

Supremo Tribunal de Justiça
Processo nº 6949/22.2T8SNT.L1.S1

Relator: JORGE LEAL

Sessão: 13 Janeiro 2026

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: REVISTA

Decisão: CONCEDIDA A REVISTA

RESPONSABILIDADE CIVIL

INCÊNDIO

IMÓVEL

ARRENDATÁRIO

FRAÇÃO AUTÓNOMA

CONDOMÍNIO

DANO PATRIMONIAL

NEXO DE CAUSALIDADE

SEGURADORA

SINISTRO

INDEMNIZAÇÃO

COMMODUM SUBROGATIONIS

ASSEMBLEIA DE CONDÓMINOS

REPARAÇÃO

PARTE COMUM

Sumário

I. A seguradora que, em cumprimento de seguro de coisa celebrado com o condomínio, pagou ao condomínio uma quantia a título de indemnização pelos danos sofridos pelo edifício em consequência de incêndio que teve o seu início em uma das frações seguradas, fica sub-rogada nos direitos dos condóminos lesados perante os terceiros responsáveis pelo sinistro.

II. Assim, não têm legitimidade substantiva para reclamar dos ditos terceiros responsáveis pelo incêndio (in casu, o inquilino da fração e a sua companheira, que com ele vivia e deixou ao lume, sobre o fogão, uma frigideira com óleo, desencadeando o incêndio), as titulares da fração autónoma que foi abrangida pelo pagamento efetuado pela seguradora, na medida desse pagamento.

III. Não obsta ao referido em II a circunstância de as aludidas titulares da fração (ora AA.) não terem chegado a receber a dita quantia, por os condóminos, entre as quais as AA., terem deliberado destinar a quantia paga pela seguradora à reparação das partes comuns e de duas outras frações, que não a das AA.

Texto Integral

Acordam os juízes no Supremo Tribunal de Justiça

I. RELATÓRIO

1. AA, BB e CC intentaram ação declarativa de condenação com processo comum (no que ora releva) contra **DD e EE**, formulando o seguinte pedido de condenação dos Réus:

a) O Réu DD a pagar às Autoras o valor das rendas dos meses de julho, agosto e setembro acrescidas dos respetivos juros de mora vencidos, acrescidas dos juros vincendos até integral pagamento, conforme resulta dos artigos 37.º e 38.º da p.i;

b) O Réu DD a pagar às Autoras, a soma do valor da fatura do gás, do custo dos móveis e eletrodomésticos danificados, e dos custos com os advogados, conforme resulta dos artigos 40.º, 41.º e 42.º da p.i, acrescido de juros de mora desde a data da citação, até integral pagamento;

c) O Réu DD a pagar às Autoras o custo de honorários com os advogados, pelo patrocínio resultante da presente ação, conforme obrigação contratual assumida como arrendatário (cláusula 13), de acordo com o valor que vier a ser apurado em liquidação de sentença;

d) Os três (agora, apenas, os dois primeiros, em razão da desistência do pedido contra o 3º Réu) Réus a pagar às Autoras, em regime de solidariedade, o custo do entaipamento da varanda (Doc 135) e os lucros cessantes no valor de 62.000,00€ (sessenta e dois mil euros) que as Autoras deixaram de auferir em consequência do incêndio, ou em alternativa, podendo ser mais elevado, o valor dos lucros cessantes que vier a ser apurado em sede de prova pericial que abaixo se requer, acrescidos de juros de mora calculados desde a data da citação até integral pagamento;

e) Os três Réus, em regime de solidariedade, a pagar à A. AA, danos morais conforme resulta dos artigos 60.º e 61.º da p.i, e juros de mora desde a data da citação até integral pagamento.

Os AA. alegaram, para tanto, em suma, que:

- a ora 1.ª Autora, na qualidade de cabeça de casal da herança deixada por óbito de seu marido, deu de arrendamento ao 1.º Réu a fração objeto dos

autos, com a contrapartida da renda mensal de 350, 00 euros, em 1-11-2015;

- neste contrato de arrendamento, o 1.º Réu obrigou-se a indemnizar as Autoras pelos prejuízos decorrentes de fogo ou incêndio na casa, comprometendo-se ainda a manter atualizado um seguro para esse efeito; seguro que nunca fez; como assumiu a responsabilidade pelo pagamento de todas as despesas e encargos emergentes da celebração e execução do contrato de arrendamento, incluindo as despesas judiciais e extrajudiciais da A. AA, para que esta pudesse assegurar o pagamento da renda;

- no dia 28 de abril de 2019, deflagrou um incêndio na casa, causado por uma frigideira com óleo sobre lume aceso em cima do fogão que ali ficou esquecida pela namorada do Réu DD, a Ré EE;

- desse incêndio resultaram vários danos na casa das Autoras, assim como nas partes comuns do prédio e nas frações contíguas correspondentes ao 1.º andar direito e 3.º andar direito do prédio; sendo que

- os danos das partes comuns do prédio, e no 1.º e 3.º andares direitos, foram suportados pelo valor de indemnização pago pelo seguro das partes comuns do prédio, conforme decisão firmada em ata da assembleia de condóminos; além do que em consequência do incêndio a casa ficou inabitável; e, assim, após o incêndio, os Réus deixaram de habitar a casa; e a partir de julho de 2019, a renda deixou de ser paga; sendo que

- os Réus demonstraram-se disponíveis para pagar as reparações pelos danos sofridas na casa em consequência do incêndio, mas, depois, vieram a desresponsabilizar-se por esse pagamento;

- os Réu continuaram sem devolver a casa às Autoras e, por isso, os danos agravaram-se; tendo as chaves vindo a ser devolvidas em outubro de 2019; de modo que

- o 1.º Réu deve as rendas vencidas de julho a setembro de 2019; e as despesas com advogado tidas pelas Autoras; e indemnização pelos bens móveis estragados que ficaram no interior da fração;

- o incêndio foi causado pela Ré Joana que, por isso, está obrigada a indemnizar as Autoras; outro tanto sucedendo quanto ao Réu, dado que este assumiu o compromisso de participar nas despesas de reparação motivadas pelo incêndio; ao que acresce que

- porque as Autoras não tinham meios financeiros para proceder ao valor orçamentado para as reparações apuradas em novembro de 2019, foram forçadas a proceder à venda do imóvel no estado em que o mesmo se encontrava, sem reparações; e, por isso, por um valor inferior ao valor da casa sem esses danos; acrescentando que

- a 1ª Autora sofreu danos morais pelos quais deve ser indemnizada.

2. Citados, os **RR. contestaram**. Invocaram, em suma, que:

- tal como afirmado pelas Autoras, fruto do incêndio, a fração ficou inabitável, termos em que, o contrato de arrendamento extinguiu-se por caducidade, de modo que cessou a obrigação de pagar rendas;

- a cláusula contratual por via da qual o Réu se obrigou a manter atualizado um seguro contra incêndio é nula, por essa se tratar de obrigação do proprietário; ao que acresce

- no mais, impugnaram os factos alegados pelas AA., concluindo pela sua absolvição dos pedidos.

3. A convite do tribunal, as **AA.** pronunciaram-se quanto à matéria de **exceção exceção**, concluindo pela sua improcedência.

4. Foi dispensada a realização da audiência prévia, foi saneado o processo, indicados o objeto do litígio, os temas de prova e os meios de prova.

5. Realizou-se audiência final e em 27.9.2024 foi proferida **sentença**, que culminou com o seguinte dispositivo:

“Tudo visto e ponderado, decide este Tribunal julgar a presente ação parcialmente procedente, e, em consequência, decide-se condenar:

a) O Réu DD a pagar às Autoras o valor das rendas dos meses de julho, agosto e setembro, no valor total de 1 050, 00 (mil e cinquenta) euros, acrescidas dos respetivos juros de mora vencidos e vincendos até integral pagamento;

b) O Réu DD a pagar às Autoras, o valor da fatura do gás, de 25, 71 euros (vinte e cinco euros e setenta e um centimos); o custo dos móveis e eletrodomésticos danificados, no valor total de 1 050, 00 (mil e cinquenta) euros; e o valor dos custos com os advogados, nos montantes de 750, 00 (setecentos e cinquenta) euros e 307, 50 euros (trezentos e sete euros e cinquenta centimos), bem como, no valor de 125, 00 (cento e vinte cinco)

euros, todos, os valores, acrescidos de juros de mora desde a data da citação, até integral pagamento;

c) O Réu DD a pagar às Autoras o custo de honorários com os advogados, pelo patrocínio resultante da presente ação, que venha a ser devido, de acordo com o valor que vier a ser apurado em liquidação, na proporção de 12, 5% desse valor;

absolvendo-se, a Ré EE, do pedido; e

absolvendo-se o Réu DD, do demais peticionado contra si.

Custas pelas Autoras e pelo Réu DD na proporção do respetivo decaimento - art. 527º, nºs 1 a 3, do citado Código de Processo Civil”.

6. As AA. apelaram da sentença e em 11.3.2025 o Tribunal da Relação de Lisboa proferiu **acórdão** que culminou com o seguinte dispositivo:

“C.A. Do mérito do recurso

i) Em face do exposto, na parcial procedência da apelação, acorda-se em alterar a decisão impugnada a partir da sua alínea b) do seu dispositivo [a al. a) não integra o objeto da apelação] nos seguintes termos:

ii) mantendo-se o mais constante da alínea b) do dispositivo da sentença, altera-se o valor de € 125,00 (custos já suportados com a presente ação), passando este a ser de € 400,00 (quatrocentos euros), sem prejuízo do que adiante se estabelece na al. iii);

ii) mantendo-se o mais constante da alínea c) do dispositivo da sentença, altera-se a percentagem de 12,5% (custos com a presente ação não liquidados), passando esta a ser de 40%, sem prejuízo do que adiante se estabelece na al. iii);

iii) a liquidação do pedido referido na al. ii) deve ter lugar por meio do incidente específico previsto nos arts. 25.º a 27.º do Reg. Cust. Processuais (apresentação de nota justificativa de custas de parte), nos termos acima referidos no capítulo 3.3 – Condenação do réu no ressarcimento do custo de contratação de advogados.

iv) condenam-se os réus, DD e EE, solidariamente, a pagar às autoras, AA, BB e CC (em conjunto), a quantia de € 23.713,78 (vinte e três mil, setecentos e treze euros, e setenta e oito cêntimos), acrescida de juros contados desde a data de citação e até efetivo pagamento, sendo os juros devidos à taxa legal

que em cada momento vigorar, através da portaria prevista no art. 559.º do Cód. Civil;

v) no mais, absolvem-se os réus dos pedidos.

C.B. Das custas

Custas da ação e da apelação a cargo de apelantes e apelados, na proporção do respetivo decaimento”.

7. Os **RR.** interpuseram recurso de **revista** contra o aludido acórdão, tendo formulado as seguintes conclusões:

“1. Os pressupostos legais dos quais depende o nascimento do direito a uma indemnização na esfera jurídica do lesado, quer seja na responsabilidade civil extracontratual ou delitual, quer seja na responsabilidade contratual, são os seguintes: i) facto voluntário; ii) o nexo de adequação causal; iii) a ilicitude; iv) a culpa; v) o dano.

2. Da factualidade assente nos presentes autos, resulta claramente demonstrado que a Ocidental Seguros, reparou os danos sofridos pelas Autoras, no valor correspondente à quantia de € 22.371,49, acrescido de IVA à taxa legal de 6%, a que corresponde a quantia total de € 23.713,78.

3. As Autoras manifestaram, declaram e decidiram, em Assembleia de Condóminos, realizada em 15/11/2019 (ata n.º 02/2019), afetar o valor que lhe havia sido atribuído para reparação dos danos verificados na sua fração, a favor dos condóminos do 1º andar direito e 3º andar direito.

4. Foram as autoras que decidiram adjudicar o valor indemnizatório que tiveram direito e que lhes foi liquidado pela Ocidental Seguros, a favor dos condóminos do 1º e 3º andar direitos, manifestando essa intenção na deliberação tomada em assembleia de condomínio, em que estiveram presentes e votaram favoravelmente. (sublinhado nosso)

5. Tal comportamento por parte das Autoras só às mesmas poderá ser imputado, não podendo agora os Réus serem condenados a pagar às Autoras, idêntico valor ao que já foi anteriormente pago pela Ocidental Seguros, só porque, as Autoras por decisão manifestada de forma livre e consciente, decidiram que esse valor fosse atribuído aos outros condóminos, sob pena de existir uma dupla reparação dos danos sofridos pelas Autoras.

6. A obrigação de indemnizar basta-se com o evento, a ilicitude, o nexo de imputação ao lesante, o dano e o nexo causal entre o evento e o dano.
7. O dano sofrido pelas Autoras foi devidamente reparado com o pagamento da indemnização efetuada pela companhia de seguros - Ocidental Seguros.
8. Não aceitam os Réus, a argumentação constante do douto acórdão, segundo o qual não tendo as Autoras embolsado nenhuma parte da quantia entregue ao condomínio, o dano subsiste, porquanto, não ingressou na esfera jurídica das autoras nenhuma quantia que permitisse o seu reequilíbrio - ou seja, a indemnização.
9. Não podem agora os Réus ser responsabilizados (condenados, solidariamente), no pagamento de uma indemnização, cujo valor já foi anteriormente assegurado e liquidado pela Ocidental Seguros, mas que as Autoras decidiram atribuir em prol de outros condóminos.
10. Tal comportamento por parte das Autoras não pode ser imputado aos Réus, impondo-lhes (agora) a obrigação de indemnizar também as Autoras por idêntico valor, porquanto, o mesmo já foi integralmente pago.
11. A decisão que as Autoras tomaram validamente em assembleia de condomínio (ata n.º 02/2019, de 15 de Novembro - doc. 26 junto com a petição inicial) e que consta definitivamente assente nos presentes autos, configura claramente, por uma lado, que o dano foi reparado com o pagamento da indemnização devida e por outro, que os beneficiários dessa indemnização (as Autoras), aceitaram afetar e entregar tal valor a terceiros.
12. Perante tal circunstancialismo, a responsabilidade civil dos Réus encontra-se extinta, em face do pagamento da indemnização efetuado pela Ocidental Seguros às Autoras, pelos danos sofridos pelas mesmas, na sua fração.
13. Acresce ainda que, a referida ata da assembleia de condóminos, realizada em 15/11/2019 (ata n.º 02/2019), não pode ser oponível aos Réus, que nunca estiveram presentes, participaram, intervieram e/ou decidiram nas matérias aí constantes.
14. A culpa dos Réus está balizada no valor apurado pela peritagem da Seguradora - Ocidental Seguros, em resultado do orçamento apresentado pela REMOLARIS, Unipessoal, Lda, no valor de € 23.713,78, com IVA à taxa de 6% já incluído (sobre o valor de € 22.371,49).

15. A condenação (agora) dos Réus, no pagamento da quantia de € 23.713,78, referente aos danos verificados na fração das Autoras (que já foi anteriormente assegurada e pago pela companhia de seguros – Ocidental Seguros), configura uma dupla reparação do dano.

16. Os danos sofridos pelas Autoras foram ressarcidos com o pagamento da indemnização por parte da Companhia de Seguros – Ocidental Seguros, encontrando-se extinta a responsabilidade civil dos Réus, designadamente, no tocante ao pagamento da referida quantia, porquanto, já foi anteriormente liquidada, deixando assim de ser exigível aos Réus, tendo em conta toda a factualidade assente, designadamente, os pontos (2) e (3) do ponto 14 – da matéria de facto provada.

17. Ao condenar-se os Réus, solidariamente, no pagamento às Autoras (em conjunto), da quantia de € 23.713,78, acrescida dos respetivos juros de mora legais, a qual já havia sido liquidada anteriormente pela Ocidental Seguros, a decisão proferida pelo Venerando Tribunal da Relação de Lisboa, fez uma errada interpretação e aplicação das normas jurídicas aplicáveis ao caso concreto, violando claramente as normas legais, constantes dos art 483º, 562º, 566º, ambos do Código Civil.

18. O vencimento das Autoras deverá manter-se nos 12,5% e não de 40%, conforme alteração no duto Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, pelo que, tendo em conta a despesa judicial já liquidada (€ 1.000,00), o valor devido às Autoras será de € 125,00 e não de € 400,00.

Termos em que, deve o presente recurso de revista, ser julgado procedente e, em consequência, revogar-se a decisão proferida pelo Venerando Tribunal da Relação de Lisboa, que condenou os Réus, solidariamente, a pagar às Autoras (em conjunto), a quantia de € 23.713,78, acrescida dos respetivos juros legais, a contar da data de citação até integral e efetivo pagamento e que alterou o valor de € 125,00 (custos já suportados com a presente ação), para o valor de € 400,00, tendo em conta o vencimento das Autoras com a presente ação, tudo com as legais consequências JUSTIÇA !!!

8. As AA. contra-alegaram, tendo rematado com as seguintes conclusões:

“Efeitos do recurso:

a) Tratando-se os presentes autos de uma ação de responsabilidade civil e não envolvendo o estado das pessoas o presente recurso não pode ser admitido com efeito suspensivo, por não se enquadrar nas exceções previstas no artigo

676.º do CPC,

b) E os Réus não alegaram nem comprovaram risco de dano irreparável nem prestaram caução, o que impede a atribuição do efeito suspensivo pretendido devendo seguir com efeito meramente devolutivo.

Inexiste duplicação indemnizatória:

c) O segurador, ao indemnizar o segurado, não cumpre nem pretende extinguir obrigação de terceiro e quando indemniza o segurado, não cumpre dívida alheia (do devedor ou do causador do sinistro), mas obrigação própria, assente na relação contratual do seguro, por isso, de natureza diversa daquela.

d) *In casu*, o valor que foi pago pela seguradora (Ocidental Seguros), no âmbito da apólice coletiva do condomínio, foi integralmente entregue ao condomínio e aos demais condóminos afetados, nomeadamente para:

- Reparações das partes comuns do edifício;
- Ressarcimento dos proprietários das frações vizinhas (1.º Dt. e 3.º Dt.);
- Execução de trabalhos urgentes de entaipamento na fração das Autoras, sem que estas tenham recebido qualquer montante a título de indemnização individual – cf. ponto 14 dos factos provados.

e) Nos termos do art. 562.º do Código Civil, “quem estiver obrigado a reparar um dano deve reconstituir a situação que existiria, se não se tivesse verificado o evento que obriga à reparação”.

f) O princípio da reconstituição natural (art. 566.º, n.º 1 do CC) e, subsidiariamente, a indemnização em dinheiro pela diferença patrimonial efetiva sofrida (art. 566.º, n.º 2) impõem que:

- Se o imóvel não foi reparado,
- Se os custos da reparação do imóvel não foram suportados por terceiros,
- Se as Autoras não foram diretamente ressarcidas,
- E, se o dano subsiste:

§ É exigível compensação, sob pena de se negar a tutela efetiva do direito de propriedade e a função reparatória da responsabilidade civil.

g) Ou seja, o direito à indemnização mantém-se enquanto não houver eliminação total do dano.

h) O valor pago pela seguradora (Ocidental Seguros) foi destinado exclusivamente ao condomínio e demais condóminos afetados, não tendo as Autoras recebido qualquer montante a título de indemnização individual e tal resulta dos factos dados como provados;

i) E se a responsabilidade dos Réus subsiste, conforme os princípios legais da reconstituição natural e da reparação integral (arts. 562.º e 566.º do CC), não há qualquer sobreposição com os valores anteriormente pagos pela apólice do seguro coletivo do condomínio.

Inexiste renúncia por deliberação da assembleia:

j) Nos termos do artigo 863.º do Código Civil, a renúncia deve ser clara, expressa e inequívoca, o que não se verifica no caso.

k) É infundada a tese de que a deliberação da assembleia de condóminos implicaria a renúncia tácita das Autoras ao seu direito de indemnização.

l) Tal como decorre dos factos provados, a deliberação foi aprovada pela maioria necessária à sua validade, e a posição das Autoras, caso tivessem estado presentes ou votado contra, não teria alterado o desfecho da deliberação.

m) Assim, não se pode extrair qualquer declaração tácita de vontade, muito menos uma renúncia voluntária e inequívoca, como exige o artigo 863.º do Código Civil.

n) A posição das AA na Assembleia não teve, nem tem, qualquer relevância causal ou jurídica no resultado da deliberação, pelo que não pode produzir efeitos extintivos dos seus direitos patrimoniais próprios.

o) Com efeito, a deliberação teve apenas efeitos internos à gestão do condomínio e visou a reparação urgente das partes comuns, sem qualquer manifestação expressa de renúncia por parte das Autoras.

p) Assim, não se pode retirar qualquer efeito extintivo dos seus direitos da referida deliberação.

Quanto à condenação solidária dos Réus:

q) A Ré EE foi responsabilizada por ato ilícito e culposo, nos termos do art. 483.º do Código Civil, ao causar o incêndio por negligência.

r) Já o Réu DD incorreu em responsabilidade contratual (art. 798.º CC) por violação das obrigações assumidas no contrato de arrendamento, nomeadamente quanto à reparação e indemnização por danos decorrentes de incêndio (cláusulas 9.ª e 10.ª do contrato de arrendamento).

s) A condenação solidária encontra fundamento no art. 497.º, n.º 1 do CC, dado tratar-se de um único dano com origens diversas (contratual e extracontratual), e as AA têm direito à reparação.

Pelo exposto e nos melhores de Direito, deve o recurso de Revista ser julgado totalmente improcedente, mantendo-se na íntegra o duto acórdão recorrido do Tribunal da Relação, com a condenação solidária dos Réus no pagamento às Autoras da quantia de € 23.713,78, acrescida de juros legais desde a citação, nos termos do art. 805.º e ss. do Código Civil com as demais consequências daí advenientes tendo em conta dever manter-se, na íntegra, a substituição da sentença da 1ª instância assim se fazendo Justiça!”

9. Foram colhidos os vistos legais.

II. FUNDAMENTAÇÃO

1. A primeira instância condenou o 1.º R., na qualidade de inquilino subscritor de contrato de arrendamento respeitante a imóvel para habitação onde ocorrera um incêndio, como responsável por determinados danos e prejuízos suportados pelas AA. (danificação de alguns bens móveis e despesas com advogados), proprietárias da fração autónoma e suas locadoras. A Relação, na sequência do recurso interposto pelas AA., estendeu a responsabilidade pelas consequências do incêndio à 2.ª R. (pois tinha sido ela a causadora, com culpa, do incêndio) e, por outro lado, condenou os RR. pelo dano patrimonial causado no imóvel, que quantificou em € 23 713,78 (acrescidos de juros de mora, contados desde a citação).

Os RR. não negam a sua responsabilidade pelas consequências do sinistro, reconhecendo a ocorrência de facto voluntário, nexos de adequação causal, ilicitude, culpa e dano: porém, defendem que, no que concerne ao dano, mais precisamente a quantia de € 23 713,78 em que foram condenados pela Relação, a sua responsabilidade extinguiu-se pelo pagamento que a seguradora fez em cumprimento do contrato de seguro de incêndio referente ao edifício onde ocorreu o sinistro. É, pois, esta a questão a apreciar nesta

revista.

2. As instâncias, com alterações introduzidas pela Relação, deram como provada a seguinte

Matéria de facto

1. Com efeitos a partir do dia 1 de novembro de 2015, a autora AA, na qualidade de proprietária e cabeça de casal da herança deixada por óbito do seu marido FF, celebrou com o réu DD o “Contrato de arrendamento para habitação” (com cópia junta aos autos a fls. 20 a 22) sobre a fração autónoma designada pela letra “E” que corresponde ao 2º andar direito do prédio constituído em regime de propriedade horizontal sito na Localização 1 em Casais, Mem Martins, descrito na Conservatória do Registo Predial de Sintra sob o n.º ..56 e inscrito na respetiva matriz urbana sob o artigo .. . 2 , conforme documento junto aos autos, no qual consta, além do mais que aqui se dá por transcrito:

“CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA HABITAÇÃO15

ENTRE:

FF, (...) aqui representado pela Cabeça de casal, AA, (...) adiante designada por PRIMEIRA CONTRATANTE;

E,

DD, (...) adiante designado por SEGUNDO CONTRATANTE;

É livremente e de boa fé celebrado (...) o presente Contrato de Arrendamento para fins Habitacionais (...):

CLÁUSULA PRIMEIRA

A PRIMEIRA CONTRATANTE é dona e legítima proprietária da fracção (...) que corresponde ao segundo andar direito do prédio urbano sito na Localização 1, na localidade de Casais de Mem-Martins (..).

CLÁUSULA SEGUNDA

Pelo presente contrato, a PRIMEIRA CONTRATANTE dá de arrendamento, mediante retribuição e segundo o regime de renda livre ao SEGUNDO CONTRATANTE, que por sua vez o toma de arrendamento, o prédio identificado na clausula anterior (...).

CLÁUSULA TERCEIRA

O arrendado é entregue ao SEGUNDO CONTRATANTE em bom estado de conservação e equipado com os seguintes elementos:

A. Esquentador, máquina de lavar roupa, fogão, frigorífico e micro-ondas.

B. Móvel de sala e cama. (...)

CLÁUSULA SÉTIMA

O SEGUNDO CONTRATANTE obriga-se ao pagamento dos seus consumos no uso doméstico de água, eletricidade, gás, telefone, saneamento básico, assim como taxas de licença com tais serviços diretamente ligados, eventuais taxas de rádio e televisão, e qualquer outro encargo geral. (...).

CLÁUSULA NONA

O SEGUNDO CONTRATANTE obriga-se a proceder, a expensas suas, a todas as limpezas e reparações no interior do imóvel ora dado de arrendamento, (...) correndo igualmente por sua conta todas as reparações de culpa ou negligencia suas (...).

CLÁUSULA DÉCIMA

Em caso de fogo ou incêndio, o SEGUNDO CONTRATANTE obriga-se a indemnizar a PRIMEIRA CONTRATANTE pelos prejuízos que para esta possam ocorrer na fracção arrendada e em todos os bens ou equipamentos ali existentes, comprometendo-se a celebrar e manter actualizado um seguro contra incêndio. (...)

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

É da conta do SEGUNDO CONTRATANTE todas as despesas e encargos emergentes da celebração e execução do presente contrato, bem como as despesas judiciais e extrajudiciais em que a PRIMEIRA CONTRATANTE haja de incorrer para garantia e cobrança dos seus créditos, incluindo os relativos a advogados e solicitadores”.

2. As autoras BB e CC são filhas da autora AA e são co-herdeiras de FF; e a referida fracção, integra a massa patrimonial que ficou por óbito do mencionado FF, falecido em 21 de março de 2009.

3. A casa foi entregue ao réu DD em bom estado de conservação, equipada com os seguintes elementos (conforme cláusula terceira do sobredito contrato): esquentador, máquina de lavar roupa, fogão, frigorífico, micro-ondas, móvel de sala e cama.
4. A casa tem 89 m² e é composta de três quartos, uma sala, duas casas de banho, uma cozinha, despensa, duas marquises e corredor.
5. Com o réu DD, viviam na casa a sua namorada, a ré EE e o irmão desta (. .).
6. Ficou acordado o pagamento de uma renda mensal no valor de € 350,00 (...) — em conformidade com o n.º 1 da cláusula quinta do sobredito contrato de arrendamento.
7. Em conformidade com a cláusula nona do acima referido contrato de arrendamento, o réu DD obrigou-se a proceder a todas as limpezas e reparações no interior da casa arrendada.
8. O réu DD obrigou-se a indemnizar as autoras pelos prejuízos decorrentes de fogo ou incêndio na casa, comprometendo-se ainda a manter atualizado um seguro para esse efeito, conforme cláusula décima do contrato de arrendamento.
9. Conforme cláusula décima terceira do mesmo contrato de arrendamento, ficou acordado que seria da conta do ora réu todas as despesas e encargos emergentes da celebração e execução do contrato, bem como as despesas judiciais e extrajudiciais em que a ora autora “haja de incorrer para garantia e cobrança dos seus créditos, incluindo os relativos a advogados e solicitadores”.
10. O réu DD ficou ainda obrigado a proceder, a expensas suas, à reparação de canalizações de água e esgotos, instalações elétricas e de gás, e a manter em bom estado de conservação os pavimentos, alcatifas, pinturas, aparelhos ou máquina existentes na casa, excetuando o que resultasse do desgaste decorrente de uma normal e prudente utilização da casa, em conformidade com a cláusula nona do citado contrato de arrendamento.
11. No dia 28 de abril de 2019, deflagrou um incêndio na casa, causado por uma frigideira com óleo em cima do fogão, sobre lume aceso, que ali ficou esquecida pela ré EE.

12. Para controlar o incêndio foram acionados os bombeiros voluntários de Algueirão Mem-Martins que procederam à extinção do incêndio mediante recurso a sete elementos e duas viaturas.

13. Do incêndio resultaram vários danos na casa das autoras, assim como nas partes comuns do prédio e nas frações contíguas correspondentes ao 1.º andar direito e 3.º andar direito do prédio.

14. (1) O condomínio do edifício no qual se situa a fração arrendada possuía, na data do sinistro, seguro que cobria danos causados por incêndio nas partes comuns e nas frações do prédio (Ocidental Seguros, apólice ME11).

(2) A Ocidental Seguros, com vista ao integral pagamento dos danos sofridos pelas partes comuns e nas três frações afetadas, depositou na conta do condomínio a quantia de € 29.401,08, correspondente à soma dos orçamentos apresentados pela REMOLARIS, Unipessoal, L.da, sendo que a parcela correspondente aos danos verificados no 2º Dt. era de € 22.371,49.

(3) Os condóminos presentes na assembleia de condóminos realizada em 15 de novembro de 2019, entre os quais se incluíam as ora autoras, declararam decidir que a totalidade do valor da indemnização paga pela Ocidental Seguros (€ 29.401,08) seria entregue aos proprietários das frações correspondentes ao 1º direito e ao 3º direito, para ressarcimento dos danos pelos mesmos sofridos em resultado do incêndio, bem como ao condomínio para reparação dos estragos ocorridos nas partes comuns e para entaipamento da marquise da fração das autoras.

(4) As autoras não embolsaram nenhuma parte da quantia referida no ponto 14 - (2) factos provados -, sem prejuízo do entaipamento referido no ponto anterior.

15. Como consequência do incêndio, a fração objeto dos autos ficou, pelo menos, com os seguintes danos:

a) cozinha sofreu danos no exaustor, fogão, esquentador, nos tetos, mosaicos, loiças, móveis superiores e inferiores, instalação elétrica, de água e de gaz, estores e caixilharia, porta e respetiva guarnição;

b) a despensa sofreu danos nos tetos, pavimento, estuques e nas madeiras, concretamente, porta e respetivo vão;

c) o corredor sofreu danos no estuque, pintura da parede e tetos;

d) a sala ficou com danos no pavimento, parede (a necessitar de pintura) teto, nos estores e alumínio;

e) os três quartos e as duas casas de banho ficaram com pintura do teto e paredes danificadas; a marquise da sala ficou com pintura de parede e teto danificada.

16. Para reparação dos danos atrás indicados (com exceção de substituição de exaustor, fogão e esquentador) foram solicitados orçamentos dos quais resultaram os seguintes valores:

a) € 26.460,00 (...) ao qual acresceria o IVA à taxa 6%, da empresa GG, Unipessoal, L.da, datado de 28 de maio de 2019;

b) € 23.713,78 (...), com IVA à taxa de 6% já incluído (sobre o valor de € 22 371,49) da empresa REMOLARIS, Unipessoal, L.da, datado de 18 de junho de 2019.

17. Em consequência do incêndio a casa ficou inabitável.

18. Após o incêndio os réus deixaram de habitar a casa e, a partir de julho de 2019, a renda deixou de ser paga.

19. Os réus pretendiam resolver o assunto amigavelmente.

20. (1) As autoras apresentaram aos réus uma proposta de acordo, datada de 31 de agosto de 2019 (com a proposta de acordo de revogação do contrato de arrendamento). – alteração oficiosa, nos termos do art. 662º, n.º 1 e n.º 2, al. c), do CPC.

(2) Em 12 de setembro de 2019, os réus responderam à proposta das autoras com uma contraproposta de acordo, datada de 31 de julho de 2019, na qual consta, além do mais que aqui se dá por transcrito:

“Ambas as partes declaram por cessadas todas as obrigações decorrentes do contrato de arrendamento, dando quitação de todos os valores devidos a esta data e renunciam, desde já, a qualquer compensação ou indemnização que lhe seja devida, seja a que título for, renunciando a qualquer pedido judicial ou administrativo que venha a apresentar ou tenha apresentado, entre si, responsabilizando-se a senhoria perante terceiros”.

(3) O citado teor da contraproposta apresentada pelos réus foi entendido pelas autoras como uma manifestação de má-fé por parte do réu, por estar este a

desresponsabilizar-se totalmente dos danos por aquelas sofridos. – alteração oficiosa, nos termos do art. 662º, n.º 1 e n.º 2, al. c), do CPC.

21. A ilustre mandatária das autoras enviou aos réus a carta que se mostra junta aos autos a fls. 57/58 e bem assim o e-mail que se mostra junto a fls. 59; respetivamente, de 20 de setembro de 2019 e de 25 de setembro de 2019; missivas por meio das quais, a ora 1 autora comunicou ao réu DD a resolução do contrato de arrendamento com fundamento na falta de pagamento das rendas dos meses de julho, agosto e setembro de 2019.

22. As chaves da casa foram devolvidas às autoras no dia 1 de outubro de 2019, mediante o envio das mesmas para a morada do escritório da ilustre mandatária das autoras.

23. Ficaram no imóvel em estado de inutilização o móvel da sala e cama, e totalmente inutilizados: a máquina de lavar roupa, fogão, frigorífico e micro-ondas que constituíam parte do arrendamento, em conformidade com a cláusula terceira do contrato de arrendamento.

24. Os móveis atrás indicados (juntamente com um colchão e uma secretária) tinham um valor de mercado de € 500,00 (...) e os eletrodomésticos (atrás indicados) destruídos pelo incêndio, tinham um valor de mercado de € 700,00 (...).

25. A ora autora pagou a quantia de € 307,50 euros a uma sociedade de advogados pela prestação de serviços relativos a “processo apólice seguro incêndio”.

26. A ora autora pagou à sua ora mandatária a quantia de € 750,00, pelo aconselhamento e resolução do contrato de arrendamento objeto dos autos e a quantia de € 1000,00 pela entrada da petição inicial que deu início a estes autos.

27. Conforme a “Cláusula Sétima” do contrato de arrendamento objeto dos autos, o ora réu DD obrigou-se ao pagamento dos seus consumos no uso doméstico, concretamente, de gás.

28. As ora autoras procederam ao pagamento da quantia de C 25,71, relativa ao fornecimento de gás à fração objeto dos autos e a faturas de 23 de abril de 2019 e de 8 de maio de 2019.

29. A fração objeto dos autos, sem os danos causados pelo incêndio, pode ascender ao valor comercial de € 132 000,00.

30. Em 7 de fevereiro de 2020, por meio de escritura de compra e venda, (...) as ora autoras, pelo preço de € 78 000,00, declararam vender à sociedade (...), a fração autónoma objeto desta ação, sem que, à data, esta fração tivesse sido alvo de obras de reparação dos danos causados pelo incêndio dos autos.

31. A ora autora AA, que se encontra reformada, ficou chocada com o estado da casa após o incêndio; e ficou desagradada com a conduta dos réus por entender que estes deviam entregar a chave da casa mais cedo e custear a reparação dos danos, como entendeu que estavam na disposição de fazer.

32. Os ora réus consideravam a possibilidade de voltar a habitar a casa em apreço se esta voltasse a ter condições para tanto.

33. Nas conversas entre as partes que se seguiram ao sinistro, os réus declararam estar disponíveis para assumir o custo da reparação dos danos que não fosse coberto pelo seguro.

Foram enunciados os seguintes

Factos não provados

1. Em julho de 2019, os Réus mostraram-se disponíveis para pagar as reparações pelos danos sofridos na casa em consequência do incêndio.

2. Os danos sofridos em consequência do incêndio, foram-se agravando com o passar do tempo.

3. Esse agravamento só teve lugar porque os Réus não devolveram a casa em momento anterior, não obstante insistências das Autoras nesse sentido.

4. Por os Réus não terem entregue antes a casa objeto dos autos, estas não puderam reparar os danos sofridos pelo incêndio.

5. Por causa desse agravamento de danos, o orçamento necessário para a reparação dos danos da fração das Autoras passou a ser de 43 094, 03 euros.

6. Com o entaipamento da varanda, estas despenderam a quantia de 143, 91 euros, da qual ficaram desembolsadas.

7. Não tendo meios financeiros para pagar o valor orçamentado para as reparações, concretamente, as apuradas e orçamentadas em novembro de 2019, as Autoras foram forçadas a proceder à venda do imóvel no estado em que o mesmo se encontrava, sem reparações.

8. A indemnização atribuída pela seguradora e acima referida em 14. dos factos provados contemplava o ressarcimento pelos danos nos bens móveis que se encontravam no interior da fração objeto dos autos.

9. Ficaram no imóvel em estado de inutilização: colchão e secretária; que constituíam parte do arrendamento, em conformidade com a cláusula terceira do contrato de arrendamento.

10. À data dos factos, a Autora AA tinha mais de 70 anos de idade.

3. O Direito

As instâncias ajuizaram que o 1.º R., na qualidade de inquilino, estava obrigado a não fazer da coisa locada uma utilização imprudente (art.º 1083.º, al. d) do Código Civil) e a restituir a coisa no estado em que a recebera (art.º 1043.º n.º 1 al. a) do CC), sendo certo que, nos termos do art.º 1044.º do CC, o locatário responde pela perda ou deterioração da coisa, salvo se resultarem de causa que lhe não seja imputável nem a terceiro a quem tenha permitido a utilização dela. Tais obrigações foram incumpridas, pelo que recai sobre o 1.º R. a obrigação de ressarcir as AA. pelo seu incumprimento da relação contratual locatícia. Quanto à 2.ª R., julgou a Relação que, tendo sido aquela quem deu origem ao incêndio, por ter deixado ao lume, num fogão, uma frigideira com óleo, a mesma era solidariamente responsável com o 1.º R., à luz da responsabilidade civil extracontratual (art.º 483.º do Código Civil).

Neste momento, estas premissas estão assentes nos autos.

A controvérsia reduz-se, atualmente, na persistência, ou não, da obrigação de os RR. ressarcirem as AA. pelos danos causados no locado, danos esses que, segundo a Relação, correspondem ao valor orçamentado em € 23 713,78 (sendo € 22 371,49, acrescidos de IVA à taxa de 6%), conforme a alínea b) do ponto 16 da matéria de facto.

Segundo as RR., a seguradora do condomínio pagou essa verba ao condomínio, pelo que se extinguiu a sua obrigação de indemnização.

Vejamos.

Provou-se que do incêndio resultaram vários danos na casa das autoras, assim como nas partes comuns do prédio e nas frações contíguas correspondentes ao 1.º andar direito e 3.º andar direito do prédio (n.º 13 dos factos provados).

Mais se provou que o condomínio do edifício no qual se situa a fração arrendada possuía, na data do sinistro, seguro que cobria danos causados por incêndio nas partes comuns e nas frações do prédio (n.º 14.1 dos factos provados).

Também se provou que a seguradora, com vista ao integral pagamento dos danos sofridos pelas partes comuns e pelas três frações afetadas, depositou na conta do condomínio a quantia de € 29.401,08, correspondente à soma dos orçamentos apresentados pela REMOLARIS, Unipessoal, L.da, sendo que a parcela correspondente aos danos verificados no 2.º Dt. (fração das AA.) era de € 22 371,49 (n.º 14.2 dos factos provados).

Isto é, a seguradora entregou ao condomínio, a título de pagamento dos danos, uma quantia que incluía, expressamente, o montante, sem IVA, correspondente ao valor orçamentado em € 23 713,78 (sendo € 22 371,49, acrescidos de IVA à taxa de 6%), conforme a alínea b) do ponto 16 da matéria de facto, danos esses respeitantes à fração das AA. Ou seja, do montante depositado, € 22 371,49 reportavam-se à reparação de danos da fração das AA., pertencendo-lhes, pois, essa quantia.

Sucede que, conforme se deu como provado em 14.3 da matéria de facto, “os condóminos presentes na assembleia de condóminos realizada em 15 de novembro de 2019, entre os quais se incluíam as ora autoras, declararam decidir que a totalidade do valor da indemnização paga pela Ocidental Seguros (€ 29.401,08) seria entregue aos proprietários das frações correspondentes ao 1º direito e ao 3º direito, para ressarcimento dos danos pelos mesmos sofridos em resultado do incêndio, bem como ao condomínio para reparação dos estragos ocorridos nas partes comuns e para entaipamento da marquise da fração das autoras”.

Pelo que, conforme dado como provado em 14.4. da matéria de facto, “As autoras não embolsaram nenhuma parte da quantia referida no ponto 14 – (2) factos provados –, sem prejuízo do entaipamento referido no ponto anterior”.

A Relação entendeu que o aludido pagamento, efetuado pela seguradora, não eximia os RR. da obrigação de pagamento da mencionada indemnização.

No acórdão recorrido, fundamenta-se tal conclusão pela seguinte forma (a transcrição a que ora se procede respeita os itálicos e negritos do original):

“Excecionam os réus o facto de a seguradora do condomínio ter efetuado uma prestação visando o ressarcimento dos danos sofridos pelas autoras. Resultou

provado, *em conformidade com o alegado pelas autoras*, que “a Ocidental Seguros, com vista ao integral pagamento dos danos sofridos nas partes comuns e nas três frações afetadas, depositou na conta *do condomínio* a quantia de **€ 29 401.08**, correspondente à soma dos orçamentos apresentados pela REMOLARIS, Unipessoal, L.da, sendo que a parcela correspondente aos danos verificados no 2.º Dt. era de **€ 22 371,49**”.

No entanto, a assembleia de condóminos deliberou adjudicar estas quantias à reparação de danos ocorridos noutras frações e nas partes comuns, não tendo as autoras embolsado nenhuma parte da quantia *entregue ao condomínio* – sem prejuízo de uma porção desta se ter destinado para o entaipamento da marquise da sua fração. Isto significa que não ingressou na esfera jurídica das autoras nenhuma quantia que permitisse o seu reequilíbrio – a indemnização –, pelo que o seu dano subsistiu. Os requisitos da obrigação de indemnização que impende sobre os réus continuam, pois, reunidos.

Importa aqui notar que a decisão de afetar o saldo de uma conta bancária *do condomínio* ao ressarcimento de outros danos não foi das autoras, mas sim da assembleia de condóminos. É certo que as autoras votaram favoravelmente esta deliberação. No entanto, este procedimento não afasta a conclusão de que o dano (seja real, seja patrimonial) se mantém, não se podendo dele retirar que as autoras atuam em abuso do seu direito quando reclamam dos réus o seu ressarcimento. Este comportamento das autoras não surge como abusivo (*venire contra factum proprium*), em face das pretensões ressarcitórias dos restantes condóminos e do condomínio, sendo que a sua satisfação – prevenindo litígios – também beneficia os agora réus, que perante os mesmos também teriam de responder, como *principais* responsáveis pelo sinistro”.

A Relação divergiu, pois, da 1.ª instância. Para esta (1.ª instância), as AA. abdicaram da indemnização atribuída pelo seguro, sendo inadmissível que as AA. venham, depois disso, reclamar dos RR. indemnização correspondente à diferença de valor do imóvel decorrente da falta da sua reparação.

Leia-se o que se exarou na sentença:

“Ou seja, o que as próprias Autoras alegam é que o seguro existente atribuiu indemnização pelos danos provocados pelo incêndio, no 2º andar objeto desta ação; indemnização essa, correspondente ao orçamento desses danos, apresentado no final de junho desse ano de 2019; indemnização, essa, que as Autoras, juntamente com os demais condóminos, decidiram atribuir exclusivamente, para indemnização dos danos verificados noutras frações (1º

e 3º direitos) e nas partes comuns; assim, decidindo, as Autoras, abdicar da indemnização que o seguro existente atribuiu para as ressarcir dos danos verificados no 2º andar direito em apreço.

E isto para depois virem pedir ao Réu arrendatário que as indemnize pelo valor de 62 000, 00 ou outro superior que se apure, porque tiveram de vender a terceiro o andar em causa, mais barato do que o seu valor de mercado, caso não tivesse os estragos causados pelo incêndio; estragos pelos quais as Autoras foram indemnizadas pelo valor de 22 371, 49 euros, correspondente ao orçamento das reparações necessárias, no 2º andar direito, conforme orçamento junto aos autos pelas Autoras; tendo optado por prescindir integralmente dessa indemnização, a favor de outros condóminos.

(...)

Aliás, veja-se que, ocorrendo um incêndio em apartamento arrendado pela proprietária, que causou danos no referido apartamento e nas áreas comuns; danos ressarcidos por via de seguro de coisas, a seguradora que paga (como esta, dos autos, pagou) ficará até sub-rogada pelo que houver pago, nos termos do artº 136º do Dec. Lei nº 72/2008, de 16 de abril; podendo vir a pedir a condenação do responsável (no caso, o ora Réu) pelo ressarcimento dessa quantia.

E, nesse caso, o ora Réu teria de pagar à seguradora o que esta pagara à dona da fração para reparar os danos causados pelo incêndio; e pagaria a tal diferença de valores na venda do imóvel, com fundamento no facto de este ter sido vendido sem reparação dos danos causados pelo incêndio; o que se nos afigura inadmissível”.

Cremos que a 1.ª instância - e os ora recorrentes - têm razão.

A seguradora entregou ao condomínio e, portanto, também às AA., a título de pagamento da quantia correspondente aos danos sofridos pelo edifício em virtude do incêndio, um montante que correspondia, além do mais, aos danos sofridos pelo imóvel das AA. Estas deliberaram, juntamente com os restantes condóminos, prescindir dessa quantia, destinando-a à reparação do 1.º andar dto, do 3.º andar dto e das partes comuns. Isto é, as AA. deram o seu acordo a tal deliberação, à qual não se opuseram, assim perdendo o direito de a impugnam (cfr. art.º 1433.º n.º 1 do Código Civil). As AA. terão agido altruisticamente, sendo certo que não eram obrigadas a concordar com essa deliberação, tanto mais que, face aos factos provados, não lhes seria imputável, perante os outros condóminos, responsabilidade pelas

consequências do incêndio. Aliás, resulta da ata da referida assembleia de condóminos, que foi transcrita no acórdão recorrido (e que aqui não transcrevemos dada a sua extensão), que *“as comproprietárias do 2.º Dto [as ora AA.] agradeceram a solidariedade de todo o condomínio para com a sua situação, em especial o apoio, disponibilidade e atenção dos lesados do 1.º Dt. (...) e do 3.º Dt. (...) que, com muita paciência, ajudaram em todos os procedimentos e que se disponibilizaram a pagar o IVA das obras dos seus imóveis, face ao facto do 2.º Dt. não ter dinheiro para realizar as suas próprias obras e as coproprietárias ficarem com a casa inabitável e parada até à resolução desta situação”*.

Conforme se salientou na sentença, a seguradora, chamada a cumprir as obrigações que assumira na sequência da celebração do contrato de seguro de coisas outorgado com o condomínio (seguro esse obrigatório – art.º 1429.º do Código Civil), ficou sub-rogada nos direitos do(s) credor(es), podendo reclamar do responsável/responsáveis pelo sinistro o pagamento daquilo que entregou ao(s) segurado(s) no âmbito do contrato de seguro (art.º 136.º do Regime Jurídico do Contrato de Seguro, aprovado pelo Dec.-Lei n.º 72/2008, de 16.4).

Isto é, por força de sub-rogação legal, o crédito das AA. transferiu-se para a esfera jurídica da seguradora, que passou a ser a titular do direito de crédito das AA., na medida do pagamento que efetuou às seguradas em cumprimento do contrato de seguro (cfr. art.º 593.º n.º 1 do Código Civil).

De resto, os RR. conheciam a existência do aludido seguro, e contavam que as AA. obtivessem ressarcimento através dele. Veja-se o dado como provado no n.º 33 da matéria de facto, *“Nas conversas entre as partes que se seguiram ao sinistro, os réus declararam estar disponíveis para assumir o custo da reparação dos danos que não fosse coberto pelo seguro”*.

Assim, as AA. só têm legitimidade substantiva para reclamar dos RR. o montante que excede o valor que foi pago pela seguradora - isto é, tendo sido pago o montante de € 22 371,49, e reconhecendo-se, como foi decidido pela Relação e não foi questionado pelas partes, que o dano pelos estragos causados ao imóvel das AA. corresponde ao montante de € 23 713,78, estará por pagar o valor de € 1 342,29.

Tal alteração terá reflexo na fixação da indemnização devida às AA. a título de despesas com a contratação de advogados – em que apenas o 1.º R. foi condenado.

Com efeito, ambas as instâncias – no que os RR./recorrentes não divergem – consideraram que, tendo no contrato de arrendamento (cláusula 13.^a) o 1.º R. assumido a obrigação de reembolsar o senhorio das despesas judiciais e extrajudiciais em que a 1.^a A. houvesse de incorrer para garantia e cobrança dos seus créditos, incluindo os relativos a advogados e solicitadores, haveria que, no cálculo do devido em relação à presente ação, levar em conta a proporção do vencimento na ação. Tal proporção foi calculada, pela Relação, em 40%, a que corresponderia o valor de € 400,00, sobre o valor de despesas com a ação, já liquidadas, de € 1 000,00. Por sua vez, a 1.^a instância, tendo ponderado que as AA. não tinham direito ao peticionado dano patrimonial de € 62 000,00, correspondente à diferença do valor de mercado do imóvel sem os danos sofridos em consequência do incêndio e o preço pelo qual tinham tido de vender o imóvel, com os danos por reparar, decaimento esse que correspondia a 87,5% do valor da ação, reconheceu às AA. 12,5% da despesa já suportada com a sua advogada em virtude da propositura da ação, isto é, € 1 000,00 x 0,125 = € 125,00.

Ora, seguindo o mesmo raciocínio, e uma vez que as AA. não decaem totalmente nos peticionados € 62 000,00, pois é-lhes reconhecido o crédito de € 1 342,29, o que corresponde a um decaimento, face ao valor da ação (€ 70 829,62), de 81,1%, a quantia devida pelo 1.º R. às AA., a título de despesas com advogado pela propositura desta ação, cifra-se em 18,9% de € 1 000,00, isto é, € 189,00.

No mais, manter-se-á o decidido pela Relação.

III. DECISÃO

Pelo exposto, julga-se a revista parcialmente procedente e, consequentemente:

- a) Reduz-se para o valor de € 189,00 (cento e oitenta e nove euros) o montante (€ 400,00) em que a Relação condenara os RR. no ponto *i*) do dispositivo do acórdão recorrido;
- b) Reduz-se para 18,9% a percentagem (40%) fixada pela Relação no ponto *ii*) do dispositivo do acórdão recorrido;
- c) Reduz-se para o valor de € 1 342,29 (mil trezentos e quarenta e dois euros e vinte e nove cêntimos) a quantia (€ 23 713,78) em que a Relação condenara os RR. no ponto *iv*) do dispositivo do acórdão recorrido;
- d) No mais, mantém-se o acórdão recorrido.

As custas da revista, na vertente das custas de parte, são a cargo dos
recorrentes e das recorridas, na proporção em que nela decaíram (artigos
527.º n.ºs 1 e 2, 528.º n.º 3, do CPC).

Lx, 13.01.2026

Jorge Leal (Relator)

Nelson Borges Carneiro

Maria João Vaz Tomé