

**Tribunal da Relação do Porto**  
**Processo nº 1355/15.8T8VNG.P1**

**Relator:** RODRIGUES PIRES  
**Sessão:** 12 Julho 2017  
**Número:** RP201707121355/15.8T8VNG.P1  
**Votação:** UNANIMIDADE  
**Meio Processual:** APELAÇÃO  
**Decisão:** REVOGADA EM PARTE

## CONTRATO DE ARRENDAMENTO

## OBRAS DE CONSERVAÇÃO EFETUADAS PELO ARRENDATÁRIO

## COMPENSAÇÃO COM O VALOR DAS RENDAS VINCENDAS

### Sumário

I - O Dec. Lei nº 157/2006, de 8.8. [Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados], no seu art. 33º, quanto às obras de conservação do locado que estejam a cargo do senhorio e vierem a ser efetuadas pelo arrendatário, prevê de modo expresse a possibilidade deste proceder à compensação do valor despendido com tais obras com o valor das rendas vincendas.

II - Na compensação com o valor da renda, para além das despesas efetuadas com as obras, serão também tidos em conta juros compensatórios e uma verba de 5% do valor das obras destinada a despesas de administração.

### Texto Integral

#### **Proc. nº 1355/15.8 T8VNG.P1**

Comarca do Porto - Vila Nova de Gaia - Instância Local - Secção Cível - J2  
Apelação

Recorrentes: B... e C...

Recorridos: D... e outros

Relator: Eduardo Rodrigues Pires

Adjuntos: Desembargadores Márcia Portela e Maria de Jesus Pereira

Acordam na secção cível do Tribunal da Relação do Porto:

#### **RELATÓRIO**

Os autores B... e C... intentaram a presente ação sob a forma de processo comum contra os réus D... e outros, peticionando, a final, que seja reconhecido que os autores têm direito a compensar o valor dispendido com as obras no valor da renda à razão de 50% da renda, ou seja: €75,00; que seja reconhecido que o valor dependido pelos autores com as obras assume o montante de €7.223,70; a reconhecer que o valor das obras a ter em conta para o efeito da compensação corresponde a €9.830,77 (€7.223,70 das obras, €2.245,88 de juros vencidos e €361,19 de despesas) ao que acrescem os juros de mora que entretanto se venham a vencer, desde a data da entrada da ação e até efetivo e integral pagamento sobre a quantia de €7.223,70.

Os autores alegam factos que em seu entender consubstanciam o contrato de arrendamento, a natureza das obras realizadas e a responsabilidade que, na sua tese, recai sobre o senhorio.

Citados os réus, estes contestaram impugnando os factos, invocando o abuso de direito, a inexistência de mora e a prescrição dos juros.

Os autores responderam à contestação.

Por despacho de fls. 58 e ss. foi apreciada a prescrição dos juros invocada pelos réus, bem como os pressupostos de validade e regularidade da instância. Foi ainda dispensada a fixação do objeto do litígio e dos temas da prova. Procedeu-se à audiência de discussão e julgamento com observância das legais formalidades.

Foi proferida sentença que julgou a ação parcialmente procedente, tendo reconhecido que os autores dispenderam nas obras de conservação do locado e que são da responsabilidade do senhorio o montante de €4.150,00, quantia a que acrescem os juros vencidos e vincendos desde a citação e até trânsito em julgado da sentença.

Inconformados, os autores interpuseram recurso de apelação, tendo finalizado as suas alegações com as seguintes conclusões:

A) Vem o presente recurso interposto da sentença proferida nestes autos a 06.07.2016, verificando-se que os autores, aqui recorrentes, não se podem conformar com o teor da referida decisão na parte em que julga improcedentes parte dos pedidos formulados por aqueles;

B) Assim, no artigo 7.º da petição inicial, os autores alegaram que, "(...) por ofício de 16 de Novembro de 2006, o pai dos RR. foi notificado pela Câmara Municipal E... proceder às referidas obras e reparações no prazo de 30 dias (doc. n.º 6)."

C) Constatando-se que o documento junto como n.º 6 da petição inicial e a confissão do referido facto pelos RR. no artigo 1.º da contestação impunham que o Tribunal de que se recorre tivesse julgado como provado o facto alegado pelo autor no artigo 7.º da petição inicial;

D) Por outro lado, os autores também alegaram, no artigo 12º da petição inicial, que “o A. procedeu também, em 21 de Fevereiro de 2007, à orçamentação da obra junto de um empreiteiro, cujo valor foi de €: 5.970,00, acrescido de IVA (Doc. nº 10), num total de €:7.223,70.”;

E) Ora, face à prova documental junta com a petição inicial (designadamente, os documentos 10, 11 e 12), e face à valoração que o Tribunal fez dos referidos documentos, impunha-se que o Tribunal a quo tivesse julgado como provado que “o Autor procedeu, a 21.02.2007, à orçamentação da obra junto de um empreiteiro”;

F) Registe-se, designadamente, que, para além de se fazer referência expressa ao orçamento em questão na fatura junta como documento n.º 11 da petição inicial, o valor da referida fatura, e do respetivo recibo (junto como documento n.º 12 da petição inicial) são coincidentes com o valor dos trabalhos discriminados no orçamento junto como documento n.º 10;

G) Por outro lado, e ainda relacionado com o dito orçamento, não foi dado como provado que “na carta remetida pelos AA. aos RR. a 06.06.2007, foi enviado “orçamento n.º 11/20017”, no qual se encontram devidamente discriminadas todas as obras executadas no locado”;

H) Sucede que, considerando o teor da carta enviada pelos autores aos RR. a 06.06.2007 (cfr. documento n.º 17 junto com a petição inicial), bem como da carta remetida pelos RR ao autor a 26.06.2007 (cfr. documento n.º 17 junto com a petição inicial), na qual os RR. reconhecem expressamente que receberam o orçamento que os autores dizem ter enviado, o Tribunal a quo deveria ter dado como provado que, “na carta remetida pelos AA. aos RR. a 06.06.2007, foi enviado “orçamento n.º 11/20017”, no qual se encontram devidamente discriminadas todas as obras executadas no locado”;

I) Os autores alegaram ainda que, “em relação à reparação dos revestimentos dos pavimentos do corredor e da sala, os mesmos encontravam-se soltos devido a humidades, existentes em consequência da não execução das obras da responsabilidade dos senhorios” - cfr. artigo 15.º do articulado dos autores de 03.06.2015.

J) Ora, em sede de audiência de julgamento, a testemunha F... esclareceu que a necessidade das obras de reparação dos revestimentos dos pavimentos do corredor e da sala, bem como das obras de reparação do reboco e pintura das paredes afetadas pelas mesmas, resultou de humidades existentes no interior da casa, humidades essas existentes devido à não execução de obras da responsabilidade do senhorio (designadamente, de reparação do telhado e de substituição da canalização) - cfr. depoimento da testemunha prestado na audiência de julgamento que se realizou no dia 30.06.2016 e que se encontra gravado digitalmente na aplicação informática “Habilus Media Studio”, com a

referência 2016.030093305\_14006638\_2871621, com início aos 00:00:00 e término ao 00:12:01,

K) Sendo, conseqüentemente, manifesto que as referidas obras de reparação dos revestimentos dos pavimentos do corredor e da sala, bem como das obras de reparação do reboco e pintura das paredes afetadas pelas mesmas, eram, no caso em concreto, também da responsabilidade do senhorio,

L) Pelo que o Tribunal a quo andou mal ao não considerar como provado que foi necessário executar as obras de reparação dos revestimentos dos pavimentos do corredor e da sala e as obras de reparação do reboco e pintura das paredes afetadas pelas mesmas devido à existência de humidades no interior da casa e que essas humidade tiveram como causa a não execução de obras da responsabilidade do senhorio (de reparação do telhado e de substituição da canalização);

M) Relativamente ao julgamento da matéria de direito, o Tribunal a quo não entendeu no sentido de que as obras executadas pelos autores no telhado eram da responsabilidade do senhorio;

N) Sucede que, nos termos previstos no artigo 1074.º do Código Civil, cabe ao senhorio executar todas as obras de que o locado careça, a menos que as partes convençam em sentido contrário, verificando-se ainda que cabe ao senhorio assegurar ao inquilino o gozo do locado para o fim a que se destina - cfr. artigo 1031.º, alínea b), do Código Civil;

O) Acresce que, do contrato de arrendamento celebrado entre as partes não resulta que as obras de reparação do telhado sejam da responsabilidade dos inquilinos;

P) Conseqüentemente, é evidente que cabia ao senhorio proceder às obras de reparação do telhado, pelo que o Tribunal a quo deveria ter decidido no sentido de incluir, entre as obras executadas e que são da responsabilidade do senhorio, as que foram realizadas pelos autores na cobertura, no valor de €300,00 (+ IVA);

Q) Para além do erro de julgamento que decorre do facto de não se ter considerado as obras de reparação do telhado como obras da responsabilidade do senhorio, a omissão de pronúncia sobre esta matéria torna a sentença nula, nos termos previstos no artigo 615.º, alínea d), do CPC;

R) Aliás, a sentença proferida é ainda obscura quanto a esta matéria, o que também determina a nulidade da referida sentença nos termos previstos no artigo 615.º, alínea c), do CPC;

S) Registe-se, ainda, que o Tribunal a quo também nada diz quanto à responsabilidade (do senhorio ou não) de executar as obras de “reparação dos revestimentos dos pavimentos do corredor e da sala” e as obras de “tratamento das fissuras, reparação dos reboco e pintura das paredes e dos

tectos da sala, cozinha, corredor e quarto de banho” (embora tenha dado como provado que as mesmas foram executadas pelos autores e cujo custo foi suportado por estes), sendo manifesta a nulidade da sentença daí resultante – cfr. artigo 615.º, alíneas c) e d) do CPC,

T) Para além de que, até considerando o supra alegado sobre esta matéria na parte do julgamento da matéria de facto, o Tribunal a quo deveria ter decidido no sentido de que as obras em causa executadas pelos autores são da responsabilidade do senhorio na medida em que, só foi necessário executar as referidas obras devido à falta de outras obras que eram da responsabilidade do senhorio (nomeadamente, no telhado e na canalização);

U) Ou seja, as obras em causa necessárias no interior do locado tiveram como causa a falta de execução de obras da responsabilidade do senhorio;

V) Assim, cabia ao Tribunal de que se recorre ter reconhecido que, para além do valor que consta da sentença no valor de €4.150,00 como sendo da responsabilidade do senhorio, os autores despenderam mais €1.600,00 (correspondente a €300,00 das obras executadas na reparação do telhado, €500,00 das obras de reparação dos revestimentos dos pavimentos e €800,00 do tratamento das fissuras, reparação dos rebocos e pintura das paredes e tetos da sala, cozinha, corredor e quarto de banho) em obras que também são da responsabilidade do senhorio;

W) Não o tendo feito, para além das nulidades supra invocadas que afetam a validade da sentença, o Tribunal a quo incorreu em erro de julgamento (violando, entre outras disposições legais, o disposto nos artigos 1031.º e 1074.º do Código Civil e 33.º, n.º 1 do Decreto-Lei 157/2006, de 08 de Agosto), impondo-se, conseqüentemente, a revogação da sentença nas partes supra indicadas, substituindo-a por outra que reconheça que o valor supra referido de € 1.600,00 também foi gasto pelos autores em obras que eram da responsabilidade do senhorio;

X) Quanto ao montante referente ao IVA das obras executadas e do montante correspondente às despesas administrativas, da sentença proferida resulta o reconhecimento de que “os autores despenderam nas obras de conservação do locado e que são da responsabilidade do senhorio o montante de €4.150,00 (... ) – quantia a que acrescem os juros vencidos e vincendos desde a citação e até trânsito em julgado da sentença...”;

Y) O referido valor, para além de ficar aquém, nos termos já expostos, do montante efetivamente gasto pelos autores em obras que são da responsabilidade do senhorio, não inclui o valor referente ao IVA, tal como expressamente se refere no orçamento da Câmara Municipal (cfr. documento n.º 5 junto com a PI),

Z) Em contrapartida, o Tribunal a quo, no valor das obras que entendeu como

tendo sido gasto pelos autores em obras que são da responsabilidade do senhorio, não considerou o montante respeitante ao IVA;

AA) Certo é que os autores, aquando da execução das obras, procederam ao pagamento destas, acrescido do respetivo IVA, à taxa legal então em vigor de 21% - cfr. documentos n.os 10, 11 e 12 juntos com a petição inicial,

BB) Verificando-se que o referido valor foi um custo efetivo que os autores tiveram de suportar decorrente diretamente da execução das obras em causa,

CC) Pelo que, na sentença proferida, o Tribunal a quo deveria de ter reconhecido que, ao valor em singelo que consta do orçamento, os autores dispenderam ainda na execução das obras da responsabilidade do senhorio o montante respeitante ao IVA como, aliás, decorre do recibo de quitação - cfr documento n.º 12 junto com a petição inicial.

DD) Acresce que o Tribunal deveria ainda ter considerado o montante referente a 5% das despesas administrativas, nos termos que melhor resultam do artigo 33.º do Decreto-lei 157/2006;

EE) Assim, a decisão de que se recorre padece de erro de julgamento por não ter considerado os referidos montantes (violando, entre outras disposições legais, o disposto nos artigos 1031.º e 1074.º do Código Civil e 33.º do Decreto-Lei 157/2006, de 08 de Agosto), daí que o Tribunal ad quem deverá, nesta parte, substituir a referida decisão por acórdão que considere que, ao montante supra indicado referente às obras executadas pelos autores que são da responsabilidade do senhorio, no montante total de € 5.750,00, acresce o valor do IVA à taxa legal em vigor aquando da execução das obras, no montante de € 1.207,50, bem como o valor referente às despesas administrativas na quantia de € 347,88;

FF) Registe-se ainda que, ao não se considerar o valor do IVA e o montante das despesas administrativas sem mais, ou seja, sem se o dizer expressamente e sem fundamentar porque razão se teria tal entendimento, também torna a sentença proferida nula, por omissão de pronúncia e por obscuridade, nos termos previstos no artigo 615.º, alíneas c) e d), do CPC;

GG) Finalmente, os autores peticionaram o reconhecimento do direito de compensarem o crédito de que são titulares (decorrente das obras executadas) com o valor das rendas que entretanto se venham a vencer;

HH) Neste âmbito o Tribunal entendeu que, no caso destes autos, a compensação não pode operar porque o crédito que os réus têm em relação aos autores ainda não se venceu, uma vez que as rendas vencem-se no primeiro dia útil do mês anterior a que respeitam, invocando, para o efeito, o disposto no artigo 847.º, n.º 1, alínea a), do Código Civil;

II) Contudo, o artigo 33.º, n.º 1, do Decreto-Lei 157/2006, de 08 de Agosto, prevê uma norma especial que afasta a aplicação daquela norma geral

(contida na invocada alínea a), do n.º 1, do artigo 847.º do Código Civil), a qual estatui que “o arrendatário que efetue obras no locado compensa o valor despendido com as obras com o valor da renda, a partir do início daquelas”, determinando o n.º 2 do mesmo artigo 33.º que “o valor das obras a ter em conta para efeitos de compensação é o correspondente às despesas efetuadas e orçamentadas e respetivos juros, acrescidos de 5 % destinados a despesas de administração”;

JJ) Consequentemente, o Tribunal a quo andou mal, e violou o disposto nos artigos 33.º e 34.º do Decreto-Lei 157/2006, ao não ter reconhecido que os AA. têm direito a compensar o valor despendido com as obras (acrescido do IVA e das despesas de administração no montante de 5%), com o valor da renda, à razão de 50% desta, ou seja, €75,00/mensais, padecendo a sentença, também neste âmbito, de erro de julgamento - cfr., neste sentido, o Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 29.09.2015, processo n.º 3557/13.2TBMTS.P1, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt);

KK) Em face do exposto, a sentença de que se recorre padece [de] vários vícios que geram a nulidade da mesma, bem como de vários erros de julgamento, impondo-se a declaração de nulidade da mesma e, sem prescindir, a revogação parcial da sentença na parte em que julga os pedidos dos autores improcedentes, substituindo-se, nessa parte, por acórdão que julgue procedentes todos os pedidos formulados pelos autores na petição inicial, reconhecendo-se, nomeadamente, o direito de os autores procederem à compensação com as rendas vincendas do valor de €7.305,38 (correspondendo €5.750,00 ao valor das obras, €1.207,50 ao valor do IVA e €347,88 ao valor das despesas de administração), acrescido dos juros de mora vencidos e vincendos desde 14.05.2007, até efetivo pagamento.

Pretende assim que o recurso seja julgado totalmente procedente, por provado, sendo declarada a nulidade da sentença ou, sem prescindir, ser revogada a decisão na parte em que julga improcedente parte dos pedidos formulados pelos autores na petição inicial, substituindo-se por outra que julgue procedentes, por provados, todos os referidos pedidos.

Não foram apresentadas contra-alegações.

Cumprе apreciar e decidir.

\*

## **FUNDAMENTAÇÃO**

O âmbito do recurso, sempre ressalvadas as questões de conhecimento oficioso, encontra-se delimitado pelas conclusões que nele foram apresentadas e que atrás se transcreveram - cfr. arts. 635º, nº 4 e 639º, nº 1 do Cód. do Proc. Civil.

\*

**As questões a decidir são as seguintes:**

**I - Apurar se deve ser alterada a matéria de facto provada;**

**II - Apurar se as obras referentes à reparação do telhado, bem como as que se reportam à reparação dos revestimentos dos pavimentos do corredor e da sala e ao tratamento das fissuras, reparação dos rebocos e pintura das paredes e tetos da sala, cozinha, corredor e quarto de banho, são da responsabilidade do senhorio e ainda se no valor global das obras deve ser incluída a verba relativa ao IVA;**

**III - Apurar se o inquilino tem direito a compensar o valor gasto com as obras, que eram da responsabilidade do senhorio, com o valor das rendas (aplicação do disposto no art. 33º, nº 1 do Dec. Lei nº 157/2006, de 8.8.).**

\*

É a seguinte a matéria de facto dada como provada na sentença recorrida:

A) Por contrato escrito de arrendamento celebrado em 1 de Abril de 1973, com início em 1 de Abril de 1972, D..., pai dos 1º a 7º RR, deu de arrendamento ao A., pelo prazo de um ano renovável, para sua habitação e do seu agregado familiar, uma casa constituída por cinco divisões, então sita no lugar de ... e hoje Rua ..., nº ..., freguesia de ..., ..., mediante a renda inicial de oitocentos e cinquenta escudos, prédio esse então inscrito na matriz da referida freguesia sob o art. 891 e hoje sob o art. 3901 da União das freguesias de .... e ....

B) Tal contrato de arrendamento veio a renovar-se até à presente data, sendo a renda actual de €:150,00.

C) O A., através da sua representante, a Associação dos Inquilinos G..., interpelou o seu senhorio e pai dos RR., por carta registada com aviso de recepção de 29 de Março de 2006.

D) O A., em 16 de Maio de 2006, requereu à Câmara Municipal E... um pedido de vistoria de salubridade da casa arrendada.

E) Em consequência do qual foi feita, em 21 de Junho de 2006, a respectiva vistoria, da qual foi elaborado o respectivo auto, ratificado e aprovado em 27.09.2006, pelo Vereador com competência subdelegada, onde se concluiu que o prédio apresentava manchas de humidade nos tectos da cozinha, do quarto de banho e do corredor; manchas de humidade nas paredes de cozinha, do quarto de banho e do corredor; humidade nos pavimentos da cozinha, do corredor e da sala; tacos em madeira, do revestimento do pavimento do corredor e da sala soltos; fissuras na alvenaria e nos rebocos das paredes exteriores e interiores; ausência da ligação da rede de abastecimento de água da rede pública; e ausência de ligação da rede de drenagem de águas residuais domésticas ao colector público.

F) Concluindo-se, no documento elaborado, que a causa de tais anomalias se deveu à ausência de obras de reparação e manutenção do prédio ao longo dos anos, o que provocou a sua insalubridade, preconizando-se os seguintes trabalhos: reparação da cobertura, principalmente na área da cozinha, onde se verificam humidades no tecto e nas paredes; reparação da rede de abastecimento de água ao prédio; reparação dos revestimentos dos pavimentos de corredor e da sala que se encontram soltos por motivos de humidades; tratamento das fissuras, reparação dos rebocos e pintura das paredes afectadas pelas mesmas; e ligação das redes de abastecimento de água e de drenagem das águas residuais domésticas às respectivas redes públicas, depois de devidamente autorizado pela Empresa “Águas E1..., E.M.”.

G) A Câmara Municipal E..., informou o A. nos moldes que constam do documento de fls. 15/v cujo teor aqui se tem por integrado.

H) O senhorio não procedeu às referidas obras e reparações.

I) A Câmara Municipal E... procedeu à orçamentação da obra estimando-a no valor global de €:5.750,00, acrescido do IVA, do que deu conhecimento ao A. por ofício de 31 de Janeiro de 2007.

J) O pai dos RR. faleceu em 10 de Março de 2007, sucedendo-lhe a ele e à sua pré-defunta, os seus filhos, os 1º a 7º RR..

K) Tendo o A. executado as obras e pago ao empreiteiro, em 9 de Abril de 2007, o valor global de €: 7.223,70 (5.970,00 + IVA de 1.253,70).

L) Por carta registada datada de 3 de Maio de 2007, o A. informou os RR. (cuja carta estes receberam a 14.05.2007) e a Câmara Municipal E..., nos moldes do documento de fls. 19/v, cujo teor aqui se tem por integrado.

M) Tendo os RR. respondido ao A., por carta de 25 de Maio de 2007, nos moldes que constam do documento de fls. 21 e cujo teor aqui se tem por integrado.

N) O que mereceu a resposta do A., por carta de 6 de Junho de 2007, nos moldes do documento de fls. 22, cujo teor aqui se tem por integrado.

O) Tendo os RR. respondido a essa carta por outra datada de 26 de Junho de 2007, nos moldes que constam do documento de fls. 23/v, cujo teor aqui se tem por integrado.

P) Tendo os RR., por escritura de habilitação e partilha, de 30 de Outubro de 2007, adjudicado ao 3º R. o imóvel arrendado.

Q) A renda actual vigora desde 1 de Julho de 2013.

R) Do contrato de arrendamento celebrado entre as partes resulta: i) cláusula 4.ª - “Ao inquilino não é permitido fazer obras ou benfeitorias, a não ser as de conservação, sem autorização do senhorio (...), ficando estipulado que as que fizer ficam pertencendo ao prédio, não podendo o inquilino alegar retenção ou pedir por elas qualquer indemnização”; ii) cláusula 6.ª - “As instalações de

água, luz e sanitárias pertencem ao senhorio e deverão ser mantidas em bom estado”; iii) cláusula 8.<sup>a</sup> - “O inquilino obriga-se também sob pena de indemnização: a) - A conservar em bom estado, como actualmente se encontram, as canalizações de água, esgotos, todas as instalações sanitárias e de luz e respectivos acessórios, pagando à sua custa as reparações relativas a danificações; b) - A manter em bom estado as paredes, soalhos e vidros; (...)”; iv) cláusula 9.<sup>a</sup> - “Todas as obras indispensáveis à conservação e limpeza dos interiores do prédio ficam a cargo do inquilino, incluindo a colocação dos vidros que se partirem”.

S) Desde a data de celebração do contrato e até Janeiro de 2007 os autores pagaram primeiro ao pai dos réus e depois a estes a título de rendas €8.170,98.

T) A orçamentação das obras efectuada pela Câmara Municipal E... foi efectuada em Janeiro de 2007.

U) Os AA. procederam à colocação no locado de pavimento flutuante por cima dos tacos.

V) As paredes da cozinha e da casa-de-banho do locado eram revestidas a azulejo até meia altura daquelas.

W) Os AA. revestiram as paredes a azulejo na sua totalidade.

X) Tais obras foram efectuadas sem a autorização dos RR. ou do seu pai.

\*

Foram dados como não provados os seguintes factos.

- Por a casa arrendada apresentar defeitos que impediam o seu normal gozo, tornando-a mesmo insalubre, nomeadamente por necessitar da reparação das canalizações, das paredes, dos tectos, do telhado, com graves infiltrações de água e humidades.

- Por referência ao Facto Provado em C): por diversas vezes.

- Na ausência de resposta e de iniciativa do senhorio para reparar.

- Por ofício de 16 de Novembro de 2006, o pai dos RR. foi notificado pela Câmara Municipal E... para proceder às referidas obras e reparações no prazo de 30 dias.

- Não tendo o pai dos AA. reagido às referidas notificações.

- Por carta de 9 de Fevereiro de 2007, a Associação G..., em representação do A., informou a Câmara Municipal E..., nos moldes do documento de fls. 17/v, cujo teor aqui se tem por reproduzido.

- E o A. procedeu também, em 21 de Fevereiro de 2007, à orçamentação da obra junto de um empreiteiro, cujo valor foi de €:5.970,00, acrescido de IVA, num total de €:7.223,70.

- Os AA. substituíram as canalizações de água “há mais de 17 anos”.

- O pai dos RR. declarava o rendimento correspondente às rendas à

administração tributária, sobre ele pagando os correspondentes impostos.

- Por referência ao Facto Provado em E) nunca antes o tendo alertado para algum defeito de que o locado padecesse.

- Por referência aos Factos M) e O), os AA. nunca fizeram.

- O rendimento do pai dos RR., no ano de 2007, era constituído pela renda que percebia dos AA., por uma outra renda de cerca de €250,00 de outro imóvel de sua propriedade e pela sua reforma de cerca de €250,00.

- Os AA. optaram por colocar piso flutuante porque esta solução permitia resolver o problema existente a um custo bem inferior ao que seria devido pela substituição dos pavimentos soltos.

- Na carta remetida pelos AA. aos RR. a 06.06.3007, foi enviado o “orçamento n.º 11/2007”, no qual se encontram devidamente discriminadas todas as obras executadas no locado.

\*

### **Passemos à apreciação do mérito do recurso.**

**I** - Os autores insurgem-se contra a matéria de facto dada como provada pela 1ª instância, pugnando pela inserção nesta do art. 7º da petição inicial - [por ofício de 16 de Novembro de 2016, o pai dos réus foi notificado pela Câmara Municipal E... para proceder às referidas obras e reparações no prazo de 30 dias] - indicando, nesse sentido, o documento junto com este articulado sob o nº 6.

Pretendem depois que, com base nos documentos nºs 10, 11 12, 16 e 17 juntos com a petição inicial, se dê como provado que “o autor procedeu a 21.2.2007 à orçamentação da obra junto de um empreiteiro” e que “na carta remetida pelos autores aos réus a 6.6.2007 foi enviado orçamento nº 11/2017, no qual se encontram devidamente discriminadas todas as obras executadas no locado.”

Por último, pretendem ainda que, com base no depoimento produzido pela F..., se dê como provado que “em relação à reparação dos revestimentos dos pavimentos do corredor e da sala, os mesmos encontravam-se soltos devido a humidades, existentes em consequência da não execução das obras da responsabilidade dos senhorios.”

Vejamos então.

**a)** Do documento nº 6 junto com a petição inicial (fls. 15v) resulta que a Câmara Municipal E..., através de comunicação de 16.11.2006, informou o autor que nesse mesmo dia enviou notificação ao proprietário para, no prazo máximo de 30 dias a contar dessa notificação, proceder aos trabalhos que aí se discriminam.

O teor deste documento acha-se vertido na alínea G) dos factos provados, mas dele não se extrai a efetiva notificação do pai dos réus para a realização das

obras, razão pela qual o art. 7º da petição inicial deve permanecer afastado da factualidade provada.

**b)** O documento nº 10 junto com a petição inicial (fls. 18) corresponde ao orçamento nº 11/2007, datado de 21.2.2007 e efetuado por “H... Unipessoal, Lda.”, e a carta remetida pelo autor aos réus em 6.6.2007, cujo teor é dado por reproduzido na alínea N) dos factos provados (documento nº 16 junto com a petição inicial - fls. 22) foi acompanhada por esse mesmo orçamento, onde se discriminam as obras executadas no locado.

Entendemos assim que à factualidade provada deve ser aditado o seguinte facto:

“O autor procedeu em 21.2.2007 à orçamentação da obra junto de um empreiteiro, sendo que esse orçamento acompanhou a carta, referida na alínea N), que foi enviada aos réus em 6.6.2007.”

Simultaneamente, deve ser suprimido do elenco dos não provados o facto correspondente [“Na carta remetida pelos autores aos réus a 06.06.3007, foi enviado o “orçamento n.º 11/2007”, no qual se encontram devidamente discriminadas todas as obras executadas no locado”].

**c)** Por fim, procedemos à audição integral do depoimento prestado pela testemunha F.... Disse este que é picheleiro e fez obras na casa dos autores. Fez obras no telhado porque metia água e as infiltrações danificaram bastante os tetos, o chão, as paredes. As paredes corriam água por lá abaixo. A parte do telhado que estava danificada era a do corredor, da entrada, da cozinha e da casa de banho. Esclareceu que as humidades corriam mais do telhado do que das canalizações e que a casa estava toda afetada pelas humidades.

Que os revestimentos dos pavimentos do corredor e da sala se encontravam soltos devido a humidades existentes em consequência da não execução de obras de reparação e manutenção, o que, aliás, decorre do depoimento da própria testemunha F..., constata-se que tal já se encontra dado como assente nas alíneas E) e F) dos factos provados.

Porém, que essa situação derive da não execução de obras da responsabilidade dos senhorios, trata-se de matéria conclusiva, que remete para a interpretação das cláusulas do contrato de arrendamento celebrado entre as partes, e, assim, insuscetível de ser levada à factualidade dada como provada e não provada.

Por isso, nesta parte, não pode ser acolhida a pretensão dos autores/recorrentes.

\*

Em síntese, a impugnação da matéria de facto efetuada pelos autores obterá parcial sucesso, aditando-se à factualidade provada o seguinte facto, com a correspondente eliminação do facto correspondente do elenco dos não

provados:

Y) “O autor procedeu em 21.2.2007 à orçamentação da obra junto de um empreiteiro, sendo que esse orçamento acompanhou a carta, referida na alínea N), que foi enviada aos réus em 6.6.2007.”

\*

**II - a)** Passando para a matéria de direito, entendem os autores que as obras executadas para reparação do telhado, que ascenderam a 300,00€ [reparação do telhado, incluindo rufos, telhas e cumes, de forma a ser evitada a infiltração de águas pluviais para o interior da habitação - orçamento da Câmara Municipal E...: alínea I)], devem ser consideradas da responsabilidade do senhorio.

Dispõe o art. 1074º, nº 1 do Cód. Civil que *«cabe ao senhorio executar todas as obras de conservação, ordinárias ou extraordinárias, requeridas pelas leis vigentes ou pelo fim do contrato, salvo estipulação em contrário.»*

Na sentença recorrida, perante a factualidade que foi dada como provada e atendendo ao contrato celebrado e às obras concretamente realizadas, considerou-se que todas as obras que contendam com instalações de água, luz e sanitários são encargo do senhorio, sendo do encargo do inquilino as obras indispensáveis à conservação e limpeza interiores do prédio.

Com efeito, na cláusula 9ª do contrato de arrendamento celebrado entre as partes convencionou-se que “todas as obras indispensáveis à conservação e limpeza dos interiores do prédio ficam a cargo do inquilino, incluindo a colocação dos vidros que se partirem”.

Sucedem que as obras relativas à reparação do telhado não são de incluir naquelas que se referem à conservação e limpeza interiores do prédio, razão pela qual, face ao teor do contrato de arrendamento que foi celebrado entre as partes e ao disposto no art. 1074º, nº 1 do Cód. Civil, são de considerar, entre as que foram efetuadas pelos autores, como sendo da responsabilidade do senhorio.

Como tal, nesta parte, o recurso interposto merece provimento.

**b)** Sustentam ainda os autores/recorrentes que as obras referentes à reparação dos revestimentos dos pavimentos do corredor e da sala e ao tratamento das fissuras, reparação dos rebocos e pintura das paredes e tetos da sala, cozinha, corredor e quarto de banho [500,00€ e 800,00€ respetivamente - orçamento da Câmara Municipal E...: alínea I)] devem igualmente ser consideradas da responsabilidade do senhorio.

Todavia, conforme flui da cláusula 9ª do contrato de arrendamento, as obras indispensáveis à conservação e limpeza dos interiores do prédio, como são as que agora se analisam, ficam a cargo do inquilino.

Por conseguinte, não são da responsabilidade do senhorio e, sendo assim,

neste segmento, o recurso interposto não obterá procedência.

**c)** Sustentam depois os autores/recorrentes que na sentença recorrida, no valor reconhecido como tendo sido despendido pelos autores em obras que eram encargo dos réus, como senhorios (4.150,00€), erradamente não foi tida em conta a importância correspondente ao IVA.

Ora, flui dos autos que no valor pago ao empreiteiro pelos autores, relativamente às obras que eram da responsabilidade do senhorio, está incluída a importância correspondente ao IVA, à taxa então em vigor (21%) - cfr. al. k).

Deste modo, esta importância não poderá deixar de ser adicionada ao valor das obras em singelo, a cargo do senhorio, que resulta do orçamento efetuado pela Câmara Municipal E....

Assim, nesta parte, o recurso logrará procedência.

\*

Como tal, face ao que se deixou explanado em II a), b) e c), há que reconhecer que os autores despenderam nas obras de conservação do locado que eram da responsabilidade do senhorio o montante global de 5.384,50€, onde se inclui a verba de 934,50€ a título de IVA.[1]

\*

Antes de prosseguir, há ainda a referir, a propósito das questões suscitadas e apreciadas em II a), b) e c), que os autores/recorrentes vieram sustentar no seu recurso a ocorrência das nulidades previstas no art. 615º, nº 1, als. c) e d) do Cód. do Proc. Civil, respetivamente obscuridade da decisão e omissão de pronúncia.

Porém, nenhuma destas nulidades se verifica.

A sentença recorrida é clara e não padece de omissão de pronúncia, tendo circunscrito as obras da responsabilidade do senhorio àquelas que diziam respeito às instalações de água, luz e sanitários, excluindo dessa responsabilidade as demais e não considerando na quantia que reconheceu como encargo do senhorio qualquer verba referente a IVA.

Acontece que, como se viu atrás, o Tribunal da Relação não sufragou a sentença recorrida no que tange às obras respeitantes à reparação do telhado (II a) e à desconsideração da verba correspondente ao IVA (II c). Contudo, tal não significa o cometimento de qualquer das nulidades arguida; tão só julgamento menos correto na perspetiva deste tribunal de recurso.

\*

**III** - Por último, os autores/recorrentes insurgem-se ainda contra o decidido, por se entender que a compensação, por eles pretendida, não poderá operar, uma vez que o crédito que os réus detêm sobre os autores ainda não se venceu, atendendo a que as rendas se vencem no primeiro dia útil do mês

anterior a que respeitam.

Há, no entanto, que ter em conta o disposto no art. 33º, nº 1 do Dec. Lei nº 157/2006, de 8.8., ignorado na sentença recorrida, onde se estatui o seguinte: «*O arrendatário que efetue obras no locado compensa o valor despendido com as obras com o valor da renda, a partir do início daquelas.*»

E depois no nº 2 acrescenta-se:

«*O valor das obras a ter em conta para efeitos de compensação é o correspondente às despesas efetuadas e orçamentadas e respetivos juros, acrescidos de 5% destinados a despesas de administração.*»

Daqui decorre que o Dec. Lei nº 157/2006, relativo ao Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados, prevê de modo expresse a possibilidade de, no tocante às obras de conservação do locado que estejam a cargo do senhorio e vierem a ser efetuadas pelo arrendatário (cfr. art. 29º deste diploma), se proceder à compensação do valor despendido com elas com o valor das rendas vincendas, situação que afasta a aplicação “in casu” do requisito previsto no art. 847º, nº 1, al. a) do Cód. Civil.

O valor das obras com IVA incluído (5.384,50€) a ter em conta para efeitos de compensação será acrescido, em conformidade com o dito art. 33º, nº 2 do Dec. Lei nº 157/2006, dos respetivos juros e ainda de despesas de administração correspondentes a 5% do valor daquelas obras (269,22€).

Os juros são legais, por terem a sua fonte diretamente na lei, e compensatórios, por se destinarem a compensar o lesado da falta de certas utilidades, completando a indemnização devida por quem estiver obrigado a reparar um dano[2], sendo devidos, perante o que foi decidido a fls. 58/59 quanto à exceção de prescrição nesta parte invocada pelos réus ao abrigo do art. 310º, al. d) do Cód. Civil, desde 25.2.2010 e até efetivo pagamento.

Finalmente, há ainda a referir que durante o período de compensação, e em sintonia, de resto, com a posição assumida pelos autores na petição inicial e o preceituado no nº 4 do art. 33º do Dec. Lei nº 157/2006, entretanto introduzido pela Lei nº 30/2012, de 4.8, o senhorio receberá o valor correspondente a 50% da renda.

Por conseguinte, também nesta parte, o recurso interposto obterá procedência.

\*

Sumário (da responsabilidade do relator - art. 663º, nº 7 do Cód. do Proc. Civil):

- O Dec. Lei nº 157/2006, de 8.8. [Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados], no seu art. 33º, quanto às obras de conservação do locado que estejam a cargo do senhorio e vierem a ser efetuadas pelo arrendatário, prevê de modo expresse a possibilidade deste proceder à compensação do valor

despendido com tais obras com o valor das rendas vincendas.

- Na compensação com o valor da renda, para além das despesas efetuadas com as obras, serão também tidos em conta juros compensatórios e uma verba de 5% do valor das obras destinada a despesas de administração.

\*

## **DECISÃO**

**Nos termos expostos, acordam os juízes que constituem este tribunal em julgar parcialmente procedente o recurso de apelação interposto pelos autores B... e C... e, em consequência:**

**a) Reconhece-se que os autores têm direito a compensar o valor despendido com as obras com o valor da renda, à razão de 50% desta;**

**b) Reconhece-se que o valor despendido pelos autores com as obras ascendeu ao montante de 5.384,50€;**

**c) Reconhece-se que este valor, para efeitos de compensação, será acrescido de despesas de administração, correspondentes a 5% do valor daquelas obras, e de juros vencidos e vincendos, à taxa legal, desde 25.2.2010 e até efetivo pagamento.**

As custas, em ambas as instâncias, serão suportadas na proporção do decaimento.

Porto, 12.7.2017

Rodrigues Pires

Márcia Portela

Maria de Jesus Pereira

---

[1] IVA calculado à taxa de 21% sobre a quantia de 4.450,00€ correspondente às obras de reparação do locado que eram da responsabilidade do senhorio.

[2] Cfr. Ac. Rel. Porto de 29.9.2015, proc. 3357/13.2 TBMTS.P1, disponível in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).