

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 5687/10.3T2SNT.L1-8

Relator: ISOLETA COSTA
Sessão: 06 Dezembro 2012
Número: RL
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: IMPROCEDENTE

ABUSO DE DIREITO **ARRENDAMENTO**

OBRAS DE CONSERVAÇÃO

Sumário

1. O exercício de um direito é abusivo quando houver manifesta desproporção entre os benefícios visados pelo seu titular e o prejuízo causado a outrem. (artº 334º do CC).
2. Existe manifesta desproporcionalidade entre o valor das obras exigidas pelo inquilino e o rendimento obtido pelos senhorios, respeitantes a arrendamento habitacional com mais de 30 anos, sendo o valor da renda o de 321,36 euros, e o valor das obras de 270.000 euros
3. Esta exigência constitui manifesto e flagrante abuso de direito pois o valor que importa a realização de tais obras daria para comprar um apartamento novo com a mesma área da moradia arrendada e pela qual o inquilino paga uma renda que demoraria 70 anos até atingir o valor necessário para ressarcir os senhorios do valor das obras.
4. Nesta situação, em que não está em causa o direito que o Autor se arroga perante os RR, em face da constatação da anormalidade no seu exercício tudo se passa como se o direito não existisse.
(IAC)

Texto Integral

Acordam os Juízes da 8ª Secção Cível do Tribunal da Relação de Lisboa:

I Da causa

José intentou a presente acção declarativa, com a forma de processo

ordinário, contra Luís, Maria H, Maria L, Vitorino e Sílvia, pedindo que seja:

- a) decretada a condenação dos Réus à execução imediata e na íntegra das obras elencadas no auto de vistoria efectuado pela Câmara Municipal de Sintra, em 28.04.2008, ao locado, sito na ..., ..., em ..., freguesia de ..., concelho de Sintra;
- b) fixado o valor de renda a pagar mensalmente pelo Autor aos Réus, na sequência da diminuição do gozo da habitação locada e da privação do gozo da piscina ao Autor, até integral realização pelos Réus das obras coercivas elencadas no auto de vistoria de segurança e salubridade, realizado pela Câmara Municipal de Sintra, em 28.04.2008, com efeitos a contar desde a data de citação dos Réus;
- c) os Réus condenados a pagar ao Autor o montante de 18.000€, a título de danos patrimoniais;
- d) os Réus condenados a pagar ao Autor o montante de 15.500€, a título de danos morais.

Alegou, para tanto e em síntese, que:

- o Autor é arrendatário do referido imóvel, sendo a renda actual de 321,36€ mensais;
- em consequência da ausência de qualquer intervenção no locado por parte dos ora Réus, não obstante notificados pela Câmara Municipal de Sintra para realização de obras, este foi-se degradando;
- para que o imóvel volte a ter condições de habitabilidade deve ser sujeito a obras, descritas no auto de vistoria de salubridade e segurança realizado em 28-04-2008, pela CMS, as quais ascendem ao montante de 223.887,77€+IVA;
- o Autor vê diminuído o gozo da sua habitação desde 1999, tendo sido obrigado a inúmeras faltas ao trabalho, deslocações, despesas extra-judiciais e com honorários de advogados e custas do processo, danificação de roupa e mobiliário, para além de sofrer incómodos, preocupações, agravamento do seu estado de saúde.

Citados os Réus, apresentaram a Contestação constante de fls. 64-87, na qual se defenderam por impugnação motivada e por excepção, alegando, em síntese, que:

- em 2004 a casa locada estava em óptimas condições de conservação, conforme é visível nas fotografias que o Autor entregou a agência imobiliária que encarregou da venda da casa;
- em 2009, foi atribuída ao locado pela C.A.M. o nível de conservação 4 (quatro), que corresponde a classificação de Bom;
- o mau estado da mesma é apenas devido ao facto de o Autor aí não residir, deixando-a ao abandono e com janelas abertas, inclusive em dias de invernia;

- segundo cláusula adicional ao contrato de arrendamento, as obras de conservação, a efectuar no imóvel locado, são da conta do inquilino, que não poderá, por elas, reclamar qualquer indemnização.

- face ao valor exíguo da renda constitui um abuso do direito a pretensão do Autor à realização das obras peticionadas.

A seu tempo procedeu-se a julgamento com observância do legal formalismo.

Foram julgados assentes os seguintes factos:

1. Os Réus são comproprietários do prédio urbano composto de casa de r/c e 1.º andar, para habitação, com dependência para garagem, logradouro e piscina, com área coberta de 149 m² e descoberta de 1.251 m², sita na ..., ..., em ..., ..., concelho de Sintra, inscrito na respectiva matriz predial urbana sob o art. ..., e descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Sintra sob o n.º ... da freguesia de ..., 1.ª Conservatória do Registo Predial de Sintra

2. Em 1 de Março de 1976, foi outorgado entre Palmira, em representação dos herdeiros de Vitorino, como senhorio, e Maria A, como arrendatária, o contrato consubstanciado no documento de fls. 32-33, cujo teor se dá por reproduzido, pelo qual foi “ajustado o arrendamento” da casa com garagem, piscina e jardim do prédio identificado em A), pelo preço de 6 meses, com início na referida data, sucessivamente renovado por igual período, destinando-se a habitação. - al. B) do despacho de condensação.

3. Em 1976, foi entre os mesmos outorgantes acordado, por aditamento ao contrato de arrendamento constante de fls. 34-35, cujo teor se dá por reproduzido, que: *“As obras a efectuar no imóvel, previamente autorizadas pelos senhorios, são por conta do inquilino, excepto as obras no valor de 40 000\$00 (quarenta mil escudos) que serão por conta dos senhorios, mas na condição de serem pagas adiantadamente pelo inquilino e depois descontadas na renda 2 000\$00 (dois mil escudos) mensais, durante 20 meses, o que totaliza os 40 000\$00. O inquilino não poderá efectuar quaisquer outras obras ou modificações no imóvel, além daquelas já consentidas pelos senhorios, sem novo consentimento destes. O inquilino não poderá reclamar qualquer indemnização pelas obras já efectuadas ou venha a efectuar, por sua conta. Todas as obras efectuadas e a efectuar ficam pertença do imóvel.”* - al. C) do despacho de condensação.

4. Por sentença proferida nos autos de Divórcio por Mútuo Consentimento, transitada em julgado no dia 29-07-1985, foi homologado o acordo entre José, ora Autor, e a referida inquilina Maria A, pela qual a referida residência do casal na ..., n.º 4, Linha, era atribuída ao cônjuge-marido, conforme certidão de fls. 31, cujo teor dou por reproduzido. - al. D) do despacho de condensação.

5. A renda actual é de € 321,36 (trezentos e vinte e um euros e trinta e seis cêntimos). - al. E) do despacho de condensação.

6. Em 31.03.1986, a pedido do Autor, a Câmara Municipal de Sintra efectuou no locado uma Vistoria de Estabilidade e Salubridade (processo de vistoria n.º 25/86), fazendo-se constar no respectivo auto cuja cópia consta de fls. 38, o seguinte:

“1 - Verifica-se a existência de humidades, em várias zonas dos tectos da habitação, provenientes de deficiências da cobertura, a qual necessita de ser revista. 2 - Apodrecimento tanto de estuques como rebocos dos tectos da habitação, devido às humidades a que se refere o ponto anterior.” - al. F) do despacho de condensação.

7. O Autor foi informado por ofício cuja cópia consta de fls. 37 e cujo teor se dá por reproduzido, de que havia sido solicitada em 20 de Maio de 1986 a notificação do proprietário a fim de efectuar as obras constantes no referido auto de vistoria. - al. G) do despacho de condensação.

8. No âmbito do referido processo de vistoria, o ora Autor dispôs-se a executar as referidas obras em substituição do senhorio, apresentando para o efeito 3 orçamentos, tendo os serviços camarários homologado o orçamento no montante de 1.620.000\$00, conforme documento de fls. 39 e 40, cujo teor se dá por reproduzido. - al. H) do despacho de condensação.

9. O ora Autor realizou as mesmas em substituição dos senhorios, conforme auto de confirmação de fls. 41-42, cujo teor se dá por reproduzido. - al. I) do despacho de condensação.

10. Em 24 de Maio de 2006, o Autor apresentou na Câmara Municipal de Sintra o pedido de Vistoria de Segurança e Salubridade cuja cópia consta de fls. 43-44, aqui se dando por reproduzido o seu teor. - al. J) do despacho de condensação.

11. A vistoria foi realizada em 20.06.2006, pelos peritos da Câmara Municipal de Sintra, no âmbito do processo de vistoria n.º 21810/06, fazendo-se constar no respectivo auto de fls. 48-49, a existência das seguintes anomalias:

“-Patologias verificadas 1 - Hall de entrada 1.1 - As paredes têm manchas de humidade e algumas fissuras acentuadas, o reboco está solto 1.2. As paredes do roupeiro têm manchas de humidade 2 - Sala 2.1 - A estante de madeira está apodrecida devido aos fungos da madeira; 2.2 - A camada de desgaste de mosaicos de tijoleira da sala está solta 3 - Cozinha 3.1 - Os armários de madeira estão apodrecidos, devido aos fungos da madeira; 3.2 - Alguns dos azulejos estão partidos 4 - Lavandaria 4.1 - As paredes têm manchas de humidade 5 - Escada de acesso ao 1.º andar 5.1 - O tecto e as paredes têm manchas de humidade Corredor do 1.º andar 6.1. O tecto tem manchas de humidade o reboco por cima do vão que dá acesso à escada está solto 7 -

Quartos 7.1 - O pavimento em madeira está apodrecido, devido aos fungos da madeira; 7.2. - Algumas das paredes, em contacto com o exterior, têm manchas de humidade 8 - Exterior 8.1 - As paredes têm manchas de humidade, fissuras e tinta solta; 8.2 - Alguns dos vãos exteriores em madeira estão apodrecidos. As portadas em madeira dos vãos exteriores estão apodrecidas. 8.3 - O telhado tem telhas apodrecidas e ervas. 8.4 - As paredes exteriores da garagem têm reboco solto. 8.5 - A piscina tem as juntas dos azulejos abertas”. - al. L) do despacho de condensação.

12. Nesse auto de vistoria, refere-se ainda que “algumas das paredes interiores dos diversos compartimentos, bem como as paredes em contacto com o exterior, têm o reboco solto. As portas interiores têm os aros em madeira apodrecidos, devido aos fungos da madeira”. - al. M) do despacho de condensação.

13. O mesmo Auto de Vistoria refere que todas as patologias verificadas se devem a “falta de conservação”. - al. N) do despacho de condensação.

14. Foi por despacho do Vice-Presidente da CMS cuja cópia consta de fls. 50-51 ordenada notificação dos herdeiros de Vitorino para repararem a origem das deficiências enunciadas no auto de vistoria referido em 11. - al. O) do despacho de condensação.

16. Em 28.04.2008, foi efectuada outra Vistoria de Segurança e Salubridade ao locado por parte dos técnicos da Câmara Municipal de Sintra, mencionando-se no relatório da mesma, cuja cópia consta de fls. 65-67, aqui se dando por reproduzido o seu teor, o seguinte:

-“-Patologias verificadas no hall de entrada: as paredes têm fungos, bolores, rebocos ocios e soltos, eflorescências salitrosas junto ao pavimento e fissuras, algumas das quais acentuadas; o tecto na ligação às paredes em contacto com o exterior tem vestígios de fungos e bolores; a porta de patim em madeira está apodrecida e com tinta solta; -Patologias verificadas no vestíbulo: as paredes têm rebocos ocios e soltos; os aros e as aduelas de portas interiores estão apodrecidos;

-Patologias verificadas na sala: a camada de desgaste dos mosaicos do pavimento está gasta e tem manchas de humidade, verificando-se uma pequena área com mosaicos levantados, soltos e partidos; a estante de madeira embutida na parede está apodrecida; o tecto e as paredes apresentam pequenas fissuras com tinta solta e empolada;

-Patologias verificadas no corredor: as paredes apresentam eflorescências salitrosas;

-Patologias verificadas na casa de jantar: as paredes apresentam eflorescências salitrosas; as portadas de madeira exteriores encontram-se apodrecidas;

-Patologias verificadas na cozinha: os armários de madeira encontram-se apodrecidos junto ao pavimento; as paredes apresentam diversas fissuras em azulejos e no estuque; a porta de madeira de acesso ao exterior encontra-se apodrecida;

-Patologias verificadas nos arrumos: as paredes em contacto com o exterior apresentam manchas de humidade e eflorações salitrosas; a janela de madeira encontra-se apodrecida;

-Patologias verificadas na lavandaria: o tecto e as paredes em contacto com o exterior têm manchas de humidade, fungos e bolores com rebocos ocios e soltos;

-Patologias verificadas na escada de acesso ao 1.º andar: o tecto e as paredes têm manchas de humidade, rebocos ocios e soltos;

-Patologias verificadas no hall do 1.º piso: o tecto e as paredes têm manchas de humidade com troço de reboco solto por cima do vão de acesso à escada; o revestimento de pavimento em madeira envernizada está gasto e envelhecido;

-Patologias verificadas no corredor do 1.º andar: o tecto tem manchas de humidade, fungos e bolores;

-Patologias verificadas no quarto de casal: a estrutura de madeira do pavimento está apodrecida, verificando-se um pequeno desnivelamento junto a uma janela; as paredes têm manchas de humidade, fungos e bolores com rebocos ocios e soltos; as portadas de madeira exteriores estão ruídas;

-Patologias verificadas nos arrumos: a porta exterior encontra-se apodrecida;

-Patologias verificadas no quarto individual: as paredes têm manchas de humidade, fungos e bolores com rebocos ocios e soltos; a estrutura de madeira do pavimento está apodrecida; a porta interior de madeira está parcialmente apodrecida;

-Patologias na instalação sanitária: as paredes têm manchas de humidade com fungos e bolores;

-Patologias verificadas no exterior: as paredes dos alçados têm manchas de humidade, fissuras e tinta solta; alguns dos vãos exteriores em madeira estão apodrecidos. A cobertura encontra-se envelhecida, desnivelada e ondulada com vegetação espontânea junto aos beirais; o forro interior da piscina constituído por azulejos pequenos apresenta juntas de entre aberturas em diversos locais; as paredes exteriores da piscina apresentam manchas de humidade com rebocos envelhecidos e falta de tinta; as paredes exteriores da garagem apresentam manchas de humidade com rebocos velhos, ocios e soltos; as janelas de madeira da garagem estão apodrecidas; a cobertura da garagem encontra-se envelhecida". - al. Q) do despacho de condensação.

17. Também neste Auto de Vistoria de Segurança e Salubridade, de 28.04.2008, se refere que todas as patologias verificadas se devem a "falta de

obras conservação”. - al. R) do despacho de condensação.

18. Foi por despacho de 03-06-2008 do Vice-Presidente da CMS cuja cópia consta de fls. 68-70 ordenada notificação dos proprietários, para repararem a origem das deficiências enunciadas no auto de vistoria referido em 16. - al. S) do despacho de condensação.

19. Na sequência da deslocação de técnico da Câmara Municipal de Sintra para confirmação da execução das obras previstas no Auto de Vistoria de Segurança e Salubridade ao locado, foi levantado Auto de Notícia de Contra-Ordenação aos Senhorios Sílvia, Maria L, Luís e Vitorino, e ora Réus por não terem dado cumprimento à decisão camarária de execução das obras, conforme documentos de fls. 52 a 56, cujo teor se dá por reproduzido. - al. T) do despacho de condensação.

20. Em 27.01.2009, o Serviço Municipal de Protecção Civil da Câmara Municipal de Sintra, a pedido do ora Autor, deslocou-se ao locado e fez constar na respectiva informação a queda de reboco no interior da habitação, infiltrações no telhado e no soalho de madeira, existindo a possibilidade de desmoronamento do soalho, conforme documento de fls. 58 cujo teor se dá por reproduzido. - al. U) do despacho de condensação.

23. Os Réus não efectuaram no locado as obras de reparação das patologias enunciadas nos autos de vistoria. - al. Z) do despacho de condensação.

24. Ao serem notificados do auto de vistoria da C.M.S. de 28.04.2008, os réus responderam em 18.07.2008, referindo que, já através do mandado de notificação n.º 552/07, os mesmos haviam sido notificados, de uma outra anterior vistoria, nessa data realizada, também solicitada pelo autor, e que, após tal notificação, haviam já junto, a esse processo de vistoria, do ano de 2006, o contrato de arrendamento, com contrato adicional, pelo qual, as obras de conservação, a efectuar no imóvel locado, são da conta do inquilino, que não poderá, por elas, reclamar qualquer indemnização conforme documento de fls. 145- 154 - al. AA) do despacho de condensação.

25. Antes da referida notificação, o Autor havia contactado os senhorios José e Luís, por carta de 09.03.2007, cuja cópia consta de fls. 155, propondo-lhes a denúncia por mútuo acordo do arrendamento, em contrapartida de uma indemnização, a ser ajustada entre as partes, e à qual os senhorios responderam por carta de 30.03.2007, cuja cópia consta de fls. 156, al. BB) do despacho de condensação.

26. Foi apresentada no Processo NRAU ... reclamação da decisão da Comissão Arbitral Municipal de Sintra no tocante ao Nível e Coeficiente de conservação do prédio em causa, sito na ..., n.ºs 4 e 6, no ..., Sintra, do que resultou a atribuição ao locado, por acordo de ambos os técnicos, o nível de conservação 4 (quatro), a que corresponde a classificação de Bom, a que equivale o

coeficiente de conservação 1,0 (um vírgula zero), conforme documento de fls. 161-165. - al. CC) do despacho de condensação.

27. O locado foi-se degradando e que para isso contribuiu a ausência de qualquer intervenção por parte dos senhorios. - resposta ao quesito 1.º.

29. O Autor desloca-se pessoalmente uma vez por mês ao domicílio de um dos Réus para efeito de pagamento da renda. - resposta ao quesito 3.º.

30. Após a notificação referida em 7. e antes do referido em 9., os senhorios não procederam ao pagamento das obras de conservação constantes do auto de vistoria referido em 6. - resposta ao quesito 4.º.

31. O Autor é doente, sofrendo de um Enfisema Pulmonar e grande distrofia, principalmente nos lobos superiores, agravada após Pneumonia de evolução arrastada, em 2005. - resposta ao quesito 5.º.

32. Devido à não execução de obras de conservação no locado, este não tem condições mínimas de habitabilidade. - resposta ao quesito 6.º.

33. Face às anomalias supra descritas e enquanto estas subsistirem, não é adequado para a saúde do Autor que este continue a viver no locado. - resposta ao quesito 7.º.

34. O Autor tem visto diminuído o seu gozo da habitação e encontra-se totalmente privado da utilização da piscina há vários anos. - resposta ao quesito 8.º.

35. As obras de reparação das anomalias descritas no auto referido em 16. foram orçamentadas em valor não inferior a 223.877,77€ acrescido de IVA, orçamento que tem um valor normal de mercado. - resposta ao quesito 9.º.

36. O Autor encontra-se desgastado, incomodado e preocupado com os problemas que a situação do locado lhe tem causado, nomeadamente com a danificação de roupa de valor não apurado, e ansioso com o possível agravamento do seu estado de saúde. - respostas aos quesitos 10.º e 11.º.

37. Existem bolores no locado. - resposta ao quesito 14.º.

38. Foram efectuadas pelo Autor pequenas obras no locado, sem autorização dos proprietários. - resposta ao quesito 15.º.

39. Apresentando o locado o aspecto visível nas fotografias de fls. 166 a 174 tiradas pelo Autor, que as entregou numa agência imobiliária e encarregou a mesma da venda do locado. - resposta ao quesito 17.º.

40. O Autor tem mais de 65 anos de idade (art. 61.º, 1.ª parte, da PI e certidão de fls. 220-223).

A final a sentença decretou a improcedência total da acção com fundamento no «abuso de direito».

Desta sentença apelou o Autor que lavrou as conclusões (em síntese) ao

adiante:

1 Conclui a douta Sentença, e bem, face aos fundamentos de facto e de direito que os Réus incumpriram o disposto no artigo 89.º do DL n.º 555/99, encontrando-se em mora no que diz respeito à obrigação de realizarem obras de conservação no arrendado em apreço, obras essas que se encontram descritas no último Auto de Vistoria de Segurança e Salubridade, realizado pelos técnicos da Câmara Municipal de Sintra, em 28 de abril de 2008.

[...]

5. Acontece que os custos das obras confrontados entre si não eram ao tempo desproporcionados, houve uma omissão dos senhorios ilícita e, portanto, é ininvocável a figura do abuso de direito, conquanto resultam os custos atuais elevados da degradação causada pela falta de obras de conservação, ao longo dos anos.

6. Não foram realizadas as obras de conservação no arrendado, não obstante as interpelações do arrendatário, as notificações camarárias para realização de obras coercivas e as contraordenações, considerando-se evidente que se não fosse essa a atitude dos senhorios, as obras não teriam o custo que foi orçamentado.

[...]

16. Nunca os ora Recorridos tiveram qualquer tipo de intervenção no arrendado, custasse a mesma o equivalente a um mês de renda, ou outro valor, sempre remetendo para o arrendatário a obrigação de realizar as ditas obras de conservação, como se constata nos presentes autos e na douta Sentença proferida, obtendo com isso uma valorização óbvia do património dos mesmos, enriquecendo estes à custa do empobrecimento do ora Recorrente .

[...]

20. A douta Sentença proferida ao não considerar que a invocação da desproporção entre a renda atual e o custo das obras necessárias foi culposamente provocada pela abstenção dos ora Recorridos desde o ano de 1987, enquanto senhorios, no seu dever de manter a coisa locada em condições de ser gozada para os fins do contrato livremente celebrado e ao não, em consequência, considerar que os ora Recorridos pretendem agora abusivamente eximir-se às suas responsabilidades, violou, sobretudo, o disposto no artigo 334.º do Código Civil.

21. A decisão de que se recorre ao não valorizar que o mau estado atual do arrendado se deve, exclusivamente, a que os ora Recorridos foram ao longo destes anos, faltando culposamente ao cumprimento da sua obrigação de proceder às obras de manutenção, como expressamente reconhece, desrespeitou, em especial, o teor dos artigos 798.º e 799.º, ambos do Código

Civil.

22. Por outro lado, invocaram também os ora Recorridos a existência de uma renda de montante desproporcionado ao valor das obras a realizar, mas sublinhe se que a mesma poderia ter já sido completamente corrigida, apenas o não foi por inércia exclusiva dos ora Recorridos, os quais não utilizaram o mecanismo legal que lhes permitiria pôr termo a essa situação, facticidade que a douta decisão recorrida também não ponderou.

23. Se bem que a renda inicial do contrato de arrendamento já tenha sido atualizada, pois com a entrada em vigor da Lei n.º 46/85, de 20 de setembro, os ora Recorridos corrigiram extraordinariamente o valor da renda, procederam à respetiva atualização anual e esta já foi, pelo menos uma vez, objeto de acordo de atualização extralegal, na vigência do contrato de arrendamento, o qual ocorreu em virtude do ora Recorrente ter realizado e suportado financeiramente as obras autorizadas pelos ora Recorridos, em 1976, conforme consta da matéria provada na Douta Sentença, os ora Recorridos nunca utilizaram os mecanismos legais na vertente da realização de obras de conservação e beneficiação e sua repercussão para efeitos de atualização do montante das rendas.

[...]

27. Portanto, é absolutamente imoral e gritante que os ora Recorridos se prevaleçam para não realizar o dever de conservação da figura de abuso de direito, quando são os próprios que não desencadeiam os mecanismos legais descritos para atualizarem o valor da renda praticada e para obterem participações a fundo perdido para reabilitação do locado.

[...]

29. Agir de boa-fé, tanto no contexto do artigo 334.º, como no do artigo 762.º, n.º 2, ambos do Código Civil, é *“agir com diligência, zelo e lealdade correspondente aos legítimos interesses da contraparte, é ter uma conduta honesta e conscienciosa, uma linha de correção e proibida a fim de não prejudicar os legítimos interesses da contraparte e não proceder de modo a alcançar resultados opostos aos que uma consciência razoável poderia tolerar”*, in Acórdão STJ, de 10.10.91, in BMJ, n.º 412, p. 460).

30. Ora essa boa-fé nunca pautou a conduta dos ora Recorridos, conforme decorre da facticidade descrita na decisão de que se recorre. A conduta dos ora Recorridos foi exatamente a oposta à considerada como de boa-fé: não agiram com diligência, zelo e lealdade e ainda pretendem de forma consciente lesar os interesses do ora Recorrente.

31. Os ora Recorridos ao invocarem a figura do abuso de direito estão a exercer o seu direito, enquanto senhorios, de uma forma anormal quanto à sua intensidade e execução e em termos clamorosamente ofensivos da justiça,

ultrapassando inequivocamente os limites referidos no artigo 334.º do Código Civil.

32. Utilizar o abuso de direito, como “válvula de escape”, que deve ser, “só deve funcionar em situações de emergência, para evitar violações clamorosas do direito. Deve, por isso, ser invocado com ponderação e equilíbrio, sem que constitua panaceia fácil para toda a situação de excessivo exercício; é que pode o respetivo excesso não ser manifesto e ilegítimo ou só se apresentar assim na aparência” (cf. Ac. do STJ, BMJ n.º 407, p. 557).

33. É o que se verifica no caso em apreço. O valor das obras é aparentemente desproporcionado do valor da renda praticado, mas descrita a factualidade e a conduta dos ora Recorridos, é absolutamente ininvocável e inaplicável a figura do abuso de direito.

38. Mais, a douta Sentença conclui que os ora Recorridos se encontram em mora, no que diz respeito à obrigação de realizarem obras de conservação no arrendado em apreço, pelo que reconhece necessariamente que o ora Recorrente cumpriu o seu dever de comunicação.

39. Logo, não se suscitam dúvidas de que o ora Recorrente deu cumprimento ao seu dever legal de aviso, consagrado no artigo 1038.º, alínea h) do Código Civil, tendo mesmo utilizado todos os mecanismos legais e extrajudiciais, disponíveis ao seu alcance, para o efeito.

40. Mais, diga-se que o ora Recorrente, na qualidade de arrendatário, durante anos, providenciou no sentido de evitar o agravamento das deficiências e do custo das obras, inclusive realizando pequenas obras no locado, conforme também consta da douta Sentença.

43. Destaque-se também nesta sede, o fato do ora Recorrente, *“(S) pessoa com mais de 65 (sessenta e cinco) anos de idade, ser doente, sofrendo de um Enfisema Pulmonar e de grande distrofia, principalmente nos lobos superiores, agravada após Pneumonia de evolução arrastada, não sendo adequado, enquanto as patologias no locado se verificarem, que o ora Recorrente continue a viver no mesmo, já para nem referir o facto deste se encontrar desgastado, incomodado e preocupado com os problemas que a situação do locado lhe tem causado, nomeadamente com a danificação de roupa de valor não apurado e ansioso com o possível agravamento do seu estado de saúde (S)”*, matéria toda provada e constante da douta Sentença, a qual inexplicavelmente não mereceu qualquer ponderação por parte da Meritíssima Juiz do Tribunal “a quo” para aplicação da figura do abuso de direito, quando foi a mesma que fixou esta matéria na douta Base Instrutória.

[...]

48. Portanto, admite-se na douta decisão recorrida que o ora Recorrente poderá realizar as obras que repute indispensáveis, deduzindo no valor da

renda o respetivo custo, isto é, o arrendatário, pessoa com mais de 65 anos de idade, que beneficia de proteção jurídica, pessoa doente, portador de deficiência com um grau de incapacidade permanente global de 60%, (documento que só agora se junta e cuja admissibilidade aos autos se requer, uma vez que só se torna necessário em resultado de ponderação subjetiva da Meritíssima Juiz do Tribunal “a quo”, razão pela qual também se requer escusa no pagamento de multa), é que deverá entender-se financiar o senhorio e realizar obras em propriedade alheia, pelas quais não tem direito a qualquer indemnização, nem compensação por benfeitorias realizadas, mas os senhorios que se encontram em mora quanto ao dever de conservação do locado, expressamente reconhecido na douta Sentença, ficam eximidos do seu dever, investimento que só lhes conserva e valoriza o património, nunca tendo os mesmos invocado qualquer situação de dificuldade financeira na sua realização, pelo contrário a justificação, para a não realização das obras e a situação de mora no dever de conservação, foi a de que as mesmas eram imputáveis ao ora Recorrente, conforme interpretação sui generis dos próprios, a qual não obteve acolhimento, e bem, na douta Sentença proferida.

49. A douta decisão de que se recorre nem sequer admite que a atual situação sócio-económica dos ora Recorridos não é impeditiva da realização da obra. Não só estes nunca invocam tal causa como impedimento, reitera-se, como ao longo dos autos estes não fizeram prova que se pudesse aferir da sua impossibilidade de executarem as obras requeridas.

50. Não foi também ponderada na douta Sentença proferida a abstenção de manter o prédio nestas condições, por parte dos ora Recorridos, os quais violaram o artigo 801.º do Código Civil.

[...]

52. Face ao exposto, deve pois ser revogada a douta decisão recorrida, na parte do fundamento de direito referente ao abuso do direito, e substituída por outra que negando a tese do abuso de direito por parte do ora Recorrente, enquanto arrendatário, ordene os ora Recorridos à feitura de obras no locado, tendo por base o Auto de Vistoria de Segurança e Salubridade, realizado em 2008, pela Câmara Municipal de Sintra e o Laudo de Peritagem e seu Aditamento, realizados em 2012, e juntos aos autos.

53. Conforme decorre do exposto, a douta Sentença ao admitir que o ora Recorrente se encontra em abuso de direito, figura de direito que na situação em apreço é ininvocável pelos ora Recorridos, pelos motivos já oportunamente expostos, viola o dever de conservação do arrendado, permitindo um ilícito culposo, por violação das seguintes normas de direito substantivo: artigos 798.º, 799.º, 801.º, 1022.º, 1031.º, alínea b), 1037.º, 1074.º todos do Código Civil, artigo 89.º do DL n.º 555/99, artigo 9.º do RGEU, e do Decreto-Lei n.º

329-C/2000, de 22 de dezembro.

Deve ser dado provimento ao presente recurso de apelação, e, em consequência alterar-se a decisão do tribunal “a quo” sobre a matéria de direito, na parte do abuso de direito, em conformidade com os termos expostos, com as legais consequências.

Houve contra alegação dos recorridos a sustentar o acerto da sentença apelada.

II Objecto do recurso

São as conclusões que delimitam a matéria a conhecer por este Tribunal que é de recurso sem prejuízo das questões de conhecimento oficioso que cumpra apreciar, por imperativo do art.º 660, n.º 2., “ex vi” do art.º 713, n.º 2, do mesmo diploma legal e 684º n.º 3 e 685-A do CPC.

Não haverá, contudo, que conhecer de questões cuja decisão se veja prejudicada pela solução que tiver sido dada a outra que antecedentemente se haja apreciado, salientando-se que, com as “questões” a resolver se não confundem os argumentos que as partes esgrimam nas respectivas alegações e que, podendo, para benefício da decisão a tomar, ser abordados pelo Tribunal, não constituem verdadeiras questões que a este cumpra solucionar (Cfr., entre outros, Ac. do STJ de 13/09/2007, proc. n.º 07B2113 e Ac. do STJ de 08/11/2007, proc. n.º 07B358 (artº 684 e 685 -A do CPC))

A única questão colocada neste recurso é a de saber se constitui abuso de direito exigir ao proprietário de prédio arrendado desde 1976 ao mesmo inquilino, que paga a renda actual de 321,36 euros mensais, que realize obras no locado cujo valor está orçamentado em 270.000, 00 euros.

III Conhecendo:

Fundamentação de facto:

Dá-se aqui por reproduzida a factualidade supra.

Fundamentação de direito:

Está definitivamente fixada a obrigação que impende sobre os recorridos de realizar as obras reclamadas pelo Autor, tal como se decidiu na sentença apelada, que nesta parte não foi objecto de impugnação.

Está este Tribunal limitado pois à reapreciação da existência ou não do abuso de direito na exigência a fazer aos RR da execução das mesmas e referidas obras e que foi declarado na sentença recorrida.

Vejamos.

Em tese dir-se-à que abuso de direito configura-se quando alguém exercita um direito que lhe assiste, de que é titular, mas em circunstâncias e modo, tais que, segundo os princípios da boa fé, se apresenta como uma actuação não expectável, contrariando o que seria um procedimento considerado correcto, normal - art.º 334.ºdo CC.

O AC. STJ proc. 256/09.3YFLSB, de 2/6/ 2009 in www dgsi referiu-se-lhe do seguinte modo: *“É bem certo que o artigo 334º do Código Civil define o abuso do direito, dizendo que “é ilegítimo o exercício de um direito, quando o seu titular exceda manifestamente os limites impostos pela boa fé, pelos bons costumes ou pelo fim social e económico desse direito”.*

Este dispositivo legal vale o que vale: nada ou quase nada.

Este “quase nada” é justificável por Castanheira Neves quando considera como não despicienda a consagração legal do abuso do direito e até conveniente “para evitar farisaicos escrúpulos, já que haverá sempre radicais positivistas-legalistas entre nós, e assim é possível combater com as suas próprias armas (Questão de Facto e Questão de Direito ou o Problema Metodológico da Juridicidade, página 529, nota 54).

Segundo este mui ilustre Mestre a adequada compreensão do abuso do direito só se atinge com a mutação da forma como se compreende o próprio direito subjectivo.

Para tanto, parte da ideia de que o direito subjectivo é *“uma intenção normativa que apenas subsiste na sua validade jurídica enquanto cumpre concretamente o fundamento axiológico-normativo que a constitui”*, ou seja, o direito subjectivo deixa de ser uma estrutura formal para ser encarado *“com uma função normativa, teleológico-materialmente fundada”*, havendo abuso de direito quando *“um comportamento tenha a aparência de licitude jurídica - ... - e, no entanto, viole ou não cumpra, no seu sentido materialmente realizado, a intenção normativa que materialmente fundamenta e constitui o direito invocado, ou de que o comportamento realizado se diz exercício”*.

Desta forma, *“o abuso de direito configura-se como uma contradição entre dois pólos que entretecem o direito subjectivo”*: a sua estrutura formal reconhecida pelo ordenamento jurídico e o fundamento normativo que integra esse mesmo direito e lhe confere materialidade devem estar em conformidade, certo que quando esta não é detectada, ocorre abuso de direito (obra citada, páginas 523 a 524); e Ac desta Relação de 5.11.2009 Pº 5002/05.8TBCSCL1-6.in www dgsi.

Daí que sempre que o exercício formal de um direito se mostre desconforme com a teologia desse mesmo direito, haverá abuso do direito.

Como de resto refere Castanheira Neves em Ob cit pg 323 a 326 e citado Ac

desta Relação *“O que está em causa no abuso do direito não é a intenção de prejudicar terceiros, ou a desconformidade com a moral, mas sim a dissonância entre a estrutura formal do direito que se invoca e a intencionalidade normativa desse mesmo direito”*.

Com efeito, e no que diz respeito à boa fé, ter-se-á de dizer que *“ela sustenta todo o mundo contratual, modelando a conduta dos contraentes, sindicando-a e chancelando-a de lícita ou ilícita”*: *“naquelas situações em que se coloca um problema relativo à boa fé e aos deveres que ela faz emergir não faz sentido recorrer ao abuso do direito”*.

No que aos bons costumes diz respeito, cumpre dizer que *“não sendo pacífico o entendimento sobre o verdadeiro alcance do conceito, tem-se generalizado a opinião segundo a qual, ..., a cláusula geral dos bons costumes apenas pode ser preenchida ou concretizada por referência ao sentido ético dominante na sociedade”*, e, nessa medida, apenas faz sentido a referência aos bons costumes (como, aliás, à boa fé) *“se virmos neles a manifestação de princípios normativos e se distinguirmos claramente moral e ética [...] É com estas cautelas e com estas reservas que devemos interpretar o artigo 334º do Código Civil, “sem que isso nos impeça de ir mais além”, pois “perante a mobilização em concreto de um direito, teremos de indagar sempre, por referência aos princípios normativos em que se funda, se aquele exercício os contraria ou não”*

Daqui para os autos.

Está assente com especial relevância para esta matéria que:

O arrendamento se refere a uma moradia de r/chão e 1º andar com 145 m2 de área coberta e 1251 m2 de aérea descoberta, com piscina e situado na ..., ..., concelho de Sintra.

Trata-se de um arrendamento com mais de 30 anos (data de 1976) e o valor da renda é hoje em dia o de 321,36 euros!

As obras reclamadas ascendem a 270.000 euros!

Acredita-se que não serão precisos largos fundamentos para demonstrar o total acerto da sentença apelada pela manifesta e flagrante existência de abuso de direito, (como definido supra), do autor quando pretende impôr aos RR a realização de obras cujo montante daria para comprar um apartamento novo com a mesma área da moradia que ele habita e pela qual paga uma renda que como se acentua (e bem) na sentença apelada demoraria 70 anos para ressarcir os senhorios do valor das obras!

Efectivamente prescrevendo o artº 334º do C.C que *“é ilegítimo o exercício de um direito, quando o titular exceda manifestamente os limites impostos pela boa fé, pelos bons costumes ou pelo fim social e económico desse direito”*

remetendo a lei para a concepção objectiva do abuso de direito não requer a consciência de se excederem, com o seu exercício, os limites impostos pela boa fé, pelos bons costumes ou pelo fim social ou económico do direito, exige-se, é que esse excesso seja manifesto.

Nesta situação em que não está em causa o direito a que o Autor se arroga perante os RR, em face da constatação da anormalidade no seu exercício tudo se passa como se o direito não existisse.

E não obsta o facto de o senhorio não ter efectuado obras no arrendado durante todos estes anos é que a desproporção entre o benefício obtido e o valor das obras é de tal modo grande que retira, neste momento, todo o significado àquela conduta omissiva

O exercício de um direito é abusivo, por exemplo, quando houver manifesta desproporção entre os benefícios visados pelo seu titular e o prejuízo causado a outrem. Com efeito, existe manifesta desproporcionalidade entre o valor das obras exigidas pelo apelante e o rendimento obtido pelos apelados, e isto, independentemente de estarmos perante um arrendamento habitacional e um inquilino de idade superior a 65 anos, uma vez que como resulta da matéria assente, foi o próprio autor quem chegou a fazer uma proposta aos RR para desocupar a habitação mediante 150.000 euros de indemnização!

Por isso escreve Vaz Serra: "*Quem abusa do direito utiliza-o fora das condições em que a lei permite, e o efeito deve ser, portanto, em princípio, o que resultaria do exercício de um direito só aparente, isto é, da falta de direito*"[citado pelo Ac do TRL de 12.07.07 pr 4848.07 in www dgsi].

Na noção dada pelo Prof. Antunes Varela: "*Designa-se por abuso do direito o exercício do poder formal realmente conferido pela ordem jurídica a certa pessoa, mas em aberta contradição, seja com o fim (económico ou social) a que esse poder se encontra adstrito, seja com o condicionalismo ético-jurídico (boa fé; bons costumes) que, em cada época história, envolve o seu reconhecimento*"[RLJ Ano 114, pag 75].

È claro que com a consagração do instituto do abuso de direito pretendeu o legislador criar uma válvula de segurança que obstaculizasse a uma aplicação do direito mesmo nos casos em que essa aplicação conduzisse a situações de clamorosa injustiça, violadora de princípios e valores básicos da comunidade. Ora, ninguém de boa fé poderá dizer que é legítima a exigência de obras no valor de 270.000 euros numa moradia pela qual o senhorio recebe anualmente de rendas a quantia inferior a 4.000 euros!

Como se escreveu no Acórdão desta Relação de 12.07.07, ap 4848.07, in www dgsi: "*E não se diga que assim se está a premiar o infractor. É que, como vimos, não está em causa o direito à realização das obras. O que sucede é que o exercício desse direito excede manifestamente os limites impostos pela boa*

fé e pelo seu fim social e económico, pelo que é ilegítimo".

Desacolhe-se deste modo a apelação.

Segue deliberação:

Por todo o exposto acorda-se em julgar improcedente a apelação,
confirmando-se a sentença recorrida.

Custas pelo apelante

Lisboa, 6 de Dezembro de 2012

Isoleta Almeida Costa

Carla Mendes

Octávia Viegas