ou extraordinárias, requeridas pelas leis vigentes ou pelo fim do contrato, salvo estipulação em contrário.*

*2 - O arrendatário apenas pode executar quaisquer obras quando o contrato o faculte ou quando seja autorizado, por escrito, pelo senhorio.*

*3 - Excetuam-se do disposto no número anterior as situações previstas no artigo 1036.º e no artigo 22.º-A do regime jurídico das obras em prédios arrendados, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto.*

*4 - (Revogado.)*

*5 - Salvo estipulação em contrário, o arrendatário tem direito, no final do contrato, a compensação pelas obras licitamente feitas, nos termos aplicáveis às benfeitorias realizadas por possuidor de boa fé.*

Olhado o clausulado do contrato, sobre “obras” estipulou-se apenas que o locado foi entregue em perfeito estado de utilização, não carecendo de obras, e que todas as obras que o inquilino entenda serem “úteis”, teriam de ser previamente autorizadas pelo senhorio, correndo “por conta e risco” do inquilino (cláusulas 12ª e 13ª).

Utilizando a definição do nº 3 do art.º 216º do CC, *são benfeitorias necessárias as que têm por fim evitar a perda, destruição ou deterioração da coisa; úteis as que, não sendo indispensáveis para a sua conservação, lhe aumentam, todavia, o valor; voluptuárias as que, não sendo indispensáveis para a sua conservação nem lhe aumentando o valor, servem apenas para recreio do benfeitorizante.*

Da factualidade apurada apenas resulta a destruição da mercadoria (facto 16), mas nada se diz quanto ao estado de deterioração do local arrendado; ao contrário, resultou “não provado” que o mesmo tenha ficado “sem condições de utilização” [facto não provado na al. c)].

Donde, as obras realizadas pelo Réu não integram a categoria de benfeitorias necessárias pois não se encontra demonstrado que visassem a perda, destruição ou deterioração do locado.

Assim, as obras comprovadamente realizadas pelo Réu — renovação da instalação elétrica, colocação de teto falso, colocação de placa na parede, repavimentação do chão com azulejos, pintura das paredes e teto e colocação de barras de ferro na parede para instalação das prateleiras —, só podem ser qualificadas como benfeitorias úteis.

Nessa medida, e nos termos do contrato, tais obras teriam de ser previamente autorizadas pelo senhorio, correndo “*por conta e risco*” do inquilino (cláusulas 12<sup>a</sup> e 13<sup>a</sup>).

Dos autos não consta que o senhorio tenha autorizado as obras, pelo que as mesmas ficaram por conta e risco do Réu.

Aliás, decorre do art.º 1273º do CC que as benfeitorias úteis apenas conferem o direito ao respetivo levantamento, desde que o possam fazer sem detrimento dela. Se não puderem ser levantadas, então há lugar ao pagamento do valor das obras, mas de acordo com as regras do enriquecimento sem causa.

Por outro lado, na perspetiva do regime legal, decorre do nº 2 do art.º 1074º do CC que o Réu apenas poderia executar as obras quando o contrato o faculte ou quando autorizado por escrito pelo senhorio, o que já vimos não ter acontecido.

Quanto às exceções previstas no nº 3 do art.º 1074º do CC, também não são de considerar. Assim: (i) as contempladas no art.º 1036º são as reparações urgentes e os autos nada referem sobre tal urgência, designadamente por não se ter provado que o locado tenha ficado “sem condições de utilização”; (ii) as referidas no art.º 22.º-A do regime jurídico das obras em prédios arrendados, também não estão aqui em causa porque não foram obras objeto de intimação, nem foi realizado o procedimento de comunicação ao senhorio nos termos legais.

Por fim, dir-se-á que, como referido no nº 5 do art.º 1074º do CC, o direito ao reembolso só poderia ser acionado “no final do contrato”. E o contrato aqui em causa permanece em vigor face à improcedência da ação.

Concluindo, ainda que por diversa fundamentação, não assiste ao Réu o direito ao reembolso do que gastou com a realização das obras.

## **§ 2º - Quanto à devolução de 7 meses de renda**

Também aqui é de improceder esta pretensão. Na verdade, a devolução do valor das rendas assentava no pressuposto de que o estabelecimento comercial esteve fechado 7 meses por ter ficado sem condições de funcionar em virtude do incêndio.

Nada disso se provou. Logo, se o Réu manteve o locado, era sua obrigação o pagamento das rendas.

**§ 3º - Quanto ao pagamento por lucros cessantes (€20.500,00) dos 7 meses de encerramento**

Vale aqui a mesma argumentação. Não se tendo provado os 7 meses de encerramento, nem a ocorrência de lucros cessantes, nada há a liquidar.

**6.3. Sobre a ampliação do âmbito do recurso**

A ampliação do objeto do recurso tem natureza subsidiária, significando isso que só dele se toma conhecimento no caso de procedência do recurso principal: art.º 636º nº 1 e 2 e art.º 554º nº 1 *a contrario*.

Nessa medida, tendo improcedido a apelação, fica prejudicado o conhecimento da ampliação do respetivo âmbito, suscitada pelo Recorrido.

**7. Sumariando** (art.º 663º nº 7 do CPC)

**III. DECISÃO**

.....  
.....  
.....

- 8.** Pelo que fica exposto, acorda-se nesta secção cível da Relação do Porto em:
- i. eliminar o facto não provado na alínea e) e aditar aos factos provados um facto 21, com a seguinte redação: *“O Réu nunca deixou de pagar a renda”*;
  - ii. julgar improcedente a apelação;
  - iii. considerar prejudicado o conhecimento da ampliação do objeto do recurso.

Custas do recurso a cargo do Apelante, face ao decaimento.

Porto, 20 de março de 2025

Relatora: Isabel Silva

1º Adjunto: Ana Luísa Loureiro

2º Adjunto: Manuela Machado

---

**[[1]] Não se transcrevem as conclusões A e B por se referirem às contra-alegações.**