

**SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA | CÍVEL****Acórdão**

Processo	Data do documento	Relator
1003/13.0T2AVR.P1.S1	20 de fevereiro de 2020	Ilídio Sacarrão Martins

**DESCRITORES**

Recurso de revista > Admissibilidade de recurso > Dupla conforme > Fundamentação essencialmente diferente > Rejeição de recurso

**SUMÁRIO**

I - O conceito de fundamentação essencialmente diferente não se basta com qualquer modificação ou alteração da fundamentação no iter jurídico que suporta o acórdão da Relação em confronto com a sentença de 1.<sup>a</sup> instância, sendo antes indispensável que, naquele aresto, ocorra uma diversidade estrutural e diametralmente diferente no plano da subsunção do enquadramento normativo da mesma matéria litigiosa.

II - Assim sendo, só pode considerar-se estarmos perante uma fundamentação essencialmente diferente quando ambas as instâncias divergirem, de modo substancial, no enquadramento jurídico da questão, mostrando-se o mesmo decisivo para a solução final: ou seja, se o acórdão da Relação assentar num enquadramento normativo absolutamente distinto daquele que foi ponderado na sentença de 1.<sup>a</sup> instância. Ou, dito ainda de outro modo: quando o acórdão se estribe definitivamente num enquadramento jurídico perfeitamente diverso e radicalmente diferenciado do perfilhado na 1.<sup>a</sup> instância.

## TEXTO INTEGRAL

Acordam no Supremo Tribunal de Justiça

### **I - RELATÓRIO**

AA, intentou acção declarativa de condenação, sob a forma de processo comum, contra Biosa & Gala, S.A., alegando, em síntese, que não obstante esta sociedade tenha deixado de ocupar diversas fracções de um seu prédio urbano que lhe mantinha arrendado para a realização de exames médicos, a verdade é que a mesma se recusa a repor essas fracções no estado em que se encontravam.

Pede que a ré seja condenada a:

- a) Pagar-lhe o valor das obras de reposição do(s) locado(s) e o estudo de consultoria técnica, no valor global de 77.603,84€ (72.422,40 € + 5.181,44€);
- b) Indemnizá-la pelo valor mensal de 4.832,08€, desde a data da entrega dos locados até à conclusão das obras de reposição, a liquidar oportunamente, e que na data da propositura desta acção já ascendiam a 28.992,48€, a que acrescem os juros vencidos e vincendos, a liquidar.

Contestou a ré, rejeitando esta pretensão, sustentando, em suma, que já realizou as obras que devia ter realizado e que, a ser outra a interpretação do convencionado a esse respeito, essa convenção deve ser declarada inválida. Não aceita, por outro lado, os custos invocados pela autora.

Pede a improcedência da acção e a sua absolvição do pedido.

Foi proferida sentença que julgou a acção parcialmente procedente e condenou a ré a pagar à autora a quantia de €28.616,71, acrescida de juros de mora vincendos até integral pagamento.

No mais, a ré foi absolvida do pedido.

A autora apelou e a Relação, por acórdão de 08.10.2019:

1º Concedeu parcial provimento ao recurso e, nessa medida, revogou também parcialmente a sentença recorrida e condena-se a ré a pagar à autora as seguintes quantias:

- a) 28.616,71€, acrescida de IVA, à taxa legal em vigor.
- b) 4.756,64€.

2º Quanto ao mais, negou provimento ao recurso e, conseqüentemente, confirma-se, em igual medida, a sentença recorrida.

A autora interpôs agora recurso de revista, afirmando que a admissibilidade tem por fundamento o estabelecido no nº 3 do artigo 671º do Código de Processo Civil, pois o acórdão recorrido apela a uma fundamentação essencialmente diferente da decisão proferida em 1ª instância.

Em conformidade, apresentou as seguintes CONCLUSÕES:

A - O duto acórdão recorrido julgou improcedente o pedido formulado pela

recorrente, no sentido de ser indemnizada pelos lucros cessantes com fundamento de que não se

Encontram nos autos verificados os pressupostos da responsabilidade civil em geral (artº 483º do Código Civil);

B - Com o devido respeito, que é muito, manifesta-se o nosso desacordo, dado que do processo e da factualidade considerada como provada, resulta com evidente clareza que da conduta ilícita da ré, recorrida, verificaram-se danos cuja reparação é exigível sob pena de uma denegação de justiça.

C - Com efeito, a recorrente é dona e legítima possuidora de um prédio urbano, com cave, rés-do-chão e seis andares, destinados a comércio e habitação, sito na Avenida Dr. ..., em ..., a mais emblemática artéria da cidade, que destina ao mercado do arrendamento.

D - Nove espaços deste mesmo imóvel, mediante a celebração de contrato de arrendamento com a recorrida, foram cedidos, tendo ficado estabelecido, de forma expressa, que a recorrida poderia proceder à realização de obras com vista a adaptação dos locais ao exercício da sua actividade, mas terminados os respectivos contratos, ficava onerada com a obrigação de os repor no estado anterior ao das obras.

E - Os citados contratos cessaram, por denuncia da recorrida, em Fevereiro e Março de 2013, mas nenhuma das fracções entregues estão em condições de ser arrendadas: todas as fracções arrendadas viram as suas divisões, as canalizações de água e esgotos e, ainda, a rede de electricidade eliminadas, alteradas e adaptadas à actividade exercida pela ré, ora recorrida, sendo necessária a realização de obras estimadas no valor de 28.616,71 euros

acrescidas de IVA à taxa legal em vigor, em conformidade com o acórdão recorrido.

F - Resulta dos Factos provados que à data da cessação dos contratos a que nos reportamos, a ré pagava a renda global de 4.832,08 euros.

G - A recorrida, após ter comunicado a cessação dos contratos foi imediatamente advertida pela recorrente da obrigação de repor os locados no estado anterior, sob pena de se constituir no dever de indemnizar.

H - Porém a recorrida não cumpriu com a obrigação contratualmente estabelecida, tendo até manifestado e defendido nos autos que a referida obrigação nem sequer existiria.

I - Não obstante, a recorrente, com vista a agilizar a realização das obras, haver colocado à disposição da ré, recorrida, um projecto adequado à mesma reposição, elaborado por empresa da especialidade.

J - Em consequência da conduta da ré, recorrida, a recorrente ficou impossibilitada de colocar e anunciar as fracções no mercado de arrendamento e de celebrar novos contratos, quer de habitação, quer para comércio, conforme resulta do seu potencial de utilização.

L - E, portanto, privada dos rendimentos proveniente das rendas futuras que estimava ser em montante, senão superior, igual ao anteriormente auferido na contratação com a recorrida.

M - O duto acórdão recorrido, desvaloriza e desconsidera a factualidade supra exposta, e conclui que a pretensão da recorrente não teria qualquer viabilidade,

dado que mesmo que as obras tivessem sido realizadas, era ainda preciso demonstrar e provar “se havia interessados nesse arrendamento e igualmente por que valor (...)”; não se compreende a lógica de tal conclusão já que se trata de um facto futuro e a angariação de interessados na celebração de contrato de arrendamento, depende do anúncio prévio no mercado de arrendamento de locais aptos para qualquer das finalidades, designadamente, habitação ou comércio.

N - Aliás, nos próprios autos foi prestada informação que, durante a longa tramitação do presente processo foram executadas obras a cargo da autora, em duas fracções que imediatamente as arrendou (o primeiro andar direito por 505,32 euros e o 2º andar por 500,00 euros) (cfr. requerimento junto aos autos em 6.09.2017, com ref. 607761)

O - A protecção dos direitos da recorrente e as inerentes obrigações da recorrida têm a sua solução no instituto da responsabilidade civil, regulados nos artigos 483º e seguinte do Código Civil.

P - Nos presente autos o dever de indemnizar resulta do incumprimento de obrigação contratual, sendo que aquele dever compreende não só o prejuízo causado, como os benefícios que a lesada deixou de obter em consequência da lesão, ou seja, dentro do dano patrimonial cabe não só o dano emergente, como o lucro cessante (cfr. artigo 564.º do Código Civil).

Q - O lucro cessante que compreende o benefício que a lesada ainda não obteve, mas deveria ter obtido tem que ser determinado segundo critérios de verosimilhança ou de probabilidade. São vantagens que o curso normal das coisas ou de harmonia com as circunstâncias especiais do caso, a lesada teria obtido não fora o fato lesivo.

R - E de acordo com o disposto no artigo 563º do Código civil, “o facto (condição) só deixará de ser causa do dano, se, segundo a sua natureza geral, houver sido de todo indiferente para a produção desse dano e só se tornou condição dele em virtude de circunstâncias extraordinárias”. (cfr. douto acórdão do STJ supracitado e que se dá por reproduzido).

S - E caso não seja possível averiguar o valor exacto dos danos (o tribunal) julgará equitativamente dentro dos limites que tiver por provados, apenas pretende regular os casos em que exista impossibilidade absoluta de averiguar o valor exacto dos danos e não os da falta de elementos para fixação do respectivo quantum; caso em que é aplicável o regime do artigo 661 n.º2 do Código do processo civil (relegação para momento posterior - conforme acórdão do STJ supra citado).

T - Voltando ao caso sub judice, do incumprimento da obrigação de repor os locais no estado anterior na data da entrega e considerando que os mesmos não se encontravam em condições de ser de novo arrendados, porque mantinham as suas divisões, as canalizações de água e esgotos e, bem assim a rede de electricidade eliminados, importa para a recorrida a obrigação de indemnizar por todos os prejuízos causados - danos emergente e lucros cessantes.

U - No acórdão recorrido estão definitivamente calculados os danos emergentes, mas deverá igualmente a ré, recorrida, ser condenada a indemnizar pelos prejuízos que a lesada (recorrente) deixou de obter em consequência da lesão, dado que a lesada ficou impossibilitada de realizar novos contratos de arrendamento, sendo expectável que auferiria de tais contratos um rendimento mensal igual ao anteriormente auferido de 4832,08

euros.

V - Por outro lado, será ainda relevante para determinação dos danos patrimoniais efectivamente sofridos, a concreta privação do uso do imóvel para os seus mais diversos fins, designadamente para venda, oneração, ou cedência a qualquer outro título, ou seja, a prática de todos os actos inerentes ao pleno exercício do direito de propriedade sobre a coisa.

X - Acresce que, a condenação da ré recorrida pelos danos emergentes implica, considerando a factualidade e demais circunstâncias que os autos aludem, a sua condenação pela perda de benefícios verificados em consequência da lesão (lucros cessantes), sob pena de uma decisão totalmente absurda, ilógica e até incongruente. De facto, ambos os danos patrimoniais resultam da mesma conduta dolosa da ré: o incumprimento da obrigação de repor os locados no estado anterior às alterações efectuadas para o exercício da actividade da ré.

Z - Finalmente, temos de concluir que a autora recorrente, ficou privada do uso das fracções e da obtenção de correspectivos benefícios, com o consequente dano indemnizável que daí decorre, verificando-se imputável à ré, recorrida, de modo ilícito, e culposas, intercedendo um nexos causal entre a prática do facto e a existência do dano cometido, constitutivos de responsabilidade civil (contratual) e que refere o supra mencionado artigo 483.º, n.º 1 do código civil.

AA - A admitir-se a improcedência do direito de indemnizar a autora, ora recorrente, pelos danos resultantes (lucros cessante), seria premiar a conduta dolosa da recorrida que, de forma acintosa e de manifesta má-fé, não cumpriu com as obrigações expressamente assumidas nos contratos de arrendamento ajuizados, o que corresponderia a uma denegação de justiça, com violação dos princípios constitucionais a que se refere o artigo 20º nº 4 da Constituição da

República Portuguesa.

AB - Assim, não tendo decidido o acórdão recorrido foram claramente violadas as disposições legais supra invocadas.

Termina, pedindo que seja revogado o acórdão recorrido, substituindo-se por outro que julgue procedente o pedido relativo ao lucro cessante, nos termos referidos nos autos.

A parte contrária contra-alegou, afirmando que se verifica a dupla conforme nos termos do disposto no nº 3 do artigo 671º do Código de Processo Civil, pois houve confirmação unânime da sentença da 1ª instância sem qualquer voto de vencido e sem fundamentação essencialmente diferente, na única questão que a recorrente aqui invoca e da qual discorda.

Por isso, o recurso deve ser rejeitado.

Subsidiariamente, entende que deve ser negado provimento ao recurso.

Colhidos os vistos, cumpre decidir

## **II - FUNDAMENTAÇÃO**

### **A) Fundamentação de facto**

Mostram-se provados os seguintes factos:

1.ª A A. é dona e legítima possuidora de um prédio urbano, com cave, rés-do-chão e seis andares, destinado a comércio e habitação, sito na Avenida ..., n.º

... e ..., da freguesia da ..., concelho de ..., inscrito na matriz predial urbana respectiva sob o art.º 2361.º, descrito na Conservatória do Registo Predial de ..., sob o n.º 2272 e aí registado a seu favor, pela apresentação 824, de 2013.12.05.

2.º Tal prédio, por força da união das freguesias da ... e ... viu alterada a sua matriz para o art.º urbano 1956.º.

3.º A propriedade do prédio acima identificado foi transmitida à A. por sucessão hereditária de seu pai, BB, falecido em 3 de Outubro de 2009.

4.º Também o pai da A. tinha herdado a propriedade do mesmo imóvel por sucessão de seus tios, CC e DD, falecidos, respectivamente, em 2.11.1986 e 8.10.1996,

5.º O prédio em causa foi construído por DD, na década de sessenta do século passado.

6.º Que o registou a seu favor em 18 de Fevereiro de 1983.

7.º A A., por si e seus ante possuidores, há mais de cinquenta anos, tem a posse e fruição do imóvel, dando-o de arrendamento ou utilizando para os seus diversos fins.

8.º Pagando os impostos por ele inerentes.

9.º O que fez de forma pública e pacífica, sem oposição de quem quer que seja.

10.º A R. prossegue a actividade relacionada com a realização de exames

médicos (Raios X, TAC, Mamografia, Densitometria Óssea, etc.), que designa por Clínica de Imagiologia.

11.º Para o exercício desta actividade, foram tomadas de arrendamento, diversas fracções do imóvel identificado em 1.º.

12.º Sendo que, à data de 2005, estavam vigentes oito contratos de arrendamento:

- 1.º andar direito, cuja renda mensal, em 2013, é de 312,20€

- 1.º andar esquerdo:

Sala 1, com renda mensal de 603,40 €;

Sala 2, com renda mensal de 690,72 €;

Sala 3, com renda mensal de 613,98 €;

Sala 4, com renda mensal de 509,13 €;

- 2.º andar:

Direito, com renda mensal de 761,54€;

Esquerdo, com renda mensal de 849,88€;

- 3.º andar (esquerdo), com a renda mensal de 490,33€.

13.º Todos os contratos de arrendamento, com excepção do 1.º andar direito, foram outorgados pelo pai da A., BB e a gerência da sociedade Briososa & Gala, Lda., enquanto sociedade comercial por quotas.

14.º Sendo que a transformação desta sociedade em sociedade anónima ocorreu em 15/02/2007, conforme se alcança da certidão informativa.

15.º Todos os locais correspondentes ao 1.º andar esquerdo, 2.º andar direito e esquerdo e 3.º andar, foram arrendados pelo pai da A. à R., a partir do ano de 1994.

16.º As salas 2 frente e 3 trás, do 1.º andar esquerdo, foram arrendadas em 4 de Fevereiro de 1994, através de escritura pública, nela intervindo como senhorios DD e BB.

17.º A sala 1 frente, do 1.º andar esquerdo, foi arrendada em 18.1.1996, através de escritura pública, nela intervindo como senhorios DD e BB.

18.º O terceiro andar esquerdo foi arrendado em 1 de Julho de 2005, nele intervindo como senhorio BB.

19.º Desconhecem-se a data em que foram celebrados os contratos relativos ao primeiro andar direito, à sala 4 do primeiro andar esquerdo e segundo andar, direito e esquerdo,

20.º O arrendamento do primeiro andar direito foi celebrado com os anteriores proprietários do imóvel, DD e mulher, CC.

21.º Tendo a R. designado, à data da sua constituição, como sede a Avenida ...,

n.º ... - 1.º andar direito.

22.º Pelo que é de admitir que o contrato de arrendamento, relativo ao primeiro andar estava em vigor à data de 25/07/79.

23.º O crescimento económico da actividade da R., obrigou a que esta contratasse mais espaços, celebrando, sucessivamente, os contratos de arrendamento a que os autos aludem.

24.º Em todos os contratos de arrendamento, os locais arrendados destinavam-se à instalação de consultórios médicos, no âmbito da actividade estatutária desenvolvida pela R.,

25.º Pelo prazo de um ano, renovável nos termos da lei, mediante o pagamento de uma renda mensal.

26.º Em todos os contratos a R. poderia efectuar, nos locais arrendados as obras de adaptação necessárias ao fim a que se destinavam,

27.º Obrigando-se a repor o arrendado no estado anterior às obras, nos termos do contrato.

28.º Desde, pelo menos, há três ou quatro anos atrás, que a R. vem anunciando, publicamente, a mudança da actividade para instalações próprias,

29.º Tendo anunciado à A. esse facto, no decurso do ano de 2011, sem, no entanto, clarificar a data da cessação do contrato de arrendamento, relativo às fracções do prédio supra identificado.

30.º Em 30 de Abril de 2012, endereçou à A. sete comunicações registadas, nos termos das quais informou-a de que “pretende pôr termo ao contrato de arrendamento das fracções que a seguir se indicam, a partir de 1 de Junho de 2012: o 1.º andar esquerdo (salas 1, 2, 3 e 4), 2.º andar (direito e esquerdo) e 3.º andar (esquerdo)”.

31.º Mas nada informou, relativamente ao contrato de arrendamento da fracção correspondente ao 1.º andar direito.

32.º Perante estas comunicações, a A., através de correio registado, advertiu a R. para, além do mais, de que “as fracções arrendadas devem ser entregues no estado em que se encontravam à data do início do contrato e, em conformidade, com o projecto oportunamente fornecido”.

33.º A R., contrariamente ao que anunciara, não procedeu à cessação dos contratos referidos, na data de 1 de Junho de 2012.

34.º A cessação dos contratos, relativas às fracções do 1.º andar esquerdo (salas 1, 2, 3 e 4) e 2.º andar direito ocorreu por comunicação de 8 de Fevereiro de 2013.

35.º As chaves das demais fracções (1.º andar direito, 2.º andar esquerdo e 3.º andar esquerdo) foram entregues pela mesma via, por correio registado, datado de 8 de Março de 2013.

36.º Em tais comunicações a Ré refere que (...) “Findo o arrendamento não é exigível a reposição dos apartamentos como eles se encontravam antes do início dos respectivos contratos – sendo que alguns deles até então eram inclusive destinados a habitação – uma vez que foi acordado que atento o fim

do arrendamento seria necessário efectuar as respectivas adaptações, que o inquilino aceitou fazer a suas expensas próprias. No entanto nunca foi acordado que findo o mesmo seria repostos o destino inicial dos apartamentos que anteriormente haviam sido destinados a habitação, mas sim que o inquilino não poderia levantar as benfeitorias realizadas nem poderia exigir indemnização pelas mesmas, como é por exemplo, o caso do linóleo aplicado em substituição dos pavimentos em parquet que se encontravam muito degradados e que, por outro lado, não permitiam a utilização para o fim convencionado nos contratos (...) e como tal foi aplicado um pavimento contínuo, sem reentrâncias e sem esquinas vivas, ou a eliminação das cozinhas que existiam naqueles apartamentos cujo destino anterior ao dos contratos celebrados por nós era o de habitação. (...).”

37.º Dos contratos de arrendamento referentes as salas 2 e 3 do primeiro andar esquerdo (doc. 20), sala 1 frente do primeiro andar direito e 3.º andar esquerdo, constam as seguintes indicações: “A arrendatária poderá efectuar (...) as obras de adaptação necessárias, ao fim a que se destina, obrigando-se a repor o arrendado no estado anterior às obras, no termo do contrato”.

38.º Nenhuma das fracções entregues, está em condições de ser de novo arrendada.

39.º Todas as fracções arrendadas viram as suas divisões, as canalizações de água e esgotos e ainda a rede eléctrica eliminadas, alteradas e adaptadas à actividade exercida pela R..

40.º Assim, com vista a obter as necessárias licenças de utilização, sem as quais não é viável a celebração de qualquer contrato de arrendamento, terão que ser efectuadas obras estimadas pelo montante não inferior a €28.616,71,

acrescido de IVA à taxa legal em vigor.

41.º Sendo esta a quantia necessária para repor as fracções no seu estado original e existentes à data da celebração do contrato e de acordo com as plantas que constam do respectivo projecto.

42.º Por fracção a fracção, as obras a realizar são as seguintes:

No primeiro andar esquerdo:

Sala 1:

- Levantamento da manta de linóleo no pavimento, sendo raspado o parquet de madeira existente a ser envernizado, incluindo o rodapé;
- Reparar caixilharia exterior em madeira da janela de correr que foi sujeita a corte no aro, sendo pintada a esmalte na cor branca;
- Arranjo do peitoril em pedra da janela que foi colocado desnivelado com existente;
- Reparação das orlas exteriores sob o peitoril da janela exterior que foi danificada sendo pintado a tinta plástica de cor castanha, incluindo montagem e licenciamento para montagem de andaimes no exterior;
- Reparação dos panos em azulejo que se encontram deteriorados por abertura de orifícios para passagem de tubagem;
- Colocar guarnições madeira de mogno em ambas as faces na porta de entrada

da sala;

-Retirar cablagem de calha plástica que esconde tubo da água fria ficando à vista;

- Retirar cantoneira de alumínio na esquina da parede, sendo refeita de novo em massa e pintada na cor branca da parede;

- Recolocar o interruptor da iluminação junto a porta da entrada da sala, incluindo abertura e tapamento de rasgo na parede com pintura da mesma;

- Refazer de novo a instalação elétrica de tomadas e iluminação, a partir do quadro elétrico com substituição do enfiamento de harmonia com as normas em vigor vigentes.

Sala 2:

- Levantamento do ladrilho vinílico, recolar o parquet que se encontra levantado e solto, sendo raspado envernizado, incluindo o rodapé;

- Arranjo das paredes com levantamento do lambrim, em painel de aglomerite e madeira, a ser emassadas para serem pintadas na cor branca;

- Reparar caixilharia exterior em madeira da janela de correr, sendo pintada a esmalte na cor branca;

- Reparação dos panos em azulejo que se encontram deteriorados por abertura de orifícios para passagem de tubagem;

- Colocar guarnições madeira de mogno em ambas as faces na porta de entrada da sala;
- Retirar cablagem de calha plástica que esconde tubo da água fria ficando à vista;
- Refazer, de novo, a instalação eléctrica de tomadas e iluminação, a partir do quadro eléctrico com substituição do enfiamento de harmonia com as normas em vigor vigentes, incluindo remoção das células de movimento no quarto de banho, como colocação de interruptores;
- Retirar móvel de lavatório e arranjo das torneiras e esgoto do mesmo;
- Colocar faixa de azulejo preto junto ao pavimento na continuação do existente.

### Sala 3:

- Levantamento da manta de linóleo no pavimento, sendo raspado o parquet de madeira existente a ser envernizado, incluindo recolocação envernizamento do rodapé;
- Substituir vidro martelado quadriculado da caixilharia exterior que se encontra com orifício no canto inferior esquerdo;
- Colocar guarnições madeira de mogno em ambas as faces na porta de entrada da sala; o Refazer de novo a instalação eléctrica de tomadas e iluminação, a partir do quadro eléctrico com substituição do enfiamento de harmonia com as normas em vigor vigentes;

- Substituir lavatório que se encontra partido.

#### Sala 4:

- Levantamento da manta de linóleo no pavimento, sendo raspado o parquet de madeira existente a ser envernizado, incluindo rodapé;
- Alterar tubagem da água fria que se encontra fora da parede e retirar cablagem de plástica que esconde o tubo, sendo pintado;
- Colocar guarnições madeira de mogno em ambas as faces na porta de entrada da sala;
- Refazer de novo a instalação eléctrica de tomadas e iluminação, a partir do quadro eléctrico com substituição do enfiamento de harmonia com as normas em vigor vigentes;
- Trocar as torneiras do lavatório que se encontram as duas para água quente.

#### Hall de entrada:

- Levantamento da manta de linóleo no pavimento, sendo raspado o parquet de madeira existente a ser envernizado, incluindo rodapé;
- Eliminar baixada eléctrica de 60 Amperes, retirando cabo eléctrico, caixa de fusíveis colocado no rés-do-chão, assim como contador bi-horário e diferencial;
- Restaurar quadro eléctrico preparado a receber as quatro baixadas a partir da

caixa de coluna para receber quatro contadores um de cada sala;

- Colocar faixa de azulejo preto junto ao pavimento na continuação do existente no quarto de banho;
- Executar moldura de gesso no tecto do quarto-de-banho na zona da sanita;
- Limpar porta no quarto de banho na sanita que se encontra pintada de branco.

43.º No 1.º andar direito:

- Levantamento da manta de linóleo de revestimento do pavimento, com dobra de rodapé;
- Demolição das paredes divisórias e reboco de lambrim com 2,00 construídas para uso próprio do arrendatário, a ser repostas como original;
- Reposição da parede na sala de exames;
- Reboco e pintura das paredes dos compartimentos em complemento do artigo anterior;
- Reparar caixilharia exterior em madeira da janela de correr que foi sujeita a corte no aro, sendo pintada a esmalte na cor branca com substituição dos vidros, partidos, os danificados por colocação de películas;
- Arranjo do peitoril em pedra da janela que foi colocado desnivelado com existente;

- Reparação das orlas exteriores sob o peitoril da janela exterior que foi danificada sendo pintado a tinta plástica de cor castanha, incluindo montagem e licenciamento para montagem de andaimes no exterior;
- Revestimento do pavimento a material cerâmico, em substituição do danificado;
- Reparação da porta do arrumo;
- Arranjo das portas interiores com colocação de fechaduras com chave;
- Fornecimento e aplicação de rodapé de remate as paredes de onde foi levantado o linóleo;
- Remoção da caixa metálica do quadro eléctrico, para recolocação do normal com disjuntores para vários circuitos, diferencial e contador monofásico;
- Revisão geral da instalação eléctrica com uniformização de toda aparelhagem.

44.º No 2.º andar direito:

- Tratamento do piso de madeira existente que se encontra desgastado, sendo raspado, envernizado, incluindo o rodapé;
- Alteração da localização do interruptor que se encontra deslocado da entrada do quarto, incluindo abertura, tapamento de roços e pintura da parede;
- Arranjo do enrolador da fita de estore da sacada;

- Ajustagem nas correções das portas do roupeiro de correr no hall de entrada;
- Raspar aro e porta do quarto que se encontram com dois tipos de verniz com acabamento brilhante numa face, mate na outra;
- Arranjo das portas interiores com colocação de fechaduras com chave;
- Restaurar painel de mosaico cerâmico na varanda da fachada da frente;
- Revisão da aparelhagem eléctrica a uniformizar todas na mesma série sendo 22 tomadas e 13 interruptores simples e 6 duplos;
- Cozinha torneira água quente falta espelho;
- Reposição dos armários superiores e bancada da cozinha com colocação do mosaico hidráulico em falta no espaço da MLL a rectificar;
- Colocação de vidros de correr nos armários superiores na copa;
- Quarto de banho limpeza do pavimento, que se encontra manchado de cimento;
- Quarto banho substituição dos azulejos. Beje escuro 10x10 que se encontram danificados ou betumados com cimento à cor;
- Reconstrução da misturadora da banheira, falta branco e pinha de chuveiro e boca de enchimento da banheira.

45.º No 2.º andar esquerdo:

- Levantamento da manta de linóleo de revestimento do pavimento, com dobra de rodapé;
- Demolição dos tectos falsos e reparação dos originais em gesso com sancas de remate às paredes idênticos aos existentes;
- Reparação da guarda da varanda que se encontra deteriorada pelos azulejos partidos e mal reparados com argamassa pintada, sendo substituídos;
- Tratamento do piso de madeira existente que se encontra desgastado sendo raspado, envernizado, incluindo o rodapé;
- Construção das paredes divisórias na cozinha, com fornecimento e colocação da porta envidraçada para marquise e janela fixo basculante;
- Substituição da pedra vidro bujardado no peitoril na divisão da sala que foi corada ficando sem pingadeira de um dos lados;
- Fornecimento e assentamento de enrolador com caixa para fita de estore da sacada;
- Arranjo das portas interiores com colocação de fechaduras com chave;
- Fornecimento e assentamento de bidé no quarto de banho de serviço e da empregada assim como lavatório que se encontra partido;
- Fornecimento e assentamento a material cerâmico nas paredes e pavimento em mosaico hidráulico na cozinha;

- Fornecimento e assentamento de armários para cozinha e copa, incluindo lava loiça, com tampo em pedra mármore;
- Recuperação dos armários da marquise com pintura a esmalte na cor creme;
- Recuperação da rede água fria e quente, com fornecimento de cilindro a colocar na copa de 120 l e tanque na marquise;
- Revisão de toda a rede eléctrica com reposição de aparelhagem eléctrica uniformizada no mesmo modelo em falta.

45.º No 3.º andar esquerdo:

- Recuperação do apartamento para tipologia original, sendo a demolir as paredes e tectos falsos construídos a repor em conformidade com o inicial, na sua distribuição, no hall, nos dois quartos, cozinha e despensa;
- Reparação da guarda da varanda que se encontra deteriorada pelos azulejos partidos e mal reparados com argamassa pintada, sendo substituídos;
- Levantamento da manta de linóleo de revestimento do pavimento, com dobra de rodapé;
- Fornecimento de parquet de madeira de Kambala, a ser envernizado em conformidade com o original;
- Rodapé em madeira de mogno de remate à parede e pavimento de madeira;

- Arranjo das portas interiores com colocação de fechaduras com chave;
- Fornecimento de material cerâmico em paredes e pavimento em mosaico hidráulico na cozinha, quartos de banho;
- Fornecimento e assentamento de armários para cozinha e copa, incluindo lava loiça, com tampo em pedra mármore;
- Levantamento das loiças sanitárias a deficientes para recolocação de sanitários normais da Sanitana, banheira, sendo de retirar as portas de correr colocadas a esconder espaço da banheira;
- Recuperação da rede de água fria com fornecimento de cilindro a colocar na copa de 120 l e tanque na marquise;
- Retirar caixilharia de alumínio na marquise na cozinha;
- Reparação da guarda da varanda que se encontra deteriorada pelos azulejos partidos e mal reparados com argamassa pintada, sendo substituídos;
- Revisão de toda a rede eléctrica, com colocação de aparelhagem eléctrica em falta e reformulação de harmonia com a tipologia original.

#### Zonas comuns e de serviço:

- Levantamento das caixas de fusíveis instaladas na parede lateral esquerda, ao elevador e tubagem do cabo de alimentação ao contador do primeiro andar esquerdo, com reparação das paredes azulejo a serem pintadas na cor existente;

- Retirar e limpar colas resinosas de colagem dos placares publicitários;
- Retirar apliques de iluminação da escada e reparar parede de azulejo a ser pintada na cor existente;
- Reparação da pintura do elevador danificado no decorrer das mudanças;
- Limpeza geral das escadas de serviço.

46.º Com vista ao estudo e avaliação da reposição da construção, a A. recorreu a uma empresa da especialidade, tendo pago a quantia de € 4.756,64.

47.º Em 30 de Abril de 2012, a Ré fez cessar os contratos de arrendamento vigentes, com efeitos a partir do dia 01 de Junho de 2012.

48.º A Ré teve de levar a cabo, naqueles espaços tomados de arrendamento, diversas obras para poder entregar os mesmos à Autora, o que efectivamente fez e o que é do conhecimento da Autora, já que esta acompanhou todas as reparações que foram executadas naqueles mesmos espaços.

49.º Motivo pelo qual a Ré acabou por só poder entregar à Autora as chaves dos ditos espaços nas datas referidas na petição inicial (08 de Fevereiro de 2013 e 08 de Março de 2013), pois só nestas datas tais obras se deram por concluídas,

50. A Ré, não obstante ter efectivamente mudado as suas instalações para outro local até 01 de Junho de 2012, continuou a pagar as rendas devidas pelos espaços sitos na Avenida ... até Fevereiro e Março de 2013.

51.º Na verdade, aquando da celebração dos contratos de arrendamento juntos aos autos, foi aposto um texto que desse forma às seguintes situações: por um lado, onerar o inquilino com o custo das obras de adaptação à finalidade prosseguida, constante expressamente dos contratos;

52.º Por outro, obrigar o inquilino a entregar os arrendados em estado de conservação idêntico ao que aqueles tinham anteriormente às obras, com a mesma configuração e o mesmo potencial de utilização.

53.º Quando a Ré tomou de arrendamento o primeiro andar esquerdo já se encontrava aplicado em todo o seu pavimento linóleo, que entretanto foi substituído por novo linóleo.

54.º A Ré não foi a primitiva arrendatária daquele locado específico, nem de nenhum dos restantes, isto é, sempre os recebeu no estado em que os anteriores inquilinos os entregaram ao senhorio, que, por sua vez, nunca efectuou qualquer obra de reparação ou de manutenção nos locados antes de os entregar em arrendamento á Ré.

55.º E, atento fim do arrendamento (para a instalação de uma clínica médica) e atentas as normas e regulamentos quanto às especificações das clínicas médicas, o pavimento não poderia manter-se em madeira, de parquet, por não permitir uma correta limpeza e higienização e a eliminação de esquinas vivas, designadamente na confluência do pavimento com as paredes.

56.º O pavimento em parquet, daquele locado, antes de lhe ser aplicado o linóleo, encontrava-se apenas e tão só encerado.

57.º O senhorio nunca fez quaisquer obras de manutenção, obrigado, no locado

ou no edifício onde o mesmo se enquadra, designadamente na caixilharia, que é de madeira e que por essa razão exige uma manutenção cuidada e periódica, a ponto de estar actualmente muito degradada, podre em alguns pontos e incapaz de poder ser sequer reparada.

SALA 1 do primeiro esquerdo

58.º A cantoneira de alumínio já existia.

59.º Na sala 2 daquele primeiro andar esquerdo o lambrim já existia.

60.º Os orifícios nos painéis de azulejos eram necessários para que por ali passassem tubagens necessárias ao exercício da actividade da Ré, para cujo fim foram especificamente celebrados os contratos de arrendamento.

61.º Em relação ao móvel do lavatório, o mesmo já existia quando a Ré tomou o espaço de arrendamento, estando as torneiras e o esgoto em idênticas condições de conservação em relação ao início da locação.

62.º A faixa de azulejo preto actualmente existente é a que sempre ali existiu, pelo menos desde que o espaço foi locado á Ré.

SALA 3 primeiro andar esquerdo

63.º Em relação ao móvel do lavatório, o mesmo já existia nestas condições quando a Ré iniciou a execução do contrato de arrendamento.

Na sala 4 primeiro andar esquerdo,

64.º As tubagens de água que estão colocadas pelo exterior das paredes, seja nesta sala, seja em quaisquer salas ou espaços arrendados pelo senhorio à Ré, apenas ali foram colocadas, dessa forma, porque aquele não procedeu à substituição ou reparação do sistema de fornecimento e distribuição de águas e esgotos, estando os mesmos em situação de total colapso, atenta a idade, o material em que foram executados e a falta de manutenção e conservação por parte do senhorio.

65.º Em relação às torneiras do lavatório, estas já existiam nestas condições quando a Ré iniciou a execução do contrato de arrendamento.

66.º O senhorio e Autora nunca, durante todo o tempo em que perduraram os contratos de arrendamento entre ele e a Ré, executou qualquer obra de manutenção e ou de conservação que fosse em qualquer um dos espaços arrendados.

67.º No segundo andar direito, as portas, os painéis, o piso, os enroladores das fitas de estores, as corrediças dos roupeiros e os rodapés estão, agora, no exato estado de conservação no qual foram entregues à Ré há vários anos.

68.º Por outro lado, os interruptores nunca foram deslocados, encontrando-se nas suas localizações originárias e encontram-se ali os equipamentos, alguns degradados, apenas pelo uso normal e prudente durante mais de quarenta anos.

69.º Sendo que os armários e a bancada foram eliminados aquando do arrendamento daquele espaço à Ré, para efeitos de instalação dos seus serviços de saúde, adaptando-o ao exercício daquela actividade, que obviamente não necessitava de cozinha.

70.º Em relação aos quartos de banho, os mesmos, tal como todos os outros espaços, foram devidamente limpos antes de ser entregues à Autora, mantendo os azulejos originais.

71.º Em relação aos tectos falsos do 2.º esquerdo, os mesmos foram colocados para disfarçar tornar utilizáveis aqueles espaços devido às infiltrações provenientes da coluna de esgoto, que está há muito rota,

72.º Os armários e a bancada foram eliminados aquando do arrendamento daquele espaço à Ré, para efeitos de instalação dos seus serviços de saúde, adaptando-o ao exercício daquela actividade, que obviamente não necessitava de cozinha.

### 3.º ANDAR ESQUERDO:

73.º Tinha o pavimento totalmente degradado, estando o parquet a soltar-se, sem qualquer tipo de tratamento, escurecido por humidade, parte dela proveniente das águas das chuvas que entram junto aos caixilhos face ao estado de grande degradação em que estes estão.

74.º Com buracos nas paredes,

75.º Com os pavimentos cerâmicos estragados e com falta de mosaicos,

76.º Com a banheira e os lavatórios enferrujados,

77.º Com os equipamentos eléctricos (interruptores e tomadas) em falta, partidos ou avariados e com o restante sistema eléctrico muito degradado, em

fase de pré-colapso.

78.º Com as pinturas de paredes e tectos completamente degradadas,

79.º Com musgo, ervas e detritos sobre a cobertura da marquise do andar que lhe fica imediatamente por debaixo,

80.º Com o armário de madeira da entrada muito degradado, bem como as suas portas, a que faltavam as chaves,

81.º A revisão da instalação eléctrica, que terá mais de quarenta e mesmo cinquenta anos e como tal não só já terminou o seu período de vida útil, estando obsoleta, é encargo do senhorio.

82.º Sendo que os armários e a bancada foram eliminados aquando do arrendamento daquele espaço á Ré, para efeitos de instalação dos seus serviços de saúde, adaptando-o ao exercício daquela actividade, que não necessitava de cozinha.

83.º A colocação da caixa de fusíveis no espaço comum foi imposta pela degradação do sistema eléctrico e da inadequada instalação existentes, que não era apta ao exercício nas fracções arrendadas da actividade para as quais o senhorio as arrendou.

84.º Os apliques de iluminação da escada foram colocados pela Ré, porque não existia naquela escada luz suficiente, tornando-se perigosa para os seus utentes.

85.º Relativamente à pretensão da limpeza das escadas de serviço, a Ré

limpou-as.

86.º A Ré, procedeu à reparação e pintura de todos os tectos e paredes de todos os espaços arrendados, à recuperação de portas e de estores na medida do possível atendendo ao estado de grande degradação das caixilharias, entre outros trabalhos.

87.º Tanto mais quando apenas se encontram formalizados por escrito contratos de arrendamento relativos a três das quatro salas do 1.º andar esquerdo e ao 3.º andar esquerdo, não havendo contrato formal em relação ao 1.º andar direito, ao 2.º andar direito e esquerdo e em relação a uma das salas do 1.º andar esquerdo.

Na sentença da 1ª instância não se julgaram provados os factos seguintes:

Da petição:

28.º A empresa de especialidade debitou à AA a quantia global de 5.181,44 € (1.592,00 € + 722,00 € + 475,52 € + 847,10 € + 772,40 € + 772,42 €) pro conta dos serviços contratados.

29.º A A. não dispõe de capital para proceder à realização das obras necessárias e repor as fracções, para as introduzir no mercado de arrendamento.

30.º Para o efeito, teria de contrair empréstimo bancário, nos montantes referidos, com um custo financeiro não inferior a 95.000,00 €, sem incluir prémios de seguro de vida e multirrisco,

31.º Cujá amortização ocorreria pelo período de 5 anos.

32.º No entanto, não estando a A. disponível para aceitar contrair o referido empréstimo bancário, nem os riscos daí decorrentes,

33.º Terá que aguardar que a R. a indemnize pelo montante necessário para a normal execução da reposição do(s) locado(s).

34.º E proceder à reparação dos demais danos (lucros cessantes) resultantes da perda das rendas mensais, desde a data da entrega do(s) locado(s),

35.º Até ao momento do pagamento dos montantes necessários à realização das obras,

36.º Acrescidos de mais três meses de rendas – os necessários para a execução das mesmas obras.

Contestação:

27.º Relativamente à sala 1 do primeiro andar esquerdo, nunca existiram quaisquer guarnições em madeira de mogno.

29.º A calha de plástico já existia

30.º Não existia, aquando da celebração do arrendamento com a Ré, interruptor junto à porta da sala.

33.º Os orifícios nos painéis de azulejos já existiam

34.º Nunca existiram quaisquer guarnições em madeira de mogno.

35.º A calha de plástico já existia.

Sala 3 do primeiro andar esquerdo

39.º Na sala 3 daquele primeiro andar esquerdo, nunca existiram quaisquer guarnições em madeira de mogno.

40.º Os orifícios no vidro martelado quadriculado já existiam.

45.º Na sala 4 daquele primeiro andar esquerdo, também nunca existiram quaisquer guarnições em madeira de mogno.

46.º A calha de plástico já existia e, aliás, é uma benfeitoria, sendo que a tubagem já aí se encontrava instalada da mesma forma.

52.º a baixada era a existente,

53.º o quadro eléctrico está como estava quando a Ré tomou de arrendamento aquelas salas, não existindo contadores por sala,

54.º Não existia nenhuma outra faixa de azulejo para além da existente,

55.º não existia moldura de gesso no tecto do quarto de banho na zona da sanita,

56.º e a porta do quarto de banho já se encontrava pintada, tendo no entanto sido repintada pela Ré porque a pintura anterior estava deteriorada pelo tempo.

61.º No primeiro andar direito já existia o lambrim e as paredes divisórias, que aliás sempre constituem benfeitorias.

62.º A revisão da instalação eléctrica, que terá mais de quarenta e mesmo cinquenta anos e como tal não só já terminou o seu período de vida útil, estando obsoleta, é encargo do senhorio.

63.º A caixa metálica do quadro eléctrico sempre ali existiu e sempre integra benfeitoria.

65.º As paredes, os peitoris das janelas, os pavimentos, as portas e os rodapés estão, agora, no exacto estado de conservação no qual foram entregues à Ré há vários anos, senão mesmo melhores.

68.º E quando foi recebido em arrendamento aquele espaço, não existiam chaves das fechaduras das portas interiores.

71.º Nunca existiram vidros de correr nos armários superiores na copa.

72.º Como também nunca houve qualquer espelho na cozinha.

75.º E quando aquele espaço foi entregue à Ré, em arrendamento, a misturadora estava no exacto estado em que se encontra, sem braço e pinha e boca de enchimento da banheira.

76.º No segundo andar esquerdo, as portas, o piso, as varandas, os azulejos e os rodapés estão, agora, no exacto estado de conservação em que estavam quando o espaço foi entregue à Ré há vários anos, tal como o lavatório e os

armários.

77.º Sendo de referir que o pavimento era encerado e não envernizado.

78.º E quando foi recebido em arrendamento aquele espaço, não existiam chaves das fechaduras das portas interiores.

80.º E, quando aquele espaço foi tomado de arrendamento pela Ré, já a instalação eléctrica estava em colapso, no exacto estado em que actualmente se encontra.

81.º Por outro lado, os interruptores nunca foram deslocados, encontrando-se nas suas localizações originárias e os interruptores e outros equipamentos estão no exacto estado em que foram recebidos e que, refira-se, era muito mau.

82.º Nunca existiram paredes divisórias na cozinha, nem porta envidraçada e janela basculante.

83.º Como também nunca houve quaisquer bidés.

84.º A AA recusa-se a reparar a coluna de esgoto.

87.º E quando aquele espaço foi entregue à Ré, em arrendamento, a misturadora estava no exacto estado em que se encontra, sem braço e pinha e boca de enchimento da banheira.

3.º ANDAR ESQUERDO:

89.º No terceiro andar esquerdo, as portas, o piso, as varandas, os azulejos, os armários e os rodapés estão, agora, no exacto estado de conservação em que estavam quando o espaço foi entregue à Ré, senão mesmo melhores.

100.º Os interruptores nunca foram deslocados, encontrando-se nas suas localizações originárias e tal qual se encontravam quando o espaço foi entregue à Ré.

101.º Nunca existiram paredes divisórias em mosaico hidráulico na cozinha e nos quartos de banho.

102.º Como também nunca houve no arrendado quaisquer guarnições a madeira de mogno ou de Kambala.

103.º E não existia nenhum cilindro.

110.º E deveria ter sido o senhorio a suportar tais alterações, mas como este se recusou a fazê-lo a Ré substitui-se ao mesmo,

112.º E a Ré não danificou, naquela zona comum, nenhuma parede de azulejo,

113.º Como ainda não danificou a pintura do elevador.

115.º Os espaços locados à Ré têm um valor locativo de mercado que não excede os 1.500€.

120.º A Autora é pessoa abastada, tendo vários depósitos bancários e outras aplicações financeiras, de valor muito superior a 95.000€.

126.º Diga-se, ainda, que apesar de a informação fiscal ser de que o 2.º andar esquerdo e direito e o 3.º andar esquerdo se destinarem a habitação, o certo é que a renda cobrada pela Autora por aqueles espaços em muito excedia o que seria normal e razoável para os mesmos, no estado de conservação em que se encontravam, no local em que se situam.

## **B) Fundamentação de direito**

As questões a decidir na presente revista, em função das quais se fixa o objecto do recurso, considerando que o “themadecidendum” do mesmo é estabelecido pelas conclusões das respectivas alegações, sem prejuízo daquelas cujo conhecimento oficioso se imponha, com base no preceituado pelas disposições conjugadas dos artigos 663º n.º 2, 608º n.º 2, 635º n.º 4 e 639º n.ºs 1 e 2, todos do CPC, são as seguintes:

- Admissibilidade do recurso de revista;
- A questão de direito.

### **ADMISSIBILIDADE DO RECURSO DE REVISTA**

Importa, como questão prévia, saber se o recurso de revista interposto pela autora deve ser admitido nos termos do artigo 671º n.º 3 do Código de Processo Civil, com o fundamento, por ela alegado, de que o acórdão recorrido apela a uma fundamentação essencialmente diferente, pois que confirmou, sem voto de vencido, a sentença proferida na primeira instância.

Cumpre decidir.

Na presente acção, a autora formulou dois pedidos, pedindo que a ré seja condenada a:

a) Pagar-lhe o valor das obras de reposição do(s) locado(s) e o estudo de consultoria técnica, no valor global de 77.603,84€ (72.422,40 € + 5.181,44€);

b) Indemnizá-la pelo valor mensal de 4.832,08€, desde a data da entrega dos locados até à conclusão das obras de reposição, a liquidar oportunamente, e que na data da propositura desta acção já ascendiam a 28.992,48€, a que acrescem os juros vencidos e vincendos, a liquidar.

Na sentença da 1ª instância, proferida em 08.02.2019, a acção foi julgada parcialmente procedente e a ré foi condenada a pagar à autora a quantia de €28.616,71, acrescida de juros de mora a contar da sentença e até integral pagamento.

No mais, improcedeu o peticionado.

A autora apelou e a Relação, por acórdão de 08.10.2019:

1º Concedeu parcial provimento ao recurso e, nessa medida, revogou também parcialmente a sentença recorrida e condenou a ré a pagar à autora as seguintes quantias:

a) € 28.616,71, acrescida de IVA, à taxa legal em vigor;

b) €4.756,64 - Cfr facto provado nº 46º;

2º Quanto ao mais, negou provimento ao recurso e, conseqüentemente,

confirma-se, em igual medida, a sentença recorrida.

A discussão relativa à admissibilidade do recurso pela via do artigo 673º nº 3 prende-se exclusivamente com o segundo pedido formulado pela autora (a indemnização da autora pelo valor mensal de 4.832,08€, desde a data da entrega dos locados até à conclusão das obras de reposição, a liquidar oportunamente).

Alega a autora que a primeira instância julgou totalmente improcedente este segundo pedido com fundamento no seguinte:

“Por último pretende a autora uma indemnização mensal de € 4.832,08 desde a data da entrega dos locados até à conclusão das obras de reposição, a liquidar oportunamente, e que na data da entrada da acção em juízo contabilizou em € 28.992,48.

A este valor não acrescem juros de mora a contar da citação porquanto não foram peticionados (cfr. al. a) do pedido).

Reconduz-se tal pedido da autora ao valor das rendas que deixou de auferir pelo facto de os locados terem sido entregues sem a realização das obras.

Dispõe o art.º 1041º nº 1 do CC que as rendas deverão ser pagas até à entrega do locado ao senhorio se o inquilino estiver em mora. Se a mora for do senhorio, então o inquilino não tem de pagar as rendas a partir do momento em que há mora do senhorio.

Resulta da factualidade provada que a ré comunicou à autora, em 30 de Abril de 2012, que pretendia pôr termo ao contrato de arrendamento das fracções

correspondentes ao 1.º andar esquerdo (salas 1, 2, 3 e 4) 2.º andar (direito e esquerdo) e 3.º andar a partir de 1 de Junho de 2012. No entanto a entrega das chaves apenas ocorreu em 8 de Fevereiro de 2013, relativamente ao 1.º andar esquerdo e ao 2.º andar direito e em 8 de Março de 2013 relativamente ao 1.º andar direito, ao 2.º andar direito e ao 3.º esquerdo, sendo que até essa data a Ré sempre procedeu ao pagamento das rendas.

Não resulta dos autos que o senhorio tenha recusado a entrega do locado. Assim entendemos que não existiu qualquer mora do arrendatário a justificar o pagamento do valor das rendas”. “Ademais, a admitir-se a atribuição à autora do valor peticionado, iria permitir-se um enriquecimento injustificável à custa da ré, na medida em que teria o direito ao valor das rendas até ao trânsito em julgado da presente sentença, quando o valor das obras necessárias à reposição dos espaços aptos ao fim a que se destina é de perto de 30.000,00 euros.

Assim, entendemos que tem de improceder o pedido”.

O acórdão da Relação de 08.10.2019, sobre a mesma matéria aplicou o direito nos seguintes termos:

“Por fim, resta a questão dos danos inerentes à alegada impossibilidade de arrendamento dos locados nos quais ainda é necessário realizar obras.

Pretende a autora, a este título, que a ré seja condenada a pagar-lhe “o valor mensal de 4.832,08€, desde a data da entrega dos locados até à conclusão das obras de reposição, a liquidar oportunamente, e que na data da propositura desta acção já ascendiam a 28.992,48€ (...).

Sucedo que, percorrida e analisada a facticidade provada, nela não se encontra qualquer menção sobre o destino concreto que a autora pretende dar àqueles locados e, se para fins de arrendamento, qual a respectiva natureza (habitação ou comercial, por exemplo) e quais as contrapartidas esperadas.

Sabemos, porque se provou, que nenhuma das fracções entregues está em condições de ser, de novo, arrendada. E que, sem as obras estimadas, não é viável a celebração de qualquer contrato de arrendamento, por falta das necessárias licenças de utilização. Mas, repetimos, resta saber se a autora, efectiva e concretamente, pretendia e pretende colocar essas fracções no mercado de arrendamento e, na afirmativa, para que fim e mediante que contrapartida. Nada na facticidade provada o atesta.

Por outro lado, mesmo que estivessem demonstrados esses factos, ainda restaria por saber se haveria interessados nesse arrendamento e igualmente por que valores, sendo certo, em qualquer caso, que não é pelo facto das obras serem realizadas que os locados ficam imediatamente disponíveis para o mercado de arrendamento. Carecem, como se viu, da pertinente licença para o efeito, que se ignora, obviamente, quanto tempo demora a ser passada. O que, de todo, poderia ser imputado à ré.

Ou seja, em resumo, sendo embora certo que os lucros cessantes são, na nossa ordem jurídica, indemnizáveis (artigo 564º nº1, do Código Civil), não prescinde a correspondente obrigação, para ser reconhecida em juízo, da verificação dos correspondentes pressupostos, que são os da responsabilidade civil em geral (artigo 483º nº1 do Código Civil).

Ora, como vimos, esses pressupostos não estão, em relação ao pedido em análise, preenchidos. E, portanto, esse pedido só pode ser julgado

improcedente”.

\*\*

Importa então saber se existe a dupla conformidade obstativa do recurso de revista, tal como vem alegado nas contra-alegações.

A este propósito há que convocar o disposto no artigo 671º nº 3 do CPC, atinente à irrecorribilidade das decisões do Tribunal da Relação em consequência da dupla conforme, nos precisos termos aí concretizados (...não é admitida revista do acórdão da Relação que confirme, sem voto de vencido e sem fundamentação essencialmente diferente, a decisão proferida na 1.ª instância ...).

A alusão à natureza essencial ou substancial da diversidade de fundamentação induz a desconsideração de discrepâncias secundárias que não revelem um enquadramento jurídico alternativo, bem como a não aceitação, pela Relação, de uma das vias trilhadas para atingir o mesmo resultado ou, do lado inverso, o aditamento de outro fundamento jurídico que não tenha sido considerado ou que não tenha sido admitido.

Assim, a admissão do recurso de revista interposto de um acórdão da Relação que confirmou a decisão da 1ª instância depende da verificação de uma situação em que o núcleo essencial da fundamentação jurídica é diverso, o que não sucede se for substancialmente idêntica a resposta que as instâncias deram à questão ou questões jurídicas que, em concreto, se revelem essenciais para o resultado, já que estas situações se contêm nos limites da dupla conforme.

A necessária fundamentação essencialmente diferente só ocorrerá quando a primeira e segunda instâncias divergirem de modo substancial, no enquadramento jurídico da questão que se mostra verdadeiramente decisiva.

Ou seja, o entendimento do STJ tem sido o de que o conceito de fundamentação essencialmente diferente não se basta "com qualquer modificação ou alteração da fundamentação no iter jurídico que suporta o acórdão da Relação em confronto com a sentença de 1ª instância, sendo antes indispensável que, naquele aresto, ocorra uma diversidade estrutural e diametralmente diferente no plano da subsunção do enquadramento normativo da mesma matéria litigiosa". Assim sendo, só pode "considerar-se estarmos perante uma fundamentação essencialmente diferente quando ambas as instâncias divergirem, de modo substancial, no enquadramento jurídico da questão, mostrando-se o mesmo decisivo para a solução final: ou seja, se o acórdão da Relação assentar num enquadramento normativo absolutamente distinto daquele que foi ponderado na sentença de 1ª instância. Ou, dito ainda de outro modo: quando o acórdão se estribe definitivamente num enquadramento jurídico perfeitamente diverso e radicalmente diferenciado do perfilhado na 1ª instância"[1].

Daqui se depreende que "não é qualquer alteração, inovação ou modificação dos fundamentos jurídicos do acórdão recorrido, relativamente aos seguidos na sentença apelada, qualquer nuance na argumentação jurídica por ele assumida para manter a decisão já tomada em 1.ª instância, que justifica a quebra do efeito inibitório quanto à recorribilidade, decorrente do preenchimento da figura da dupla conforme". Mais, "só poderia considerar-se existente uma fundamentação essencialmente diferente quando a solução jurídica do pleito prevalecente na Relação tenha assentado, de modo radicalmente ou profundamente inovatório, em normas, interpretações normativas ou institutos

jurídicos perfeitamente diversos e autónomos dos que haviam justificado e fundamentado a decisão proferida na sentença apelada (sublinhei) - ou seja, quando tal acórdão se estribe decisivamente no inovatório apelo a um enquadramento jurídico perfeitamente diverso e radicalmente diferenciado daquele em que assentara a sentença proferida em 1ª instância - não preenchendo esse conceito normativo o mero esforço argumentativo levado a cabo pela Relação para fundamentar a mesma solução alcançada na sentença apelada"[2].

A aferição do “ requisito delimitador da conformidade das decisões deve focar-se no eixo da fundamentação jurídica que, em concreto, se revelou crucial para sustentar o resultado declarado por cada uma das instâncias, verificando se existe ou não uma real diversidade nos aspectos essenciais. Com efeito, a restrição ao conceito de dupla conformidade, relevando para o efeito a divergência essencial na fundamentação jurídica, não pode servir de pretexto para, na prática, restaurar de pleno o terceiro grau de jurisdição que o legislador de 2007 limitou e que se manteve no CPC de 2013 sustentado nas vantagens que uma tal medida assegura, por evitar o recurso indiscriminado ao Supremo Tribunal de Justiça, não podendo para o efeito exponenciar-se as objecções dirigidas àquela opção legislativa, nem superar, por via de meros juízos valorativos, o pressuposto negativo representado pela dupla conforme que agora ficou circunscrita aos casos em que a fundamentação seja essencialmente idêntica” (...) “ O preceituado quanto à dupla conforme não deixa de exigir algum esforço interpretativo em determinadas situações em que a “desconformidade” entre a decisão da 1ª instância e o acórdão da Relação é meramente literal ou aparente”[3].

Voltando ao caso dos autos e à fundamentação jurídica da sentença da 1ª instância e do acórdão recorrido, não se colhe que a fundamentação seja

essencialmente diferente.

Os argumentos contra a tese da autora são em tudo semelhantes num e noutro caso, na 1ª instância e na Relação, Ambos reconhecem que não existiu qualquer mora do locatário a justificar o pagamento das rendas, ou ainda, que resta saber se a autora, efectiva e concretamente, pretendia e pretende colocar essas fracções no mercado de arrendamento e, na afirmativa, para que fim e mediante que contrapartida. Nada na factualidade provada o atesta.

Tendo em conta a dupla conforme, bem como a não verificação do requisito legal “fundamento essencialmente diferente”, colhidos pela jurisprudência acima assinalada e ensinados pela doutrina exposta, temos de concluir pela inadmissibilidade do recurso de revista interposto pelos recorrentes.

Nesta conformidade e atento o disposto no nº 2 do artigo 608º do Código de Processo Civil, mostra-se prejudicada a apreciação da questão de direito.

## SUMÁRIO

- O conceito de fundamentação essencialmente diferente não se basta com qualquer modificação ou alteração da fundamentação no iter jurídico que suporta o acórdão da Relação em confronto com a sentença de 1ª instância, sendo antes indispensável que, naquele aresto, ocorra uma diversidade estrutural e diametralmente diferente no plano da subsunção do enquadramento normativo da mesma matéria litigiosa. - Assim sendo, só pode considerar-se estarmos perante uma fundamentação essencialmente diferente quando ambas as instâncias divergirem, de modo substancial, no enquadramento jurídico da questão, mostrando-se o mesmo decisivo para a solução final: ou seja, se o acórdão da Relação assentar num enquadramento

normativo absolutamente distinto daquele que foi ponderado na sentença de 1ª instância. Ou, dito ainda de outro modo: quando o acórdão se estribe definitivamente num enquadramento jurídico perfeitamente diverso e radicalmente diferenciado do perfilhado na 1ª instância. **III - DECISÃO**

Pelo exposto, verificando-se a existência da dupla conforme, recusa-se a admissibilidade da revista.

Custas pela recorrente.

**Fonte:** <https://jurisprudencia.csm.org.pt>