

**Tribunal da Relação de Évora**  
**Processo nº 6275/22.7T8STB.E1**

**Relator:** ELISABETE VALENTE

**Sessão:** 15 Janeiro 2026

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** APELAÇÃO

**Decisão:** CONFIRMADA A DECISÃO RECORRIDA

## ARRENDAMENTO

## CADUCIDADE DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO

## OBRAS DE RECONSTRUÇÃO INCÊNDIO

### Sumário

Sumário (elaborado pela relatora):

Quando ocorrem graves danos no interior de um edifício, as obras de reconstrução – que, em rigor, não cabem sequer no conceito de obras de conservação (ordinária ou extraordinária) nem no conceito de obras de beneficiação (art.º 11º do RAU) – não podem ser impostas ao senhorio e impõe-se concluir que o incêndio ocasionou a perda do locado e determinou a caducidade do arrendamento.

### Texto Integral

6275/22.7T8STB.E1

Acordam os juízes da secção cível do Tribunal da Relação de Évora:

#### 1- Relatório.

AA, contribuinte fiscal nº ..., com domicílio profissional na Rua 1, propôs ação declarativa de condenação, em processo comum, contra BB, viúva, contribuinte fiscal nº ..., residente na Avenida 2, e CC, casado, contribuinte fiscal nº ..., residente na Rua 3, pedindo que estes sejam condenados a pagar-lhe uma indemnização de € 165.500,00, acrescida de juros de mora desde a data da citação e até efetivo e integral pagamento.

Para tanto, alegou em síntese, que a 1ª Ré é usufrutuária e possuidora do imóvel sito na Avenida 4, 273, composto por rés do chão e primeiro andar, descrito na Conservatória do Registo Predial de Cidade 1 sob o nº 1361 e inscrito na respetiva matriz predial urbana sob o artº 548 da freguesia de Local 1, tendo a 1ª Ré e o A. celebrado um contrato de arrendamento comercial do R/C do referido prédio, para o exercício da atividade de restauração, tendo o 2º R. outorgado esse contrato como procurador da 1ª Ré.

Na sequência de um incêndio ocorrido em 16/09/2019, o 2º R. retirou e dissipou os bens propriedade do A. que se encontravam no interior do estabelecimento e comunicou, por carta de 16/10/2019, a extinção do contrato de arrendamento por alegada caducidade decorrente da perda do locado, sendo que o locado não foi destruído pelo incêndio.

Na contestação o Réu alega que o locado ficou parcialmente destruído pelo incêndio que deflagrou no prédio contíguo e que alastrou ao seu imóvel, com riscos para a segurança, tendo havido necessidade de vedar o espaço e fazer o emparedamento dos vãos, por indicação da Câmara Municipal, não estando em condições de ser usado para o fim previsto no contrato de arrendamento.

O A. desistiu do pedido contra a 1ª R. desistência que foi homologada.

Realizou-se a audiência de discussão e julgamento da causa.

**Foi proferida sentença, na qual foi julgada a presente acção improcedente e não provada e, em consequência, o Réu absolvido do pedido.**

**Inconformado com a sentença, o A. interpôs recurso contra a mesma, formulando as seguintes conclusões (transcrição):**

«1. O Tribunal a quo julgou de forma errada e deficiente a matéria de facto.

2. Tal sucedeu quando deu primazia a um simples depoimento de uma testemunha do R., reforçado com o depoimento de parte deste, desvalorizando por completo a avaliação da Câmara Municipal de Cidade 1, documento junto pelo A. como documento nº 13

3. A Mª juiz a quo considerou como apta a prova testemunhal quanto ao depoimento da testemunha DD, sobrepondo a validade do mesmo a documentos com força probatória especial.

4. Contrariamente, quanto a factos dados como não provados, fundamenta essa falta de prova na impossibilidade de provar esses factos com prova testemunhal. O que sucedeu com a determinação do valor da faturação do restaurante e dos equipamentos existentes no mesmo, com a aquisição dos equipamentos pelo A. para o seu restaurante.
5. Na douda sentença recorrida são inúmeras as referências da sentença à especial credibilidade da testemunha DD e do depoimento de parte do R., sem qualquer justificação para a valoração dessa prova.
6. Não obstante, na fundamentação não se vislumbra qualquer justificação para que se tenha concedido tamanha relevância e importância a essa testemunha e ao depoimento de parte.
7. Não existe qualquer menção às circunstâncias que permitiram aferir essa especial credibilidade, nem qualquer justificação para fazer sobrepor o depoimento da testemunha e do depoimento de parte ao relatório da Câmara Municipal de Cidade 1.
8. A testemunha DD contrariou de forma totalmente parcial e suspeita o relatório dos técnicos da Câmara Municipal de Cidade 1, nomeadamente quando afirma não haver perigo de ruína ou derrocada.
9. Existe também uma grave e insanável contradição na douda sentença recorrida, quando a mesma refere que “no dia 16 de setembro de 2019, ocorreu no prédio contíguo ao locado um incêndio, que alastrou ao prédio locado, mais concretamente ao primeiro andar do mesmo (...)”, ou seja, de facto o que foi gravemente afetado foi o primeiro andar do edifício e não no rés-do-chão onde funcionava o estabelecimento do A. e assim contrariamente ao depoimento da testemunha DD.
10. O documento nº 13 junto pelo A. com a sua petição inicial, é constituído por um relatório da vistoria ao prédio e parecer técnico da Comissão de Avaliação de Risco elaborado pelos serviços da Câmara Municipal de Cidade 1, com a participação da Eng<sup>a</sup> EE (DIJAF/NFU), Eng<sup>o</sup> FF (DOM/DIPCEM), Eng<sup>o</sup> GG (GIGU/SVI), Arq. HH (DIGU/SAIT) e Arq<sup>a</sup> II (SMPCB).
11. Nos termos desse parecer foi concluído que à data da realização a vistoria as paredes exteriores das edificações não apresentam sinais visíveis de derrocada.

12. Pela dita comissão foram ainda detetados danos concretos no prédio com o nº de polícia 261 e não no prédio com o nº de polícia 273 objeto dos presentes autos.

13. A conclusão do referido parecer foi a de que da análise efetuada, as edificações não apresentavam risco iminente de queda no seu todo.

14. Esse parecer concretizou que existiam elementos constituintes das fachadas que constituíam risco para o espaço público, mas apenas nos vãos do 1º andar do nº 261, prédio esse distinto do prédio objeto dos presentes autos.

15. É notório que os danos ocorreram nas mansardas (correspondentes a um 2º andar) e no 1º andar do edifício, e não no rés-do-chão onde funcionava o estabelecimento do A. e correspondente ao locado dos autos.

16. Esse relatório conclui que as paredes exteriores não apresentam sinais visíveis de derrocada e que as edificações não apresentavam risco iminente de queda no seu todo.

17. Não se apresentando o prédio o estado de ruína ou risco da mesma, e muito menos o rés-do-chão do locado dos autos, por não ter sido destruído, verifica-se que a prestação do R. não deixou de ter objeto e não se tornou assim impossível.

18. Apesar de ficar, em termos temporários, impossibilitado de cumprir a sua prestação essencial, poderia ainda cumprir a obrigação de fazer as obras necessárias com vista a repor as condições que existiam e com vista a assegurar ao A. o efetivo gozo da coisa locada.

19. Existia assim a possibilidade de proceder a pequenas obras de reparação e reabilitação do edifício ao nível do rés-do-chão, que fossem suscetíveis de repor as condições necessárias ao gozo do locado para a finalidade prevista no arrendamento celebrado com o A., inserindo-se assim na obrigação, que impendia sobre o R. de proceder às reparações necessárias ao gozo do locado.

20. A mera circunstância de o locado não oferecer – imediatamente após o incêndio e de forma meramente temporária – as condições necessárias à sua utilização para as finalidades previstas no contrato não seria bastante para concluir pela perda da coisa locada e consequente caducidade do contrato de arrendamento.

21. A reparação era assim economicamente viável.

22. Os peritos que elaboraram o relatório (ibidem documento nº 13 junto com a petição inicial) admitiram como possível e aconselhável a reparação do imóvel e, se possível, com essas obras colocá-lo numa situação de plena fruição relativamente ao rés-do-chão onde funcionava o locado.
23. Tal torna-se incompatível com a consideração de que os danos sofridos são equiparáveis à perda total da coisa locada.
24. O rés-do-chão, objeto do arrendamento, não continuou a ser utilizado, não por ter sido destruído pelo incêndio, mas por não terem sido reparados os danos que o incêndio causou apenas ao nível estético.
25. Nenhum elemento do relatório pericial refere que o rés-do-chão foi destruído pelo incêndio ou atacado pelo incêndio em termos que tornassem inviável técnica ou economicamente a sua recuperação, reportando-se unicamente a obras de reparação.
26. Importa assim alterar-se a decisão recorrida quanto a este primeiro ponto, devendo o ponto 8 transitar para os factos não provados, porquanto os danos aí elencados ocorreram no prédio com o nº de polícia 261 e apenas nos pisos superiores e não no rés-do-chão, o que até é totalmente contraditório com a matéria do ponto 7 dos factos provados.
27. Nesse ponto 7 refere-se aí a expressão “mais concretamente no primeiro andar do mesmo” e também com o ponto 14 dos factos provados (derrocada da cobertura, ou seja, das águas-furtadas para o 1º andar e não para o rés-do-chão).
28. De igual forma o ponto 9 deverá transitar para os factos não provados, pois é meramente conclusivo, por um lado, e porque não encontra respaldo quer na prova documental, quer na prova testemunhal.
29. Verifica-se notória confusão que resulta da sentença quanto à falta de distinção entre os prédios afetados e dentro do mesmo prédio, entre rés-do-chão, 1º andar e mansarda ou águas-furtadas, leva ainda à necessidade de alteração dos factos provados 14 a 19 dos factos provados, porquanto todos os indicados danos respeitam ao prédio com o nº de polícia 261 e apenas ao 1º andar e águas-furtadas e não ao rés-do-chão onde laborava o estabelecimento do Recorrente (no nº 273) e que foi objeto do contrato de arrendamento dos autos.

30. Como resulta do ponto 17 dos factos provados, com referência expressa ao vão do 1º andar do nº 261, sendo que o imóvel dos autos corresponde ao rés-do-chão do nº 273, como resulta do ponto 1 dos factos provados: “1. A primeira Ré foi usufrutuária e possuidora do imóvel sito na Avenida 4, 273, composto por rés do chão e primeiro andar, descrito na Conservatória do Registo Predial de Cidade 1 sob o nº 1361 e inscrito na respetiva matriz predial urbana sob o artº 548 da freguesia de Local 1”.

31. A douta sentença labora em contradição insanável e erro notório sobre a matéria de facto, ao não distinguir de entre os prédios afetados pelo incêndio (o do locado dos autos corresponde ao nº 273 e os maiores danos ocorreram no nº 261, onde teve lugar o incêndio, sendo que o 273 é contíguo à área ardida).

32. E ao não distinguir os danos entre os vários pisos, nomeadamente o rés-do-chão onde laborava o estabelecimento do A. e objeto do contrato de arrendamento e o 1º piso e águas-furtadas ou mansardas.

33. Todos os elementos documentais existentes nos autos apontavam assim para a possibilidade de reparação do imóvel dos autos (e não do nº 261 onde o incêndio deflagrou) o que, logicamente só ocorre, por se não ter verificado a perda da coisa locada.

34. A douta sentença recorrida labora igualmente em erro sobre a matéria de facto e erro na aplicação da matéria de direito quando conclui que foi o incêndio que afetou o estabelecimento do A., quando invoca que os estragos foram provocados pela água utilizada pelos bombeiros para apagar o fogo.

35. Como se verificou pela prova produzida em sede de audiência de julgamento, o R. não cumpriu com a determinação da CM de Cidade 1 com a necessidade de colocar uma estrutura de cobertura no prédio onde funcionava o restaurante do A..

36. E foi essa omissão do R. causa direta e necessária dos danos verificados no equipamento do A., se é sequer que existiram esses danos.

37. O A, nunca pôde verificar os seus bens e equipamentos face à proibição de tal verificação por parte do R., o que deveria ter determinado a indemnização o A. por parte do R. nos termos do disposto nos artigos 483º e 486º do Código Civil.

38. O relatório emitido pela Câmara Municipal de Cidade 1 determinou, entre outras imposições ao R., e no prazo de 5 dias, efetuar a uma cobertura provisória para proteção da incidência das águas pluviais e proceder à limpeza e remoção de detritos e entulhos existentes no interior da edificação.
39. O R. não agiu da forma imposta nesse prazo de 5 dias, permitindo assim um agravar dos danos ou provocar danos não existentes com o deflagrar do incêndio no prédio contíguo.
40. Conforme provado pela testemunha DD, a entrada em obra ocorreu apenas no dia 30 de outubro de 2019.
41. Muito para além dos 5 dias determinados para realizar tal trabalho.
42. A omissão por parte do R. dos condicionalismos e trabalhos determinados pela CM Cidade 1 foi causa direta e necessária dos danos provocados nos equipamentos e bens do A. que se encontravam no interior do estabelecimento.
43. A caducidade do arrendamento, nos termos do disposto no artº 1051º do Código Civil por perda da coisa locada, não poderia, pelo exposto, ter lugar, pois foi a inércia e omissão do R. que levou à destruição do equipamento e bens do A..
44. Verifica-se que o locado se manteve sem atividade apenas desde a data do incêndio estando também, em consequência deste, sem água e energia elétrica, condições que impossibilitam o exercício da atividade comercial do A., mas a que o R. podia e devia ter obviado.
45. O R. invocou perante o A. que o contrato de arrendamento havia caducado, por causa do incêndio, e o A., em resposta, solicitou-lhes que executassem as obras de reparação dos danos causados pelo incêndio, o que, todavia, não veio a suceder.
46. Em consequência direta e necessária dessa omissão do R., o A. viu-se impossibilitado, desde o dia 19 de setembro de 2019, de exercer a atividade comercial a que destinou o locado, por omissão do R. em reparar os danos causados pelo incêndio.
47. Não assistia ao ora recorrido o direito de obter declarar unilateralmente a resolução do contrato de arrendamento, a qual foi ilícita e injustificada.

48. O estabelecimento comercial encontrou-se encerrado apenas após o incêndio sofrido no imóvel e tal deveu-se a ato omissivo do R., que não executou as obras necessárias para facultar ao Recorrente o gozo do locado, como se obrigou contratualmente.

49. Não se verifica perda da coisa locada quando as anomalias que afetam o imóvel locado demonstradas nos autos não permitem afirmar a necessidade de obras de demolição, esventramento e reconstrução.

50. Sobre o R. recaia o dever de facultar ao A. o gozo do prédio arrendado para os fins a que se destinava, cabendo-lhe executar todas as obras de conservação, ordinárias ou extraordinárias, requeridas pelas leis vigentes ou pelo fim do contrato, salvo estipulação em contrário, podendo o locatário exigir que o senhorio as execute, nos termos dos artigos 1031º, alínea b), 1074º, n.º 1 e 1111º, n.º 2 do Código Civil, como o fez atempadamente e por escrito, missiva que o Recorrido recebeu.

51. Considerando-se ilícita a resolução operada pelo R. e ora Recorrido, deveria ter sido o mesmo condenando no pagamento da indemnização de € 165.000,00 por ter privado o Recorrente do locado de forma ilícita do locado e, simultaneamente, por ter feito seu todo o recheio do restaurante, privando o Recorrente de continuar a utilizar os equipamentos e bens que se encontravam no interior do mesmo e que ao Recorrente não foi permitido recolher, transportar e utilizar.

52. É indubitável e está provado que foi o R. e ora Recorrido quem proibiu o A., os seus funcionários e colaboradores de entrar no estabelecimento e bem assim que foi o Recorrido que solicitou as chaves do imóvel que estavam na posse do inquilino e ora Recorrido.

53. As testemunhas foram bem claras quanto à razão apresentada pelo Recorrido para solicitar ao Recorrente a entrega das chaves: essa entrega tinha em vista facultar à seguradora o acesso ao interior do estabelecimento, nomeadamente para fotografar o mesmo e não, como se refere no texto do ponto 33 dos factos provados, para “ evitar um qualquer acidente desnecessário”.

54. Deverá assim ser modificada a redação desse ponto 33 nos seguintes termos: “33. Com o propósito de facultar à seguradora o acesso ao estabelecimento, o 2.º R. solicitou ao A. a entrega das chaves do restaurante, que lhe foram concedidas no dia 21/10/2019”.



55. Está plenamente provado que o Recorrido se apossou das chaves, que proibiu o acesso do Recorrente, seus funcionários e colaboradores ao locado, e que não permitiu que o A. verificasse o estado dos seus equipamentos e bens e que não permitiu de igual modo que este os retirasse do local e os voltasse a usar num outro estabelecimento, como o que veio a abrir no final desse mesmo ano de 2019.

56. A prova testemunhal produzida em sede de audiência de julgamento confirmou a proibição imposta pelo Recorrido ao Recorrente de entrar sequer no seu estabelecimento, de verificar a condição dos bens e de os retirar do local.

57. Atenta a prova produzida, os pontos 34 e 35 deverão transitar inapelavelmente para os factos não provados, por não ter sido feita qualquer prova nesse sentido e porque, ademais, não faz qualquer sentido que o A. se conformasse com a perda de equipamentos e materiais no valor de dezenas de milhares de euros, para depois reclamar judicialmente esse mesmo valor.

58. De acordo com a fundamentação da douda sentença recorrida, seria necessário avaliar a obrigação do R, e ora recorrido, em indemnizar o A.

59. A douda sentença recorrida mal andou também no presente ponto.

60. Consta dos factos considerados provados (pontos 23, 24, 25 e 26) que o R. e ora Recorrido não só impediu o A. ou os seus funcionários de acederem aos seus equipamentos e demais bens e víveres que se encontravam no interior do estabelecimento - um restaurante com capacidade para 100 pessoas - como ainda que fez desaparecer todos esses bens e equipamentos, supostamente enviados para reciclagem.

61. A reciclagem de equipamentos de um restaurante obedece a regras estritas, previstas no DL nº 102-D/2020 de 10 de dezembro (Regime Geral da Gestão de Resíduos).

62. Entre os equipamentos estava arcas frigoríficas, frigoríficos de grandes dimensões, armários, lavatórios e bancadas em inox, que são considerados no indicado diploma como metais não preciosos (móveis metálicos do ramo da restauração) e o respetivo transporte tem de ser acompanhado por uma guia eletrónica de acompanhamento de resíduos (EGAR) e os bens entregues num operador certificado de gestão de resíduos.

63. Não está comprovado nos autos que os equipamentos tenham sido enviados para a reciclagem, dado não existirem nos autos cópias das necessárias guias eletrônicas de acompanhamento de resíduos.

64. É manifesto aqui um erro na apreciação da prova, porquanto a sentença, na sua página 13, refere o seguinte: “E mesmo relativamente aos bens que ainda restaram no estabelecimento, como as mesas e cadeiras da sala, também não ficou demonstrado que tivessem sido apropriados pelo R., antes se retirando da prova produzida que os mesmos foram encaminhados para a reciclagem, com o conhecimento do A., que não os foi recolher ao local, apesar de informado de que o podia fazer, tendo demonstrado desinteresse nos referidos bens”.

65. Não está provado que os equipamentos tenham sido remetidos para a reciclagem, sendo que essa menção, na fundamentação da sentença, foi muito para além da prova produzida, tentando-se assim legitimar a dissipação dos bens e equipamentos do A., dando-se a entender que o R. não fez seus esses bens e equipamentos, quando, na verdade, os fez seus, porque os retirou ilicitamente do estabelecimento do A. sem lhe dar sequer a oportunidade de os retirar ele ou avisar o A. para proceder a essa retirada.

66. Será assim necessário concluir que a inexistência da necessária guia de transporte dos materiais (supostamente) enviados para reciclagem não permite concluir por esse efetivo envio, sendo óbvio que o R. se locupletou (ou permitiu a outrem locupletar-se) ilicitamente com todo o valioso recheio do restaurante do A..

67. A douta sentença deu ainda como provado (pontos 34 e 35) que se deslocou ao estabelecimento do A. um “Sr. JJ”, “pessoa de confiança do A. e chefe do restaurante “B 1”, na ausência daquele, a quem o R. questionou sobre o destino a dar aos bens que ainda restavam no interior do restaurante, obtendo como resposta que não tinham sítio para colocar o mobiliário e que os demais bens estavam estragados”.

68. O A. não tem nem nunca teve ao seu serviço qualquer funcionário de nome JJ e a prova produzida foi totalmente contrária a essas conclusões.

69. É de especial importância que no relatório da vistoria realizada aos prédios afetados por parte dos serviços da Câmara Municipal de Cidade 1 (documento 13 junto com a PI), mais concretamente pelos técnicos da Comissão de Avaliação de Risco que se deslocaram ao local, nada consta

quanto ao estado dos equipamentos, sendo claro que o Tribunal a quo deu muita importância a esse documento, que em grande parte transcreveu para a matéria dada como provada.

70. Os depoimentos prestados em audiência de julgamento corroboram totalmente a versão do A. e ora Recorrente.

71. As duas testemunhas arroladas pelo A. confirmaram, ponto por ponto, quer os bens que se encontravam no interior do estabelecimento, quer o valor dos mesmos.

72. E mesmo a testemunha do R., DD, acabou por confirmar que os equipamentos do A. retirados do local pelo R. estavam em bom estado, nos termos supratranscritos.

73. A douta sentença recorrida deu como não provados os factos constantes dos números 1 a 12, sendo que, como se comprova pelos documentos dos autos (nomeadamente o relatório da CM Cidade 1 – DOC 13 da PI) e pelos depoimentos das testemunhas KK e LL, todos esses pontos 1 a 12 dos factos considerados como não provados deverão transitar para a matéria dada como provada,

74. Ao passo que os pontos 34, 35 deverão, outrossim, com a necessária e correta apreciação da prova, serem considerados como não provados.

75. Com esta alteração de factos, e tendo em conta a restante matéria dada como provada, deverá a decisão do Tribunal a quo ser revogada e substituída por outra que condene o R. nos precisos termos peticionados inicialmente.

76. Assim se repondo assim a licitude e a justiça, ambas prejudicadas pela atuação do R. e Recorrido.

77. E esta pretendida e justa decisão poderá e deverá ser proferida ainda que se entenda (no que não se concede) que a resolução do contrato de arrendamento por parte do R. e Recorrido tenha sido lícita, uma vez que a subtração de todo o equipamento e recheio do restaurante, o seu valor, o valor do investimento inicial no mesmo, as despesas com os funcionários do A. entre o dia em que o estabelecimento encerrou e o dia em que abriu o novo estabelecimento em Cidade 1 e bem assim todo o investimento realizado pelo Recorrente neste segundo restaurante (dado que não pôde utilizar os equipamentos subtraídos ilicitamente pelo Recorrente) devem ser considerados como danos sofridos pelo recorrente e provocados pelo

Recorrido, independentemente de se considerar lícita – ou não – a resolução operada.

78. O Tribunal andou mal ao colocar a tónica no incêndio, obnubilando o facto de o R. ter retirado sem o conhecimento e autorização do A. todo o material e equipamento do interior do restaurante, impedindo-o o seu legítimo proprietário de o utilizar, nomeadamente com a instalação do novo restaurante de Cidade 1, que abriu cerca de três meses depois de ver-se impedido de explorar o seu estabelecimento e de reutilizar todos os equipamentos que estavam no seu interior e que o R. retirou e descaminhou, sendo que o R. nem sequer concedeu a possibilidade ao A. de verificar a condição e estado dos bens e equipamentos.

79. A douta decisão recorrida viola ainda a Lei e o Direito em mais três pontos que foram determinantes para a improcedência da ação.

80. Em primeiro lugar a fundamentação da sentença releva a afirmação da testemunha DD, que falou “num senhor”, sendo que a sentença nesse ponto 35 vai mais longe e indica até um nome (“JJ”, supostamente Chefe do restaurante), que nem essa testemunha logrou identificar, nem sequer como “chefe do restaurante Bengal tandori” constituindo uma contradição insanável entre a fundamentação e a matéria provada e ainda erro notório na apreciação da prova.

81. A prova produzida em sede de julgamento é totalmente contrária à versão da sentença, quanto à identificação do tal «chefe do restaurante» de nome JJ, nome nunca mencionado em juízo e que a M<sup>a</sup> Juiz a quo tratou de inovar:

82. Em segundo lugar, outra contradição e erro na apreciação da matéria de facto e prova surge com a seguinte menção no final da fundamentação (página 13), no que se refere á não consideração da prova testemunhal relativamente ao valor da faturação do restaurante e dos equipamentos existentes no mesmo,

83. Quanto aos valores de faturação o A., por decisão unilateral do R. e como se encontra provado (pontos 10, 23, 24, 26, 32 e 33), não mais logrou aceder ao interior do estabelecimento, onde estavam computadores, POS e pastas com esses valores de faturação e de aquisição de equipamentos.

84. Esta impossibilidade decorreu direta e necessariamente da vontade e conduta do R, pelo que foi este quem impediu o A. de comprovar por

documentos esse facto. O R. impediu a realização dessa prova documental e ainda beneficiou desse facto, imputado na decisão ao próprio A..

85. Existe também nesta parte decisória erro sobre matéria de direito, quando o Tribunal a quo menciona que essa prova testemunhal não é suficiente para dar como provados tais factos, embora o Tribunal a quo não justifique tal asserção ou fundamento legal para tal.

86. Têm capacidade para depor como testemunhas todos aqueles que tiverem aptidão mental para depor sobre os factos que constituam objeto da prova e que Incumbe ao juiz verificar a capacidade natural das pessoas arroladas como testemunhas, com vista a avaliar a admissibilidade e a credibilidade do respetivo depoimento.

87. Quer durante a produção de prova em audiência de julgamento, quer na fundamentação da sentença, nada se referiu que pudesse pôr em causa a capacidade das duas testemunhas do A., nem existiu qualquer impugnação da admissão do depoimento das mesmas, nos termos dos artº 514º e 515º do CPC ou necessidade de as contraditar nos termos do artº 521º.

88. Não existiu assim qualquer facto que impedisse a prova por via testemunhal relativamente ao valor da faturação do restaurante e dos equipamentos e demais bens existentes no mesmo, ou das receitas e despesas do estabelecimento e da aquisição dos equipamentos em causa.

89. E não se pode recorrer para esta decisão com a justificação para a decisão de desconsiderar totalmente a prova testemunhal no presente caso ao abrigo do princípio da livre apreciação da prova, porque não é disso que aqui se trata e que ocorreu na sentença.

90. Os únicos desvios à validade da prova testemunhal (cfr. o disposto no nº5, do artº 607º do C.P.C.) dizem respeito a documentos com força probatória plena (quanto aos factos abrangidos nos termos do disposto no artº 371 do C.C.),

91. Os resultantes de confissão judicial e os resultantes de documentos que, pesem embora sem força probatória plena, sendo apresentados pelo declaratório contra o declarante, não tenham sido impugnados nos termos previstos no artº 376 do C.C..

92. Nenhuma dessas exceções se verificam quanto às matérias em discussão (valor da faturação do restaurante e dos equipamentos e demais bens

existentes no mesmo, ou das receitas e despesas do estabelecimento e da aquisição dos equipamentos).

93. O princípio da livre apreciação da prova comporta, porém, limites e reservas.

94. A liberdade de apreciação da prova não significa que o julgador possa, no momento valorativo da mesma, tomar uma decisão consoante o seu livre-arbítrio, sem que aquela corresponda materialmente a um suporte probatório.

95. A livre apreciação da prova, que estrutura a formulação da convicção do julgador, o seu juízo crítico e rigoroso sobre toda a prova produzida em julgamento, não pode ser entendida como uma operação puramente subjetiva, emocional e imotivável.

96. A valoração da prova para a convicção de condenação ou de absolvição tem de ser racional, objetiva e crítica de acordo com as regras comuns da lógica, da razão, das máximas de experiência e dos conhecimentos científicos.

97. Só assim permite ao julgador objetivar a apreciação dos factos para efeitos de garantir uma efetiva motivação da decisão, o que manifestamente não sucedeu no presente caso.

98. A douta sentença recorrida, ao preterir ilicitamente a prova testemunhal para os indicados fins e matérias, violou a Lei e o Direito, com consequências na decisão proferida e que urge agora, em sede de recurso, alterar.

99. Finalmente a douta sentença recorrida confunde os vários prédios afetados pelo incêndio, quando está comprovado que não foi no prédio propriedade do R. e onde o A. explorava um estabelecimento de restauração, que deflagrou o mesmo, tendo sido parcialmente afetado por se tratar de um prédio contíguo, por um lado,

100. E porque dentro do prédio do A., que dispõe de três andares, o rés-do-chão onde funcionava o estabelecimento do A., notoriamente pouco afetado, um primeiro andar um pouco mais afetado e a mansarda, onde se verificaram os maiores danos.

101. É notório que os danos ocorreram nas mansardas (correspondentes a um 2º andar) e no 1º andar do edifício, e não no rés-do-chão onde funcionava o estabelecimento do A. e correspondente ao locado dos autos.

102. Esse relatório conclui que “as paredes exteriores (...) não apresentam sinais visíveis de derrocada (...)” e que “ (...) as edificações não apresentavam risco iminente de queda no seu todo (...).

103. Nenhum elemento desse relatório pericial refere que o rés-do-chão foi destruído pelo incêndio ou atacado pelo incêndio em termos que tornassem inviável técnica ou economicamente a sua recuperação, reportando-se unicamente a obras de reparação.

104. Importa assim alterar-se a decisão recorrida quanto a este primeiro ponto, devendo o ponto 8 transitar para os factos não provados, porquanto os danos aí elencados ocorreram no prédio com o nº de polícia 261 e apenas nos pisos superiores e não no rés-do-chão, o que até é totalmente contraditório com a matéria do ponto 7 dos factos provados, referindo-se aí a expressão “mais concretamente no primeiro andar do mesmo” e também com o ponto 14 dos factos provados (derrocada da cobertura, ou seja, das águas furtadas para o 1º andar e não para o rés-do-chão).

105. O relatório da CM de Cidade 1, na primeira página do relatório (documento nº 13 junto pelo A. com a PI), no campo “assunto” refere de forma clara “Estado dos edifícios alvo de incêndio na Avenida 4, nº 257 a 265 e Avenida 4 nº 267 a 275, em Cidade 1”.

106. O Tribunal a quo não soube interpretar e analisar o dito relatório, sendo que nem sequer logrou entender que foram vários os prédios afetados, com níveis muito diferentes de danos entre prédios e níveis diferentes de danos no mesmo prédio (consoante o andar), utilizando excertos desse documento de forma indiscriminada, mas sempre favorável à versão do Recorrido e desfavorável ao Recorrente.

107. É notório que a douda sentença recorrida não apreciou da forma correta a matéria de facto, nem o soube fazer quanto à matéria de direito, proferindo uma decisão que contraria a Lei e que contraria também a justiça, pelo que pela presente via recursiva se deverá alterar a mesma.

108. A douda sentença recorrida viola os artigos 376º, 432º, 483º, 486º, 496º, 1031º, alínea b), 1051º, 1074º, n.º 1 e 1111º, n.º 2 do Código Civil e os artigos 3º, nº 3, 4º, 495º, 514º, 515º, 521º, 607º, nº 3, 4 e 5, 615º, nº 1, al. b), c) e d), todos do Código de Processo Civil e deve assim ser revogada e substituída por outra decisão que reflita de forma ajustada a matéria dada como provada depois de reapreciada a mesma.

Alteração à matéria de facto suscitada no presente recurso:

1º Os pontos 1 a 12 dos factos considerados como não provados deverão transitar para os factos provados.

2º Os pontos 34 e 35 dos factos considerados provados deverão transitar para os factos não provados.

3º O ponto 8 dos factos considerados provados deverá transitar para os factos não provados.

4º O ponto 9 dos factos considerados provados deverá transitar para os factos não provados.

5º Os factos provados 14 a 19 deverão ter a sua redação alterada, devendo esclarecer-se que esses danos respeitam ao prédio com o nº de polícia 261 e apenas ao 1º andar e águas-furtadas e não ao rés-do-chão onde laborava o estabelecimento do Recorrente no prédio com o nº de polícia 273 que foi objeto do contrato de arrendamento dos autos.

6º A redação do ponto 33 dos factos provados deverá de ser alterada da forma seguinte:

33. Com o propósito de facultar à seguradora o acesso ao estabelecimento, o 2.º R. solicitou ao A. a entrega das chaves do restaurante, que lhe foram concedidas no dia 21/10/2019.

TERMOS EM QUE e com o duto suprimento de Vexas., deverá ser recebido o presente recurso, o qual deverá ser considerado procedente por provado e, em consequência, com a reapreciação da prova produzida, ser alterada a matéria de facto e, em consequência, ser revogada a decisão recorrida e ser a mesma substituída por outra que considere totalmente improcedente o pedido da Recorrida e bem assim que condene esta no pagamento à Recorrente do valor de € 182.718,83 (cento e oitenta e dois mil setecentos e dezoito euros e oitenta e três cêntimos) a título de danos emergentes e lucros cessantes , como é de inteira JUSTIÇA!»

**Nas contra-alegações o Réu formula as seguintes conclusões:**

«1. No dia 16 de Setembro de 2019, ocorreu um incêndio que teve o seu início no edifício sito na Avenida 4, nºs. 257 a 265, em Cidade 1, e que de seguida alastrou para o edifício contíguo, com os nºs. 267 a 275 da mesma avenida. De acordo com documentos juntos à p.i. pelo A., o incêndio terá começado pelas



16:15h (Doc. 7), terá sido dado como dominado pelas 19:40h (Doc. 8), às 21.15h ainda havia algum perigo (Doc. 8), e as operações de rescaldo ter-se-ão prolongado durante toda a noite Doc. 8).

2. No dia seguinte, 17/09/2019, uma Comissão de Avaliação de Risco da Câmara Municipal de Cidade 1 deslocou-se ao local do incêndio, para proceder à verificação e caracterização de imóveis em estado de risco iminente de desmoronamento, tendo elaborado um documento tendo como assunto “Avaliação técnica dos edifícios localizados na Avenida 4, nº 257 a 265, e Avenida 4, nº 267 a 275, em Cidade 1 (Informação nº 2/2019, de 17/09/2019, que integra o Doc. 13 apresentado com a p.i. e junto igualmente com a contestação como seu Doc. 2).

3. Os técnicos que procederam a essa avaliação técnica executaram a inspecção por observação directa e realizada pelo exterior das edificações (por falta de condições de segurança para aceder ao interior dos mesmos) (cf. Doc. 13 junto à p.i e Doc. 2 junto à contestação.).

4. Neste documento, os técnicos subscritores informaram que as edificações construídas com paredes “resistentes” de bloco de pedra, foram alvo de um incêndio, que causou vários danos (madeiramento da estrutura queimado, derrocada da cobertura e parte da estrutura interior).

5. Mais indicaram que, à data da realização da vistoria as paredes exteriores das edificações não apresentavam sinais visíveis de derrocada, existindo, no entanto, elementos seus constituintes que podiam vir a oferecer, nomeadamente ao nível dos vãos (vidros, caixilharias e algumas aduelas).

6. Detectaram esses técnicos danos nas duas edificações envolvidas no incêndio, nomeadamente, derrocada da cobertura e partes da estrutura interna, as mansardas e chaminés existentes na cobertura ficaram estruturalmente debilitadas e em risco de queda, faltavam de caixilharia e vidros nos vãos, existiam no interior das edificações de detritos resultantes da derrocada de partes da estrutura, e alguns detritos resultantes da acção do fogo e dos meios de combate ao incêndio, no espaço público que lhe é adjacente.

7. Assinalaram ainda que a estrutura interna dos edifícios estava em derrocada, existindo locais onde permanecia a ligação dos elementos estruturais às fachadas exteriores e outros e outros em que as mesmas já tinham derrocado.

8. Os mesmos técnicos concluíram da análise efectuada que, à data da visita, as edificações não apresentavam risco iminente de queda no seu todo, existindo, no entanto, elementos constituintes das fachadas que constituíam risco para o espaço público, nomeadamente vidros e caixilharias de vãos, pedras de algumas aduelas que se encontram mais danificadas pela presença do fogo (vãos do 1º andar do nº 261), bem como todas as mansardas da cobertura e estrutura interior dos edifícios, pelo que, poderiam vir a apresentar perigo à segurança, solidez e salubridade de pessoas e bens.

9. Para evitar o agravamento da situação, a Comissão de Vistoria determinou que deveriam ser adoptados os seguintes procedimentos:

No prazo de 5 dias, proceder à realização dos seguintes trabalhos:

☒ Realizar os trabalhos de remoção da estrutura interior da edificação, devendo para o efeito contratar empresa habilitada de forma a garantir que os mesmos não irão provocar mais danos nas paredes exteriores, devendo, caso se mostre necessário, efectuar trabalhos de escoramento/contenção para garantir as condições de estabilidade da edificação;

☒ Remover todas as mansardas e chaminés de cobertura, que ofereçam perigo de queda;

☒ Limpeza e remoção dos detritos/entulhos existentes no interior da edificação; ☒ Proceder ao emparedamento de todos os vãos;

☒ Proceder à colocação de vedação no espaço público adjacente às edificações de forma a garantir/assegurar a segurança da circulação nos passeios adjacentes. Considerando o estado da edificação e atendendo ao agravamento que a mesma irá sofrer ao longo do tempo, caso não seja alvo de outras medidas correctivas, deverão os seus responsáveis, no prazo de 60 dias, adoptar uma das seguintes medidas:

☒ De forma a proteger o desgaste das paredes exteriores, que irão ao longo do tempo sofrer a degradação das suas argamassas com a consequente diminuição da sua capacidade resistente e aumento do risco de desmoronamento, efectuar uma cobertura provisória, que a proteja da incidência das águas pluviais;

☒ Proceder ao licenciamento de obras de reabilitação/reconstrução do edifício, apresentando pedido instruído nos termos previstos no D.L. nº 555/99, de 16/12, na sua redacção actual, ou em alternativa proceder à demolição do

resto da estrutura, devendo para o efeito requerer o seu licenciamento nos termos previstos no D.L. nº 555/99, de 16/12, na sua redacção actual.

10. Para assegurar o cumprimento das determinações da Câmara Municipal de Cidade 1, o R. CC, ora Recorrido, contratou a sociedade OES Carreira - Construção Civil, Unipessoal, Lda.

11. O gerente desta sociedade, DD, responsável pela execução dos trabalhos, foi arrolado pelo R. como testemunha, tendo no seu depoimento relatado os factos que observou no interior do edifício dos autos, a partir do dia em que teve acesso ao interior do edifício (21/10/2019).

12. Nesse depoimento, a testemunha afirmou que o edifício estava quase totalmente queimado, quase que não existia, e havia uma parte substancial do estabelecimento por onde se não podia circular.

13. Mais afirmou que a cobertura do edifício tinha caído e que praticamente não havia 1º andar, que também tinha caído em grande parte, apenas se tendo mantido o soalho que constituía o tecto de parte do espaço afecto a restaurante, estando a cozinha e a zona de ligação do restaurante à cozinha e balcão praticamente a céu aberto.

14. Não têm qualquer fundamento as conclusões 1 a 43 expressas pelo Recorrente a propósito deste segmento em análise.

15. O depoimento da testemunha DD, não se sobrepôs nem contrariou de forma totalmente parcial e suspeita o relatório dos técnicos da Câmara Municipal de Cidade 1.

16. Como expressamente é referido nesse relatório, a inspecção foi realizada por observação directa e pelo exterior das edificações (por falta de condições de segurança para aceder ao interior dos mesmos).

17. Se essa observação foi feita do exterior, obviamente, não poderia incidir, por lhes ser objectivamente impossível, que se tivessem pronunciado acerca das consequências do incêndio no interior do prédio dos autos.

18. A testemunha DD pronunciou-se sobre o estado do interior do edifício, do que, aliás, afirma só ter adquirido noção quando lá entrou, já que a primeira avaliação que realizou para a preparação do seu orçamento, feita do exterior, não lhe permitiu apreciar o alcance dos danos causados pelo incêndio em todo o edifício.

19. Não têm, pois, qualquer fundamento as conclusões 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8 das alegações do Recorrente.

20. As alegações do Recorrente claramente enfermam de uma deficiente interpretação do relatório dos técnicos da Câmara Municipal de Cidade 1.

21. Na realidade, o relatório menciona sempre os danos que sofreram ambos os edifícios, designadamente falta de caixilharia e vidros nos vãos, apenas fazendo uma nota particular ao caso do edifício com o nº 261 (nomeadamente vidros e caixilharias de vãos, pedras de algumas aduelas que se encontram mais danificadas pela presença do fogo (vãos do 1º andar do nº 261)).

22. Contudo, como claramente se lê e tem de entender, esta referência ao nº 261 apenas resulta do facto de estes vãos estarem mais danificados pelo fogo que os vãos do prédio contíguo (nº 273), e não que estes não registem danos.

23. Os técnicos subscritores a possibilidade de apreciar e avaliar os danos ocorridos no rés-do-chão do edifício dos autos.

24. Os técnicos não preconizaram a necessidade de, relativamente ao rés-do-chão do edifício dos autos, serem realizadas meras obras de limpeza e de conservação, como o Recorrente pretende fazer crer.

25. O que entenderam é que deveriam ser promovidas obras de reconstrução/reabilitação, muito mais profundas e significativas que meras obras de conservação ou beneficiação.

26. Num entendimento perfeitamente incompreensível, o Recorrente parece pretender e fazer crer que seria possível retomar a actividade do restaurante no locado sem que, para tal, fosse necessária a reconstrução do edifício.

27. O que, obviamente, não corresponde à realidade, como decorre dos orçamentos apresentados junto à contestação como seus documentos 15, 16 e 17, cujas listas de trabalhos a executar contraíam de forma evidente tal possibilidade.

28. Como resulta do relatório da Comissão de Avaliação (Doc. 2 junto à contestação), a Câmara Municipal de Cidade 1, ao contrário do que afirma o Recorrente, concedeu um prazo de 60 dias, e não de 5 dias, para que o Recorrido colocasse uma cobertura provisória no edifício para protecção da incidência das águas pluviais.

29. Esse prazo conta-se em dias úteis nos termos do artigo 87º, alínea c) do Código do Procedimento Administrativo, pelo que, tendo a obra terminado em finais de Novembro de 2019, há que concluir que a determinação da Câmara foi cumprida dentro do prazo fixado.

30. Os danos nos equipamentos não decorreram do facto de a protecção na cobertura do edifício apenas ter sido colocada em Novembro, mas sim em consequência do incêndio, do calor do fogo, da água usada para combater o incêndio, da queda das paredes divisórias e do entulho dos andares superiores (1º andar e águas-furtadas), que destruíram completamente a cozinha e tudo o que aí se encontrava.

31. O exposto infirma assim as conclusões 9, 12, 14, 15, 17, 22, 23, 24, 25, 35, 36, 38, 39, 41, e 42 das alegações do Recorrente.

32. Como muito bem se evidencia na sentença recorrida, ao contrário que o Recorrente sustenta nos autos, a perda do locado não tem de ser total para que se considere caducado o arrendamento.

33. Na realidade, a caducidade do contrato de arrendamento ocorre também quando a coisa locada, por efeito da sua parcial destruição, perde a aptidão necessária para os fins previstos no contrato.

34. Não está o Recorrido obrigado a fazer obras de reparação necessárias a repor o local arrendado no estado em que se encontrava antes do incêndio que tornou impossível o seu uso pelo Recorrente.

35. No mesmo sentido, vejam-se os doutos Acórdãos do Tribunal da Relação de Coimbra, proferido no âmbito do processo n.º 820/10.8T2AVR.C1, datado de 05/12/2012, disponível em <http://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/>, e do Tribunal da Relação de Lisboa, proferido no âmbito do processo n.º 2118/2002-7, datado de 21/10/2003, disponível em <http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/>.

36. Não são assim de aceitar as conclusões 18, 19, 20, 21, e 43 a 52 das alegações do Recorrente.

37. Os factos provados nºs. 7, 8 e 9 não encerram qualquer contradição entre si ou erro Acresce que a douda sentença recorrida não revela qualquer confusão e contradição insanável quanto à falta de destrinça entre os prédios afectados e dentro do mesmo prédio, sendo evidente que os factos provados com os números 14 a 19 resultam do relatório da Comissão de Vistoria da Câmara Municipal de Cidade 1, junto como Doc. 13 à p.i. e reproduzido como

Doc. 2 junto à contestação. Relatório esse cujas considerações e conclusões foram sempre apresentadas e formuladas relativamente ao conjunto das duas edificações, sendo a única excepção a referência, que supra se clarificou, aos vãos do 1º andar do nº 261, que apresentavam vidros e caixilharias, e pedras de algumas aduelas mais danificadas pela presença do fogo. Não há, por isso razão para qualquer alteração dos factos dados como provados nºs. 14 a 19.

38. Não revelam, por isso, qualquer fundamento as conclusões 26, 27, 28, 29, 31 e 32 das alegações do Recorrente, bem como a pretendida transição dos factos não provados 3, 4 e 5 para factos provados.

39. A proibição de acesso ao edifício dos autos para evitar acidentes desnecessários decorre da conclusão expressa no relatório da Comissão de Vistoria da Câmara Municipal de Cidade 1, onde se refere “(...) bem como todas as mansardas de cobertura e estrutura interior dos edifícios, pelo que poderão vir a apresentar perigo à segurança, solidez e salubridade de pessoas e bens” (cf. Doc. 13 junto à p.i. e Doc. 2 junto à contestação).

40. Tal proibição de acesso ao locado não terá sido absolutamente respeitada, como se comprova pelo facto de, junto à p.i. com seu Doc. 17, o A., ora recorrente, surgir uma fotografia de parte da sala de jantar do restaurante tirada do interior do edifício.

41. Os depoimentos prestados coincidem na data de 21/10/2019 como a da entrega das chaves do locado pelo Recorrente ao Recorrido.

42. A vistoria do perito da companhia de seguros ocorreu no dia 18/9/2019, tendo o Recorrente ido abrir a porta do estabelecimento para esse efeito, mas tendo continuado a ficar, depois, com as chaves do locado em seu poder.

43. Por isso, a entrega das chaves no dia 21/10/2019 não visou permitir essa vistoria.

44. Dos autos não resulta que alguma vez o Recorrente tenha reclamado ao Recorrido a entregados bens existentes no estabelecimento, ou que este último tenha alguma vez recusado tal entrega.

45. Não era o facto de o Recorrente não ter as chaves do estabelecimento que o impedia de solicitar ao Recorrido a entrega desses equipamentos.

46. Não deixa ainda de ser estranho que o Recorrente, tendo tido conhecimento da retirada dos equipamentos, ou do que restava deles, do seu estabelecimento, com destino ao vazadouro ou a reciclagem, nem nessa altura

os tenha reclamado, antes se limitando a tirar fotografias que depois mais tarde veio a juntar como Docs. 19 a 23 da p.i..

47. Sobre este assunto, as testemunhas KK e LL nada adiantaram. 48. Um empregado do Recorrente, que foi entregar as chaves ao Recorrido no dia 21/10/2019, questionado por este último acerca do que pretendiam fazer com as mesas e cadeiras existentes no restaurante, se as queriam levar para um armazém, respondeu que não tinham sítio para as armazenar e que não precisavam daquilo para nada.

49. Não merecem acolhimento as conclusões 55 e 56 das alegações do Recorrente, e, conseqüentemente, a transição dos factos provados 34 e 35 para os factos não provados.

50. A extinção do contrato de arrendamento operada pelo Recorrido não foi ilícita ou injustificada, daí decorrendo que não assiste ao Recorrente o direito a qualquer indemnização por via desse facto.

51. Todos os equipamentos e bens que se encontravam na cozinha do estabelecimento estavam destruídos ou partidos, por acção do calor do fogo, pela queda de paredes, placas divisórias e entulho dos pisos superiores, tudo agravado pelo facto de a limpeza ter sido feita de cima para baixo por questões de segurança do pessoal que estava a executar o trabalho de remoção e limpeza.

52. Não tem qualquer fundamento a invocação de que o Recorrido se tenha locupletado com tais bens e equipamentos, pois o destino do que restava deles não poderia ter sido outro que não aquele que lhe foi dado: mandado para o vazadouro de lixo ou para a reciclagem.

53. Ainda que se entendesse, no que não se concede e só por mero dever de patrocínio se invoca, que haveria lugar ao pagamento pelo Recorrido de qualquer indemnização ao Recorrente, tal direito cairia por terra face à fragilidade da prova produzida, que obviamente não permitiu outra decisão que não aquela expressa na douda sentença.

54. A testemunha LL demonstrou, no seu depoimento, conhecer alguns dos equipamentos e bens que existiam no estabelecimento e os respectivos valores.

55. No entanto, a testemunha KK revelou não saber tais equipamentos e bens, nem o valor dos mesmos, tendo sido o Ilustre Mandatário do Recorrente quem indicou os bens e equipamentos alegadamente existentes e os seus valores,

limitando-se a testemunha a responder invariavelmente “sim, sim” a cada questão sobre cada um dos itens.

56. Esta prova produzida, claramente indiciária, foi manifestamente insuficiente, por si só, para formar a convicção do julgador no sentido de dar um facto como provado, apenas sendo útil em conjugação com outros elementos.

57. É certo que a prova da existência e valor dos bens e equipamentos alegadamente existentes no estabelecimento não carece de ser feita por prova documental e poderiam até os depoimentos ser considerados credíveis, mas a prova testemunhal produzida foi manifestamente insuficiente para, por si só, provar o alegado pelo Recorrido.

58. Não foi apresentado um único documento como prova da aquisição e custo dos diversos bens e equipamentos existentes no estabelecimento, do rendimento líquido auferido com a actividade aí desenvolvida, dos encargos com pessoal suportados pelo Recorrente.

59. Não é crível o argumento agora apresentado, mas que na p.i. nunca foi invocado, de que todas essas informações arderam no incêndio ou estavam guardados no estabelecimento e que o Recorrente alegadamente foi impedido de recolher.

60. Tais documentos sempre seriam passíveis de ser obtidos por outras vias, designadamente no técnico oficial de contas responsável pela contabilidade do estabelecimento, portal das finanças e plataforma da segurança social.

61. Decorre do exposto não terem fundamento as conclusões 59 a 66, 69 a 85 e 89 a 108 formuladas pelo Recorrente nas suas alegações.

62. Pelo exposto deve ser negado provimento ao recurso e confirmada a doughta decisão recorrida, única de se fazer justiça!»

Colhidos os vistos legais e nada obstando ao conhecimento do objecto do recurso, cumpre apreciar e decidir.

### **São os seguintes os factos dados como provados na 1.ª instância:**

Com interesse para a decisão da causa, considero provados os seguintes factos:

1. A primeira Ré foi usufrutuária e possuidora do imóvel sito na Avenida 4, 273, composto por rés do chão e primeiro andar, descrito na Conservatória do



Registo Predial de Cidade 1 sob o nº 1361 e inscrito na respetiva matriz predial urbana sob o artº 548 da freguesia de Local 1.

2. Prédio esse que foi doado pela 1.ª R. ao 2.º R., em abril de 2009.

3. Em 01/11/2011 a primeira Ré e o ora Autor celebraram contrato de arrendamento comercial tendo por objeto o R/C do prédio acima descrito.

4. O 2º Réu outorgou esse contrato de arrendamento comercial como procurador da 1ª Ré, tendo sido sempre esse o interlocutor do Autor durante a execução do arrendamento.

5. O locado destinava-se à exploração de um estabelecimento de restauração, o que o A. fez, desde a data inicial do arrendamento, até ao dia 16 de setembro de 2019, sob a designação comercial de “B 1”.

6. A 1.ª R. faleceu no dia ... de ... de 2017, tendo-lhe sucedido o aqui 2º R.

7. No dia 16 de setembro de 2019 ocorreu no prédio contíguo ao locado um incêndio, que alastrou ao prédio locado, mais concretamente ao primeiro andar do mesmo.

8. Na sequência desse incêndio verificaram-se vários danos no estabelecimento do A., nomeadamente com:

- Madeiramento da estrutura queimado;
- Derrocada da cobertura;
- Derrocada de parte da estrutura interior.

9. E também ficou parcialmente danificado com a água utilizada pelo corpo de bombeiros no combate ao incêndio.

10. A partir do dia de ocorrência do incêndio o Autor deixou de poder explorar o seu restaurante.

11. E assim deixou de faturar como até essa data fazia.

12. No dia 17 de setembro de 2019 foi efetuada uma vistoria ao prédio por parte dos serviços da Câmara Municipal de Cidade 1, pelos técnicos da Comissão de Avaliação de Risco que se deslocaram ao local, “por observação directa e realizada pelo exterior das edificações (por falta de condições de segurança para aceder ao interior dos mesmos)”.

13. Tendo sido elaborado um parecer técnico pela Comissão de Avaliação de Risco, com a participação da Eng<sup>a</sup> EE (DIJAF/NFU), Eng<sup>o</sup> FF (DOM/DIPCEM), Eng<sup>o</sup> GG (GIGU/SVI), Arqt<sup>a</sup> HH (DIGU/SAIT) e Arqt<sup>a</sup> II (SMPCB).

14. Nos termos desse parecer foi concluído que “As edificações construídas com paredes “resistentes” de blocos de pedra, foram alvo de um incêndio que causou vários danos (madeiramento da estrutura queimado, derrocada da cobertura e derrocada de parte da estrutura interior)”.

15. Foi ainda concluído que “À data da realização da vistoria as paredes exteriores das edificações não apresentam sinais visíveis de derrocada, no entanto, existem elementos seus constituintes que podem vir a oferecer, nomeadamente o nível dos vãos (vidros, caixilharias e algumas aduelas)”.

16. Pela dita comissão foram ainda detetados os seguintes danos:

- Derrocada da cobertura e partes da estrutura interna;
- As mansardas e chaminés existentes na cobertura ficaram estruturalmente debilitadas e em risco de queda;
- Falta de caixilharias e vidros nos vãos;
- Existência no interior das edificações de detritos resultantes da derrocada de partes da estrutura;
- Existência de alguns detritos resultantes da ação do fogo e dos meios de combate ao incêndio, no espaço público que lhe é adjacente;

17. A conclusão do referido parecer foi a seguinte: “Da análise efetuada, conclui-se que, à data da visita, as edificações não apresentavam risco iminente de queda no seu todo, existem, no entanto, elementos constituintes das fachadas que constituem risco para o espaço público, nomeadamente vidros e caixilharias de vãos, pedras de algumas aduelas que se encontram mais danificadas pela presença do fogo (vãos do 1º andar do nº 261), bem como todas as mansardas da cobertura e estrutura interior dos edifícios, pelo que, poderão vir a apresentar perigo à segurança, solidez e salubridade de pessoas e bens.”

18. Considerou-se ainda nesse parecer técnico que para evitar o agravamento da situação deveriam ser levados a cabo os seguintes procedimentos:

- 1) No prazo de 5 dias, proceder à realização dos seguintes trabalhos:

- Nas paredes exteriores, devendo, caso se mostre necessário efetuar trabalhos de

escoramento/contenção para garantir as condições de estabilidade da edificação;

- Remover todas as mansardas e chaminés da cobertura, que ofereçam risco de queda;

- Limpeza e remoção dos detritos/entulhos existentes no interior da edificação;

- Proceder ao emparedamento de todos os vãos;

- Proceder à colocação de vedação no espaço público adjacente às edificações de forma a garantir/assegurar a segurança da circulação nos passeios adjacentes.

19. Foi ainda decidido nesse parecer técnico ordenar aos proprietários (entre os quais os RR.) adotar uma das seguintes medidas:

a) De forma a proteger o desgaste das paredes exteriores, que irão ao longo do tempo sofrer a degradação das suas argamassas com a consequente diminuição da sua capacidade existente e aumento do risco de desmoronamento, efetuar uma cobertura provisória, que a proteja da incidência das águas pluviais.

b) Proceder ao licenciamento de obras de reabilitação/reconstrução do edifício apresentando pedido instruído nos termos do previsto o D.L. nº 555/99, de 16/12 na sua redação atual ou, em alternativa, proceder à demolição do resto da estrutura, devendo para o efeito requerer o seu licenciamento nos termos do previsto no D.L. nº 555/99, de 16/12, na sua redação atual.

20. No dia seguinte à elaboração e redação do parecer técnico (18 de setembro de 2019) foi elaborada nota interna da Câmara Municipal de Cidade 1, onde se propunha a notificação dos proprietários, entre eles o ora Réu, do relatório técnico acima referido.

21. Para que os mesmos dessem cumprimento aos trabalhos mencionados no Relatório nº 2/2019, com aviso expresse de que o não cumprimento dessas ordens, nos prazos estabelecidos, poderia implicar a tomada de posse administrativa do imóvel a fim de dar execução a esses trabalhos.

22. E que, o incumprimento dessas determinações camarárias constituiria crime de desobediência.

23. Na sequência do incêndio acima mencionado e por determinação da Proteção Civil, o ora Réu vedou o acesso de pessoas ao imóvel, tendo informado o A. dessa limitação, por emails de 24/09/2019 e de 27/09/2019.

24. Concretamente, no email de 27/09/2019 o R. avisou o A. de que estava vedada a entrada no prédio a qualquer pessoa ou entidade.

25. E que todas as comunicações deveriam ser realizadas para o Réu, visto ser o proprietário do que restava do imóvel em causa.

26. Os bens, equipamentos e maquinaria do A. ficaram dentro do estabelecimento (cuja porta ficou fechada e com fitas indicadoras da proibição de entrar no imóvel).

27. Em outubro de 2019 o A. recebeu uma carta do 2º R. através da qual lhe comunicou a “extinção por caducidade do contrato de arrendamento para comércio, como decorrência da perda da coisa locada, que tendo ficado destruída, por força do incêndio que deflagrou no dia 16-09-2019 do prédio vizinho, perdeu de forma irrecuperável a aptidão necessária para os fins previstos no contrato”.

28. O A., já representado por mandatário, remeteu ao 2º R., em 28 de outubro de 2019, uma carta com o seguinte teor:

“Exmº Senhor,

Fui mandatado pelo meu constituinte supra referenciado, no sentido de responder à carta em que Vexa. lhe dirigiu e na qual manifesta a intenção de fazer extinguir o contrato por alegada perda do locado.

O meu constituinte não concorda com a extinção do contrato nos termos comunicados, uma vez que a Câmara Municipal de Cidade 1, através de avaliação técnica efetuada pela Comissão de Avaliação de Risco (Relatório 2/2019), conclui, sumariamente, que as paredes exteriores “(...) não apresentam sinais visíveis de derrocada (...)” e que “ (...) as edificações não apresentavam risco iminente de queda no seu todo (...).

A dita Comissão aconselha ainda que Vexa. proceda à realização de trabalhos de conservação e prevenção de agravamento de danos, sendo o edifício apto para objeto de obras de reabilitação / reconstrução, sendo que a não

realização dos mesmos, para além das penalizações constantes da nota interna DAF/DIJAF de 18/09/2019, provocará necessariamente o agravamento dos danos e a eventual – em resultado dessa omissão – impossibilidade de reconstrução.

Em conclusão, não se apresentando o prédio o estado de ruína ou risco da mesma, por não ter sido totalmente destruído, verifica-se que a prestação do senhorio não deixou de ter objeto e tornando-se assim impossível, na medida em que, apesar de ficar, em termos imediatos, impossibilitado de cumprir a sua prestação essencial, poderá ainda cumprir a obrigação de fazer as obras necessárias com vista a repor as condições que existiam e com vista a assegurar ao locatário o efetivo gozo da coisa locada.

Existe assim a possibilidade de proceder a obras de reparação e reabilitação do edifício, que sejam suscetíveis de repor as condições necessárias ao gozo do locado para a finalidade prevista no arrendamento celebrado com o meu constituinte, inserindo-se assim na obrigação, que sobre Vexa. impende, de proceder às reparações necessárias ao gozo do locado.

Em suma, a mera circunstância de o locado não oferecer – imediatamente após o incêndio – as condições necessárias à sua utilização para as finalidades previstas no contrato não será bastante para concluir pela perda da coisa locada e consequente caducidade do contrato de arrendamento.”

29. No dia 1 de novembro de 2019 um dos funcionários do estabelecimento do A. deslocou-se ao local e verificou que estavam a ser retirados alguns bens do A. do interior do estabelecimento, nomeadamente mesas e cadeiras.

30. A fim de dar cumprimento ao determinado pela Câmara Municipal de Cidade 1, o Réu contratou a empresa OES Carreira – Construção Civil, Unipessoal Lda., para executar os trabalhos que eram tidos como necessários, acima descritos em 18. e 19. a).

31. Para proceder à remoção dos detritos que se encontravam depositados no interior do imóvel e à demolição das partes relativamente às quais persistia o risco de queda, o Réu requereu a concessão à Câmara Municipal de Cidade 1 de uma Licença de Ocupação de Via Pública.

32. Enquanto esses trabalhos decorriam, e por uma questão de segurança, não estava o A. e os seus colaboradores autorizados a entrar no prédio, pois algumas partes do imóvel podiam ruir.

33. Com o propósito de evitar um qualquer acidente desnecessário, o 2.º R. solicitou ao A. a entrega das chaves do restaurante, que lhe foram concedidas no dia 21/10/2019.
34. Tendo-se deslocado ao local para esse efeito o Sr. JJ, pessoa de confiança do A. e chefe do restaurante “B 1”, na ausência daquele.
35. A quem o R. questionou sobre o destino a dar aos bens que ainda restavam no interior do restaurante, obtendo como resposta que não tinham sítio para colocar o mobiliário e que os demais bens estavam estragados.
36. Após o incêndio acima referido, o Réu obteve 3 (três) orçamentos para reabilitar o seu imóvel, que lhe foram apresentados com os seguintes custos: € 592.400,00, acrescido de IVA; € 594.717,00, acrescido de IVA: e € 549.464,00, acrescido de IVA, respetivamente.
37. Montantes que o Réu considerou não poder comportar.
38. Na sequência do que o Réu abdicou da recuperação do seu imóvel, executando apenas os trabalhos que foram determinados pela Câmara Municipal.
39. Tendo o prédio do Réu vindo a ser classificado como edifício em ruínas.
40. O A., face à perda do estabelecimento locado pelos RR., viu-se obrigado a arrendar um outro imóvel para voltar a explorar o estabelecimento de restauração e assim manter a sua clientela.
41. Arrendamento esse celebrado através da sua sociedade Purplestar, Lda., em 11 de outubro de 2019, com uma renda de € 1.400,00 por mês.
42. O A., na aquisição do trespasse do novo estabelecimento de restauração de Cidade 1, acima mencionado, despendeu o valor de € 60.000,00.
43. Esse novo estabelecimento somente abriu ao público em dezembro de 2019, tendo o A. continuado a suportar as retribuições mensais e encargos com os seus trabalhadores, no que despendeu quantia não apurada em concreto.

#### **E dados como não provados:**

1. A faturação média mensal do estabelecimento do A. era de € 9.000,00.

2. A qual permitia ao A. liquidar todas as despesas mensais e ainda obter um lucro, depois de impostos, de cerca de € 2.000,00 mensais.
3. O r/c do imóvel arrendado pelos RR. ao A. e os bens e equipamentos no seu interior não foram destruídos pelo incêndio, que quase não os afetou.
4. Estando tais equipamentos em perfeitas condições de funcionamento.
5. O imóvel carecia tão somente de obras de conservação, que foram solicitadas ao R. pelo A. e ordenadas pela CM Cidade 1, mas que nunca foram efetuadas.
6. Os RR. retiraram, sem qualquer aviso, todos os bens que se encontravam no interior do estabelecimento, locupletando-se com todos os equipamentos e recheio do estabelecimento.
7. O funcionário do A. que esteve no local, na data em que retiraram os bens do interior do estabelecimento, inquiriu os trabalhadores sobre qual a razão e a mando de quem o estarem a fazer, tendo-os advertido que não o poderiam fazer, pois todo o recheio, maquinaria, máquinas fogões, mesas, cadeiras, vinhos, etc., pertenciam ao A., e que o mesmo não havia concedido qualquer permissão para os retirar.
8. Não obstante, os trabalhos de remoção dos equipamentos e bens do A. continuaram, sem que ao A. tenha sido dada a possibilidade de o fazer.
9. E sem que o A. tenha sido informado do local para onde foram enviados esses bens.
10. O A. teve que equipar o outro imóvel que arrendou em Cidade 1 para estabelecimento de restaurante, por não poder utilizar os equipamentos e recheio que estavam no locado dos autos e que foram retirados e feitos seus pelos RR.
11. O estabelecimento do A. que era explorado no imóvel do Réu continha, à data em que foram retirados pelo Réu, os seguintes bens:

COZINHA:

- 1 armário de frio grande ..... € 3.000,00
- 2 fogões de 4 bicos cada ..... € 3.000,00 (2 x € 1.500,00)
- 1 forno Tandori ..... € 2.000,00

- 1 forno de Pizza ..... € 2.000,00
- 1 armário com bancada em inox ..... € 3.000,00
- 1 Hote com extração (inclui tubagens) ..... € 4.500,00
- 1 máquina de lavar pratos ..... € 2.300,00
- 1 arca congeladora ..... € 600,00
- Conjunto de fritadeiras, panelas, tachos e trituradora: € 2.000,00
- Comida seca (lentilhas, especiarias, etc) ..... € 1.200,00
- Carne e camarão congelados ..... € 800,00

#### SALA:

- 90 cadeiras e 30 mesas ..... € 9.500,00
- 1 armário de pratos ..... € 500,00
- 1 máquina para copos ..... € 800,00
- 1 máquina de gelo ..... € 1.000,00
- 1 refrigeradora de carnes ..... € 1.500,00
- 3 bancadas em inox ..... € 3.000,00 (3 x € 1.000,00)
- Máquina de café + moinho de café ..... € 1.800,00
- Caixa registadora ..... € 1.700,00
- 1 computador portátil ..... € 800,00
- 2 televisões grandes ..... € 2.400,00 (2 x € 1.200,00)
- Talhares, pratos e copos (para 200 pessoas) ..... € 2.000,00
- 1 arca grande para gelados ..... € 1.000,00

#### VÁRIOS:

- Vinhos (cerca de 200 garrafas) ..... € 1.000,00 (média de € 5,00 cada)



- Bebidas brancas ..... € 1.100,00
- 2 aparelhos de ar condicionado ..... € 3.000,00 ( 2 x € 1.500,00)
- Decoração (quadros, candeeiros, etc.) ..... € 5.000,00
- Sistema de som ..... € 1.600,00
- Produtos de limpeza e higiene ..... € 400,00
- Materiais para WC ..... € 200,00
- 1 balcão para bebidas, café e passe ..... € 1.800,00
- Sistema contra incêndios (extintores), cinzeiros e jarras .. € 1.500,00

12. Aquando da celebração do contrato de arrendamento o A. despendeu a quantia de € 20.000,00 com obras de remodelação do imóvel do R. para nele instalar o estabelecimento de restauração.

## **2 - Objecto dos recursos.**

As questões a decidir tendo em conta o objecto do recurso delimitado pela recorrente nas conclusões da sua alegação, nos termos do artigo 684.º, n.º 3 do CPC.

1ª Questão: Saber se os factos 1 a 12 não provados devem ser dados como provados, se os 34 e 35 não provados deverão transitar para os factos provados, se os factos provados 14 a 19 deverão ter a sua redação alterada, devendo esclarecer-se que esses danos respeitam ao prédio com o nº de polícia 261 e apenas ao 1º andar e águas-furtadas e não ao rés-do-chão onde laborava o estabelecimento do Recorrente no prédio com o nº de polícia 273 que foi objeto do contrato de arrendamento dos autos; se o ponto 33 dos factos provados deverá de ser alterada da forma seguinte: 33. Com o propósito de facultar à seguradora o acesso ao estabelecimento, o 2.º R. solicitou ao A. a entrega das chaves do restaurante, que lhe foram concedidas no dia 21/10/2019.

2ª Questão – Se o Réu deve indemnizar o A.

(As alusões a “contradições da sentença” situam-se no contexto de Impugnação da matéria de facto, pelo que serão tratadas nessa sede).

## **3 - Análise dos recursos.**

**1ª Questão: Saber se a matéria de facto deve ser alterada.**

**O Autor vem pedir a alteração da matéria de facto, pretendendo que:**

**1º Os pontos 1 a 12 dos factos considerados como não provados deverão transitar para os factos provados.**

**2º Os pontos 34 e 35 dos factos considerados provados deverão transitar para os factos não provados.**

**3º O ponto 8 dos factos considerados provados deverá transitar para os factos não provados.**

**4º O ponto 9 dos factos considerados provados deverá transitar para os factos não provados.**

**5º Os factos provados 14 a 19 deverão ter a sua redação alterada, devendo esclarecer-se que esses danos respeitam ao prédio com o nº de polícia 261 e apenas ao 1º andar e águas-furtadas e não ao rés-do-chão onde laborava o estabelecimento do Recorrente no prédio com o nº de polícia 273 que foi objeto do contrato de arrendamento dos autos.**

**6º A redação do ponto 33 dos factos provados deverá de ser alterada da forma seguinte:**

**33. Com o propósito de facultar à seguradora o acesso ao estabelecimento, o 2.º R. solicitou ao A. a entrega das chaves do restaurante, que lhe foram concedidas no dia 21/10/2019.»**

**Vejamos:**

**Quanto aos factos 1 a 12 considerados como não provados (relativos em síntese à tese do A. de não destruição dos equipamentos e valor dos prejuízos do A. com a alegada conduta do R.)**

**É a seguinte a fundamentação da sentença:**

« Os factos não provados foram assim considerados por relativamente a eles não se ter feito prova suficientemente convincente, designadamente pela A., a quem cabia o respetivo ónus da prova relativamente ao valor da faturação do restaurante e dos equipamentos existentes no mesmo, não tendo junto qualquer documento comprovativo das receitas e despesas do estabelecimento

e da aquisição dos equipamentos a que se referiu na p.i. (não sendo a prova testemunhal suficiente para se darem por provados tais factos), e sendo certo que a tese de que o r/c do imóvel arrendado pelos RR. ao A. e os bens e equipamentos no seu interior não foram destruídos pelo incêndio, resultou claramente contrariada pela prova produzida nos autos, quer documental, quer testemunhal, conforme já acima referimos».

Discorda o recorrente, alegando que, tais factos foram demonstrados através dos documentos dos autos (nomeadamente o relatório da CM Cidade 1 - DOC 13 da PI) e pelos depoimentos das testemunhas KK e LL.

Analisados os documentos juntos aos autos e ouvida a gravação dos depoimentos, concluímos que o recorrente não tem razão.

Com efeito, o doc. 13 - Relatório da Avaliação de Risco conclui o seguinte:

*«...as edificações não apresentavam risco iminente de queda no seu todo, existem, no entanto, elementos constituintes das fachadas que constituem risco para o espaço público, nomeadamente vidros e caixilharias de vãos, pedras de algumas aduelas que se encontram danificadas pelo fogo (vãos do 1º andar do nº 261) bem como todas as mansardas da cobertura e estrutura interior dos edifícios pelo que, poderão vir a apresentar perigo à segurança, solidez e salubridade de pessoas e bens.»*

Assim, o relatório faz referência à parte estrutural do edifício, mas não resultam do mesmo, os factos em causa.

Ouvida a gravação áudio da prova, verifica-se que, as testemunhas KK e LL apenas confirmam que o equipamento estava no estabelecimento quando este se encontrava a funcionar.

Ao contrário do que diz o recorrente, ambas testemunhas (que evidenciaram dificuldades de comunicação e compreensão ao nível linguístico) referem expressamente que, não viram o interior do restaurante, onde se encontrava o equipamento, depois do incêndio, só antes (e a isso não se opõem os excertos dos depoimentos constante das alegações de recurso).

Por outro lado, a testemunha DD explicou que, a cobertura do 1º andar (a estrutura de cima) caiu sobre o r/ch, que ficou cheio de entulho e água, o que danificou totalmente a mobília e tudo o mais que ali se encontrava e explicou ainda que, apareceu no local, um individuo, que disse ser empregado do restaurante, a quem disse que ia tudo para o lixo e o mesmo não se opôs.

E ao contrário do que refere o recorrente, não há qualquer contradição com o facto de constar da matéria provada que: *“no dia 16 de setembro de 2019, ocorreu no prédio contíguo ao locado um incêndio, que alastrou ao prédio locado, mais concretamente ao primeiro andar do mesmo (...)”*

Com efeito, a área para onde o fogo alastrou (que terá sido apenas o 1.<sup>a</sup> andar) não se confunde com a área afectada, que é mais abrangente, dada a ligação da estrutura interna dos andares que estava em derrocada, como se pode ler no mesmo relatório, inexistindo qualquer razão para concluir que o rés-do-chão não terá sido afectado.

Improcede assim, nesta parte, a impugnação da matéria de facto.

### **Quanto aos factos 34 e 35 considerados provados:**

Após a remessa dos autos ao Tribunal da 1.<sup>a</sup> instância, é a seguinte a fundamentação da decisão sobre os factos n.º 34 e 35 dados como provados:

«Para a prova dos factos n.ºs 34 e 35, dados por provados, foi tido em conta, para além do que já consta de tal fundamentação vertida na sentença, no parágrafo 2.º da página 12 e parágrafo 1.º da página 13, as declarações do Réu CC, ouvido em declarações de parte na audiência final, que não nos deixaram dúvidas de que foi um empregado do A., também de nacionalidade/ ascendência indiana e familiar daquele, quem foi ao local onde se situava o restaurante “B 1” no dia 21/10/2019 para entregar as chaves do restaurante ao ora Réu, que as havia solicitado para poderem entrar no seu interior e darem início aos trabalhos de limpeza ou retirada de entulho (e não para o perito da companhia de seguros ir ver os estragos e tirar fotografias, pois já o tinha feito logo a seguir ao incêndio, ainda em setembro de 2019, altura em que o próprio A. abriu a porta para o perito entrar, ficando ainda com a chave do restaurante).

Mais resultou das declarações de parte do Réu que este na altura perguntou à pessoa que lhe entregou as chaves do restaurante sobre o destino a dar aos bens que tinham ficado no seu interior, mais em concreto as mesas e cadeiras que ainda restavam no restaurante, tendo o outro lhe respondido que “não temos sítio para as armazenar”, “não precisamos disso para nada” e os demais bens estavam estragados, sendo que o A. também nunca lhe pediu para ir buscar as coisas dele, situação esta que também foi confirmada pela testemunha DD.

Com efeito, esta testemunha estava presente quando o empregado do A. foi entregar as chaves do restaurante ao Réu, dizendo que foi “um senhor baixinho” que as entregou e que só a partir daí é que conseguiu iniciar os trabalhos de limpeza, retirada de entulho, pois antes não tinham chave para entrar no imóvel, na zona do restaurante, verificando que mesmo as mesas e cadeiras estavam estragadas, “empoladas”, por causa da água utilizada pelos bombeiros que lhes caiu em cima e a televisão queimada, como um empregado do A. chegou a ver, quando lá foi perguntar pela televisão.

Mais afirmou esta testemunha que, quando a empresa por ele contratada, para levar os materiais estragados ou entulho, estava a fazer o carregamento das mesas e cadeiras, apareceu lá uma pessoa que julga que era empregado do A. e perguntou-lhes para onde as iam levar, tendo-lhe respondido que iam para a reciclagem ou “lixo” e depois também lá chegou o R. e esse Senhor disse na presença do R. que podiam levar o material para a reciclagem.

Tais depoimentos, atenta a natureza segura, coerente e aparentemente sincera, mereceram credibilidade e, como tal, sem que resultem outros elementos de prova relevantes que os contrariem, convenceram-nos da veracidade dos factos dados por provados sob os nºs 34 e 35.»

Discorda o recorrente, afirmando que, da prova produzida se extrai o contrário e argumentando de forma genérica e conclusiva, sem concretizar de que forma tal se verifica.

Apenas invoca, para tal, o depoimento das suas testemunhas, afirmando que estas confirmaram, ponto por ponto, quer os bens que se encontravam no interior do estabelecimento, quer o valor dos mesmos e ainda que a testemunha do R., DD, acabou por confirmar que os equipamentos do A. retirados do local pelo R. estavam em bom estado, nos termos supratranscritos.

Mas não tem razão, pois como já vimos é outro o sentido de tais depoimentos, que se afiguram suficientes para a demonstração dos factos em causa, em especial o depoimento de DD (encarregado da limpeza do edifício) que presenciou os factos.

Finalmente, importa referir que – ao contrário do que parece defender o recorrente – não se vê (nem o recorrente explica) de que forma os factos impugnados estão em contradição com a matéria provada em 23, 24, 25 e 26 ou com o excerto da sentença referido (página 13, refere o seguinte: “E

*mesmo relativamente aos bens que ainda restaram no estabelecimento, como as mesas e cadeiras da sala, também não ficou demonstrado que tivessem sido apropriados pelo R., antes se retirando da prova produzida que os mesmos foram encaminhados para a reciclagem, com o conhecimento do A., que não os foi recolher ao local, apesar de informado de que o podia fazer, tendo demonstrado desinteresse nos referidos bens” ) pelo que também aqui improcede a impugnação.*

### **Quanto aos factos 8 e 9 considerados provados:**

É a seguinte a fundamentação da sentença:

«Relativamente aos danos provocados no prédio em causa, para além do que resulta do relatório da vistoria ao prédio e parecer técnico da Comissão de Avaliação de Risco, dos serviços da Câmara Municipal de Cidade 1, a que acima já nos referimos, também a testemunha DD, construtor civil contratado pelo R. para fazer trabalhos no imóvel logo após o incêndio, confirmou que iniciou os trabalhos de limpeza do local e tirou o entulho entre 20 e 30 de outubro de 2019, tendo afirmado que a parte de dentro do edifício quase já não existia, sendo que dentro do restaurante não havia acesso para se circular, tendo a parte da cozinha e balcão ficado a “céu aberto”, pois a cobertura tinha ruído (conforme se pode ver nas fotografias juntas aos autos sob os nºs 9, 10 e 11 juntas com a contestação, que a testemunha confirmou como sendo do local), já não havendo praticamente 1º andar e por dentro, as divisórias eram de tabique – a estrutura de madeira ardeu toda – e, por isso, tiveram que pôr andaime a toda a volta da casa para terem segurança para poderem trabalhar, senão punham em risco a segurança dos trabalhadores, porque podiam ruir outras partes do edifício. V. doc. 12 e 13 juntos com a contestação, que, juntamente com este testemunho, também serviram para se darem por provados os factos sob os nºs 30 a 33.

Esta mesma testemunha esclareceu ainda que os equipamentos da cozinha do restaurante ficaram destruídos com o calor do fogo e das chapas e paredes e coberturas que caíram do andar de cima, as televisões ficaram queimadas e mesmo a sala do restaurante, em um dos lados estava parecido com o que aconteceu na cozinha, ou seja, tudo destruído e na outra parte, aquela em que a testemunha aparece na fotografia (doc. 17 da p.i. e 23 da contestação) ficou com um buraco no teto, sendo que as mesas e cadeiras – de madeira prensada – estavam todas empoladas, devido à água que os bombeiros utilizaram para combater o incêndio, tendo sido levadas para a reciclagem.

Relativamente a este último aspeto afirmou esta testemunha que nunca recebeu qualquer contacto do A. ou dum seu empregado para ir tirar alguma coisa do interior do restaurante, sendo que no dia em que fizeram o carregamento das cadeiras e das mesas, apareceu lá um senhor que lhes perguntou para onde as iam levar, tendo-lhe respondido que iam para reciclagem, ou “para o lixo” e depois apareceu o R. e na sua presença, disse que podiam levar as coisas para a reciclagem, o que fizeram, conforme mostram as fotografias juntas aos autos, onde aparece uma carrinha da empresa que contratou para levar os materiais para a reciclagem.

Mais, afirmou esta testemunha que para pôr o restaurante a funcionar outra vez, tinham que arranjar o edifício todo, incluindo o 1º andar, o que implicava uma despesa de quinhentos a seiscentos mil euros para recuperar o edifício todo, tendo feito uma proposta de execução desses trabalhos ao Réu, mas ele não aceitou. Sobre o valor que implicava a reabilitação do edifício na sequência do incêndio referido nos autos, tivemos em consideração também o teor dos orçamentos juntos com a contestação como docs. nºs 15, 16 e 17. Daí que se tenha dado por provado o que acima consta sob os nºs 36 a 38 dos factos provados.

Isso mesmo também foi confirmado pelo R., CC, nas suas declarações de parte prestadas na audiência final, reforçando que parte da cobertura do edifício caiu quando a firma por ele contratada para realizar os trabalhos exigidos pela Câmara Municipal, Carreira – Construção Civil, Lda., foi fazer trabalhos de limpeza de entulhos e demolição do que estava em risco de ruir, trabalhos esses, que começaram em finais de outubro, de cima para baixo, pois havia risco de cair em cima dos trabalhadores, tendo sido feita a colocação da tela de cobertura no final da obra, em finais de novembro de 2019 (tal como a testemunha DD também afirmou).

Mais afirmou o R. que o empregado do A. que lhe entregou as chaves do restaurante, lhe disse, referindo-se às mesas e cadeiras que restaram no estabelecimento, que “não queremos isto para nada, não temos sítio para armazenar isso”, pelo que esses bens foram transportados para a reciclagem.»

Discorda o recorrente, defendendo que, o ponto 9 é meramente conclusivo, por um lado, e tais factos não encontram respaldo quer na prova documental, quer na prova testemunhal, concluindo que os pontos 8 e 9 devem transitar para os factos não provados.

Argumenta que, o relatório pericial não conclui que, o rés-do-chão tenha sido destruído pelo incêndio ou atacado pelo incêndio, em termos que tornassem inviável técnica ou economicamente a sua recuperação, reportando-se unicamente a obras de reparação e os danos aí elencados ocorreram no prédio com o nº de polícia 261 e apenas nos pisos superiores e não no rés-do chão, o que até é totalmente contraditório com a matéria do ponto 7 dos factos provados (*“mais concretamente no primeiro andar do mesmo”*) e também com o ponto 14 dos factos provados (*derrocada da cobertura, ou seja, das águas-furtadas para o 1º andar e não para o rés-do-chão*).

Mas também aqui não lhe assiste razão.

Vejamos porquê:

O locado corresponde ao nº 273, r/ch.

Do relatório consta que diz respeito aos edifícios de 2 pisos sitos na Avenida 4 nº 257 a 265 e Avenida 4 nº 267 a 275, abrangendo assim o nº 273.

Refere-se no relatório que:

*«As edificações (...) foram alvo de um incêndio que causou vários danos (madeiramento da estrutura queimado, derrocada da cobertura e parte da estrutura interior)»* ou seja, o facto 8 coincide com o teor do relatório.

E o facto nº 9 não é conclusivo, já que concretiza o dano, como resultante da água utilizada pelo corpo de bombeiros, no combate ao incêndio e o seu teor resulta expressamente do depoimento da testemunha DD, construtor civil contratado pelo R. para fazer trabalhos no imóvel logo após o incêndio.

### **Quanto aos factos provados 14 a 19:**

É a seguinte a fundamentação da sentença:

« Os factos provados sob os nºs 8 a 22 foram assim considerados em face do teor do doc. nº 13 junto com a p.i. e os nºs 23 a 25 resultam do teor do doc. 14 da p.i. e dos docs. nº 2 e 3 juntos com a contestação, também confirmado pelo depoimento da testemunha LL (irmão e empregado do A.), que afirmou que o senhorio disse que não podiam entrar no prédio e pediu a chave do restaurante “para o Sr. da seguradora ir tirar fotos”, mas nunca mais devolveu a chave. Mais afirmou esta testemunha que depois do incêndio não chegou a ver o restaurante por dentro, só conseguiu ver a sala, pela janela, do lado de fora, parecendo-lhe que as mesas e as cadeiras estavam boas, mas via-se sinal



da água utilizada pelos bombeiros, não tendo conseguido ver a cozinha e o WC, pois não entrou no interior.»

A este propósito, defende o recorrente que, tais factos deverão ter a sua redação alterada, devendo esclarecer-se que, esses danos respeitam ao prédio com o nº de polícia 261 e apenas ao 1º andar e águas-furtadas e não ao rés-do-chão, onde laborava o estabelecimento do Recorrente, no prédio com o nº de polícia 273, que foi objeto do contrato de arrendamento dos autos.

Como já antes referimos, a área para onde o fogo alastrou (que terá sido apenas o 1º andar) não se confunde com a área afectada, que pode ser mais abrangente dada a ligação da estrutura interna dos andares que estava em derrocada, como se pode ler no mesmo relatório, inexistindo qualquer razão para concluir que o rés-do-chão não terá sido afectado, o que aliás se mostra normal em termos de experiência comum.

Donde, improcede também nesta parte a impugnação da matéria de facto.

### **Finalmente, quanto ao facto provado 33:**

É a seguinte a fundamentação da sentença:

«a testemunha DD, construtor civil contratado pelo R. para fazer trabalhos no imóvel logo após o incêndio. V. doc. 12 e 13 juntos com a contestação, que, juntamente com este testemunho, também serviram para se darem por provados os factos sob os nºs 30 a 33.

Esta mesma testemunha esclareceu ainda que os equipamentos da cozinha do restaurante ficaram destruídos com o calor do fogo e das chapas e paredes e coberturas que caíram do andar de cima, as televisões ficaram queimadas e mesmo a sala do restaurante, em um dos lados estava parecido com o que aconteceu na cozinha, ou seja, tudo destruído e na outra parte, aquela em que a testemunha aparece na fotografia (doc. 17 da p.i. e 23 da contestação) ficou com um buraco no teto, sendo que as mesas e cadeiras – de madeira prensada – estavam todas empoladas, devido à água que os bombeiros utilizaram para combater o incêndio, tendo sido levadas para a reciclagem.

**Defende o recorrente que tal facto deverá de ser alterada da forma seguinte:**

**«33. Com o propósito de facultar à seguradora o acesso ao estabelecimento, o 2.º R. solicitou ao A. a entrega das chaves do restaurante, que lhe foram concedidas no dia 21/10/2019.»**

Para além de não se vislumbrar a utilidade da alteração pretendida, cremos que é indubitável o facto de existir perigo de acidente, no interior dos edifícios. Isso mesmo é confirmado pelo R., pela testemunha DD e sustentado pelo relatório supra referido onde consta expressamente que foi constatado: derrocada da cobertura e partes da estrutura interna; as mansardas e chaminés existentes na cobertura ficaram estruturalmente debilitadas e em risco de queda”; “Considerando a urgência da decisão de ordenar os trabalhos de correcção das más condições de segurança dos elementos construtivos que ameacem queda e ofereçam parigo para a saúde pública e segurança das pessoas e bens ...”etc.

Tanto basta para a improcedência total da impugnação da matéria de facto.

## **2ª Questão - Se o Réu deve indemnizar o A.**

O recorrente pretendia a alteração da decisão recorrida, com base na alteração da matéria de facto, pelo que improcedendo esta, improcede totalmente o recurso, já que o A. não fez prova – nos termos do artº 342º do CC – dos elementos constitutivos do direito de ser indemnizado pelo Réu, inexistindo fundamento para a sua condenação.

Face aos graves danos no interior do edifício, as obras de reconstrução – que, em rigor, não cabem sequer no conceito de obras de conservação (ordinária ou extraordinária) nem no conceito de obras de beneficiação (art.º. 11º do RAU) – não podiam ser impostas ao senhorio.

Impõe-se concluir que o incêndio ocasionou a perda do locado e determinou a caducidade do arrendamento e como já vimos não há fundamento para o dever de indemnizar.

Improcede, pois, o recurso, confirmando-se a sentença recorrida.

## **4 - Dispositivo.**

Pelo exposto, os juízes da secção cível do Tribunal da Relação de Évora acordam em julgar o recurso improcedente, mantendo-se a sentença recorrida.

Custas pelo recorrente- art.º. 527.º, n.º 1, do CPC.

Elisabete Valente

José António Moita

Maria Adelaide Domingos