

Tribunal da Relação de Coimbra
Processo nº 1095/23.4T8FIG.C1

Relator: MARIA CATARINA GONÇALVES

Sessão: 13 Maio 2025

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: REVOGADA EM PARTE

CONTRATO DE ARRENDAMENTO

PRIVAÇÃO OU DIMINUIÇÃO DO GOZO DO LOCADO

NÃO IMPUTABILIDADE AO LOCADOR

REDUÇÃO DA RENDA

MEDIDA DA REDUÇÃO

DANOS NÃO PATRIMONIAIS

Sumário

I - A mera circunstância de a privação ou diminuição do gozo do locado não ser imputável ao locador não basta para afastar a redução da renda que está estabelecida no art.º 1040.º do CC; desde que não resulte de motivo atinente à pessoa do locatário ou dos seus familiares, a privação ou diminuição do gozo da coisa locada que não seja imputável ao locador dá lugar à redução da renda - nos termos estabelecidos no n.º 2 da norma citada - se tal privação ou diminuição exceder um sexto da duração do contrato.

II - Estando em causa uma diminuição/restricção do gozo de um locado em função da qual já foi estabelecida uma redução da renda ao abrigo do disposto no art.º 1040.º do CC, não haverá lugar - sob pena de duplicação de benefício/compensação pelo mesmo facto - à indemnização dos danos não patrimoniais que não excedem os incómodos, desconforto e constrangimentos que são próprios e inerentes ao uso do locado em condições mais limitadas por força das aludidas restrições.

(Sumário elaborado pela Relatora)

Texto Integral

Acordam no Tribunal da Relação de Coimbra:

I.

AA, residente na Rua ...,, intentou a presente acção declarativa contra **BB** e **CC**, residentes na Rua ..., ..., ...,, pedindo - com fundamento num contrato de arrendamento celebrado com as Rés que vigorou entre Dezembro de 2018 e Dezembro de 2021 - que as Rés sejam condenadas a pagar-lhe a quantia de 1.952,00€ - correspondente ao valor das rendas e/ou diferenciais de renda em falta (2.010,00€) e indemnização legal de 20% (402,00€) com dedução, por compensação, do montante de 460,00€, da caução prestada, aquando da assinatura do contrato - acrescida de juros legais, à taxa de 4% ao ano, desde a citação até efectivo pagamento.

Alega, para fundamentar essa pretensão, que, no âmbito do contrato acima mencionado - no qual a 1.^a Ré assumiu a posição de arrendatária e a 2.^a Ré a posição de fiadora -, não foi integralmente cumprida a obrigação de pagamento das rendas acordadas cujo valor havia sido fixado em 460,00€ mensais, sendo certo que a 1.^a Ré foi reduzindo o valor das rendas que pagava com o argumento de que o locado apresentava infiltrações e humidades, o que se veio a revelar infundado, uma vez que aqueles problemas e as queixas das Rés resultavam da sua própria atitude e do deficiente arejamento que proporcionavam ao arrendado.

As RR contestaram, alegando, no essencial, que o locado apresentava, de facto, anomalias que impediam a sua plena utilização (impedindo, designadamente que se tomasse banho dado o risco de curto-circuito) e que, por essa razão, foi acordado entre as partes (em Abril de 2020) a redução da renda para o valor mensal de 400,00€ e, posteriormente e em face do agravamento da situação, para 380,00€ e depois para 350,00€ mensais.

Com esses fundamentos e alegando ainda que toda a situação lhes causou danos de natureza não patrimonial, tendo em conta, designadamente, os problemas de saúde da 2.^a Ré, concluem pela improcedência da acção e pedindo - em reconvenção - que a Autora seja condenada a devolver à 1.^a Ré (arrendatária) a quantia de 460,00€ relativa à caução prestada e a pagar a ambas as Rés a quantia de 3.000,00€ a título de indemnização por danos morais.

A Autora replicou, impugnando os factos alegados, alegando nunca ter tido conhecimento dos problemas de saúde da 2.^a Ré e negando a existência de qualquer acordo referente à redução das rendas.

Conclui pela improcedência do pedido reconvenicional.

Foi realizada a audiência prévia, foi proferido despacho saneador e, na sequência dos demais trâmites processuais e após realização da audiência de julgamento, veio a ser proferida sentença onde se decidiu nos seguintes termos:

“...pelos fundamentos expostos, julgo parcialmente procedente a presente ação e em consequência:

a) condeno a Ré BB e Ré CC a pagarem à Autora AA o montante de 350,00€ (trezentos e cinquenta euros) relativo à renda de dezembro de 2021, vencida a 8 de novembro de 2021, acrescida da quantia de 70,00€ (setenta euros) a título de indemnização pela mora;

b) declaro o crédito acima reconhecido a favor da Autora, no valor global de 420,00€ (quatrocentos e vinte euros), totalmente compensado com o crédito infra reconhecido à Ré/Reconvinte no valor de 460,00€ (quatrocentos e sessenta euros), e conseqüentemente, declaro extinta obrigação das Rés, reconhecida em a), por da compensação de créditos, com efeitos à data de 31 de dezembro de 2021.

Absolvem-se as Rés dos demais peticionado.

No que respeita à instância reconvenicional, julgo parcialmente procedente a reconvenção e em consequência:

d) condeno a Autora/Reconvinda AA a devolver à 1.ª Ré BB a quantia de 460,00€ (quatrocentos e sessenta euros), relativa à caução prestada pela primeira;

e) declaro o crédito reconhecido em d), a favor da 1.ª Ré BB, parcialmente compensado com o crédito supra reconhecido à Autora/Reconvinda no valor de 420,00€ (quatrocentos e vinte euros), e conseqüentemente, declaro parcialmente extinto o crédito da 1.ª Ré, mencionado em d), por via da compensação de créditos, com efeitos à data de 31 de dezembro de 2021, condenando-se a Autora no pagamento do remanescente, no valor de 30,00€ (trinta euros).

f) condeno a Autora a pagar à 1.ª Ré BB a quantia de 1.000,00€ (mil euros) a título de indemnização por danos não patrimoniais.

Absolve-se a Autora do demais peticionado”.

Inconformada com essa decisão, a Autora veio interpor recurso, formulando as seguintes conclusões:

(...).

As Rés responderam ao recurso, pugnando pela sua improcedência.

////

II.

Questões a apreciar:

Atendendo às conclusões das alegações da Apelante - pelas quais se define o objecto e delimita o âmbito do recurso - importa apreciar e decidir as seguintes questões:

- Impugnação da decisão proferida sobre a matéria de facto (saber se a decisão deve ser alterada nos termos propostos pela Apelante);
- Redução da renda (saber se há fundamento para a redução da renda nos termos que constam da sentença recorrida);
- Indemnização por danos não patrimoniais (saber se há fundamento para atribuição dessa indemnização, apurando se existiu incumprimento do contrato por parte da Autora e se, por força desse eventual incumprimento, a Ré sofreu danos de natureza não patrimonial cuja gravidade justifique a atribuição de uma indemnização).

////

III.

MATÉRIA DE FACTO E RESPECTIVA IMPUGNAÇÃO

(...).

A **matéria de facto provada** - com as alterações agora efectuadas - é, portanto, a seguinte:

1. Por escritura pública de compra e venda, de 27 de Novembro de 2018, outorgada no Cartório Notarial da Dra. DD, desta cidade, a Autora adquiriu, a fracção autónoma, designada pela letra “P”, Praça, correspondente ao quinto andar Esquerdo, do prédio urbano, em regime de propriedade horizontal, sito na Rua ..., ..., ..., descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob a ficha ...08 - ... e inscrito na matriz urbana da freguesia ... sob o art.º ...01, com a licença de utilização n.º ...00, emitida em 13/01/2000 pela Câmara Municipal ..., com o Certificado Energético ...35, válido até 11.11.2028. (cf. doc. 1).
2. Em 18 de Dezembro de 2018, a Autora cedeu à 1.º Ré o gozo temporário da fracção P, mediante retribuição mensal no valor de €460,00, a pagar entre o dia 1 ao dia 8 do mês anterior aquele a que disser respeito.
3. No acordo referido em 2., a 1.ª Ré BB assumiu a posição de arrendatária e a 2.ª Ré CC, a qualidade de fiadora.
4. O acordo referido em 2., foi celebrado pelo prazo de 2 anos, com início em 1 de Janeiro de 2019, automaticamente prorrogável por períodos de um ano.
5. Ambas as RR residiram no imóvel, porém, a 1.ª Ré manteve a sua residência principal em
6. A fracção P é um apartamento T3, com a área total de 92,30m², situa-se do lado poente do prédio, indo de norte a sul do mesmo, sendo que as fachadas norte e poente, com especial destaque para a fachada poente, a qual, em Março de 2021, se mostrava com o reboco degradado, fissuras e cobertas de manchas negras.
7. Em 9 de Setembro de 2019, a 1.ª Ré enviou à Autora uma comunicação, via correio electrónico, queixando-se da existência de infiltrações no apartamento identificado em 1., e humidade nas paredes e tectos virados a poente do quarto com casa de banho privativa e na parede da varanda do mesmo lado.
8. A Autora accionou o seu seguro, porém, a seguradora, após visita ao local, comunicou à A que os danos eram causados por infiltrações provindas do exterior, por falta de manutenção do prédio, pelo condomínio e, por isso, não estavam cobertas pelo seguro.
9. A Autora solicitou a um Engenheiro Civil a realização de uma vistoria ao apartamento e prédio, o qual procedeu, depois, à elaboração de um relatório sobre o estado da fracção.

10. A Autora instaurou uma ação judicial contra o Condomínio do prédio em causa, representado pela respectiva Administração, que correu termos no Juízo Local Cível de Figueira da Foz - J2, sob o n.º 1137/21...., com vista à realização de obras por parte deste.

11. A acção acima indicada terminou por transacção das partes, celebrada em Maio de 2022 e homologada judicialmente.

12. Em 7 de Maio de 2020, as RR comunicaram à Autora que iriam passar a pagar a quantia de €400,00 mensais a título de renda, por não poderem utilizar convenientemente os WC da fracção, por perigo de curto circuito devido à infiltração de água no seu interior, situação já reportada em 09/09/2019, encontrando-se as RR, desde 15 de Novembro de 2020, a realizarem os banhos fora do apartamento.

13. Em 4 de Janeiro de 2021, as RR comunicaram à Autora que, a partir desse mês, passariam a pagar a quantia de €380,00 mensais a título de renda, devido ao agravamento generalizado da existência de humidades em todas as divisões.

14. Em 9 de Fevereiro de 2021, as RR comunicaram à Autora que, a partir desse mês, passariam a pagar apenas a quantia de €350,00 mensais a título de renda, uma vez que o apartamento tinha deixado de ser T3, com 2 WCs.

15. A Autora comunicou à 1.ª Ré a oposição à renovação do contrato prevista para 31 de Dezembro de 2021, por carta registada de 23 de Junho de 2021.

16. Nessa mesma comunicação, a Autora solicitou à 1.ª Ré o pagamento dos diferenciais de renda devidos, advertindo-a da possibilidade de vir a cobrar a indemnização legal de 20% sobre os mesmos.

17. Em 16 de Novembro de 2021, a Autora enviou uma nova carta registada solicitando o pagamento dos diferenciais de renda devidos e anteriormente solicitados.

18. As RR não pagaram as diferenças das rendas.

19. Em 28 de Dezembro de 2021, a 1.ª Ré procedeu à entrega das chaves à Autora através da remessa das mesmas por carta registada remetida à última.

20. As manchas (fungos) existentes nos tectos das divisões do apartamento identificado em 1 são resultado da geração de humidades no ar ambiente da divisão (o ar quente sobe e arrasta a carga de humidade para o tecto) e as

manchas existentes nas paredes dos quartos são resultado de infiltrações na parede exterior do prédio por falta de manutenção.

21. Nas casas de banho, as manchas existentes no tecto são resultado da acumulação de humidades no interior da divisão (o ar quente sobe e arrasta a carga de humidade para o tecto), e as humidades são o resultado das variações térmicas exterior/interior, na carga de humidades geradas pelos banhos e ou, pela insuficiente ventilação/exaustão da divisão, dado que a pequena janela existente não é suficiente para cumprir eficazmente função de arejamento.

22. Em Maio, Junho, Julho, Agosto, Setembro, Outubro, Novembro e Dezembro de 2020, a 1.ª Ré pagou apenas €400,00 mensais, referentes às rendas de Junho de 2020 a Janeiro de 2021.

23. Em Janeiro de 2021, as RR pagaram apenas €380,00, referente à renda de Fevereiro de 2021.

24. Em Fevereiro, Março, Abril, Maio, Junho, Julho, Agosto, Setembro e Outubro de 2021, as RR pagaram apenas €350,00 mensais, referentes às rendas de Março a Novembro de 2021.

25. As RR não pagaram a renda de Dezembro de 2021, vencida em Novembro de 2021.

26. Em 9 de Setembro de 2019, a 1.ª R comunicou à Autora a existência de humidades, infiltrações de água, a existência de água no candeeiro do quarto de banho da suite.

27. Pelo menos em algumas ocasiões e durante alguns períodos, as Rés deixaram de utilizar os quartos de banho – sobretudo para neles tomarem banho – por terem receio de ocorrência de curto circuito dada a existência de água no candeeiro de um desses quartos de banho, o que comunicaram à Autora, em 07-05-2020, 04-01-2021, 09-02-2021, informando do agravamento da situação.

28. Em 09 de Fevereiro de 2021, a 1.ª Ré comunicou à Autora que *“voltou a chover do candeeiro do WC privativo, encontrando-se os dois tectos dos dois WC´s do apartamento em total estado de saturação de humidade e água, sendo cada vez maior o perigo iminente de curto circuito”* e que *“O quadro da luz continua, por razões que se desconhece a disparar sozinho, ficando o apartamento sem luz...”*, *“conforme consta do email enviado a 4 de Janeiro, há um agravamento generalizado da humidade existente em todas as divisões do*

apartamento, encontram-se os 3 quartos do mesmo cheio de humidade nas paredes e tectos”, e “efectuara uma Pedido de Vistoria à Câmara Municipal o qual importava em 200,00€”.

29. A Ré comunicou à A que iria fazer “o pagamento mensal da renda no montante de 350,00€” e que “quando efectuar o pagamento de 200,00€ do Pedido da Vistoria deduzia na renda”.

30. A Autora não aceitou reduções da renda abaixo de 350,00€.

31. A Ré CC é uma pessoa doente, devido a Síndrome de Guillain-Barré (forma grave), que sofreu aos 19 anos com internamento prolongado no Serviço de Reanimação e no serviço de Neurologia, com deficiência de natureza motora, que lhe conferiu uma Incapacidade Definitiva de 85%, dependendo de ajuda de terceiros, nomeadamente, para a marcha, estando até impossibilitada do uso de cadeira de rodas e de canadianas.

32. Sequelas motoras graves, que determinam limitações da sua autonomia nas suas actividades da vida diária, estando assim sempre dependente de terceiros, sequelas motoras graves estas, associadas a alterações do sistema nervoso autónomo, com dores generalizadas, fadiga fácil.

33. A Ré BB é enfermeira, reside e exerce a sua atividade em ..., no Hospital
....

34. A Ré BB tem a seu encargo a sua irmã, a Ré CC que com ela reside, e arrendou o locado na ... por se tratar de uma cidade bem oxigenada, possuir grandes passadiços em calçada portuguesa junto ao mar que possibilitam a mobilidade adequada às necessidades da sua irmã.

35. A 1.^a Ré passou por incómodos e aborrecimentos por se ver impossibilitada de utilizar e desfrutar totalmente do locado e por não conseguir proporcionar o gozo do mesmo de forma adequada à irmã, 2.^a Ré, de quem cuida.

36. O quarto de banho a sul do prédio descrito em 1. tem 3,65m² e o quarto de banho a norte tem 4,93m².

*

Não se julgaram provados os seguintes factos:

- A. A Autora nunca aceitou as diminuições da renda comunicadas pelas RR.
- B. Em 16 de Novembro de 2021, a Autora solicitou ainda o pagamento da indemnização legal anunciada a 23 de Junho de 2021.
- C. Entretanto, a Autora acedeu ao apartamento e procedeu à limpeza do mesmo, designadamente do tecto da casa de banho, verificando que as manchas desapareciam com um pano, com a maior das facilidades e, tendo arejado devidamente o apartamento, mais verificou que as manchas não voltavam.
- D. Grande parte das queixas das RR eram resultado da deficiência de arejamento do imóvel.
- E. Em Abril de 2020, a Autora verificou o estado da fracção e propôs à Ré BB, através de contacto telefónico, a redução da renda para 400,00€.
- F. A Autora pediu à 1.ª Ré para comunicar a redução da renda via correio electrónico.
- G. A e 1.ª R. acordaram na nova redução da renda para 380,00€, e, mais tarde, em nova redução para 350,00€ mensais.
- H. A comunicação aludida em 29. foi precedida de contacto telefónico entre a Autora e a Ré.
- I. Por vezes, as RR., após se terem deslocado para o imóvel descrito em 1, de manhã e para nele permanecerem, pernoitarem, tomar as suas refeições no locado, pela tarde tiveram de regressar a ..., à residência permanente da primeira por o apartamento da Autora não se encontrar em condições de utilização, com elevadores avariados, um permanentemente imobilizado e o outro com constantes avarias e falhas, devido à saturação de água nos tectos e paredes, da sala, quartos e WC's, em todas as suas divisões.
- J. As RR passaram noites sem dormir, angustiadas, vivendo em desespero profundo por se verem impossibilitadas de utilizar e desfrutar do locado.
- K. Sofrimento que se foi progressivamente agravando, dia após dia.

////

IV.

DIREITO

Fixada a matéria de facto, importa agora resolver as demais questões suscitadas.

Em termos de Direito, a Apelante suscita, como se referiu, duas questões: uma relacionada com a redução da renda e a outra com a indemnização por danos não patrimoniais.

Segundo a Apelante, não há fundamento para a redução da renda e para a procedência do pedido reconvenicional no que toca à indemnização dos referidos danos.

Analisemos cada uma dessas questões.

Redução da renda

No que diz respeito a esta matéria, alega a Apelante, no essencial, que a alegada diminuição/privação do gozo do locado não ocorreu por sua culpa (sendo certo que fez tudo o que estava ao seu alcance para proporcionar o gozo do locado) e não ficou demonstrado que não tivesse ocorrido por culpa da arrendatária e da sua irmã, não havendo razões que justifiquem, à luz do disposto no art.º 1040.º do CC, a redução da renda. Mais alega que, sendo o contrato de arrendamento um negócio formal, qualquer aceitação da diminuição da renda por parte da Autora teria que ser feita por escrito e, não o tendo sido, é nula.

Apreciemos.

O art.º 1040.º do CC - ao abrigo do qual a sentença recorrida considerou lícita a redução da renda que havia sido efectuada pela Ré/arrendatária - dispõe nos seguintes termos:

“1. Se, por motivo não atinente à sua pessoa ou à dos seus familiares, o locatário sofrer privação ou diminuição do gozo da coisa locada, haverá lugar a uma redução da renda ou aluguer proporcional ao tempo da privação ou diminuição e à extensão desta, sem prejuízo do disposto na secção anterior.

2. Mas, se a privação ou diminuição não for imputável ao locador nem aos seus familiares, a redução só terá lugar no caso de uma ou outra exceder um sexto da duração do contrato.

3. Consideram-se familiares os parentes, afins ou serviçais que vivam habitualmente em comunhão de mesa e habitação com o locatário ou o locador”.

Tal disposição encontra o seu fundamento no carácter sinalagmático do contrato de locação, tendo em conta que a obrigação de pagamento da renda é a obrigação fundamental a cargo do arrendatário que traduz a contraprestação (remuneração) pela obrigação (fundamental) do senhorio de entregar ao locatário a coisa locada e assegurar-lhe o gozo da coisa para os fins a que se destina (cfr. art.º 1031.º do CC).

Nessas circunstâncias, correspondendo a renda à remuneração devida pelo gozo da coisa, facilmente se compreende que, independentemente de outros direitos que a lei lhe faculte, o locatário tenha direito a uma redução dessa remuneração (renda) caso sofra privação ou restrição do gozo da coisa por razões não atinentes à sua pessoa ou à dos seus familiares. A redução da renda corresponde, portanto, a uma forma de repor o equilíbrio do contrato que se perdeu ou alterou com a privação ou restrição/diminuição do gozo da coisa, visando ajustar a prestação do arrendatário à prestação do senhorio que efectivamente lhe foi prestada e que não corresponde àquela que havia sido acordada e que havia estado subjacente à fixação da renda.

Concretizando os termos em que a renda pode/deve ser reduzida, o citado art.º 1040.º permite distinguir três situações distintas^[1]:

- A situação em que a privação ou restrição do gozo do locado resulta de razões atinentes ao arrendatário ou seus familiares (entendendo-se por familiares, conforme disposto no n.º 3, os parentes, afins ou serviçais que com ele vivam habitualmente em comunhão de mesa e habitação), caso em que não existirá qualquer redução da renda;
- A situação em que a privação ou diminuição do gozo é imputável ao locador ou aos seus familiares (parentes, afins ou serviçais do locador que com ele vivam habitualmente em comunhão de mesa e habitação), caso em que haverá lugar a uma redução da renda ou aluguer proporcional ao tempo da privação ou diminuição e à extensão desta;
- A situação em que a privação ou diminuição do gozo não resulta de razões atinentes ao arrendatário e seus familiares nem é imputável ao locador ou aos seus familiares, caso em que haverá lugar à redução da renda ou aluguer nos termos acima mencionados (ou seja, proporcional ao tempo da privação ou

diminuição e à extensão desta) mas apenas se a privação ou diminuição do gozo exceder um sexto da duração do contrato.

No caso dos autos, estando em causa um contrato de arrendamento para habitação que teve o seu início em 01/01/2019, é seguro afirmar que, a partir de Setembro desse mesmo ano, ocorreu restrição ou diminuição relevante do gozo do locado, tendo em conta as infiltrações e humidades que começaram a surgir na fracção (prontamente e várias vezes comunicadas à locadora) e que, além dos quartos, afectavam substancialmente o uso dos quartos de banho pelo receio de curto circuito dada a existência de água no candeeiro (cfr. ponto 27 da matéria de facto).

Sustenta, no entanto, a Apelante não haver lugar à redução da renda, na medida em que essa diminuição do gozo do locado não ocorreu por sua culpa (sendo certo que fez tudo o que estava ao seu alcance para proporcionar o gozo do locado) e não ficou demonstrado que não tivesse ocorrido por culpa da arrendatária e da sua irmã.

É certo não poder dizer-se que a situação descrita foi imputável à Autora (locadora) e também não poderemos dizer que a Autora tivesse ignorado o problema que a locatária lhe transmitia e que nada tivesse feito no sentido de o resolver. Na verdade, além de ter accionado o seguro (ainda que sem sucesso, uma vez que a peritagem veio a concluir que os danos eram causados por infiltrações provindas do exterior, por falta de manutenção do prédio, pelo condomínio e que, por isso, não estavam cobertas pelo seguro), a Autora também solicitou a um engenheiro civil a realização de uma vistoria e instaurou acção contra o condomínio com vista à resolução dos problemas das paredes exteriores que estavam na origem das infiltrações e humidades. Em todo o caso, é certo, pelo menos, que não providenciou pela realização dos trabalhos no interior da fracção que fossem necessários para assegurar, ainda que em termos provisórios (porque a resolução definitiva estava dependente de obras a realizar nas paredes exteriores), o gozo do locado com as condições de habitabilidade e salubridade que eram expectáveis.

Mas ainda que a situação não seja imputável à locadora (a Autora), a verdade é que ela também não resultou de factos atinentes à pessoa da arrendatária ou dos seus familiares. O que se conclui, em face da matéria de facto provada, é que a situação descrita – que determinou uma diminuição/restricção do gozo da coisa – encontra o seu fundamento no próprio edifício, seja nas paredes exteriores cuja degradação potenciava a entrada de infiltrações e humidade para o interior, seja nas deficientes condições de ventilação e arejamento que

não eram asseguradas, de modo adequado, pela janela de pequenas dimensões ali existente.

Nessas circunstâncias, não havendo razões para afirmar que as restrições ao gozo do locado tenham resultado de motivo atinente à pessoa da locatária ou à dos seus familiares, é certo não poder afirmar-se, ao contrário do que sustenta a Apelante, que a mera circunstância de a situação não lhe ser imputável seja bastante para afastar a redução da renda, tendo em conta que aquilo que resulta do disposto no n.º 2 do citado art.º 1040.º é que, ainda assim, continuará a haver lugar à redução da renda desde que a privação ou diminuição do gozo exceda um sexto da duração do contrato.

Ora, no caso, a diminuição do gozo excedeu claramente um sexto da duração do contrato, tendo em conta que o contrato de arrendamento foi celebrado pelo prazo de dois anos, com início em 01/01/2019 e, conforme resulta da matéria, as infiltrações e humidades - com a consequente diminuição do gozo do locado nos termos acima referidos - começaram pelo menos em 09/09/2019 (cfr. pontos 7, 8 e 26 da matéria de facto) e perduraram durante o remanescente do prazo de dois anos estipulado no contrato (ou seja, durante cerca de 16 meses), situação que, aliás, se manteve após a renovação ocorrida em 01/01/2021.

Significa isso, portanto, que, ainda que a situação não fosse imputável à Autora, sempre haveria lugar à redução da renda, conforme previsto no n.º 2 da citada disposição legal.

E qual a medida dessa redução?

Segundo o disposto no art.º 1040.º, a medida de redução da renda deve ser proporcional ao tempo da privação ou diminuição

De forma unilateral, a Ré (locatária) reduziu a renda a partir de Maio em 2020, passando a pagar apenas a quantia de 400,00€ mensais (operando, portanto, uma redução de 60,00€); fê-lo novamente em Janeiro de 2021, passando a pagar 380,00€ mensais (operando, portanto, uma redução de mais 20,00€) e no mês seguinte passou a pagar 350,00€ (reduzindo, portanto, mais 30,00€). Ou seja, a partir de Fevereiro de 2021, a redução passou a ter o valor global de 110,00€.

A sentença recorrida considerou que essa redução era adequada e proporcional, tendo em conta a área da fracção e a área dos WC cuja limitação de gozo era mais acentuada e a verdade é que a Apelante não questiona esses

cálculos e valores. Na verdade, a Apelante centrou o seu recurso na falta de fundamento para a redução da renda, sem que tivesse suscitado – designadamente a título subsidiário e para o caso de se entender que havia lugar a tal redução – qualquer questão relacionada com o montante dessa redução e com os critérios a adoptar para esse efeito.

Assim, no que toca a essa matéria – redução da renda – confirma-se a sentença recorrida.

Indemnização por danos não patrimoniais

A sentença recorrida condenou a Autora a pagar à 1.^a Ré a quantia de 1.000,00€ a título de indemnização por danos não patrimoniais.

Considerou-se, para o efeito, que a Autora havia incumprido o contrato – por não ter cumprido integralmente a obrigação de proporcionar o gozo do imóvel (sendo certo que, apesar de ter conhecimento da existência de humidades e infiltrações no locado, não diligenciou por eliminar ou minorizar esses problemas e tendo em conta que a obrigação da Autora era uma obrigação de resultado) – e que, nessa medida, é responsável pelos danos sofridos pela 1.^a Ré. Mais se considerou que o incómodo e desconforto sentido pela 1.^a Ré por viver, nos períodos em que ficava no imóvel locado, diante de paredes e tectos escurecidos e por se ver privada de tomar duches no imóvel, bem como as preocupações que sentiu relativamente ao bem-estar e saúde da 2.^a Ré são danos com gravidade bastante para ditarem o respectivo ressarcimento.

A Apelante sustenta, por seu turno, que não incumpriu o contrato, uma vez que a situação existente não lhe era imputável e nada mais podia fazer para assegurar o gozo do locado, uma vez que a resolução das causas das infiltrações não estava na sua disponibilidade e que, além do mais, o único facto provado que poderia fundamentar tal indemnização seria o que consta do ponto 35, sendo certo, no entanto, que esses incómodos e aborrecimentos não têm a gravidade necessária para justificar a tutela do direito, sobretudo quando está em causa uma responsabilidade contratual onde a reparação de danos não patrimoniais deve ser sujeita a um critério mais apertado, apenas devendo ser considerados os danos de excepcional gravidade onde não se incluem os incómodos e aborrecimentos que resultaram provados. Além do mais – diz – a aceitar-se como legítima a redução da renda, a indemnização por danos não patrimoniais traduziria uma dupla sanção, uma redundância e uma redobrada injustiça.

Analisemos.

É indiscutível que uma das obrigações fundamentais do locador durante a execução e vigência do contrato é a obrigação de assegurar o gozo da coisa para os fins a que ela se destina (cfr. art.º 1031.º, alínea b), do CC) estando, por isso, obrigado a praticar os actos que sejam necessários para assegurar esse gozo, realizando, designadamente as obras que, para tal, se revelem necessárias e que, salvo disposição em contrário, são da sua responsabilidade (cfr. art.º 1074.º do CC). E é certo que o incumprimento culposo dessa obrigação implica, nos termos previstos no art.º 798.º do CC, a sua responsabilidade pelos danos que o locatário venha a sofrer em consequência desse incumprimento.

No caso dos autos, é indiscutível que, a partir de Setembro de 2019, o locado começou a apresentar infiltrações e humidades que se foram agravando e que implicaram restrições ao uso dos quartos de banho dada a acumulação de água no candeeiro existente num desses quartos de banho e o receio de ocorrência de curto circuito. E é igualmente certo que, não obstante as diversas comunicações da locatária a dar conta da situação (em 09/09/2019, 07-05-2020, 04-01-2021 e 09-02-2021), a Autora (locadora) não providenciou pela realização de qualquer obra no sentido de reparar aquela situação e repor as condições da fracção.

Não podendo afirmar-se que a Autora tenha ignorado a situação – tendo em conta que, na sequência daquelas comunicações, tentou accionar o seguro e apurar as causas do problema, solicitando a um engenheiro civil a realização de uma vistoria e tendo instaurado acção contra o Condomínio quando concluiu, em face do relatório da vistoria, que a origem das infiltrações residia no estado de degradação das paredes exteriores da parede do edifício –, a verdade é que, no sentido de assegurar o gozo do locado, como era sua obrigação, tinha o dever de realizar as obras e intervenções necessárias para repor, ainda que em termos provisórios (porque, a resolução definitiva apenas seria viável após a resolução dos problemas nas paredes exteriores), as condições de habitabilidade do apartamento, tendo em conta que os problemas existentes – designadamente ao nível dos quartos de banho – punham efectivamente em causa o gozo da coisa para os fins a que ela se destinava (a habitação).

Nas circunstâncias referidas, é certo que a Autora (locadora) incumpriu aquela obrigação, incorrendo, por isso e em princípio, em responsabilidade pelos prejuízos sofridos pela Ré (locatária) em consequência desse

incumprimento, não obstante deva ser ponderado que a origem do problema não era da responsabilidade da Autora nem podia por ela ser solucionado e que, enquanto essa causa não fosse eliminada (mediante reparação das paredes exteriores a executar pelo condomínio), as obras e intervenções no interior do apartamento não resolviam o problema e apenas o minoravam ou remediavam com carácter transitório.

No caso dos autos, os danos que estão em causa – sofridos pela locatária em consequência do referido incumprimento – são danos de natureza não patrimonial.

Sendo hoje aceite, sem grande controvérsia, que os danos dessa natureza podem e devem ser considerados no âmbito da responsabilidade contratual[2], determina, no entanto, o art.º 496.º do CC que apenas são indemnizáveis aqueles que, pela sua gravidade, mereçam a tutela do direito.

A gravidade do dano, enquanto critério relevante para determinar se deve ou não ser reparado, tem que ser medida por um padrão objectivo e não à luz de factores subjectivos. No conceito de dano grave para os efeitos referidos não se incluem, por regra, os meros incómodos ou contrariedades[3], mas também não será correcto afirmar que ele apenas inclui os danos exorbitantes ou excepcionalmente relevantes; usando as palavras do Acórdão do STJ de 24/05/2007[4], o dano grave “...não terá que ser considerado apenas aquele que é “exorbitante ou excepcional”, mas também aquele que “sai da mediania, que ultrapassa as fronteiras da banalidade”. Um dano considerável que, no seu mínimo, espelha a intensidade duma dor, duma angústia, dum desgosto, dum sofrimento moral que, segundo as regras da experiência e do bom senso, se torna inexigível em termos de resignação”.

Resta saber se o dano sofrido pela Ré pode ou não ser enquadrado nessa situação.

Com referência directa aos aludidos danos, resulta da matéria de facto provada (e só a esta poderemos atender) que a 1.ª Ré passou por incómodos e aborrecimentos por se ver impossibilitada de utilizar e desfrutar totalmente do locado e por não conseguir proporcionar o gozo do mesmo de forma adequada à irmã, 2.ª Ré, de quem cuida (cfr. ponto 35.). Os incómodos e aborrecimentos aí mencionados são vagos e não concretizados e, nessa medida, essa matéria é, só por si, insuficiente para concluir por uma gravidade do dano que seja bastante para justificar a sua indemnização.

Sabemos, no entanto, em face de outros pontos da matéria de facto, que aquilo que está em causa corresponde a uma limitação do gozo do locado por força das infiltrações e humidades nele existentes e uma restrição de uso dos respectivos quartos de banho. Essa situação - e em particular, as restrições ao uso dos quartos de banho numa fracção destinada a habitação - corresponderá, em princípio, a um dano com alguma relevância ou gravidade na medida em que condiciona a satisfação de necessidades essenciais dos respectivos habitantes.

No entanto, ainda em sede de apreciação da relevância e gravidade do dano, importará notar que, além de não ter resultado provado que essas restrições fossem permanentes, nem sequer sabemos qual era a exacta utilização que era dada ao locado. Resultando provado (pontos 5 e 33) que a 1.ª Ré (locatária) manteve a sua residência principal em ... onde também trabalha, resultando provado que a 1.ª Ré é cuidadora da 2.ª Ré (cfr. ponto 35) e resultando provado que a 2.ª Ré reside com a 1.ª Ré (cfr. ponto 34), parece impor-se a conclusão que o locado (sito na ...) era uma residência secundária de ambas as Rés e, como é evidente, os danos resultantes da situação acima descrita não têm a mesma gravidade numa situação em que o locado corresponde à residência principal e numa situação em que ele corresponde a uma residência secundária (ainda mais quando a residência principal não se situa a longa distância).

De qualquer forma, ainda que se entenda que o dano em causa tem relevância e gravidade bastante para justificar a sua indemnização, não deixa de assistir alguma razão à Apelante quando diz que, a aceitar-se como legítima a redução da renda - como, de facto, sucedeu - a indemnização por danos não patrimoniais traduziria uma dupla sanção e uma redundância.

Com efeito, os danos aqui em causa traduzem-se apenas nos incómodos, desconforto e constrangimentos que são próprios e inerentes à limitação ou restrição do gozo do locado - em particular dos quartos de banho - não tendo resultado provado qualquer outro dano adicional que exceda aquele que é normal e inerente a tal limitação/restricção. Na verdade, a Ré BB arrendou o locado na ... por se tratar de uma cidade bem oxigenada, possuir grandes passadiços em calçada portuguesa junto ao mar que possibilitam a mobilidade adequada às necessidades da sua irmã (cfr. ponto 34) e, por força das circunstâncias referidas, ficou impossibilitada de utilizar e desfrutar totalmente do locado e de proporcionar o gozo do mesmo de forma adequada à irmã, 2.ª Ré (ponto 35), sem que tenha resultado provado qualquer outro

dano concreto. Mas essa limitação ou restrição do gozo do locado já foi considerada para efeitos de redução da renda, importando notar que, durante os três anos de vigência do arrendamento, a Ré pagou, a título de renda, menos 1.660,00€ daquilo que estava contratualmente estabelecido. É certo que a redução da renda não tem a mesma finalidade que a indemnização; aquela visa repor, como acima se disse, o equilíbrio contratual e a indemnização visa reparar um dano que tenha sido sofrido pelo lesado. Mas, não será menos verdade, que, ao adequar o valor da renda à prestação efectivamente recebida, ou seja, ao gozo do locado em condições mais limitadas do que aquelas que haviam sido projectadas e em função das quais havia sido estabelecida a remuneração, a redução da renda acaba por eliminar ou inutilizar o factor que poderia justificar a indemnização do dano, ou seja, o facto de o locado não dispor de determinadas condições que estavam previstas e em função das quais o locatário havia aceite o contrato e a renda estabelecida. Reafirmamos que, no caso, não existem outros danos (patrimoniais ou não patrimoniais) além daqueles que são normais e inerentes à concreta restrição do gozo do locado que aqui esteve em causa, pelo que a indemnização desses danos (não patrimoniais) implicaria uma dupla compensação do locatário pelo mesmo facto, ou seja, pela diminuição/restricção do gozo do locado e pelo prejuízo que lhe é inerente.

Entendemos, portanto, em face do exposto, não ser de conceder à Ré a referida indemnização, razão pela qual se revoga, nesse segmento, a sentença recorrida.

SUMÁRIO (elaborado em obediência ao disposto no art. 663º, nº 7 do Código de Processo Civil, na sua actual redacção):

(...).

////

V.

Pelo exposto, concede-se parcial provimento ao presente recurso e, em consequência:

Ø Revoga-se a sentença recorrida no segmento em que condenou a Autora a

pagar à 1.ª Ré BB a quantia de 1.000,00€ (mil euros) a título de indemnização por danos não patrimoniais, absolvendo-se a Autora desse pedido;
Ø Confirma-se, em tudo o mais, a sentença recorrida.

Custas a cargo da Apelante e da Apelada BB, na proporção do respectivo decaimento.

Notifique.

Coimbra,

(Maria Catarina Gonçalves)

(Maria João Areias)

(Chandra Gracias)

[1] Cfr. Pires de Lima e Antunes Varela, Código Civil Anotado, Vol. II, 3.ª edição revista e actualizada, pág. 397.

[2] Cfr., a propósito, o Acórdão do STJ de 13/07/2010 (processo n.º 60/10.6YFLSB), disponível em <https://www.dgsi.pt>., bem como a jurisprudência e doutrina aí citada e ainda Nuno Manuel Pinto Oliveira, Princípios de Direito dos Contratos, 2011, págs. 638 e 639.

[3] Cfr. Pires de Lima e Antunes Varela, Código Civil Anotado, Vol. I, 3.ª edição revista e actualizada, pág. 473

[4] Proferido no processo n.º 07A1187, disponível em <https://www.dgsi.pt>.
