

**Tribunal da Relação de Lisboa**  
**Processo nº 2693/07.9TVLSB.L1-7**

**Relator:** LUÍS ESPÍRITO SANTO

**Sessão:** 29 Março 2011

**Número:** RL

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** APELAÇÃO

**Decisão:** PARCIALMENTE PROCEDENTE

**FUNDAMENTAÇÃO DE FACTO**

**LOCAÇÃO**

**OBRAS**

**RENDAS**

**PAGAMENTO**

**EXCEPÇÃO DE NÃO CUMPRIMENTO**

## Sumário

I - O mecanismo processual consignado no artº 712º, nº 5, do Cod. Proc. Civil, pressupõe que a matéria a que se reporta a falta de fundamentação seja efectivamente essencial para a decisão do fundo da causa e que, por outro motivo, não se imponha a procedência ou improcedência do pedido.

II - Caso verse sobre factos que, enquanto tais, se revelam insusceptíveis de alterar a sorte do pleito, nada justifica que se ordene a remessa dos autos à 1ª instância para os efeitos mencionados.

III - Nos termos do artº 1037º, nº 1, do Código Civil, a responsabilidade do locador encontra-se excluída apenas relativamente à responsabilidade pelos efeitos de actos de perturbação ou esbulho da posse do locatário provindos de terceiro

IV - No que, em especial, ao arrendamento urbano se refere, a actuação de terceiro que inviabilize, objectivamente, o gozo do arrendado, não desobriga o senhorio, uma vez devidamente interpelado, do dever de diligenciar no sentido de voltar a conferir-lhe a indispensável condição de habitabilidade sem a qual a sua prestação perderá toda a razão de ser e objecto.

V - A responsabilidade inerente à qualidade da locadora confina-se apenas e só ao dever de reposição do andar à sua condição de espaço habitável, não abrangendo as consequências, no âmbito indemnizatório, do acto exclusivamente imputável a terceiro.

VI - Havendo o inquilino insistido junto da senhoria para que este realizasse as reparações a que se encontrava legalmente obrigada, com vista à

possibilidade de usufruir do gozo da coisa locada - que, de outro modo, ficava objectivamente inviabilizado -, e rigorosamente nada tendo aquela realizado no sentido do cumprimento da sua principal obrigação típica neste contrato, deixa de ser exigível a obrigação de pagamento de renda, uma vez que não existe, no plano dos factos, a materialização da prestação que legitima, no plano substantivo, esse mesmo direito.

(Sumário do Relator)

## **Texto Integral**

Acordam os Juízes do Tribunal da Relação de Lisboa  
( 7ª Secção ).

I - RELATÓRIO.

Intentou J. e mulher , residentes na... em Lisboa, acção declarativa de condenação, sob a forma ordinária, contra E. com sede..., no Porto.

Alegaram, essencialmente :

O 1º A. é arrendatário do 2º andar Dtº do prédio sito na Av.... em Lisboa, pertencente à Ré, ali residindo com carácter permanente com a mulher, 2ª Ré, tendo instalado no local o centro da sua vida doméstica, familiar e social. Em finais de Fevereiro de 2006 ou princípios de Março de 2006, os AA. começaram a detectar a queda de caliza e abertura de fendas de pequena e média dimensão do que alegam terem dado imediato conhecimento à senhoria, ora Ré, alertando-a para o facto de tal ocorrência coincidir com obras que estavam a decorrer no 3º Dtº.

A Ré não lhes respondeu, sendo certo que aquelas ocorrências se continuaram a verificar e que, em finais de Abril princípios de Maio de 2006, começaram a cair as sancas das paredes junto ao tecto do seu apartamento, largando poeira e pó, caindo sobre bens que se encontravam no locado e aos demandantes pertencentes, tendo até caído um pedaço de sanca num braço da demandante, o que lhe causou escoriações e contusões, verificando-se fendilhação e abaulamento de partes do reboco, tendo até 4 de Maio de 2006 caído cerca de 10 metros de sanca e que tal tornou o locado inabitável.

Deslocaram, por tais circunstâncias, os móveis para o centro das várias salas para se não estragarem com a queda das sancas, sendo o ar irrespirável ; os móveis, alcatifas e quadros ficaram sujos com a caliza e pó, tendo alguns ficado danificados.

Os AA. interpelaram a Ré para estancar a situação, mas só em 10 de Maio recebeu uma carta desta a comunicar que já pedira aos inquilinos do andar superior para pararem as obras ( autorizadas pela senhoria ).

Não obstante, ainda caíram mais pedaços de sanca, embora de forma menos profusa.

Foi feita uma perícia ao locado, onde se concluiu ter a queda das sancas decorrido das obras no andar superior e a necessidade de reparação e reposição do apartamento habitado pelos Autores no estado anterior, além da substituição da alcatifa.

Até agora a Ré não efectuou as obras em causa quando sobre a mesma incide a obrigação de lhe proporcionar o gozo da coisa.

Tiveram os Autores de ir residir para outra habitação, sita em Coruche, deslocando diariamente de Lisboa para Coruche, para ali pernoitar, perdendo tempo com deslocações e estando impossibilitados de receber na sua residência de Lisboa os amigos, além de terem tido necessidade de retirar bens seus do anterior do locado e depositá-los num armazém de um amigo, armazenamento pelo qual pagaram € 500,00 mensais.

Os seus bens carecem de reparação decorrente de tais factos, que se prevê vir a custar cerca de € 70.000,00, além de terem pago o transporte de bens seus para o referido armazém.

Concluem pedindo a condenação da Ré a proceder, a expensas suas, às obras de reparação no locado e que se revelem necessárias a que o mesmo seja habitável; o reconhecimento da violação, pela Ré, da obrigação de proporcionar aos demandantes o gozo da coisa locada para o fim habitacional e a condenação da mesma a pagar-lhes a quantia de € 172.200,00, acrescida de juros à taxa legal desde a data da citação e nos prejuízos que os Autores vieram a sofrer por força da impossibilidade de utilização do locado para sua habitação e nos custos que vierem a suportar para reparar os seus bens, valor este que referem ainda não poder quantificar e a apurar em liquidação no decurso dos autos ou em execução de sentença.

Contestando, veio a Ré alegar que a responsabilidade dos danos alegadamente verificados no locado não é sua e que, mesmo assim, se propôs repor o mesmo no estado anterior aos factos em causa.

O 3º andar Dtº do prédio em causa fora dado de arrendamento, pela demandada, em Março de 2006, a P. e que na altura o locatário informara a demandada de que pretendia efectuar obras no locado sem especificar quais e que por isso não deu autorização para o efeito sem saber quais as obras em causa.

A situação do locado do Autor não é uma situação de inabitabilidade.

Este, na carta de 10 de Março de 2006 não pediu a realização de obras à Ré, o mesmo tendo sucedido com a carta de fim de Abril de 2006.

A Ré só soube em 10 de Maio desse ano que o referido inquilino do 3º andar procedera ao alargamento de um vão de porta e à abertura de outro em tal

andar sem que o tivesse comunicado à Ré ou à C. M. Lisboa.

Prontificou-se, ainda, a permitir que o Autor fosse habitar outro andar do prédio enquanto as obras decorriam.

O Autor fez depender a aceitação de tal proposta do pagamento de uma indemnização pelos danos causados.

Só por isso as obras não foram efectuadas por a Ré não aceitar o valor dos alegados prejuízos.

Desde Outubro de 2007, inclusive, que o Autor não paga a renda.

O locado está apenas sujo e que já antes de Março de 2006 que o demandante enviava correspondência para a Ré da sua morada de Coruche.

A Ré veio ainda deduzir pedido reconvenicional contra o Autor pedindo a condenação do mesmo a pagar as rendas vencidas e não pagas desde Outubro de 2007, concluindo pela improcedência da acção e procedência do pedido reconvenicional e a consequente condenação do Autor a pagar à Ré a quantia de € 3.892,57, acrescida das rendas vincendas na pendência da acção, à razão de € 353,87, cada uma.

Respondendo os AA. reconvidos afirmando que não têm de pagar a renda uma vez que se encontram impossibilitados de fruir do locado.

Procedeu-se ao saneamento dos autos conforme fls. 129 a 136.

Realizou-se audiência final, tendo sido proferida decisão de facto conforme fls. 380 a 384.

Foi proferida sentença que julgou a presente acção improcedente e o pedido reconvenicional procedente com a condenação do A. a pagar à Ré a quantia de € 16.985,76 de rendas vencidas até à que se reporta a Outubro de 2010 e a pagar à mesma as rendas vincendas na pendência da acção, à razão mensal de 353,87 Euros por cada mês ( cfr. 411 a 421 ).

Apresentaram os AA. recurso desta decisão, o qual foi admitido como de apelação ( cfr. fls. 429 ).

Juntas as competentes alegações, a fls. 433 a 456, formularam os apelantes as seguintes conclusões :

1ª - Não se mostrando motivadas as respostas conferidas aos artsº 69º, 71º, 72º e 76º da base instrutória, em termos inviabilizadores da impugnação de facto (necessariamente direccionada à motivação constante do despacho que fixa a matéria de facto), devem os autos baixar à 1ª instância para ser suprida tal lacuna, atenta, aliás, a essencialidade da matéria ali contida para a decisão da causa e tendo em atenção o disposto no artº 712º, nº 5, do Cod. Proc. Civil.

2ª - Incumbe exclusivamente ao locador proporcionar o gozo da coisa locada ao locatário - artº 1031º, alínea b), do Código Civil, sendo que, mesmo que a inviabilidade de tal gozo ser proporcionado decorre do acto de terceiro, as

obras necessárias a restituir tal aptidão ao local arrendado incumbem exclusivamente ao proprietário do prédio.

3ª - Interpelado para a necessidade de realização de obras e não as tendo feito, o locador é responsável pelos danos decorrentes de tal omissão.

4ª - Sendo legítimo ao locatário invocar a exceção de não cumprimento no tocante à sua obrigação de pagamento de renda enquanto o gozo da coisa locada não lhe for restituído e assegurado pelo locador - artº 428º, nº 1, do Código Civil.

5ª - A sentença recorrida violou os comandos legais assinalados nas presentes conclusões, bem como o disposto no artº1037º, nº 2 e 1032º, do Código Civil.

Contra-alegou a apelada, pugnando pela manutenção do decidido.

## II - FACTOS PROVADOS.

### Foi dado como provado em 1ª instância :

1 - Por acordo escrito datado de 3 de Agosto de 1953, a Réu deu arrendamento a J., pelo prazo de seis meses, sucessivamente renovável por iguais períodos, para habitação e contra o pagamento da quantia mensal de 2.300\$00, o 2º andar Dtº do prédio sito na Av..., em Lisboa ( Al. A) da Esp. ).

2 - A renda referida em 1. deveria ser paga em casa do senhorio ou do seu procurador no primeiro dia útil do mês anterior àquele a que dissesse respeito e o acordo tinha o seu início com efeitos a partir do dia 1 de Setembro de 1953 ( Al. B) da Esp. ).

3 - O Autor é o actual arrendatário do prédio e andar referido em 1., sendo filho do anterior inquilino, cifrando-se a renda, em Junho de 2006, em 346,59 Euros e a partir de Outubro do mesmo ano em 353,87 Euros ( Al. C) da Esp. ).

4 - Em finais de Abril princípios de Maio de 2006 começaram a cair as sancas das paredes junto ao tecto do andar referido em 1., largando toda a espécie de pó e poeira e caindo sobre os bens que se encontravam no andar ( Al. D) da Esp. ).

5 - A pedido do Autor deslocou-se ao andar, no dia 3 de Maio de 2006, uma equipa do Regimento de Sapadores Bombeiros, tendo sido feito constar, na altura, que o edifício era um edifício em alvenaria, de construção antiga, com várias divisões e que todas elas apresentavam queda de estuque das sancas, com carácter recente, fendas nos tectos e nas paredes e que também algumas destas eram recentes apresentando, na cozinha, a embocadura da chaminé o reboco fendas e ligeiramente abaulado, tendo sido colocados testemunhos em três locais e que os Autores foram avisados para não frequentarem as zonas onde supostamente poderia vir ainda a ocorrer queda de estuque pois os pedaços que ameaçavam cair não foram apeados por ordem do Autor ( Al. E) da Esp. ).

6 - A pedido do Autor deslocou-se ao andar, no dia 4 de Maio de 2006, uma equipa do Regimento de Sapadores Bombeiros, tendo sido feito constar, na altura, que no andar em questão nos autos haviam caído cerca de 10 metros de sanca, em pladur, de embelezamento em volta de todas as dependências do respectivo andar ( Al. F) da Esp. ).

7 - Na sequência do referido os Autores interpelaram a Ré para a necessidade de ser estancada a situação causadora de tal situação ( Al. G) da Esp. ).

8 - Em 10 de Maio de 2006, e após visita do representante da Ré ao locado, o Autor recebeu da Ré uma carta em que a mesma o informava de que havia solicitado aos seus inquilinos do terceiro andar direito do mesmo prédio a suspensão imediata das obras que estavam a realizar, pedido que fizeram na mesma data a P. e mulher por carta da mesma data ( Al. H) da Esp. ).

9 - Cerca de três dias ou quatro dias após a recepção, pelo Autor, da carta referida em 8. cessaram as obras que estavam a decorrer no terceiro andar direito do prédio referido em 1., tendo-se, simultaneamente, verificado que cessou a queda profusa das sancas ( Al. I) da Esp. ).

10 - Em visita efectuada ao andar referido em 1 -, visita essa efectuada em 12 de Maio de 2006, o Engenheiro Jos. fez constar que os compartimentos principais e as zonas de circulação do mesmo andar estavam revestidas com alcatifas aplicadas sobre o soalho, que os compartimentos húmidos ( cozinha, zona de tratamento de roupas e instalações sanitárias ) estavam revestidos com ladrilhos hidráulicos, que as paredes interiores estavam revestidas com estuque ou azulejo consoante se tratasse de zonas secas ou húmidas, que os tectos dispunham de um revestimento de gesso suspenso da estrutura de madeira que constitui o pavimento do terceiro andar e que tal revestimento dispunha, nos remates com as paredes, de sancas realizadas também em gesso, encontrando-se as sancas solidárias dos revestimentos de parede e ligadas ao revestimento de tecto possibilitando um remate com concordância de forma circular ou rectangular e que, nessa mesma data, na generalidade dos compartimentos, as sancas se tinham desprendido dos tectos e caído sobre o revestimento do piso, tendo o referido engenheiro concluído que a causa directa das anomalias radicava em obras realizadas no terceiro andar direito e que tal implicava a realização de obras de reparação e reposição ( Al. J) da Esp. ).

11 - No dia 20 de Junho de 2006, os técnicos da Câmara Municipal de Lisboa, engenheiros civis, compareceram no andar referido em 1., a pedido do Autor, para efectuar uma vistoria ao mesmo andar e os mesmos constataram que o edifício é um prédio de R/C e mais cinco andares, datado da década de 1950 e que se encontra em bom estado de conservação geral, sendo sustentado por paredes exteriores e interior resistentes de alvenaria nas quais se encontram

apoiados pavimentos em estrutura de madeira e que as sancas do tecto do mesmo andar, na sua generalidade, se haviam desprendido dos tectos e caído sobre o revestimento dos pavimentos e que as sancas que ainda não haviam caído denotavam fendas nos remates com tectos e paredes evidenciando a possibilidade de queda a curto prazo, mais fazendo constar a existência de fendas oblíquas, com origem nos tectos e propagação pelas paredes, acabando na intersecção das ombreiras com a verga das portas interiores e que dos vazios deixados pelas sancas caídas foi possível observar o bom estado de conservação da estrutura de madeira que constitui os pavimentos, pelo que não existiam indícios de degradação ou apodrecimento que motivasse, por deformação dos pavimentos, a queda e ruptura das sancas e que a causa da queda das sancas se terá devido às fortes vibrações provocadas pelas máquinas industriais de afagamento do soalho do terceiro andar e as fendas deveriam ter origem não apenas em tais vibrações como no alargamento de vãos do piso superior ( Al. L) da Esp. ).

12 - Até hoje a Ré não procedeu a qualquer reparação do locado ( Al. M) da Esp. ).

13 - A partir de Setembro de 2006 e com referência ao mês de Outubro de 2006 o Autor deixou de pagar a renda do andar referido em 1. à Ré ( Al. N) da Esp. ).

14 - Dá-se como reproduzido, para todos os efeitos, o teor dos documentos de fls. 33 a 46 dos autos ( Al. O) da Esp. ).

15 - Os bens existentes no andar referido em 1. pertenciam, à data da queda das sancas, aos Autores ( Resp. ao Qtº 1º ).

16 - A permanência de pessoas nas várias divisões da casa era desaconselhável dado o risco de queda de estuque ( Resp. ao Qtº 5º ).

17 - As paredes apresentaram um período em que fendilharam e que desde 3 de Maio de 2006 aparentemente a fendilhação em causa não evoluiu ( Resp. ao Qtº 6º ).

18 - Dado o ocorrido o locado não estava em condições de ser habitado ( Resp. ao Qtº 7º ).

18 - A partir do momento em que as sancas começaram a cair os Autores deslocaram a maior parte dos móveis para o centro das várias dependências da habitação, para que os mesmos não fossem atingidos pela referida queda e pela queda de estuque ( Resp. ao Qtº 8º ).

19 - A queda de sancas e estuque é normalmente acompanhada de libertação de pó ( Resp. ao Qtº 9º ).

20 - Em todas as dependências do locado ocorreu, naquele período, queda de sancas e estuque ( Resp. ao Qtº 10º ).

21 - Os móveis, alcatifas e quadros ficaram completamente imundos devido ao

- pó, calça, estuque e pedaços de tinta que se despegaram das paredes ( Resp. ao Qtº 12º ).
- 22 - Uma mesa e sofás foram atingidos pela queda de sancas e estuque ( Resp. ao Qtº 13º ).
- 23 - A queda de sancas e de estuque também atingiu os cortinados e tapetes ( Resp. ao Qtº 14º ).
- 24 - Dou como reproduzido o teor do documento de fls. 342 a 347 dos autos ( Resp. ao Qtº 15º ).
- 25 - Após a paragem das obras no terceiro andar ainda havia sancas penduradas e em periclitante situação de estabilidade ( Resp. ao Qtº 16º ).
- 26 - Continuando o andar referido em 1. num estado imundo ( Resp. ao Qtº 17º ).
- 27 - O apartamento em causa nos autos manteve-se com o pó decorrente da queda de estuque e sancas espalhado bem como com bocados de estuque e das sancas caídos no chão ou onde tais materiais caíram ( Resp. ao Qtº 18º ).
- 28 - E com os móveis deslocados ( Resp. ao Qtº 19º ).
- 29 - E nos casos em que as sancas não tinham caído apresentavam fendas nos remates com as paredes ou tectos ( Resp. ao Qtº 22º ).
- 30 - As sancas que não caíram aparentam estar estabilizadas e a existência de fissuras nestes elementos e na respectiva ligação à parede e ao tecto pode levar à sua queda a médio prazo, se não forem levadas a cabo obras de reparação ( Resp. ao Qtº 23º ).
- 31 - A alcatifa do apartamento locado encontra-se suja de pó de estuque e com marcas da queda das sancas e do estuque, ignorando-se se a sua mera lavagem permitirá resolver a situação ( Resp. ao Qtº 25º ).
- 32 - Dou como reproduzido, para todos os efeitos, o teor dos documentos de fls. 33 a 49 dos autos ( Resp. ao Qtº 26º ).
- 33 - Pessoas ligadas à Ré viram o estado do locado após a queda das sancas ( Resp. ao Qtº 27º ).
- 34 - Dentro da Ré chegou a pôr-se a hipótese de os Autores mudarem para outro andar enquanto as obras decorressem mas tal não chegou a ocorrer ( Resp. aos Qtºs. 28º e 29º ).
- 35 - As fotografias de fls. 47 a 50 demonstram a fase inicial da queda das sancas e o estado do locado após a mesma e hoje poucos pedaços de sancas se encontram suspensos, admitindo-se por isso que os que aí se viam suspensos tenham caído com o decurso do tempo ( Resp. ao Qtº 30º ).
- 36 - Os Autores foram colocados na contingência de retirar móveis do andar referido em 1. por a manutenção dos mesmos no centro dos compartimentos ser inviável, dado o seu volume ( Resp. ao Qtº 31º ).
- 37 - Parte não apurada dos móveis do Autor encontra-se no locado ( Resp. ao

Qtº 32º) ).

38 - Os móveis existentes no locado carecem de ser limpos e de verificar se têm ou não danos decorrentes de queda de sancas e pedaços de estuque ( Resp. ao Qtº 33º) ).

39 - Os Autores, desde os factos em causa nos autos, passaram a estar mais tempo na sua residência de Coruche, ali dormindo ( Resp. ao Qtº 34º) ).

40 - A deslocação Coruche-Lisboa e Lisboa-Coruche implica 180 Km de percurso entre um e outro ponto, tendo o Autor de se deslocar frequentemente a Lisboa por razões profissionais e fazendo-o também por razões pessoais ( Resp. ao Qtº 35º) ).

41 - Houve quadros do Autor que ficaram com as suas molduras tortas devido à queda das sancas e de estuque ( Resp. ao Qtº 45º) ).

42 - A reparação das molduras custará valor não concretamente apurado ( Resp. ao Qtº 47º) ).

43 - No caso de a alcatifa do locado não ficar em condições após a sua lavagem poderá a mesma ter de ser substituída ( Resp. ao Qtº 51º) ).

44 - Não é agradável nem saudável estar num ambiente onde há pó e caliça espalhado ( Resp. ao Qtº 54º) ).

45 - A cozinha do locado também apresenta deficiências decorrentes da queda de sancas e estuque e a mesma encontra-se, como o resto da casa, com caliça e bocados de sanca espalhados ( Resp. ao Qtº 56º) ).

46 - No estado em que o locado se encontra o mesmo não é o mais indicado para receber convidados ( Resp. ao Qtº 57º) ).

47 - Os Autores encontram-se aborrecidos com a situação ( Resp. ao Qtº 60º) ).

48 - O Autor tem o centro da sua vida empresarial e pessoal em Lisboa ( Resp. ao Qtº 61º) ).

49 - As deslocações entre Lisboa e Coruche demoram algum tempo ( Resp. ao Qtº 63º) ).

50 - Os Autores não podem utilizar o período de tempo gasto nas deslocações entre Lisboa e Coruche em outras actividades que lhes dessem mais prazer ( Resp. ao Qtº 64º) ).

51 - As deslocações entre Lisboa e Coruche implicam despesas de transportes ( Resp. ao Qtº 66º) ).

52 - A Autora acompanha o Autor, regra geral, em tais deslocações ( Resp. ao Qtº 67º) ).

53 - A Ré nunca se negou a efectuar as obras no locado para reposição do mesmo no estado anterior à fendilhação e queda de sancas e estuque ( Resp. ao Qtº 69º) ).

54 - O inquilino do 3º andar direito do prédio referido em 1. procedera, entre

outras, obras, à abertura de um vão de porta novo e ao alargamento de outro para 1,5 m de largura e dois de altura ( Resp. ao Qtº 70º ).

55 - O inquilino do 3º andar não comunicou à Ré que ia proceder àqueles alargamentos de vãos e aberturas ( Resp. ao Qtº 71º ).

56 - A Ré pensou em propor a mudança dos Autores para o 5º andar do mesmo prédio durante a execução das obras no locado ( Resp. ao Qtº 72º ).

57 - O Autor não deixou retirar alguns pedaços de sanca que estavam pendurados e o locado não foi, até hoje, limpo ( Resp. ao Qtº 76º ).

### III - QUESTÕES JURÍDICAS ESSENCIAIS.

São as seguintes as *questões jurídicas* que importa dilucidar :

1- Alegada ausência de fundamentação da decisão de facto. Consequências, neste tocante, da falta de impugnação, pelos apelantes, da decisão de facto.

2 - Obrigação do locador de assegurar ao arrendatário o gozo da coisa locada, prejudicado pelas consequências de acto praticado por terceiro que tornou o imóvel inabitável. Situação particular do arrendatário de prédio urbano.

3 - Pedido reconvenicional. Da obrigação, in casu, do pagamento das rendas. Excepção de não cumprimento do contrato.

*Passemos à sua análise :*

1 - Alegada ausência de fundamentação da decisão de facto. Consequências, neste tocante, da falta de impugnação, pelos apelantes, da decisão de facto.

Alegam os recorrentes a este propósito :

Não se mostrando motivadas as respostas conferidas aos artsº 69º, 71º, 72º e 76º da base instrutória, em termos inviabilizadores da impugnação de facto ( necessariamente direccionada à motivação constante do despacho que fixa a matéria de facto ), devem os autos baixar à 1ª instância para ser suprida tal lacuna, atenta, aliás, a essencialidade da matéria ali contida para a decisão da causa e tendo em atenção o disposto no artº 712º, nº 5, do Cod. Proc. Civil.

*Apreciando :*

Dispõe o artº 653º, nº 2, do Cod. Proc. Civil :

*“ A matéria de facto é decidida por meio de acórdão ou despacho, se o julgamento incumbir a juiz singular ; a decisão proferida declarará os factos que o tribunal julga provados e quais os que julga não provados, analisando criticamente as provas e especificando os fundamentos que foram decisivos para a convicção do julgador. “.*

Estabelece, por seu turno, o nº 5, do artigo 712º, do Cod. Proc. Civil :

*“ Se a decisão proferida sobre algum facto essencial para o julgamento da causa não estiver devidamente fundamentada, pode a Relação, a requerimento da parte, determinar que o tribunal de 1ª instância a fundamente, tendo em conta os depoimentos gravados ou registados ou repetindo a produção da*

*prova, quando necessário ; sendo impossível obter a fundamentação com os mesmos juízes ou repetir a produção da prova, o juiz da causa limitar-se-á a justificar a razão da impossibilidade. “.*

Estão em causa, na *situação sub judice*, as respostas dadas aos pontos 69º, 71º, 72º e 76º, da base instrutória.

Cumprido, portanto, apurar se o Tribunal *a quo*, dando cumprimento ao ordenado no preceito transcrito supra, especificou ( ou não ) os fundamentos decisivos para a sua convicção.

Perguntava-se no ponto 69º, da base instrutória :

*“ A Ré sempre se mostrou disponível para proceder a obras no andar referido em A) de modo a repô-lo na situação anterior à queda das sancas e fendilhações ? “,*

o que mereceu a seguinte resposta :

*“ A Ré nunca se negou a efectuar as obras no locado para reposição do mesmo no estado anterior à fendilhação e queda de sancas e estuque. “.*

Perguntava-se no ponto 71º, da base instrutória :

*“ E não fez ( o inquilino do 3º andar direito ) qualquer comunicação à Ré ou à Câmara Municipal de Lisboa quanto a tais obras ? “,*

o que mereceu a seguinte resposta :

*“O inquilino do 3º andar não comunicou à Ré que ia proceder àqueles alargamentos de vãos e aberturas “.*

Perguntava-se no ponto 72º, da base instrutória :

*“ Após 10 de Maio de 2006, a Ré sugeriu ao Autor que passasse a habitar o 5º andar esquerdo do mesmo prédio enquanto se procedesse às obras no andar referido em A) ? “,*

o que mereceu a seguinte resposta :

*“A Ré pensou em propor a mudança dos Autores para o 5º andar do mesmo prédio durante a execução das obras no locado. “.*

Perguntava-se no ponto 76º, da base instrutória :

*“ O A. recusa-se a permitir que o andar referido em A) seja limpo e retiradas as sancas cuja queda esteja eminente ? “,*

o que mereceu a seguinte resposta :

*“ O Autor não deixou retirar alguns pedaços de sanca que estavam pendurados e o locado não foi, até hoje, limpo “.*

Consta, por outro lado, da convicção do julgador, subjacente à decisão de facto proferida :

*“ A convicção do tribunal, no que às respostas positivas a parte dos quesitos concerne radicou no depoimento das testemunhas inquiridas em sede de audiência de discussão e julgamento e, designadamente, no depoimento das testemunhas... , as quais depuseram de forma clara e segura, revelando*

conhecimento directo embora parcial - por serem, respectivamente, um comerciante que faz restauração de móveis e que já o fez, antes, para o Autor, um engenheiro civil a quem o Autor pediu para lá ir e fazer um relatório da situação, um empresário agrícola que conhece o Autor há muitos anos, um empregado de relojoaria que já fez reparações de relógios do Autor, um conhecido do Autor, um engenheiro civil a quem foi pedido para ver o apartamento dos Autores e o que se situava por cima, outro engenheiro civil que presta colaboração à Ré e um empregado de escritório da demandada - dos factos e ainda no relatório de perícia de fls. 203 a 231 dos autos - e neste dado o facto de o relatório apresentado isoladamente por um dos peritos não só não ser particularmente diferente do outro como, além do mais, extrair conclusões sem suporte factual e, designadamente, quanto a marcas de utilização de alavancas - e no teor dos documentos constantes dos autos e, em especial, nos documento de fls. 14 a 50, 93 a 96 e 342 a 350 dos autos. Com efeito, as testemunhas revelaram todas conhecimento parcial dos factos quesitados por conhecerem, designadamente as arroladas pelos Autores, o locado antes da ocorrência da queda das sancas e terem auxiliado, algumas, os Autores a deslocar móveis para o meio das salas ou por terem visto a casa em tal estado e saberem que o Autor tem estado a viver em Coruche dada a situação, local em que tem uma casa e uma exploração de criação de cavalos, esclarecendo que o mesmo precisa de se deslocar a Lisboa com alguma frequência para registar os animais e para tratar de outros assuntos, ignorando porém se o mesmo se desloca diariamente entre os dois pontos. Por seu turno, a resposta negativa a parte dos quesitos decorreu da circunstância de as testemunhas sobre os mesmos inquiridas deles não terem conhecimento, sendo esse o caso, designadamente, quanto a saber se a Autora foi ou não atingida num braço por pedaços de estuque, ficando com lesões e dores durante vários dias devido a isso ou se ficou com um problema de pele, sendo que os documentos de fls. 51 a 53 dos autos não são de modo algum reveladores das causas da ida ao estabelecimento hospitalar pela Autora. Por outro lado, apesar de pelo menos uma das testemunhas referir que ajudou a tirar objectos do interior do locado não havia precisão quanto aos mesmos e, designadamente, quanto aos quesitados, ignorando todas as testemunhas se óculos, canas de pesca e outros bens dos Autores ficaram danificados e se a alcatifa carece ou não de ser substituída, ignorando se a mesma ficaria em condições com uma limpeza ou lavagem que, porém, consideravam mais cara do que a mera substituição, o que é um claro absurdo por aquilo que a própria signatária tem conhecimento dada a sua experiência de vida e o valor alegado pelos Autores como preço de substituição da alcatifa, desconhecendo ainda as testemunhas pormenores sobre propostas da Ré para solução do problema e,

*designadamente, de solução para os Autores enquanto se fizessem obras. “.*

*Vejamos :*

Da leitura da fundamentação transcrita não é objectivamente possível vislumbrar a razão de ser - na mente do julgador - das respostas afirmativas dadas aos mencionados pontos da base instrutória.

Com efeito,

Absolutamente nada de concreto é dito naquele despacho a esse propósito. Desconhece-se, deste modo, o que esteve na base da decisão de facto proferida quanto a estes pontos concretos, no que tange à valoração dos elementos probatórios reunidos.

Assistirá, assim, razão aos apelantes na medida em que o juiz *a quo* não especificou - como devia - os fundamentos do seu *juízo de facto* neste particular.

De qualquer forma, o recurso ao mecanismo processual consignado no artº 712º, nº 5, do Cod. Proc. Civil, pressupõe que a matéria a que se reporta a falta de fundamentação seja efectivamente essencial para a decisão do fundo da causa e que, por outro motivo, não se imponha a procedência ou improcedência do pedido.

Caso verse sobre factos que, enquanto tais, se revelam insusceptíveis de alterar a sorte do pleito, nada justifica que se ordene a remessa dos autos à 1ª instância para os efeitos mencionados.

Outrossim se os factos dados como assentes - e insusceptíveis de modificação - garantirem, por si só, o desfecho da causa num determinado sentido, nada adianta a devolução dos autos à 1ª instância, o que sempre redundaria num acto processual perfeitamente inútil<sup>[1]</sup>.

Assim sendo,

Cumprindo abordar a questão jurídica essencial que supra se elencou sob o nº 2, conjugando-a, ainda, com a importante circunstância dos apelantes não terem, neste seu recurso, procedido à impugnação da decisão de facto proferida.

É o que passa a fazer-se.

2 - Obrigação do locador de assegurar ao arrendatário o gozo da coisa locada, prejudicado pelas consequências de acto praticado por terceiro que tornou o imóvel inabitável. Situação particular do arrendatário de prédio urbano.

A procedência dos pedidos formulados na acção pressupõe, basicamente, a afirmação da obrigação da Ré, na qualidade de senhoria, de proceder às reparações dos estragos provocados no locado na sequência de obras levadas a efeito no andar superior pelo respectivo inquilino, bem como a sua não efectivação - sem que o arrendatário interpelante a tal não haja obstado.

A este respeito, alicerçou-se a decisão recorrida no preceituado no nº 1, do artº 1037º, do Código Civil, segundo o qual :

*“ Não obstante convenção em contrário, o locador não pode praticar actos que impeçam ou diminuam o gozo da coisa pelo locatário, com excepção dos que a lei ou os usos ou o próprio locatário consinta em cada caso, mas não tem obrigação de assegurar esse gozo contra actos de terceiro. “*

Interpretando este normativo como uma espécie de *cláusula de exoneração total de responsabilidade por parte do locador* relativamente ao estado do locado ( danificado por via da actuação de terceiro ), o tribunal *a quo* não reconheceu qualquer direito ao arrendatário, determinando o absoluto fracasso da acção.

*Apreciando :*

Será que, conforme entendeu o Tribunal *a quo*, este comando legal inviabiliza, em absoluto, qualquer possibilidade de procedência da pretensão aqui formulada pelos AA. ?

A questão assim colocada merecerá, a nosso ver, resposta negativa.

Com efeito,

conforme se escreve no acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 11 de Fevereiro de 1992, publicado in BMJ nº 414, pags. 455 a 464 :

*“ ...os actos de terceiros visados por este texto legal são apenas aqueles que ofendem<sup>[2]</sup> exclusivamente o direito do locatário consistente no gozo temporário da coisa locada ( artigo 1022º, do Código Civil ), ou seja, a posse, se bem que precária, dele, portanto quaisquer actos de perturbação ou esbulho dessa posse, como resulta tanto da letra como da ratio legis dos dois números do artigo 1037º, onde apenas se fala em actos que ofendem o gozo da coisa, sendo apenas contra actos desta natureza que a lei concedeu meios de reacção ao locatário. Não estão, pois, na mira legal os actos de terceiros atentatórios do conteúdo do direito de propriedade do locador, muito embora também ofensivos do direito de gozo da coisa de que é titular o locatário ; contra estes tem de reagir o locador-proprietário e, se não o fizer, havendo impedimento ou diminuição do direito do locatário como fruidor precário, tem este a faculdade de obrigar aquele a cumprir a obrigação estipulada no citado artigo 1031º, alínea b). Fácil é ver o contra-senso que seria se, face à danificação, por exemplo do imóvel locado, por terceiros, tivesse que ser o locatário a exigir-lhe obras de recuperação e restauro, enquanto o locador-proprietário se mantinha quieto, sem mexer um dedo, não obstante a violação do seu direito de propriedade, seria o mesmo que impor a alguém a defesa de um direito de que não é titular, seria transferir para o locatário o risco inerente ao direito de propriedade, o que não está certo. “<sup>[3]</sup>*

Sufragando-se inteiramente tal posição, afirmar-se-á que a responsabilidade do locador se encontra excluída apenas relativamente à responsabilidade pelos efeitos de actos de perturbação ou esbulho da posse do locatário

provindos de terceiro.

Porém,

no que, em especial, ao arrendamento urbano se refere, a actuação de terceiro que inviabilize, objectivamente, o gozo do arrendado, não desobriga o senhorio, uma vez devidamente interpelado, do dever de diligenciar no sentido de voltar a conferir-lhe a indispensável condição de habitabilidade sem a qual a sua prestação perderá toda a razão de ser e objecto [\[4\]](#).

Na situação *sub judice*,

Assistiria aos AA. o direito a exigir da Ré a reposição do locador à sua condição de habitabilidade [\[5\]](#), desde que provassem que haviam interpelado a senhoria nesse sentido e que a mesma não havia desenvolvido a actividade adequada e tendente a que os mesmos recuperassem, em tempo razoável, o efectivo gozo da coisa locada [\[6\]](#).

Neste sentido, alegaram na petição inicial :

*“ Em finais de Fevereiro, princípios de Março de 2006, os AA. começaram a detectar no locado onde habitam a queda de caliça e abertura de fendas de pequena e média dimensões no seu locado “ - artº 4º.*

*“ Situação que, de imediato, o A. deu conhecimento à Ré através de carta que se junta como Doc. nº 3 “ - artº 5º.*

*“ Alertando para o facto de a queda de caliça e abertura de fendas ser coincidente em termos temporais com o início de obras que estavam a ser realizadas no 3º andar direito do mesmo prédio onde se situa o local arrendado “ - artº 6º.*

*“ Não tendo os AA. obtido qualquer resposta da Ré.” - artº 7º.*

*“ A queda de caliça e a abertura de fendas, cada vez com maior dimensão, continuou a ocorrer, até que : “ - artº 8º.*

*“ Em finais de Abril - princípios de Maio de 2006, começaram a cair sancas das paredes junto ao tecto do locado do A. “ - artº 9º.*

*“ Largando toda a espécie de pó e poeira “ - artº 10º*

*“ Caindo sobre os bens que se encontravam no locado “ - artº 11º.*

*“ ...o locado apresentava queda de estuque das sancas, com carácter recente, fendas nos tectos e nas paredes, algumas delas também recentes, mas ainda, na embocadura da chaminé, o reboco apresentava-se fendilhado e ligeiramente abaulado, em termos de se tornar inibitivo a permanência de pessoas e bens nas várias divisões da casa dado seu natural a queda de estuque “ - artsº 17º a 19º.*

*“ ...nas diversas dependências do local arrendado, em 4 de Maio de 2006, haviam caído cerca de 10 metros da sanca, tendo continuado a queda de estuque, aliado a um progressivo e cada vez maior, fendilhar das paredes,*

*tornando o locado perfeitamente inabitável “ - artsº 20º a 22º.*

*“ Ficando o ar da casa irrespirável, impregnado de pó “ - artº 24º.*

*“ Não podendo as pessoas circular pela casa, dada a eminência de queda de estuque, que chegou a ocorrer no quarto quando os AA. nele dormiam “ - artº 25º.*

*“ Os móveis, alcatifas e quadros ficaram completamente imundos, porque impregnados de pó, calíça, estuque e pedaços de tinta que se despegaram das paredes, tendo alguns deles sido atingidos e danificados, como seja de uma mesa, cadeiras e sofás, bem como cortinados, tapetes, quadros e estantes de parede. “ - artº 26º.*

*“ Tendo os AA., em face da situação em que se encontrava o locado, interpelado a Ré para a necessidade de ser estancada a situação causadora de tal situação. “ - artº 27º.*

*“ E para a necessidade de serem efectuadas obras no locado “ - artº 28º.*

*“ Apenas em 10 de Maio de 2006, o A. recebe a carta da Ré que se junta como Doc. nº 6, após visita do representante da Ré ao locado, na qual a Ré informa que havia solicitado aos seus inquilinos do terceiro andar direito do mesmo prédio a suspensão das obras que estavam a realizar “ - artº 29º.*

*“ Não obstante as diversas interpelações efectuadas pelo A. nesse sentido - Docs. 9 e 10 que se juntam, a Ré não procedeu a qualquer reparação do locado. “ - artº 40º.*

*“ Bem sabendo a Ré que o locado não apresenta condições mínimas de habitabilidade, destinando-se o locado, exactamente, a fins habitacionais dos AA. “ - artsº 41º e 42º.*

Contestou a Ré, afirmando que :

*“ ...sempre mostrou toda a disponibilidade para proceder a obras no locado por forma a repô-lo na situação anterior ao sinistro, independentemente de a causa das anomalias detectadas não serem da sua responsabilidade “ - artº 3.*

*“ ...na carta datada de 10 de Março de 2006, o Autor não solicita a realização de quaisquer obras pela Ré, nomeadamente de reparação das rachas ou fissuras e mediante aquela carta, o A. solicita à Ré, isso sim, autorização para ele próprio realizar obras de beneficiação do locado, nomeadamente pinturas interiores, reparação de portas e canalizações, bem como substituir lavatórios, sanitas e azulejos nas casas de banho, tudo a expensas suas. “ - arts. 10º e 11º.*

*“ ...também pela carta do final de Abril de 2006 o Autor não solicita à Ré a realização de quaisquer obras de reparação, antes imputa a responsabilidade ao locatário do 3º andar direito e afirma que lhe irá “ colocar uma acção judicial ... “ - arts. 16º e 17º.*

*“ Por virtude apenas da falta de acordo que o A. e a Ré mantinham e da*

*dependência imposta pelo A. entre o pagamento da indemnização e a realização das obras, as obras de reparação no 2º andar direito não foram realizadas até à presente data, apesar da disponibilidade e da vontade sempre demonstradas pela Ré “ - artsº 28º e 29º.*

Foi dado como provado, a este propósito, que :

A Ré nunca se negou a efectuar as obras no locado para reposição do mesmo no estado anterior à fendilhação e queda de sancas e estuque ( resposta ao ponto 69º, da base instrutória ).

O Autor não deixou retirar alguns pedaços de sanca que estavam pendurados e o locado não foi, até hoje, limpo ( resposta ao ponto 76º, da base instrutória ).

Face a tal factualidade,

E atendendo, em particular, a que se encontra dado como efectivamente demonstrado que o locado deixou de estar em condições de ser habitável<sup>[7]</sup>, será que a prova de que a Ré nunca se recusou a realizar as reparações necessárias à reposição do locado à situação de habitabilidade e de que o A. não permitiu retirar os pedaços da sanca que estavam pendurados, “ *lança por terra* “ as pretensões dos demandantes ?

Isto é,

Será possível concluir-se que foi o próprio locatário a obstar a que o senhorio procedesse aos trabalhos necessários para que aquele recuperasse o gozo do arrendado ?

Na hipótese afirmativa, resultará evidente que o inquilino não poderá, legitimamente, imputar-lhe o incumprimento de tal obrigação legal.

É óbvio que não poderá, por um lado, impedir a realização dos trabalhos e, por outro, queixar-se de que não foram efectuados.

Porém,

Na situação *sub judice*,

Encontra-se igualmente dado como provado que :

Na sequência das anomalias resultantes para a utilização do seu andar, os Autores interpelaram a Ré para a necessidade de ser estancada a situação causadora de tal situação.

As interpelações apresentadas pelo A. arrendatário junto da Ré consubstanciam-se nas missivas juntas a fls. 16 a 17, 33 a 36 e 39 a 44 ( documentos juntos com a petição inicial a sob os nºs 3, 9 e 10, em estreita conformidade com o alegado nos artsº 5 e 40º, do mesmo articulado ).

*Analizando o respectivo conteúdo :*

Na carta enviada pelo A. à Ré datada de 10 de Maio de 2006 ( fls. 16 a 17, é referido :

“ *...Ultimamente têm surgido obras no 3º andar direito, que têm*

*continuadamente deixado cair “ caliça “ estuque ( ... ) Existem bastantes fissuras e rachas compreendendo eu que o prédio não é de todo novo, mas sim das obras existentes.*

*Oportunamente vos enviarei algumas fotografias tiradas.*

*5 - Pelo exposto anteriormente gostaria que V. Excias mandassem alguém constatar todas estas minhas afirmações enviando alguém ao 2º andar direito.*

*6 - As fissuras e rachas em questão, dia após dia estão cada vez mais evidenciadas, podendo tal ser constatado por qualquer leigo na matéria.*

*Aproveito desde já com esta minha carta para solicitar a devida vossa autorização para poder efectuar as pinturas interiores, reparação de portas e canalizações nas casas de banho, assim como substituir lavatórios, sanitas e azulejos e demais relacionado com as instalações sanitárias, suportando eu as respectivas despesas....”.*

*Na carta datada de 8 de Junho de 2006, escreveu o A. :*

*“ Na sequência das minhas duas cartas registadas com a/r, enviadas em 10 de Março e em 2 de Maio do ano em curso não obtive qualquer resposta.*

*Essas duas cartas foram bem e imensamente explicitas do que se estava a passar no 2º andar direito, local que tenho arrendado a V. Excias, precavendo-me obviamente dos meus objectos assim como dos danos causados nas paredes e tectos que são obviamente da vossa propriedade. ( ... ) o tempo foi passando e continua dia após dia a degradação da fracção do 2º andar direito e dos meus objectos tanto móveis, cortinas, tapetes, alcatifas e variadíssimos outros objectos que poderei bem comprovar com inúmeras testemunhas, fotografias e mesmo vídeo.*

*Quando pela primeira vez o colaborador Senhor A... veio verificar o 2º andar direito apenas disse que o problema era bastante fácil de solucionar, que eu não me preocupasse que a empresa proprietária pagaria tudo e que mandaria repor tudo bem convenientemente.*

*Eu retorqui que tudo se estava a degradar com as contínuas obras do 3º andar direito, com o barulho ensurdecador, com as vibrações incessante acentuadas e que até pessoalmente tinha receio de habitar por debaixo de um local onde estavam fazendo obras com esta ( ... ) e imensa violência.*

*Ausentei-me de Lisboa durante 4 ou 5 dias e quando regresssei deparei com o “ início “ e gravosa situação em que se encontrava a vossa fracção, assim como os meus objectos bastante danificados.*

*Chamei novamente o sr. A... e aí ele ficou com a realidade em mente e me afirmou que não pensava que isto sucedesse !!?*

*( ... ) Foi então e só passados 10 a 15 dias que V. Excias mandaram “ ver a realidade dos factos “ e que infelizmente apenas no dia 10 de Maio mandaram suspender as obras que praticamente já tinham sido todas realizadas.*

*O que interessa efectivamente é que o 2º andar direito está destruído ou melhor dizendo ficou destruído com as obras realizadas no 3º andar direito. V. Excias. não tiveram o devido “ cuidado “ de me responder à minha primeira carta datada de 10 de Março em devido e correcto tempo.*

*Já passaram três meses, a minha advogada Dra tem contactado com o vosso advogado Sr. Dr. , mas tudo tem sido adiado semana após semana na medida em que os vossos inquilinos do 3º andar ainda não entregaram qualquer espécie de relatório ao sr. Dr. .*

*( ... ) Termino solicitando e porque vejo que o vosso ilustre advogado sr. L. P. tem tentado resolver e colaborar com a srª. Drª. , mas falta o essencial que é a colaboração dos inquilinos do 3º andar direito que não se prontificam para entregar o relatório, não se dão à realização de uma reunião e sobretudo são incapazes de assumir parte ou todo das suas responsabilidades, obviamente vistas e notórias.*

*Apresento a V. Excias. os meus melhores cumprimentos, aguardando urgente resolução do caso, protegendo ou tentando proteger os meus bens assim como os vossos, lembrando que cada dia que passa o 2º andar direito está-se degradando e os custos dos meus objectos danificados e a danificar estão-se agravando, sistematicamente...”.*

*Finalmente,*

*Pode ler-se na carta de 20 de Julho de 2006 :*

*“ Já lá vão alguns meses e direi mesmo largos meses em que comecei a escrever a V. Excias. relatando os factos ( relembro desde o seu início ) até há aproximadamente um mês.*

*( ... )*

*Os cobardes dos inquilinos do 3º andar direito que juntamente com V. Excia originaram toda esta situação já debandaram há muito.*

*( ... )*

*Tudo se degradou devido às obras “ ilegais “ que se realizaram no andar.*

*( ... )*

*As vossas responsabilidades no que me diz respeito ( ... ) nada foi feito da vossa parte salvaguardado respeitante à minha transferência para outro local de habitação, minhas mobílias e demais pertences e reparação com avultados custos do que me foi danificado e também na impossibilidade do uso da habitação com dignidade.*

*Prejuízos monetários, morais e outros, V. Excias irão ser chamados às responsabilidades pois V. Excias. repito são e foram o principal causador de tudo isto por mim anteriormente mencionado. Não faltaram meus avisos!!*

*V. Excias. têm brincado com a situação tanto a vossa empresa, seus proprietários e inclusive o sr. Dr. que o afirmou há mais de dois meses que*

*iríamos na semana seguinte ser “ transferidos “ para o 5º andar do mesmo edifício. Tal não aconteceu.*

*Qualquer ser humano vê a total degradação da casa que habito, com todas as inerentes causas, mas continuando eu pagando a renda mensalmente.*

*V. Excias não mediram ou não querem medir as responsabilidades e que me foram causadores de toda esta situação e irei colocar acções judiciais competentes e estou bem certo que V. Excia no final irão lastimar toda a situação.*

*Termino dizendo que está é seguramente a última carta que vos escrevo, pois a primeira foi no dia 10 de Março 2006 e há quatro meses.*

*Por fim pergunto a V. Excia ( caso o caso V. Excia se digne responder ) o que terão V. Excias a propor concretamente ?!....”.*

Até hoje a Ré não procedeu a qualquer reparação do locado.

Esta facticidade encontra perfeitamente assente - e consolidada - não

havendo sido objecto de qualquer impugnação [\[8\]](#).

Acerca desta fulcral e decisiva questão,

Entendemos não ser suficiente, com vista à exoneração da responsabilidade da senhoria pelo cumprimento da obrigação de proporcionar o gozo da coisa à

locatária, nos termos gerais do artº 1031º, alínea b), do Código Civil [\[9\]](#), a

mera prova de que “ nunca se recusou “ [\[10\]](#) a fazê-lo [\[11\]](#).

Sendo insofismável - por provado ( cfr. resposta, entre outros, ao ponto 7º, da base instrutória ) - que o estado do locado não oferecia nenhuma condições

de ser habitado, e que o arrendatário diligenciou, abundante e

insistentemente, pela resolução da situação junto do locador,

Competia-lhe, ao invés, a efectiva prova de que se ofereceu, concreta e activamente, para executar no locado as reparações necessárias para o efeito.

Trata-se, aqui, da aplicação da regra geral da repartição do ónus da prova

quanto a factos impeditivos do direito do direito invocado consignada no artº

342º, nº 2, do Código Civil.

De resto,

Foi nesse mesmo sentido a alegação produzida pela Ré, que afirmou a este

respeito : “ Por virtude apenas da falta de acordo que o A. e a Ré mantinham e

da dependência imposta pelo A. entre o pagamento da indemnização e a

realização das obras, as obras de reparação no 2º andar direito não foram

realizadas até à presente data, apesar da disponibilidade e da vontade sempre demonstradas pela Ré “ - artsº 28º e 29º”.

O que equivale a dizer, que

a senhoria aceitou espontaneamente o encargo de realização daquelas

reparações - não se negando, inclusive, a fazê-las - não havendo as mesmas

sido concretizadas devido - alegadamente - à postura de oposição ( estranhamente ) assumida pelo inquilino.

Acontece que

Tal alegação de facto não resultou provada, ou seja, não se demonstrou em juízo que o arrendatário haja imposto como prévia condição para a feitura das obras o pagamento de qualquer montante indemnizatório ou a resolução de outro assunto pendente entre as partes.

De resto, e em rigor,

Sendo a locadora a proprietária do andar afectado, sempre lhe assistia o direito a realizar nele livremente os trabalhos de reparação que bem entendesse, não se encontrando, de modo algum, condicionada ou sujeita a qualquer autorização ou outras condições apresentadas pelo inquilino - que nesta matéria, atenta a sua estrita qualidade jurídica, nada poderia obstar.

Por outro lado,

O facto de ser ter provado que *“O Autor não deixou retirar alguns pedaços de sanca que estavam pendurados “* não é, por si só, atento o seu carácter muitíssimo vago, indefinido e pontual, susceptível de suportar a conclusão de que o locatário obstaculizou à realização das reparações que a Ré se prestou realizar.

Neste termos, e sendo a principal obrigação da locadora a de proporcionar - positivamente - o gozo da coisa ao locatário, procederá o pedido formulado no sentido daquela ser condenada a proceder, a expensas suas, às obras de reparação no locado e que se revelem necessárias para que o mesmo se torne habitável.

Contudo,

Quanto ao pedido de condenação da Ré no *“reconhecimento da violação da sua obrigação de proporcionar aos demandantes o gozo da coisa locada para o fim habitacional “* trata-se, pura e simplesmente, de matéria respeitante ao enquadramento jurídico de responsabilidade da locadora quanto à realização de obras no locado, não revestindo, neste contexto, a qualidade de pretensão jurídica autónoma.

Já no que concerne aos restantes pedidos

- a pagar-lhes a quantia de € 172.200,00, acrescida de juros à taxa legal desde a data da citação e nos prejuízos que os Autores vieram a sofrer por força da impossibilidade de utilização do locado para sua habitação e nos custos que vierem a suportar para reparar os seus bens, valor este que referem ainda não poder quantificar e a apurar em liquidação no decurso dos autos ou em execução de sentença -,

entende-se que a responsabilidade inerente à qualidade da locadora não os poderá abranger, confinando-se, *in casu*, apenas e só ao dever de reposição do

andar à sua condição de espaço habitável.

Com efeito,

Encontramo-nos aqui no âmbito interpretativo do artº 1037º, nº 1, do Código Civil, que afasta efectivamente a responsabilidade do locador pelos efeitos dos actos de perturbação da posse do locatário.

Referem Pires de Lima e Antunes Varela, in Código Civil Anotado, Volume II, pags. 391, em anotação a este preceito : “ *Não se compreenderia, na verdade, que se responsabilizasse o locador por actos em que não interveio e que lhe não podem ser imputados.* ”.

Ora,

Tais lesões patrimoniais, em toda a sua extensão, não resultam directa e causalmente da actuação da senhoria - não foi esta que tornou a casa inabitável -, mas de terceiro que executando as ditas obras - na circunstância em que o fez - deu origem a todos estes prejuízos, não se tendo demonstrado qualquer culpa da Ré nesses factos.

Não existe assim nexó entre a conduta da Ré e a inabitabilidade do locado, relacionando-se todos os prejuízos enunciados com aquela situação do imóvel.

Por outro lado,

Há que ter em consideração que,

perante a inércia da senhoria, e em situação de grave urgência, sempre poderia o arrendatário haver procedido em conformidade com o disposto no artº 1036º, do Código Civil, realizando ele as reparações necessárias, com direito ao reembolso do respectivo custo, a suportar pelo senhorio, desde que este se encontrasse em mora ou fosse atempadamente avisado.

Não o tendo feito, em termos indemnizatórios, não lhe assiste o direito de responsabilizar a Ré senhoria, mas apenas o terceiro causador dos danos. A impossibilidade objectiva de gozo do locado justificará apenas o não pagamento da correspectiva contrapartida.

Refira-se, ainda e finalmente, que

Os AA. apelantes, embora tenham requerido - conforme se assinalou supra - o mecanismo previsto no artº 712º, nº 5, do Cod. Proc. Civil, não procederam, no âmbito deste seu recurso de apelação, a qualquer impugnação da matéria de facto - mormente nos termos do artº 690º-A, do Cod. Proc. Civil.

Podiam perfeitamente tê-lo feito, uma vez que toda a prova produzida em audiência se encontra devidamente registada por gravação.

Trata-se duma faculdade legal de que dispunham normalmente e que não se encontrava processualmente dependente do suprimento quanto à falta ou deficiente fundamentação da convicção do julgador.

Com efeito,

A remessa dos autos à 1ª instância, na sequência da verificação da ausência da necessária fundamentação da convicção do julgador em matéria essencial para a decisão da causa, não afecta a validade da sentença proferida que não será, por essa via, anulada.

Ou seja,

Uma vez suprida a deficiência de fundamentação, os autos regressam a este Tribunal da Relação para conhecimento da parte sobranste deste recurso de apelação.

O que significa que os apelantes já não dispõem de nova oportunidade processual para *acrescentarem* a ausente impugnação da decisão de facto. Daqui resulta, por conseguinte, que todos os factos considerados como provados e não provados na sentença recorrida serão os únicos a ter em conta no âmbito do enquadramento jurídico da situação *sub judice*.

Face à solução jurídica adoptada supra, não se justifica ( por inútil ) a remessa dos autos à 1ª instância nos termos e para os efeitos do artº 712º, nº 5, do Cod. Proc. Civil.

3 - Pedido reconvenicional. Da obrigação, in casu, do pagamento das rendas. Excepção de não cumprimento do contrato.

Face às considerações supra expendidas, existe cabimento legal para o arrendatário ter deixado de pagar as rendas em causa, durante o período em que não teve condições de usufruir do arrendado e em que, devidamente advertida, a senhoria não agiu, oferecendo concretamente a execução dos trabalhos de reparação que se impunham.

Com efeito,

Havendo insistido junto da senhoria para que este realizasse as reparações a que se encontrava legalmente obrigada, com vista à possibilidade de usufruir do gozo da coisa locada - que, de outro modo, ficava objectivamente inviabilizado -, e rigorosamente nada tendo aquela realizado<sup>[12]</sup> no sentido do cumprimento da sua principal obrigação típica neste contrato, deixa de ser, obviamente, exigível a obrigação de pagamento de renda, uma vez que não existe, no plano dos factos, a materialização da prestação que legitima, no plano substantivo, esse mesmo direito.

Ao incumprimento pelo locador da sua prestação contratual básica não poderá corresponder a exigibilidade da obrigação do locatário que lhe é correspectiva.

Os basilares princípios do equilíbrio e da correspondência sinalagmática entre prestações a tal frontalmente se opõem.

Aplicar-se-á aqui, portanto, o regime da excepção de não cumprimento, genericamente prevista no artº 428º, do Código Civil.

Incumbindo ao senhorio a obrigação de reposição do locado à sua condição de

espaço habitável e não a tendo cumprido - e enquanto a tal não proceda - perde todo o sentido, do ponto de vista jurídico, a sinalagmática prestação de pagamento de renda pelo gozo da coisa ( que se tornou objectivamente inviável ).

Impõe-se, por conseguinte, a improcedência do pedido reconvenicional, vingando a apelação neste ponto.

#### IV - DECISÃO :

Pelo exposto, acordam os Juízes desta Relação em julgar parcialmente procedente a apelação, alterando a decisão recorrida, nos seguintes termos : condenar a Ré a proceder, a expensas suas, às obras de reparação no locado e que se revelem necessárias para que o mesmo se torne habitável, absolvendo-a na parte sobranete do pedido ; julgar improcedente a reconvenção, absolvendo os reconvidos desta.

Custas do recurso na proporção de um quarto (  $\frac{1}{4}$  ) pelos apelantes e três quartos (  $\frac{3}{4}$  ) pela apelada.

Lisboa, 29 de Março de 2011.

Luís Espírito Santo  
Gouveia Barros  
Maria João Areias

---

[1] Proibidos, em geral, nos termos do artº 137º, do Cod. Proc. Civil.

[2] A publicação refere, por evidente lapso, a expressão “ *oferecem* ”.

[3] Sobre esta matéria, vide ainda : acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 14 de Fevereiro de 2008 ( relator Ferreira Lopes ), publicado in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt) ; acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 19 de Março de 1998 ( relator Proença Fouto ) publicado in Colectânea de Jurisprudência, Ano XXIII, tomo II, pags. 98 a 100 ; anotação de Antunes Varela ao acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 21 e Dezembro de 1982, publicado na Revista de Legislação e Jurisprudência, ano 119º, pags. 236 a 251, onde se refere que : “ *A posse é, por sua vez, definida e concebida pela nova lei civil ( artº 1251º e 1253º, do Código Civil ) como um poder decalcado sobre o exercício de um direito real ( e não de meros direitos de crédito ). E o direito do locatário, por mais piruetas que os autores dêem à volta do seu regime e por mais rombos que o legislador vá abrindo no casco da sua couraça original, continua a ser um direito de raiz estruturalmente obrigacional, assente no dever que recai*

sobre o locador de proporcionar ao locatário o gozo ( temporário ) da coisa, para o fim a que ela se destina “; anotação de Antunes Varela ao acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 4 de Abril de 1967, publicado in Revista de Legislação e Jurisprudência, Ano 100º, pags. 374 a 382, onde conclui : “ ...o locador é obrigado a realizar todas as reparações ou outras despesas essenciais ou indispensáveis, para assegurar o gozo da coisa locada, de harmonia com o fim contratual, quer se trate de pequenas ou de grandes reparações, quer a sua necessidade resulte de simples desgaste do tempo, de caso fortuito ou de facto de terceiro. “.

[4] Sem prejuízo do exercício de todos os direitos ( mormente indemnizatórios ) que lhe assistem contra o terceiro causador dos factos, enquanto exclusivo titular do direito de propriedade sobre o imóvel danificado.

[5] Ainda que afectada por acto de terceiro, não imputável ao senhorio.

[6] Escreve, a este propósito Luís Menezes Leitão, in “ Arrendamento Urbano “, pag. 42 : “ Por nossa parte, tendemos a aceitar a qualificação legal, entendendo assim que ao senhorio é atribuída no artº 1031º, alínea b), uma obrigação de conteúdo positivo de assegurar o gozo da coisa ao arrendatário, diferentemente do que sucede no comodato em que, atenta a natureza gratuita do contrato, é antes atribuída a essa obrigação um conteúdo negativo ( artº 1133º, nº 1 ). No entanto, o facto de ser uma obrigação de conteúdo positivo não implica naturalmente que o senhorio esteja continuamente a assegurar o gozo da coisa ao arrendatário, uma vez que, tendo a coisa lhe sido entregue, e estando ele conseqüentemente na sua posse, torna-se desnecessária qualquer intervenção do senhorio para assegurar esse gozo, bastando normalmente a sua abstenção em praticar actos que o impeçam ou diminuam ( cfr. artº 1037º, nº 1 ), a não ser em casos excepcionais, como na hipótese de haver necessidade de fazer reparações na coisa locada ( cfr. artº 1036º ). “ ( sublinhado nosso ).

[7] Vide, em termos inequívocos, a resposta dada ao ponto 7º, da base instrutória.

[8] Que poderia ser efectivada pela apelada/vencedora nos precisos termos do artº 684º-A, nº 2, do Cod. Proc. Civil.

[9] Que se consubstancia, nesta situação, na execução dos ditos trabalhos de reparação do locado.

[10] Expressão de tal forma *plástica e aberta*, que acaba por não revelar exactamente o que, não recusando, o agente se dispôs afinal a fazer.

[11] O que, no fundo, significa que a Ré nada fez, embora nunca tenha dito - ou assumido - que não fosse um dia ( *não se sabe quando* ) corresponder às

solicitações do inquilino.

[\[12\]](#) Competindo-lhe a correspondente prova em juízo.