

Tribunal da Relação de Lisboa

Processo nº 2939/13.4TBALM.1.L1-2

Relator: ARLINDO CRUA

Sessão: 05 Março 2026

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: PARCIALMENTE PROCEDENTE

BENFEITORIAS

INDEMNIZAÇÃO

ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA

Sumário

Sumário (elaborado pelo Relator – cf., nº. 7 do artº. 663º, do Cód. de Processo Civil):

I - Relativamente á indemnização prevista no nº. 2, do artº. 1273º, fixada, de acordo com a lei, pelo valor das benfeitorias, calculado segundo as regras do enriquecimento sem causa, deve corresponder, nos quadros do nº. 1, do artº. 479º, do Cód. Civil, ao valor daquilo que o titular tiver obtido á custa do empobrecido, estando a medida de restituição sujeita a dois limites – por um lado, o do custo da execução das benfeitorias (valor despendido), que neste caso consistirá em regra no empobrecimento do possuidor e, por outro, o do enriquecimento do titular do direito (valor actual no património do beneficiário) ;

II – Conforme imposto por tais regras, o crédito do empobrecido está, assim, duplamente limitado: não pode ultrapassar a medida do enriquecimento proporcionado ao beneficiado, nem a medida do empobrecimento suportado, pelo que o montante da obrigação de restituição/indemnização fundada na realização de benfeitorias úteis, insusceptíveis de levantamento, deve corresponder, na ponderação daqueles dois limites, ao valor do custo da execução dessas benfeitorias, ou ao valor do benefício que delas resulta para a parte beneficiada, consoante o que for mais baixo ;

III – Tal enriquecimento deve ser actual e não se mostrar totalmente exaurido ou invertido, de forma a poder afirmar-se que o beneficiado encontra-se numa

situação de incapacidade de retirar qualquer proveito do resultado das benfeitorias introduzidas na coisa entregue.

Texto Integral

ACORDAM os JUÍZES DESEMBARGADORES da 2ª SECÇÃO da RELAÇÃO de LISBOA o seguinte [\[1\]](#):

I - RELATÓRIO

1 - MASSA INSOLVENTE de N... e G..., LDA. (Reconvinte) -representada pelo Administrador da insolvência -, veio deduzir incidente de liquidação de sentença, contra A (Reconvindo), formulando o seguinte pedido:

“que seja liquidada a quantia que o A./Reconvindo foi condenado a pagar à R./Reconvinte nos termos da alínea c) da condenação constante da Sentença proferida em primeira instância, com as alterações decorrentes do Acórdão proferido pelo Tribunal da Relação de Lisboa, nomeadamente:

1. A parcela de € 3.806,81, relativa à substituição da instalação elétrica do locado;

2. A parcela de € 1.486,42 (sem IVA), referente a trabalhos adicionais que a sociedade Tectobra - Estudos, Projectos e Obras, Lda., realizou no locado, que constam da fatura que constitui o documento n.º 8 e que se relacionam com a execução das benfeitorias úteis que não podem ser levantadas sem detrimento do locado;

3. O valor dos «trabalhos» referidos no documento n.º 9, que se relacionam com a execução das benfeitorias úteis que não podem ser levantadas sem detrimento do locado, que venha a ser liquidado no âmbito destes autos”.

Para tanto, alegou o seguinte (indica-se com alguma extensão o requerido, de forma a lograr-se uma melhor percepção):

- com relevância para este incidente referem-se os seguintes factos provados - constantes das decisões proferidas nestes autos (sentença e acórdão do TRL) - nos quais são mencionados os custos decorrentes das obras efetuadas no locado:

a) Ponto 47 refere-se ao custo total das obras efetuadas, de € 41.486,19 ;

b) Ponto 48 refere-se ao valor do IVA abatido: €5.113,16;

c) Ponto 49 refere-se ao valor dos trabalhos efetuados pela Tectobra: €22.631,76 (IVA incluído - nota do requerente);

d) Ponto 50 refere-se ao valor das pinturas: €3.204,00;

e) Ponto 51 refere-se ao valor da substituição da instalação eléctrica - €6.509,49;

f) Ponto 52 refere-se ao valor da colocação dos tetos falsos: €2.368,17;

g) Ponto 53 refere-se ao valor das guardas das escadas: €478,84;

h) Ponto 54 refere-se à colocação de duas montras e portas de vidro: €3.850,71;

i) Ponto 55 refere-se ao valor da recuperação da claraboia - €1.459,00.

- consta, ainda, da decisão proferida em 1ª instância que *“para aferir do valor das benfeitorias úteis realizadas pela R no locado, com excepção das pinturas, há que recorrer ao incidente de liquidação (artº 359 do CPC), o qual, a ser intentado, levará em conta as obras de construção civil da cave, as obras de construção civil do r/c que passaram pelas paredes e pelo pavimento (colocação de mosaico) e a instalação de todo o circuito eléctrico (com excepção das armaduras e lâmpadas) e que não constem das úteis passíveis de levantamento nem das voluptuárias.»* ;

- conforme vertido no aresto proferido em 14/06/2016 pelo Tribunal da Relação de Lisboa, já transitado em julgado, a decisão recorrida, proferida nos autos principais em primeira instância, foi alterada, pelo que o ora requerido foi condenado, entre outras coisas, a pagar à sociedade Ré/Reconvinte «a quantia que se vier a apurar em incidente de liquidação, como montante máximo de €25.200,03» ;

- relativamente às verbas já liquidadas - alínea b) da condenação - consta explicitamente deste Acórdão que aquele montante máximo - €25.200,03 - foi apurado mediante uma prévia subtração:

a) dos «valores já quantificados» (ou devidamente liquidados ou concretizados), que, em face das duntas decisões proferidas nestes autos, afigura-se à requerente serem:

i) Claraboia (€1.459,00) - ponto 55 dos factos provados referido na alínea i) do artigo 5º que antecede;

ii) Pintura (€3.204,00) - ponto 50 dos factos provados, referido na al. d) do artigo 5º que antecede;

Num total de €4.663,00.

b) das benfeitorias úteis que, sem detrimento da coisa a Ré poderia levantar e que ascende a €6.509,00.

- tais verbas e valores são os que estão compreendidos na al. b) da decisão proferida em primeira instância - alínea essa confirmada pelo TRL -, pelo que não deverão ser tidos em conta no âmbito do presente incidente ;

- relativamente ao âmbito da liquidação, nos termos do citado acórdão do TRL, ao supradito montante máximo de €25.200,03 deverão ser descontados:

a) o montante em que se cifrarem as benfeitorias voluptuárias, designadamente:

i) escada de acesso à cave (*vide* III.Decisão, al b);

ii) alteração da entrada do imóvel - colocação de uma nova porta em vidro e

duas montras (*vide* III.Decisão, al b);

iii) alteração da entrada do imóvel - chão em calçada à portuguesa, afagada e envernizada à entrada (*vide* III.Decisão, al b);

iv) obras com a casa de banho em substituição de uma outra que deixou de existir em consequência da construção da nova escada» (*vide* III.Decisão, al b);

- são elencadas na decisão proferida em 1.^a instância (página 19 e 20/ Fls.) que são benfeitorias úteis:

- as obras de construção civil na cave (devendo ser levada em conta aqui a decisão do TRL quando determinou excluir deste âmbito a casa de banho em substituição de uma outra que deixou de existir em consequência da construção da nova escada)

- as obras de construção civil no Rés do chão (paredes e pavimentos);

- instalação de todo o circuito eléctrico ;

- constando, ainda, na mesma decisão proferida em 1.^a instância que «*quanto às benfeitorias úteis, apenas as armaduras, lâmpadas fluorescentes e tetos falsos podiam ser levantados sem detrimento do locado*», pelo que, quanto às outras - «*incorporadas no locado de forma permanente*», a Ré teria que ser compensada pelo seu valor ;

- ainda na mesma sentença proferida em 1.^a instância - nesta parte confirmada pelo acórdão do TRL - no que respeita a benfeitorias úteis que podem ser levantadas sem detrimento do locado, apenas foi dado como provado que a colocação de tetos falsos teve um custo de €2.368,17 - vide ponto 52 do Factos Provados ;

- e, quanto a benfeitorias voluptuárias, foi dado como provado que a colocação de montras e portas de vidro (trabalho de execução e material) teve um custo de €3.850,51 - vide ponto 55 do Factos Provados ;

- a soma de tais valores ascende ao montante de €6.218,88, sendo o único valor que o Requerente (salvo erro), encontra como plausível para a redução do valor máximo de €31.701,03 para €25.200,03, operada pelo TRL (isto dito, apesar de uma diferença de €290,12 nas contas, dado que o TRL deduz €6.509 e não €6.218,88) ;

- assim, utilizando o método de apuramento negativo, isto é, a determinação de verbas para efeitos de dedução ao valor máximo fixado pelo Tribunal da Relação de Lisboa (€25.200,03) - ter-se-á que determinar:

a) o custo das benfeitorias úteis que podem ser levantadas, que se reduzem às lâmpadas fluorescentes e armaduras (em que se incluem os balastos) ;

b) o custo das obras de construção civil que deram origem às benfeitorias voluptuárias, as quais não serão objecto de compensação à R, tais como:

i) escada de acesso à cave;

- ii) revestimento do chão da entrada em calçada (à portuguesa);
- iii) construção de 2ª casa de banho na cave ;
- complementarmente ou alternativamente, conforme vier a ser decidido, poder-se-á enveredar por método contrário, procurando determinar o valor das benfeitorias úteis que não podem ser levantadas ;
 - relativamente aos valores determináveis por documentos, a Reconvinte adquiriu à sociedade Armasul – Distribuidor de Materiais Elétricos Lda. os materiais necessários à substituição da instalação eléctrica referida no ponto 51 da matéria provada conforme resulta dos documentos juntos aos autos ;
 - entre os referidos materiais, contam-se lâmpadas e armaduras, de diversas referências, as quais estão referidas nos documentos contabilísticos denominados «Venda a dinheiro» n.º 11635 de 8/11/1991, n.º 11651 de 11/11/1991, n.º 11695 de 20/11/1991 e n.º 11804 de 26/11/1991, todos emitidos pela referida sociedade, os quais se juntam e se dão por reproduzidos e constituem os documentos n.º 4 a 7 ;
 - assim, a referida Armasul forneceu à Ré:
- a) no que à «Venda a dinheiro» n.º 11635 de 8/11/1991 diz respeito: 8 armaduras no valor de 44.640\$00 e 102 lâmpadas no valor total de 28.611\$00, quantias que somadas se computam em 73.251\$00, a que acresce IVA à taxa então aplicável de 17%, num total de 85.703\$00, contra-valor de €427,49 – *vide* documento n.º 4;
- b) no que à «Venda a dinheiro» n.º 11651 de 11/11/1991 diz respeito: 12 armaduras tubulares 1x58 com o valor total de 71.400\$00, 36 armaduras 1x36 no valor total de 177.480\$00 e 1 armadura PP 1x1=8 no valor de 13.404\$00, quantias que somadas se computam em 262.248\$00, a que acresce IVA à taxa então aplicável de 17%, num total de 306.872\$00, contra-valor de €1.5304,57 – *vide* documento n.º 5;
- c) no que à «Venda a dinheiro» n.º 11695 de 20/11/1991 diz respeito: 12 armaduras triplas 1x36 com o valor total de 59.160\$00, 12 lâmpadas TLD 58x10 no valor total de 4.248\$00 e 1 lâmpada H4 75 E27 no valor de 1.650 \$00, quantias que somadas se computam em 65.058\$00, a que acresce IVA à taxa então aplicável de 17%, num total de 76.118\$00, contra-valor de €379,67 – *vide* documento n.º 6;
- d) no que à «Venda a dinheiro» n.º 11804 de 26/11/1991 diz respeito: 1 lâmpada 15/33 com o valor de 660\$00, 1 lâmpada 18/33 com o valor de 276 \$00, 1 lâmpada 15/33 com o valor de 660\$00, 1 lâmpada 23/10 com o valor de 396\$00, 1 lâmpada 30/10 com o valor de 660\$00, 42 lâmpadas 36/33 com o valor total de 12.852\$00, 35 lâmpadas 58/33 com o valor total de 12.390\$00, 21 balastros 58W com o valor total de 13.030\$00, 42 balastros 36W com o valor total de 18.564\$00, 2 balastros 30W com o valor total de 935\$00, 2

balastros 25W com o valor total de 935\$00, 2 balastros 20W com o valor total de 884\$00, 2 balastros 15W com o valor total de 935\$00, quantias que somadas se computam em 62.517\$00, a que acresce IVA à taxa então aplicável de 17%, num total de 73.144\$00, contra-valor de €364,85 - *vide* documento n.º 7;

- o que perfaz um total de €2,702,68 ;

- em face do teor destes documentos, poder-se-á proceder, com segurança, à subtracção da quantia de €2.702,68 - referente à aquisição de lâmpadas, armaduras e balastros - ao valor total de €6.509,49, que consta do ponto 51 dos Factos Provados como sendo o valor despendido com «*a substituição da instalação eléctrica, incluindo mão-de-obra e Projecto Eléctrico da obra entregue a técnico credenciado*» ;

- pelo que, quanto à substituição da instalação eléctrica, tem a sociedade Ré/Reconvinte o direito a receber do Autor/Reconvindo a quantia de €3.806,81 (ou seja, €6.509,49 (-) €2.702,68) ;

- por outro lado, a referenciada sociedade que, na qualidade de empreiteiro, executou uma parte substancial das benfeitorias objecto destes autos - Tectobra - Estudos, Projectos e Obras, Lda. - realizou «*trabalhos adicionais*» que constam da factura que constitui o documento n.º 8, a qual contempla «*trabalhos*» que se relacionam com execução das benfeitorias úteis que não podem ser levantadas sem detrimento do locado e que são:

- a) Ponto 1 - Construção de alvenarias em tijolo com reboco numa face;

- b) Ponto 2 - Trabalhos de canalização referentes à ligação da rede de águas quentes e frias ao termoacumulador;

- c) Ponto 3 - Fornecimento e montagem de porta de madeira em mogno (a fechar escadas);

- d) Ponto 4 - Retirar papel de parede e alcatifa existentes :

- tudo no valor total de 298.000\$00, contra-valor de €1.486,42 (sem IVA) ;

- afigurando-se que a massa insolvente da Ré/Reconvinte tem direito a receber do Requerido do Autor/Reconvindo tal valor de €1.486,42 ;

- relativamente às restantes verbas, impossíveis de determinar

documentalmente, a mesma sociedade Tectobra, na qualidade de empreiteiro, além dos referidos «*trabalhos a mais*» executou uma parte substancial das benfeitorias objecto destes autos, mediante sua proposta de 44/91 de 27/05/1991, com uma listagem de trabalhos computada num valor total de 3.580.000\$00, contra-valor de €17.856,96 (sem IVA), que constitui o documento n.º 8 junto:

- 1. Quanto a benfeitorias voluptuárias ou relacionado com estas:

- a) Ponto 1 - demolições relacionadas com implantação da nova escada;

- b) Ponto 2 - arranque de montra;

- c) Ponto 3 - transporte de entulhos a vazadouro;
- d) Ponto 4 - Parcialmente, ou seja apenas quanto a uma das instalações sanitárias (aquela que foi construída devido à construção da nova escada);
- e) Ponto 5 - execução de guardas da escada em alvenaria de tijolo;
- f) Ponto 11 - revestimento do hall de entrada na loja a calçada;
- g) Ponto 12 - execução de novo pavimento na zona da escada existente;
- h) Ponto 13 - Execução de nova escada em betão armado, sendo os cobertores e espelhos em mármore;
- i) Ponto 14 - fornecimento e montagem de dois caixilhos;

2. Quanto a benfeitorias necessárias que não podem ser levantadas sem detrimento do locado:

- a) Ponto 3 Parcialmente, ou seja quanto a uma das instalações sanitárias (não a que foi construída devido à construção da nova escada)
- b) Ponto 6 - execução dos revestimentos nas instalações sanitárias;
- c) Ponto 7 - revestimento da fachada a mosaico;
- d) Ponto 8 - execução do pavimento das instalações sanitárias a mosaico cerâmico;
- e) Ponto 9 - revestimento do pavimento das montras a mosaico «Pavigrés»;
- f) Ponto 10 - revestimento do pavimento da cave e do r/c a mosaico «Versailles»;
- g) Ponto 15 - Fornecimento e montagem de duas portas de madeira tipo Placarol envernizadas;
- h) Ponto 16 - Fornecimento e montagem de loiças sanitárias, rede de águas e esgotos;
- i) Ponto 17 - Assentamento de claraboia no tecto;
- j) Ponto 18 - Apoio de construção civil à instalação elétrica ;

- todavia, de tal proposta n.º 44/91 de 27/05/1991, não constam quaisquer elementos que permitam estabelecer discriminadamente os valores correspondentes a cada um dos referidos «trabalhos» ;

- não possuindo a Reconvinte quaisquer elementos, designadamente documentais, que lhe permitam proceder a discriminação do valor correspondente a cada um daqueles «trabalhos» constantes da proposta ;

- pelo que, nos termos do n.º 4 do artigo 360º do CPC, incumbe ao juiz completá-la mediante indagação oficiosa, ordenando, designadamente, a produção de prova pericial.

Conclui, peticionando pela admissibilidade do presente incidente de liquidação, considerando-se renovada a instância e procedendo-se à notificação do Requerido para contestar, querendo, prosseguindo o processo os seus termos até final.

2 - Devidamente notificado o Requerido, para contestar a liquidação, veio

apresentar contestação, alegando, em resumo, o seguinte:

v a petição inicial de liquidação é inepta, pois omite o pedido de liquidação em quantia certa ;

v os créditos por benfeitorias, peticionados nos autos principais e cuja liquidação é objecto do presente incidente, encontram-se prescritos, por decurso do prazo ordinário previsto no artº. 309º, do Cód. Civil ;

v ocorre ilegitimidade activa da Requerente ;

v as benfeitorias voluptuárias têm um valor superior a 25.200,03 €, pelo que inexistente qualquer valor condenatório a liquidar nos presentes autos ;

v o valor das benfeitorias não pode exceder o valor do benefício ao tempo da entrega ;

v sendo que as benfeitorias úteis discriminadas nos artigos 22º, 23º, 25º e 28º do requerimento inicial não é sequer superior, á data, a 5.000,00 €.

Conclui, no sentido de indeferimento do requerido.

3 - Expressamente notificada para, querendo, responder às excepções invocadas, veio a Requerente fazê-lo em 29/06/2020, pugnando pela improcedência das invocadas excepções.

4 - Em 04/01/2021, foi proferido despacho, no qual:

- determinou-se a ulterior tramitação seguindo o formalismo próprio da acção declarativa comum ;

- dispensou-se a realização da audiência prévia ;

- fixou-se o valor do incidente ;

- conheceu-se acerca das invocadas excepções (ineptidão do requerimento inicial ; ilegitimidade da Requerente e prescrição), no sentido da sua improcedência ;

- proferiu-se, quanto ao demais, saneador *stricto sensu* ;

- fixou-se o objecto do litígio e os temas da prova, nos seguintes termos:

Objeto do litígio

Constitui objeto do litígio o apuramento dos valores das benfeitorias úteis e voluptuárias referidas na alínea b) do dispositivo da sentença condenatória proferida na acção declarativa.

Temas da prova

Está controvertida, nesta sequência, a matéria descrita nos artigos 20º e 23º do requerimento de liquidação, bem como o apuramento do valor dos trabalhos elencados no artigo 25º do requerimento de liquidação, e ainda a matéria alegada nos artigos 45º a 47º da contestação.

- Apreciaram-se os requerimentos probatórios.

5 - Procedeu-se à realização da audiência de discussão e julgamento, respeitando os formalismos legais, como resulta da acta datada de 08/04/2024.

6 - Posteriormente, em 09/07/2024, foi proferida sentença - cf., fls. 699 a 703 -, traduzindo-se o Dispositivo nos seguintes termos:

“IV - Dispositivo

Em face do exposto e tudo ponderado, o Tribunal decide condenar o Requerido A a pagar à Requerente MASSA INSOLVENTE DE N... E G..., LDA., o valor de € 7.833,48, atinente às benfeitorias úteis executadas no locado que não podem ser levantadas, descontadas das benfeitorias voluptuárias.

Custas pelas partes, na proporção do respetivo vencimento.

Notifique e registre”.

7 - Inconformado com o decidido, o Reconvindo/Requerido/Apelante interpôs recurso de apelação, por referência à sentença prolatada.

Apresentou, em conformidade, o Recorrente as seguintes CONCLUSÕES:

“1.º O Tribunal *a quo* descurou, sem fundamento bastante a prova pericial que versou sobre o valor venal das benfeitorias, atento o estado atual de desgaste do imóvel, tendo, em erro de direito, considerado, unicamente, o custo das mesmas por referência aos preços praticados no mercado à época de 1991;

2.º Não podia o Tribunal *a quo* quantificar as benfeitorias úteis executadas como se de construções ex novo se tratassem, considerando que as benfeitorias úteis foram realizadas há mais de 30 anos e quando as mesmas não foram mantidas, apresentando o imóvel, no momento da denúncia do contrato de arrendamento, um estado de elevada degradação;

3.º Uma instalação elétrica colocada há mais de 30 de anos está, hoje, em razão das normas técnicas e da tecnologia atual, totalmente obsoleta e carecida de substituição;

4.º Não se ignora, é certo, que, para se liquidar a respetiva indemnização, deve, num primeiro momento, atender-se ao seu custo, uma vez que é o valor da “despesa” do possuidor, mas, por outro lado, uma vez que só na data da entrega é que o titular da benfeitoria, deve atender-se ao seu valor venal;

5.º Os esclarecimentos do relatório pericial datado de setembro de 2023, permitem concluir que o valor venal da benfeitoria útil, instalação total elétrica do locado, corresponde, na data da inspeção pericial a 20% do valor total despendido para a execução da mesma, ou seja, a € 1.302,00 (mil trezentos e dois euros);

6.º Ao valor total de € 1.302,00 (mil trezentos e dois euros), relativo ao valor venal da instalação elétrica do locado, deve ser subtraído o valor de € 540,58 (quinhentos e quarenta euros e cinquenta e oito cêntimos), correspondente ao valor venal das armaduras e lâmpadas que a Apelada já levantou, remanescendo o valor venal de € 761,42 (setecentos e sessenta e um euros e quarenta e dois cêntimos);

7.º O Tribunal *a quo* ao considerar como provado a matéria em causa,

incorreu em erro manifesto na apreciação da prova, pelo que, cremos, pois, o Tribunal *a quo* desatendeu ao relatório pericial elaborado pelos Senhores Peritos que, quanto ao facto provado n.º 2, avaliaram a instalação elétrica em € 1.302,00 (mil trezentos e dois euros), por referência ao valor venal.

8.º A matéria descrita no facto provado n.º 2 deverá ser alterada, considerando o valor venal da benfeitoria;

9.º Entendemos assim que, como sua consequência, o cômputo do valor total das benfeitorias úteis, não poderá corresponder à quantia global de € 9.863,00 (nove mil, oitocentos e sessenta e três euros), conforme apurado pelo Tribunal *a quo*;

10.º Considerando o somatório dos valores venais das benfeitorias úteis, com as alterações à matéria de facto *supra* expostas, entende o Apelante que o valor total das benfeitorias úteis, deverá corresponder à quantia global de € 6.817,67 (€ 1.870,00 + € 510,00 + € 1.000,00 + € 761,42 + € 60,00 + € 850,00 + € 1.530,00 + € 63,75 + € 50,00 + € 22,50 + € 100,00).

11.º A respeito da matéria descrita nos pontos 1, 2, 3 e 4 do Facto Provado n.º 4 (quanto à instalação sanitária que foi construída devido à construção da nova escada), e pontos 5, 9, 11, 12, 13 e 14 do Facto Provado n.º 5, entende o Apelante que os concretos meios de prova constantes do processo, mormente a prova pericial, impunha, ao Tribunal *a quo*, decisão sobre estes pontos, de forma diversa.

12.º O Tribunal *a quo* descurou, sem fundamento bastante as demais benfeitorias voluptuárias, quantificadas pelo Senhores Peritos aquando da elaboração do relatório pericial, considerando, unicamente, para cômputo do valor total, as *supra* mencionadas benfeitorias voluptuárias.

13.º Atento a prova produzida nos presentes autos, mormente prova pericial, não podia o Tribunal *a quo* desconsiderar, para cômputo do valor global venal das benfeitorias voluptuais;

14.º Entendemos assim que, como sua consequência, o cômputo do valor total das benfeitorias voluptuárias, não poderá corresponder à quantia global de € 2.029,52 (dois mil e vinte e nove euros e cinquenta e dois cêntimos), conforme apurado pelo Tribunal *a quo*;

15.º Assim, considerando o somatório dos valores venais das benfeitorias voluptuárias, com as alterações à matéria de facto *supra* expostas, entende o Apelante que o valor total das benfeitorias voluptuárias, deverá corresponder à quantia global de € 2.687,09 (€ 63,75 + € 95,77 + € 850,00 + € 1.020,00 + € 50,00 + € 22,50 + € 100,00 + 385,07 + € 100,00);

16.º Logo, e tudo ponderado, a diferença entre o cômputo das benfeitorias úteis e voluptuárias é de € 4.130,58 (quatro mil, cento e trinta euros e cinquenta e oito cêntimos);

- 17.º Mais, o Tribunal *a quo* incorreu em erro na determinação da medida do enriquecimento atual, real e objeto propiciado ao Apelante;
- 18.º O pagamento de indemnização por benfeitorias úteis que não possam ser levantadas só pode ter lugar quando a coisa regresse à posse do seu titular com enriquecimento dadas as características das obras realizadas à presente dará, por só então se poder verificar o enriquecimento sem causa por parte, *in casu*, do Apelante;
- 19.º Dado o estado atual do locado e das benfeitorias realizadas (estado de degradação), faltaria sempre o requisito do enriquecimento do Apelante enquanto pressuposto do pagamento da compensação por benfeitorias;
- 20.º As benfeitorias realizadas há mais de 30 anos, não mais concedem qualquer atribuição patrimonial ao Apelante, bem como, atendo o avançado estado de degradação das mesmas e do imóvel, o Apelante não consegue tirar qualquer utilidade útil das mesmas e do imóvel onde estão incorporadas;
- 21.º O que está em causa nestes autos é o apurar a medida do enriquecimento atual propiciado ao Apelantes pelas benfeitorias, e não uma indemnização pelo reembolso do valor atual da realização dessas mesmas benfeitorias;
- 22.º Para calcular tal indemnização, deve num primeiro momento, atender-se ao seu custo, uma vez que só na data da entrega é que o titular beneficia das benfeitorias realizadas, e, num segundo momento, deve atender-se ao seu valor em data atual, não descurando o benefício e utilidade que o Apelante pode retirar, razão pela qual a indemnização das benfeitorias necessárias e/ou úteis não pode/deve ultrapassar o valor da benfeitoria à data da entrega;
- 23.º E assim é pois quando a norma estabelece que o benfeitorizante deve ser satisfeito/indemnizado segundo as regras do enriquecimento sem causa, significa que o proprietário não pagará mais do que o despendido nelas, nem pagará mais que o valor que as benfeitorias representam para a coisa, porque – importa acentuar a distinção – uma coisa é o custo duma despesa feita para melhorar a “coisa” e outra, diferente, o valor que tal despesa acrescentou à coisa;
- 24.º Sempre se impunha ao Tribunal *a quo* considerar os seguintes quesitos, de modo a determinar a medida concreta do enriquecimento propiciado ao Apelante pela execução das benfeitorias: De que modo as benfeitorias realizadas propiciam um enriquecimento atual do Apelante? O imóvel dos presentes autos está a precisar de obras? Que tipo de obras? Precisam as benfeitorias realizadas de ser refeitas, atento o seu estado de degradação? Para aproveitamento económico do imóvel, terá o Apelante de refazer as obras realizadas há mais de 30 anos atrás?
- 25.º As benfeitorias realizadas esgotaram a sua “vida útil”, e não mais contribuem para o melhoramento da coisa, e, nesta medida, para o incremento

do valor do imóvel e, consequentemente, não mais propiciam um enriquecimento ao Apelante;

26.º Enquanto proprietário do imóvel, o Apelante vê-se atualmente na necessidade impreterível de realizar obras de reparação e renovação gerais no imóvel, fruto da degradação real do mesmo, de modo a poder usar, fruir e dispor do imóvel;

27.º Acresce dizer que, é no mínimo excessivo onerar o Apelante com o pagamento de uma indemnização por benfeitorias realizadas há mais de três décadas atrás, as quais refira-se obsoletas, degradadas, deterioradas, e esgotadas na sua “vida útil”, tendo, ao mesmo tempo de suportar os encargos inerentes à realização de obras de reparação e renovação do imóvel;

28.º No máximo, a condenar o Apelante no pagamento à Apelada de uma indemnização pelas benfeitorias realizadas há mais de 30 anos, estaríamos perante um enriquecimento sem causa da Apelada, na medida em não mais existe qualquer enriquecimento propiciado ao Apelante pelas benfeitorias realizadas;

29.º É assim, a determinação da medida daquele enriquecimento que irá, ou não, ter como resultado a obrigação de indemnizar.

30.º Da matéria de facto não é possível inferir pela existência de um qualquer enriquecimento do Apelante, pelas benfeitorias realizadas.

31.º Da matéria de facto provada e não provada não existe sequer uma menção ao valor atual do imóvel, antes e depois da realização das benfeitorias, para determinação da medida concreta do acréscimo, ou não acréscimo, do valor comercial/patrimonial do imóvel e, consequentemente, do enriquecimento propiciado ao Apelante.

32.º A matéria de facto provada e não provada, e sua fundamentação, versam, tão-somente, sobre o cômputo dos valores das benfeitorias, individualmente consideradas, e não sobre a medida concreta do enriquecimento propiciado ao Apelante, o que se impunha atento aquele n.º 2 do artigo 1273.º, do Código Civil.

33.º Os factos provados e não provados não permitem uma decisão que condene o Apelante na obrigação de indemnizar, uma vez que se verifica a insuficiência da matéria de facto quanto à determinação da medida do enriquecimento.

34.º Em face do exposto, ao contrário do decidido pelo Tribunal a quo, inexistente qualquer direito indemnizatório a favor da Apelada, uma vez que inexistente qualquer enriquecimento atual do Apelante, razão pela qual sempre se deverá revogar a douda sentença recorrida, substituindo-se por outra que determine que nada é devido à Apelada, atinente às benfeitorias úteis executadas no imóvel que não puderam ser levantadas.

35.º Subsidiariamente, e nos termos do disposto no artigo 662.º, n.º 2, alínea b) do C.P.C., deverá, salvo melhor opinião, o Tribunal *ad quem* anular a douda decisão recorrida e ordenar a produção de nova prova, mormente, perícia singular, a fim de determinar a medida do enriquecimento atual do Apelante. A decisão sob censura violou, entre outros, os seguintes preceitos legais:

Artigos 216.º, 473.º e 1273.º, todos do Código Civil.

SUBSIDIARIAMENTE,

36.º Mesmo que assim não se entenda, o que aqui se equaciona por mero dever de patrocínio, mas sem conceder, sempre se dirá que, subsidiariamente, deverá revogar-se a douda sentença recorrida e substituindo-se a mesma por doudo Acórdão que condene o Apelante apagar à Apelada a quantia de € 4.130,58 (quatro mil, cento e trinta euros e cinquenta e oito cêntimos), a título de benfeitorias úteis executadas no locado que não podem ser levantadas, nos termos da impugnação da matéria de facto”.

Conclui, no sentido da procedência do recurso.

8 - A Reconvinte/Requerente/Apelada apresentou contra-alegações, nas quais fez constar as seguintes CONCLUSÕES (consigna-se inexistir alínea H):

“A - O presente constitui incidente de liquidação.

B - O Tribunal da Relação de Lisboa, no acórdão que proferiu (e que transitou em julgado previamente ao presente incidente), conferiu nova redação e novo teor à al. b) da decisão, os quais acabaram se tornar definitivos.

C - Como é referido na douda sentença recorrida, na análise crítica da prova, no que respeita aos factos 1. a 3., «esta matéria assentou na decisão proferida nos autos principais e transitada em julgado»

D - Assim, no que respeita à instalação elétrica (facto 3), nomeadamente para efeitos de apuramento do valor do remanescente da benfeitoria - o que não pode ser levantado - o valor já havia sido previamente fixado ou liquidado por sentença já transitada em julgado.

E - Estando por isso a sua fixação/determinação subtraída do âmbito do presente incidente de liquidação, sendo por isso irrelevante qualquer consideração tecida no relatório pericial sobre este facto.

F - E, por outro lado, conforme é referido na douda sentença recorrida quanto à «análise crítica da prova», e no que respeita aos factos 4. a 10, «o Tribunal atentou no relatório pericial e no seu esclarecimento, elaborados por um colégio de peritos, deles constando a fundamentação detalhada dos valores apontados, tendo-se consignado na matéria de facto provada quer o custo das obras, quer o seu valor atual.»

G -Assim o relatório pericial, incluindo os esclarecimentos prestados, são relevantes quanto às benfeitorias os valores venais «na data da inspeção pericial», mas só quanto à matéria dos factos 4.a 10.

I - Afigura-se ao recorrido que o recorrente parece querer socorre-se do presente incidente para contornar matéria já decida e transitada em julgado.

J - Por último, refere-se que os citados excertos dos depoimentos das testemunhas, que acabam por nem sequer ser referidos nas conclusões, reduzem-se a apreciações subjetivas e genéricas, sem qualquer relevância neste incidente de liquidação”.

Conclui, no sentido de manutenção da decisão recorrida.

9 - Tal recurso foi admitido por despacho datado de 17/01/2025, como apelação, a subir de imediato, nos próprios autos e com efeito meramente devolutivo.

10 - Colhidos os vistos legais, *cumpra apreciar, valorar, ajuizar e decidir.*

**

II - ÂMBITO DO RECURSO DE APELAÇÃO

Prescrevem os n.ºs. 1 e 2, do art.º. 639.º do Cód. de Processo Civil, estatuinto acerca do ónus de alegar e formular conclusões, que:

“1 - o recorrente deve apresentar a sua alegação, na qual conclui, de forma sintética, pela indicação dos fundamentos por que pede a alteração ou anulação da decisão.

2 - Versando o recurso sobre matéria de direito, as conclusões devem indicar:

a) As normas jurídicas violadas ;

b) O sentido com que, no entender do recorrente, as normas que constituem fundamento jurídico da decisão deviam ter sido interpretadas e aplicadas ;

c) Invocando-se erro na determinação da norma aplicável, a norma jurídica que, no entendimento do recorrente, devia ter sido aplicada”.

Por sua vez, na esteira do prescrito no n.º. 4 do art.º. 635.º do mesmo diploma, o qual dispõe que *“nas conclusões da alegação, pode o recorrente restringir, expressa ou tacitamente, o objecto inicial do recurso”, é pelas conclusões da alegação do recorrente Apelante que se define o objecto e se delimita o âmbito do recurso, sem prejuízo das questões de que o tribunal ad quem possa ou deva conhecer oficiosamente*, apenas estando este tribunal adstrito à apreciação das questões suscitadas que sejam relevantes para conhecimento do objecto do recurso.

Pelo que, no sopesar das conclusões expostas, a apreciação a efectuar na presente sede determina o conhecimento das seguintes questões:

1. DA EVENTUAL PERTINÊNCIA DA MODIFICABILIDADE DA DECISÃO PROFERIDA SOBRE A MATÉRIA DE FACTO, nos quadros do art.º. 662.º, do Cód. de Processo Civil, o que determina a aferição:

Ø Da pretendida alteração da redacção do facto provado n.º. 2. - *Conclusões 1.ª a 10.ª e Conclusões Contra-alegacionais C a E ;*

Ø Da pretendida alteração do valor global venal das benfeitorias voluptuárias

e do pretendido aditamento de um novo ponto factual, com a seguinte redacção:

“o cômputo do valor total das benfeitorias voluptuárias, atento seu valor venal, ascende à quantia global de € 2.687,09 (€ 63,75 + € 95,77 + € 850,00 + € 1.020,00 + € 50,00 + € 22,50 + € 100,00 + € 385,07 + € 100,00)” -

Conclusões 11ª a 16ª e Conclusões Contra-alegacionais F e G ;

o que implica a REAPRECIACÃO DA PROVA produzida ;

2. Seguidamente, aferir acerca da eventual ocorrência de alteração de JULGAMENTO na SUBSUNÇÃO JURÍDICA EXPOSTA NA DECISÃO RECORRIDA, TENDO EM CONSIDERAÇÃO OS FACTOS APURADOS (fruto das alterações infra em apreciação), o que implica apreciação do ENQUADRAMENTO JURÍDICO DA CAUSA.

Neste, apreciar-se-á, basicamente, acerca do seguinte:

- Da total ausência de enriquecimento actual do Requerido Apelante, decorrente das benfeitorias, enquanto pressuposto do pagamento de compensação por benfeitorias úteis;
- Da circunstância do valor das benfeitorias não poder exceder o valor do benefício ao tempo da entrega;
- Da necessidade de apurar a medida do enriquecimento actual propiciado pelas benfeitorias ao Requerido Apelante, nos termos do nº. 2, do artº. 1273º, do Cód. Civil, daí resultando se irá, ou não, ter como resultado a obrigação de indemnizar;

sem prescindir:

- Da não produção de meios de prova que permitam ao tribunal *a quo* concluir pela não verificação de qualquer enriquecimento e da notória insuficiência da matéria de facto, em virtude de não permitir determinar a medida concreta do enriquecimento propiciado ao Requerido Apelante pela execução das obras ;
- Da pretendida ampliação do julgamento ad matéria de facto, através da produção de novos meios de prova (o artº. 662º, nº. 2, alín. b) e c), do CPC), a implicar a anulação da decisão recorrida - *Conclusões 17ª a 35ª e Conclusões Contra-alegacionais I e J.*

**

III - FUNDAMENTAÇÃO

A - FUNDAMENTAÇÃO DE FACTO

Na sentença recorrida/apelada, foi considerado como PROVADO o seguinte (está identificado com * o facto objecto de impugnação):

1. Nos autos principais foi proferida sentença, a qual foi alterada em recurso interposto para o tribunal da Relação e transitou em julgado, dela passando a constar, designadamente, a condenação do A. A a pagar à R. MASSA INSOLVENTE DE N... E G..., LDA., “a quantia que se vier a apurar em

incidente de liquidação, com o montante máximo de € 25.200,03, (operado o desconto dos valores já quantificados e do das benfeitorias úteis que, sem detrimento da coisa, a R. poderia levantar, e que ascende a € 6.509,00), valor a que será descontado o montante em que se cifrarem as benfeitorias voluptuárias (escada de acesso à cave e alteração da entrada do imóvel, com colocação de uma nova porta em vidro, duas montras e chão em calçada à portuguesa, afagada e envernizada à entrada e, bem assim, o valor das obras com a casa de banho em substituição de uma outra que deixou de existir em consequência da construção da nova escada)”.

2. Foi despendido o valor de € 6.509,49, com IVA, para a substituição da instalação elétrica, incluindo mão-de-obra e projeto elétrico da obra entregue a técnico credenciado - correspondente ao valor de € 1.302,00 à data da perícia -, tendo a R. procedido já ao levantamento de armaduras e lâmpadas, no valor de € 2.702,68 - correspondente ao valor de € 540,60 à data da perícia -, não podendo os demais trabalhos ser levantados. [\[2\]](#) *

3. O valor da pintura, com IVA, ascendeu ao total de € 3.204,00.

4. A sociedade que, na qualidade de empreiteiro, executou uma parte substancial das benfeitorias, a saber, Tectobra - Estudos, Projectos e Obras, Lda., realizou os seguintes trabalhos, cujo valor orçamentado / faturado inclui IVA:

Ponto 1 - construção de alvenarias em tijolo com reboco numa face: € 600,00 (valor faturado) / € 510,00 (valor na data da perícia);

Ponto 2 - trabalhos de canalização referentes à ligação da rede de águas quentes e frias ao termoacumulador: € 250,00 (valor faturado);

Ponto 3 - fornecimento e montagem de porta de madeira em mogno (a fechar escadas): € 100,00 (valor faturado);

Ponto 4 - retirar papel de parede e alcatifa existentes: € 539,11 (valor faturado) (23º p.i.).

5. A referida sociedade Tectobra, na qualidade de empreiteiro, além dos referidos trabalhos a mais, mediante a proposta 44/91, de 27/05/1991, executou os seguintes trabalhos:

Ponto 1 - demolições relacionadas com implantação da nova escada: € 750,00 (valor faturado);

Ponto 2 - arranque de montra: € 400,00 (valor faturado);

Ponto 3 - transporte de entulhos a vazadouro: € 160,81 (valor faturado);

Ponto 4 -quanto à instalação sanitária que foi construída devido à construção da nova escada: € 75,00 (valor orçamentado) / € 63,75 (valor na data da perícia); e quanto à outra, que foi construída devido à construção da nova escada: € 100,00 (valor orçamentado) / € 63,75 (valor na data da perícia);

Ponto 5 - execução de guardas da escada em alvenaria de tijolo: € 478,84

(valor orçamentado);

Ponto 6 – execução dos revestimentos das paredes a reboco e execução dos revestimentos das paredes a azulejo branco 15x15 nas instalações sanitárias até à altura das portas: € 2.000,00 (valor orçamentado) / € 1.000,00 (valor na data da perícia); e € 100,00 (valor orçamentado) / € 50,00 (valor na data da perícia), respetivamente;

Ponto 7 – revestimento da fachada a mosaico: € 1.300,00 (valor orçamentado);

Ponto 8 – execução do pavimento das instalações sanitárias a mosaico cerâmico: quanto à instalação sanitária que foi construída devido à construção da nova escada: € 45,00 (valor orçamentado) / € 22,50 (valor na data da perícia); e quanto à outra, que foi construída devido à construção da nova escada: € 45,00 (valor orçamentado) / € 22,50 (valor na data da perícia);

Ponto 9 – revestimento do pavimento das montras a mosaico «Pavigrés»: € 350,00 (valor orçamentado);

Ponto 10 – revestimento do pavimento da cave e do r/c a mosaico «Versailles»: € 2.200,00 (valor orçamentado) / € 1.870,00 (valor na data da perícia), e € 1.800,00 (valor orçamentado) / € 1.530,00 (valor na data da perícia), respetivamente;

Ponto 11 – revestimento do hall de entrada na loja a calçada: € 1.000,00 (valor orçamentado);

Ponto 12 – execução de novo pavimento na zona da escada existente: € 1.000,00 (valor orçamentado) / € 850,00 (valor na data da perícia);

Ponto 13 – execução de nova escada em betão armado, sendo os cobertores e espelhos em mármore: € 1.200,00 (valor orçamentado) / € 1.020,00 (valor na data da perícia);

Ponto 14 – fornecimento e montagem de dois caixilhos: € 550,00 (valor orçamentado);

Ponto 15 – fornecimento e montagem de duas portas de madeira tipo Placarol envernizadas: € 125,00 (valor orçamentado);

Ponto 16 - fornecimento e montagem de loiças sanitárias da Valadares, modelo Monte Rosa, incluindo a rede de águas e esgotos necessários: € 125,00 (valor orçamentado) / € 100,00 (valor na data da perícia);

Ponto 17 – assentamento de claraboia no teto: € 1.459,00 (valor orçamentado) / € 729,50 (valor na data da perícia);

Ponto 18 – apoio de construção civil à instalação elétrica (trabalho comum à cave e rés-do-chão): € 300,00 (valor orçamentado) / € 60,00 (valor na data da perícia) (25º p.i.).

6. Os trabalhos a que aludem os pontos 1, 2 e 4 do facto 4., e os pontos 4 (a IS que não foi construída devido à construção da nova escada), 6, 8, 10, 15, 16 e 18 do facto 5. não podem ser levantados sem detrimento do locado.

*

7. A escada de acesso à cave tem o valor de € 3.689,65 (44º cont.).

8. A alteração da entrada do imóvel, com a colocação de uma nova porta em vidro e duas montras, tem o valor de € 3.850,71 (45º cont.).

9. A alteração da entrada do imóvel, com a colocação de chão em calçada à portuguesa, afagada e envernizada à entrada, tem o valor de € 1.750,00 (46º cont.).

10. As obras com a casa de banho em substituição de uma outra que deixou de existir em consequência da construção da nova escada, têm o valor de € 720,00 (47º cont.).

Inexistem quaisquer factos que tenham sido considerados não provados.

**

B - FUNDAMENTAÇÃO DE DIREITO

I) Da REAPRECIACÃO da PROVA em resultado da IMPUGNAÇÃO da MATÉRIA de FACTO

Prevendo acerca da modificabilidade da decisão de facto, consagra o artigo 662º do Cód. de Processo Civil os poderes vinculados da Relação, estatutando que:

“1 - A Relação deve alterar a decisão proferida sobre a matéria de facto, se os factos tidos como assentes, a prova produzida ou um documento superveniente impuserem decisão diversa.

2 - A Relação deve ainda, mesmo oficiosamente:

a) Ordenar a renovação da produção da prova quando houver dúvidas sérias sobre a credibilidade do depoente ou sobre o sentido do seu depoimento;

b) Ordenar em caso de dúvida fundada sobre a prova realizada, a produção de novos meios de prova;

c) Anular a decisão proferida na 1.ª instância, quando, não constando do processo todos os elementos que, nos termos do número anterior, permitam a alteração da decisão proferida sobre a matéria de facto, repete deficiente, obscura ou contraditória a decisão sobre pontos determinados da matéria de facto, ou quando considere indispensável a ampliação desta;

d) Determinar que, não estando devidamente fundamentada a decisão proferida sobre algum facto essencial para o julgamento da causa, o tribunal de 1.ª instância a fundamente, tendo em conta os depoimentos gravados ou registados”.

Para que tal conhecimento se consuma, deve previamente o recorrente/apelante, que impugne a decisão relativa à matéria de facto, cumprir o ónus a seu cargo, plasmado no artigo 640º do mesmo diploma, o qual dispõe que:

“1 - Quando seja impugnada a decisão sobre a matéria de facto, deve o

recorrente obrigatoriamente especificar, sob pena de rejeição:

- a) Os concretos pontos de facto que considera incorrectamente julgados;*
- b) Os concretos meios probatórios, constantes do processo ou de registo ou gravação nele realizada, que impunham decisão sobre os pontos da matéria de facto impugnados diversa da recorrida;*
- c) A decisão que, no seu entender, deve ser proferida sobre as questões de facto impugnadas.*

2. No caso previsto na alínea b) do número anterior, observa-se o seguinte:

- a) Quando os meios probatórios invocados como fundamento do erro na apreciação das provas tenham sido gravados, incumbe ao recorrente, sob pena de imediata rejeição do recurso na respetiva parte, indicar com exatidão as passagens da gravação em que se funda o seu recurso, sem prejuízo de poder proceder à transcrição dos excertos que considere relevantes;*
- b) Independentemente dos poderes de investigação oficiosa do tribunal, incumbe ao recorrido designar os meios de prova que infirmem as conclusões do recorrente e, se os depoimentos tiverem sido gravados, indicar com exatidão as passagens da gravação em que se funda e proceder, querendo, à transcrição dos excertos que considere importantes.*

3 - O disposto nos n.ºs 1 e 2 é aplicável ao caso de o recorrido pretender alargar o âmbito do recurso, nos termos do n.º 2 do artigo 636.º”.

No caso *sub judice*, a prova produzida em audiência foi gravada, sendo que o Apelante, relativamente ao cumprimento do preceituado no supra referido artigo 640º, nº. 2, alín. a), do Cód. de Processo Civil, procedeu à indicação exacta das passagens da gravação em que funda o recurso interposto, tendo ainda procedido á devida transcrição dos excertos que entendeu ou considerou relevantes.

Pelo que, tendo, adrede, o Apelante indicado os concretos pontos de facto que considera incorrectamente julgados, bem como a decisão que sobre tais pontos factuais deveria passar a constar, mostram-se preenchidos todos os requisitos ou pressupostos conducentes ao conhecimento da apresentada impugnação da matéria de facto.

Deste modo, procedeu-se à devida consideração dos depoimentos e declarações enunciadas, especificamente no que concerne às passagens da gravação indicadas e depoimentos transcritos.

Invoca, ainda, o Recorrente como concreto meio probatório a ponderar fundamentalmente o resultante de prova pericial, pelo que o Tribunal ponderará a sua potencialidade probatória, e adequação à matéria de facto questionada, nomeadamente na aferição se o mesmo impunha, por referência aos concretos pontos de facto impugnados, diferenciada decisão.

Não se desconhece que “para negar a admissibilidade da modificação da

decisão da matéria de facto, designadamente quando esta seja sustentada em meios de prova gravados, não pode servir de justificação o mero facto de existirem elementos *não verbalizados* (gestos, hesitações, posturas no depoimento, etc.) insusceptíveis de serem recolhidos pela gravação áudio ou vídeo. Também não encontra justificação a invocação, como factor impeditivo da reapreciação da prova oralmente produzida e da eventual modificação da decisão da matéria de facto, da necessidade de respeitar o princípio da livre apreciação pelo qual o tribunal de 1ª instância se guiou ou sequer as dificuldades de reapreciação de provas gravadas em face da falta de imediação”.

Pelo que, poderá e deverá a Relação “modificar a decisão da matéria de facto se e quando puder extrair dos meios de prova, com ponderação de todas as circunstâncias e sem ocultar também a livre apreciação da prova, um resultado diferente que seja racionalmente sustentado” [\[3\]](#).

Reconhece-se que o registo dos depoimentos, seja áudio ou vídeo, “nem sempre consegue traduzir tudo quanto pôde ser observado no tribunal *a quo*. Como a experiência o demonstra frequentemente, tanto ou mais importante que o conteúdo das declarações é o *modo* como são prestadas, as hesitações que as acompanham, as reacções perante as objecções postas, a excessiva firmeza ou o compreensível enfraquecimento da memória, sendo que a mera gravação dos depoimentos não permite o mesmo grau de percepção das referidas reacções que porventura influenciaram o juiz da 1ª instância. Na verdade, existem aspectos comportamentais ou reacções dos depoentes que apenas são percebidos, apreendidos, interiorizados e valorados por quem os presencia e que jamais podem ficar gravados ou registados para aproveitamento posterior por outro tribunal que vá reapreciar o modo como no primeiro se formou a convicção do julgador”.

Efectivamente, e esta é uma fragilidade que urge assumir e reconhecer, “o sistema não garante de forma tão perfeita quanto a que é possível na 1ª instância a percepção do entusiasmo, das hesitações, do nervosismo, das reticências, das insinuações, da excessiva segurança ou da aparente imprecisão, em suma, de todos os factores coligidos pela psicologia judiciária e de onde é legítimo aos tribunais retirar argumentos que permitam, com razoável segurança, credibilizar determinada informação ou deixar de lhe atribuir qualquer relevo”.

Todavia, tais dificuldades não devem justificar, por si só, a recusa da actividade judicativa conducente à reapreciação dos meios de prova, ainda que tais circunstâncias ou fragilidades devam ser necessariamente “ponderadas na ocasião em que a Relação procede à reapreciação dos meios de prova, evitando a introdução de alterações quando, fazendo actuar o

princípio da livre apreciação das provas, não seja possível concluir, com a necessária segurança, pela existência de erro de apreciação relativamente aos concretos pontos de facto impugnados” [4] (sublinhado nosso).

DA PRETENDIDA ALTERAÇÃO de REDACÇÃO do FACTO PROVADO 2

O presente ponto factual possui a seguinte redacção:

“2. Foi despendido o valor de € 6.509,49, com IVA, para a substituição da instalação elétrica, incluindo mão-de-obra e projeto elétrico da obra entregue a técnico credenciado, tendo a R. procedido já ao levantamento de armaduras e lâmpadas, no valor de € 2.702,68, não podendo os demais trabalhos ser levantados”.

O Requerido Impugnante argumenta ter o Tribunal *a quo* descurado, sem que tal o justificasse, *“a prova pericial que versou sobre o valor venal das benfeitorias, atento o estado atual de desgaste do imóvel, tendo, em erro de direito, considerado, unicamente, o custo das mesmas por referência aos preços praticados no mercado à época de 1991”.*

Assim, acrescenta, não poderia o Tribunal *a quo* ter quantificado *“as benfeitorias úteis executadas como se de construções ex novo se tratassem, considerando que as benfeitorias úteis foram realizadas há mais de 30 anos e quando as mesmas não foram mantidas, apresentando o imóvel, no momento da denúncia do contrato de arrendamento, um estado de elevada degradação”.* Desta forma, e exemplificativamente, *“uma instalação elétrica colocada há mais de 30 de anos está, hoje, em razão das normas técnicas e da tecnologia atual, totalmente obsoleta e carecida de substituição”.*

Assim, se é certo que, para liquidar a respectiva indemnização, deve-se, num primeiro momento, *“atender-se ao seu custo, uma vez que é o valor da “despesa” do possuidor, mas, por outro lado, uma vez que só na data da entrega é que o titular da benfeitoria, deve atender-se ao seu valor venal”.*

Desta forma, resulta dos esclarecimentos prestados relativamente ao relatório pericial elaborado que *“o valor venal da benfeitoria útil, instalação total elétrica do locado, corresponde, na data da inspeção pericial a 20% do valor total despendido para a execução da mesma, ou seja, a € 1.302,00 (mil trezentos e dois euros)”.*

Acrescendo que, a tal valor venal *“de € 1.302,00 (mil trezentos e dois euros), relativo ao valor venal da instalação elétrica do locado, deve ser subtraído o valor de € 540,58 (quinhentos e quarenta euros e cinquenta e oito cêntimos), correspondente ao valor venal das armaduras e lâmpadas que a Apelada já levantou, remanescendo o valor venal de € 761,42 (setecentos e sessenta e um euros e quarenta e dois cêntimos)”.*

Pelo que, o Tribunal *a quo*, ao considerar aquele facto provado, com a

redacção feita constar, *“incorreu em erro manifesto na apreciação da prova, pelo que, cremos, pois, o Tribunal a quo desatendeu ao relatório pericial elaborado pelos Senhores Peritos que, quanto ao facto provado n.º 2, avaliaram a instalação eléctrica em € 1.302,00 (mil trezentos e dois euros), por referência ao valor venal”*, pelo que se entende que a matéria descrita neste facto deve ser alterada, considerando o valor venal da benfeitoria.

Tal constatação tem como consequência que o *“cômputo do valor total das benfeitorias úteis, não poderá corresponder à quantia global de € 9.863,00 (nove mil, oitocentos e sessenta e três euros), conforme apurado pelo Tribunal a quo”*, mas antes devendo corresponder *“à quantia global de € 6.817,67 (€ 1.870,00 + € 510,00 + € 1.000,00 + € 761,42 + € 60,00 + € 850,00 + € 1.530,00 + € 63,75 + € 50,00 + € 22,50 + € 100,00)”*.

Donde, deverá ser considerado como provado que:

“O valor venal da benfeitoria útil, instalação eléctrica, ascende ao total de € 1.302,00 (mil trezentos e dois euros), ao qual deverá ser subtraído o valor venal de € 540,58 (quinhentos e quarenta euros e cinquenta e oito cêntimos), correspondente ao valor venal das armaduras e lâmpadas que a Apelada já levantou, remanescendo o valor venal de € 761,42 (setecentos e sessenta e um euros e quarenta e dois cêntimos), que não pode ser levantado” ;

“O valor total das benfeitorias úteis, atento o seu valor atual, ascende à quantia global de € 6.817,67 ((€ 1.870,00 + € 510,00 + € 1.000,00 + € 761,42 + € 60,00 + € 850,00 + € 1.530,00 + € 63,75 + € 50,00 + € 22,50 + € 100,00)”.

Na resposta contra-alegacional apresentada, defende a Apelada que, tal como consignado na sentença apelada, na parte respeitante à análise crítica da prova, aquele facto assenta na decisão proferida nos autos principais, devidamente transitada em julgado.

Assim, no que concerne à instalação eléctrica, para *“efeitos de apuramento do valor do remanescente da benfeitoria – o que não pode ser levantado – o valor já havia sido previamente fixado ou liquidado por sentença já transitada em julgado”*.

Donde, a sua fixação/determinação encontra-se *“subtraída do âmbito do presente incidente de liquidação, sendo por isso irrelevante qualquer consideração tecida no relatório pericial sobre este facto”*.

Apreciando:

Analisemos, em primeiro lugar, o decidido em 1ª instância:

- considerou-se como única benfeitoria necessária a reparação da claraboia, tendo-se fixado a indemnização/compensação devida à Reconvinte (ora Requerente), no montante de 1.459,00 € - cf., fls. 19 e 21 da sentença ;
- relativamente às benfeitorias úteis, entendeu-se que apenas *“as armaduras,*

lâmpadas fluorescentes e tectos falsos podem ser levantados, sem detrimento do locado”, sendo que as demais, pela sua natureza, não poderiam “ser levantadas pela R., pois estão incorporadas no locado de forma permanente”, cumprindo compensar a Reconvinte pelo seu valor - cf., fls. 21 da sentença ;

- entendeu-se, porém, que esta valor não era, *“no entanto, passível de ser quantificado nesta fase, a não ser quanto às pinturas, que devidas ascendem a € 3.204,00” - cf., fls. 21 da sentença;*
- acrescentando-se que, relativamente á parte da iluminação, *“o valor apurado € 6.509,49 inclui armaduras e lâmpadas, as quais constituem benfeitorias úteis que podem ser levantadas pela R e por isso não dão lugar a compensação (artº. 1273º nº 1 do CC)” - cf., fls. 21 da sentença ;*
- consignou-se, assim, que *“para aferir do valor das benfeitorias úteis realizadas pela R no locado, com excepção das pinturas, há que recorrer ao incidente de liquidação (artº 359 do CPC), o qual, a ser intentado, levará em conta (.....) a instalação de todo o circuito eléctrico (com excepção das armaduras e lâmpadas) e que não constem das úteis passíveis de levantamento nem das voluptuárias” (sublinhado nosso) - cf., fls. 22 da sentença ;*
- concluiu-se pela condenação do Reconvindo, a pagar á Reconvinte a quantia já liquidada de € 4.663,00 (1.459,00 € da reparação da claraboia [benfeitoria necessária] + 3.204,00 € de pinturas [benfeitoria útil]), e na quantia que se apurasse em incidente de liquidação, até ao montante de € 31.710,03 (€ 36.373,03 (-) € 4.663,00 (=) € 31.710,03) - cf., fls. 22 da sentença.

O douto Acórdão desta Relação, de 14/06/2016, nada alterou relativamente àquele facto provado 51 (não impugnado), relativamente ao valor despendido pela Reconvinte com a substituição da instalação eléctrica, incluindo mão-de-obra e projecto eléctrico da obra entregue a técnico credenciado, que se manteve na quantia de € 6.509,49.

E, relativamente ao decidido na sentença de 1ª instância, alterou o seguinte:

- Ø O montante máximo a apurar em incidente de liquidação reduziu-se de € 31.710,03 para € 25.200,03 ;
- Ø Neste valor operou-se o desconto dos valores já quantificados/liquidados - € 4.663,00 -, bem como o valor das benfeitorias úteis que, sem detrimento da coisa, a Reconvinte poderia levantar - que fixou em € 6.509,00 ;
- Ø Determinou que àquele valor que visse a ser liquidado até um máximo de € 25.200,03 deveria ser descontado os valores referentes:
 - i. À nova construção da escada de acesso à cave ;
 - ii. Alteração de entrada do imóvel, com colocação de uma nova porta em vidro;
 - iii. Colocação de duas montras ;
 - iv. Colocação de chão em calçada portuguesa afagada e envernizada à entrada

;

v. Valor das obras com a casa de banho em substituição de uma outra que deixou de existir em consequência da construção da nova escada.

Relativamente ao ponto factual em equação - facto provado 2 -, e contrariamente ao que consta na fundamentação/análise crítica da factualidade provada, o mesmo não se funda apenas *“na decisão proferida nos autos principais e transitada em julgado”*.

Com efeito, se tal é assim relativamente ao primeiro segmento de tal ponto factual, já não o é relativamente ao segundo segmento, nomeadamente no que concerne ao valor das armaduras e lâmpadas já levantadas pela Reconvinte (ora Requerente e Recorrida), sendo que esta matéria ter-se-á fundado no teor da prova pericial elaborada.

Por outro lado, é certo que a sentença prolatada na 1ª instância, tal como já verificámos, fixa, no ponto factual provado 51, o valor despendido pela Reconvinte com aquela benfeitoria útil, mas não afasta o recurso á liquidação, atento o facto de parte de tais benfeitorias se configurarem como susceptíveis de levantamento.

Acresce que a sentença ora apelada, relativamente a várias das benfeitorias ponderáveis, fixa/liquida, não só o valor de custo por referência aos preços praticados no mercado á época (1991), mas também o seu valor venal, na data da inspecção pericial, considerando a sua *“desvalorização devida á degradação e desgaste pela idade e utilização, bem como pela inutilização”*, tal como consta do Anexo III dos esclarecimentos prestados ao laudo pericial.

Ora, na ponderação do eventual enquadramento jurídico a efectuar (evidenciado na sentença sob apelo), entende-se dever constar, também no que concerne á presente benfeitoria útil, ambos os valores, igualmente reportados ao valor das armaduras e lâmpadas alvo de levantamento.

Sendo ainda certo que os enunciados depoimentos testemunhais não se configuram como relevantes para o ajuizar da presente impugnação - salvo no que concerne ao confirmar da degradação e desgaste natural de tais elementos, fruto da utilização e decurso temporal decorrido -, com base na prova pericial produzida (e procedendo a um cálculo proporcional), na parcial procedência da impugnação apresentada, determina-se que o facto provado nº. 2 passe a figurar com a seguinte redacção:

“2. Foi despendido o valor de € 6.509,49, com IVA, para a substituição da instalação elétrica, incluindo mão-de-obra e projeto elétrico da obra entregue a técnico credenciado - correspondente ao valor de € 1.302,00 à data da perícia -, tendo a R. procedido já ao levantamento de armaduras e lâmpadas, no valor de € 2.702,68 - correspondente ao valor de € 540,60 à data da perícia -, não podendo os demais trabalhos ser levantados”.

Já no que concerne ao pretendido aditamento da consignação do *valor total das benfeitorias úteis*, trata-se de uma eventual conclusão, a retirar da factualidade provada, e não propriamente de um facto que deva figurar na elencagem factual ponderável.

Pelo que, nessa parte, improcede o juízo de impugnação.

DA PRETENDIDA ALTERAÇÃO do VALOR GLOBAL VENAL das BENFEITORIAS VOLUPTUÁRIAS

Referencia o Impugnante Requerido que relativamente á matéria descrita “*nos pontos 1, 2, 3 e 4 do Facto Provado n.º 4 (quanto à instalação sanitária que foi construída devido à construção da nova escada), e pontos 5, 9, 11, 12, 13 e 14 do Facto Provado n.º 5, entende o Apelante que os concretos meios de prova constantes do processo, mormente a prova pericial, impunha, ao Tribunal a quo, decisão sobre estes pontos, de forma diversa*”.

Acrescenta existirem outras benfeitorias voluptuárias, assim qualificadas pelos Srs. Peritos que o Tribunal não poderia desconsiderar para o cômputo do valor total.

Assim, tal cômputo não poderá corresponder á quantia global de € 2.029,52 (dois mil e vinte e nove euros e cinquenta e dois cêntimos), conforme apurado pelo Tribunal *a quo*, mas antes devendo-se dar como provado que:

“*o cômputo do valor total das benfeitorias voluptuárias, atento o seu valor venal, ascende á quantia global de € 2.687,09 (€ 63,75 + € 95,77 + € 850,00 + € 1.020,00 + € 50,00 + € 22,50 + € 100,00 + 385,07 + € 100,00)*”.

Donde, tudo conjugado, “*a diferença entre o cômputo das benfeitorias úteis e voluptuárias é de € 4.130,58 (quatro mil, cento e trinta euros e cinquenta e oito cêntimos)*”.

Na resposta contra-alegacional, aduz a Recorrida que na fixação dos factos provados, tal como é consignado na sentença apelada, “*o Tribunal atentou no relatório pericial e no seu esclarecimento, elaborados por um colégio de peritos, deles constando a fundamentação detalhada dos valores apontados, tendo-se consignado na matéria de facto provada quer o custo das obras, quer o seu valor atual*”, o que, incluindo os esclarecimentos prestados, é relevante “*quanto às benfeitorias os valores venais «na data da inspeção pericial», mas só quanto à matéria dos factos 4. a 10*”.

Apreciando:

Através do presente segmento, não pretende propriamente o Impugnante uma verdadeira alteração da elencagem factual, pois, aquilo que identifica como facto aditando - e tal como já consignámos anteriormente relativamente ao antecedente segmento impugnatório -, mais não traduz do que uma eventual conclusão, a retirar da factualidade provada, e não propriamente de um facto que deva figurar na elencagem factual ponderável.

Com efeito, o que o Apelante pretende é que a elencagem das alegadas benfeitorias voluptuárias que devem ser ponderadas, e descontadas, seja alargada a obras que não foram consideradas na sentença sob sindicância. Ora, escalpelizada esta verificamos que a indemnização pelo valor total das benfeitorias úteis que não podem ser levantadas foi fixado no valor de 9.863,00 €.

Sob este valor - 9.863,00 € -, procedeu-se ao desconto do valor de benfeitorias voluptuárias, nomeadamente:

a) As correspondentes aos pontos 1, 2, 3, 4 (a instalação sanitária que foi construída devido á construção da nova escada), 5, 9, 11, 12, 13 e 14 do facto 5, cujo valor total ascende:

i. Atento o respectivo custo: € 5.964,65 ;

ii. Atento o seu valor actual: € 2.029,52.

Analísado o corpo alegacional recursório, constata-se que o Impugnante, para além daquelas, pretende, ainda, que sejam consideradas, para cômputo do valor global venal das benfeitorias voluptuárias, as seguintes (com os correspondentes valores):

a. Execução dos revestimentos das paredes a azulejo 15x15, até á altura da porta, na instalação sanitária que foi construída devido á construção da nova escada ----- € 50,00 ;

b. Execução do pavimento na instalação sanitária que foi construída devido à construção da nova escada ----- € 22,50 ;

c. Fornecimento e montagem de loiças sanitárias na instalação sanitária que foi construída devido á construção da nova escada ----- € 100,00 ;

d. Alteração da entrada do imóvel, com colocação de uma nova porta em vidro e colocação de duas montras ----- € 385,07 ;

e. Fornecimento e montagem de porta em madeira de mogno ----- € 100,00.

Ora, conforme refere o dispositivo do aresto da Relação, datado de 14/06/2016, foi o Reconvindo (ora Requerido Recorrente) condenado a pagar á Reconvinte (ora Requerente Recorrida), *“a quantia que se vier a apurar em incidente de liquidação, com o montante máximo de € 25.200,03, (operado o desconto dos valores já quantificados e do das benfeitorias úteis que, sem detrimento da coisa, a R. poderia levantar, e que ascende a € 6.509,00), valor a que será descontado o montante em que se cifrarem as benfeitorias voluptuárias (escada de acesso à cave e alteração da entrada do imóvel, com colocação de uma nova porta em vidro, duas montras e chão em calçada à portuguesa, afagada e envernizada à entrada e, bem assim, o valor das obras com a casa de banho em substituição de uma outra que deixou de existir em consequência da construção da nova escada)”*.

Decorre, com evidência, ser esta condenação, a delimitar ou balizar quais as

benfeitorias voluptuárias (e seu montante) a descontar ao valor apurado das benfeitorias úteis, elencando-as como:

- i. À nova construção da escada de acesso à cave ;
- ii. Alteração de entrada do imóvel, com colocação de uma nova porta em vidro ;
- iii. Colocação de duas montras ;
- iv. Colocação de chão em calçada portuguesa afagada e envernizada à entrada ;
- v. Valor das obras com a casa de banho em substituição de uma outra que deixou de existir em consequência da construção da nova escada.

Ora, fazendo a correspondência daquelas benfeitorias voluptuárias pretendidas aditar (identificadas nas alíneas a. a e.), com o teor do dispositivo condenatório transcrito e o meio probatório relatório pericial (e respectivos esclarecimentos/aditamentos complementares), constata-se o seguinte:

- a da alínea a. encontra-se enunciada no facto 5, ponto 6, 2ª parte, tendo o valor orçamentado de 100,00 € e o valor à data da perícia de 50,00 € ;
- a da alínea b. encontra-se enunciada no facto 5, ponto 8, 1ª parte, tendo o valor orçamentado de 45,00 € e o valor à data da perícia de 22,50 € ;
- a da alínea c. já foi ponderada como benfeitoria voluptuária no ponto 4 do facto 5., não devendo sê-lo novamente ;
- a da alínea d. corresponde ao facto 8. provado, tendo o valor de custo de € 3.850,71, e o valor á data da perícia de € 385,07 ;
- por fim, a descrita na alínea e. não figura no âmbito das benfeitorias voluptuárias a descontar e, como tal, não deve ser valorada.

Donde decorre que os valores das benfeitorias voluptuárias a descontar ao valor total das benfeitorias úteis é o seguinte:

- os correspondentes aos pontos 1, 2, 3, 4 (a instalação sanitária que foi construída devido á construção da nova escada), 5, 6 (2ª parte), 8 (1ª parte) 9, 11, 12, 13 e 14 do facto 5, e facto 8, cujo valor total ascende:
 - i. Atento o respectivo custo: € 9.960,36 ;
 - ii. Atento o seu valor actual: € 2.487,09.

II) DA ALTERAÇÃO DE JULGAMENTO NA SUBSUNÇÃO JURÍDICA EXPOSTA NA DECISÃO RECORRIDA, TENDO EM CONSIDERAÇÃO OS FACTOS APURADOS

A sentença apelada ajuizou, em súmula, nos seguintes termos:

- a questão decidenda traduz-se em apurar se a condenação proferida nos autos principais deve ser liquidada nos termos requeridos pela Requerente ;
- importa liquidar a seguinte condenação genérica:
 - i. A quantia que se vier a apurar em incidente de liquidação, com o montante

máximo de € 25.200,03, operado o desconto do(s):

a) Valores já quantificados ;

b) Das benfeitorias úteis que, sem detrimento da coisa, a Reconvinte poderia levantar, e que ascende a € 6.509,00 ;

ii. A tal valor máximo de € 25.200,03, desconta-se o montante em que se cifrarem as benfeitorias voluptuárias:

a) Escada de acesso á cave ;

b) Alteração da entrada do imóvel, com colocação de uma nova porta em vidro, duas montras e chão em calçada á portuguesa, afagada e envernizada á entrada ;

c) O valor das obras com a casa de banho em substituição de uma outra que deixou de existir em consequência da construção da nova escada ;

- está, assim, em causa, o apuramento do valor das benfeitorias úteis e voluptuárias, de forma a descontar o valor destas no valor daquelas ;

- relativamente á definição do critério aferidor desse valor existem dois limites:

Ø O custo da execução das benfeitorias ;

Ø O seu valor actual no património do beneficiário ;

- ou seja, não se trata do reembolso das despesas, mas sim da restituição da medida do enriquecimento propiciado pelas benfeitorias ;

- parafraseando aresto da RL de 05/02/2009, “o montante da obrigação de restituição/indemnização fundada na realização de benfeitorias úteis, que não podem ser levantadas, deve corresponder ao:

· Valor do custo da execução dessas benfeitorias ; ou

· Ao valor do benefício que delas resulta para a parte beneficiada, consoante o que for mais baixo, sendo que tais valores devem ser fixados por referência á mesma data, e actualizados á data da decisão ;

- do valor total de € 6.509,49 – relativo á substituição da instalação eléctrica do locado -, deve ser subtraído o valor de € 2.702,68, correspondente às armaduras e lâmpadas que a Reconvinte/Requerente já levantou ;

- remanescendo o valor de € 3.806,81, que não pode ser levantado e ao qual a Reconvinte/Requerente tem direito ;

- a tal valor (3.806,81 €), devem ser somados os seguintes:

a) Os apurados sob os pontos 1, 2 e 4 do facto 4: 600,00 € (+) 250,00 € (+)539,11 € ;

b) Os apurados sob os pontos 4, 6, 8, 10, 15, 16 e 18 do facto 5, que correspondem a benfeitorias úteis que não podem ser levantadas ;

- assim, o valor total das benfeitorias úteis:

i. Atento o respectivo custo: 11.680,27 € ;

ii. Atento seu valor actual: 9.863,00 € ;

- considerando o critério exposto, deve a indemnização fixar-se no mais baixo dos dois valores limite, ou seja, em 9.863,00 € ;

- a este valor – 9.863,00 € -, há que descontar o valor das benfeitorias voluptuárias, nomeadamente:

a) As correspondentes aos pontos 1, 2, 3, 4 (a instalação sanitária que foi construída devido á construção da nova escada), 5, 9, 11, 12, 13 e 14 do facto 5, cujo valor total ascende:

i. Atento o respectivo custo: € 5.964,65 ;

ii. Atento o seu valor actual: € 2.029,52 ;

- considerando o mesmo critério exposto para as benfeitorias úteis, por analogia, deve a indemnização fixar-se no mais baixo dos dois valores limite, ou seja, em 2.029,52 € ;

- donde, a diferença é de € 7.833,48 – 9.863,00 € (-) 2.029,52 € ;

- sendo este o valor final global, ao qual a Reconvinte/Requerente tem direito. Questionando a solução adoptada, o Requerido Recorrente invoca ocorrer total ausência de enriquecimento actual em seu benefício, decorrente das benfeitorias, enquanto pressuposto do pagamento de compensação por benfeitorias úteis.

Concretiza que o valor das benfeitorias não pode exceder o valor do benefício ao tempo da entrega, existindo a necessidade de apurar a medida do enriquecimento actual a si propiciado pelas benfeitorias, nos termos do nº. 2, do artº. 1273º, do Cód. Civil, daí resultando se irá, ou não, ter como resultado a obrigação de indemnizar.

Acrescenta, sem prescindir, não terem sido produzidos meios de prova que permitam ao tribunal *a quo* concluir pela não verificação de qualquer enriquecimento e da notória insuficiência da matéria de facto, em virtude de não permitir determinar a medida concreta do enriquecimento alegadamente propiciado ao Requerido Apelante pela execução das obras.

Pelo que, formula ampliação do julgamento da matéria de facto, através da produção de novos meios de prova (o artº. 662º, nº. 2, alín. b) e c), do CPC), a implicar a anulação da decisão recorrida.

Na resposta contra-alegacional, referencia a Recorrida que o Apelante parece querer socorrer-se do presente incidente para contornar matéria já decidida e transitada em julgado.

Decidindo:

Estatuindo acerca das benfeitorias necessárias e úteis, prescreve o artº. 1273º, do Cód. Civil, que:

“1. Tanto o possuidor de boa fé como o de má fé têm direito a ser indemnizados das benfeitorias necessárias que hajam feito, e bem assim a levantar as benfeitorias úteis realizadas na coisa, desde que o possam fazer

sem detrimento dela.

2. Quando, para evitar o detrimento da coisa, não haja lugar ao levantamento das benfeitorias, satisfará o titular do direito ao possuidor o valor delas, calculado segundo as regras do enriquecimento sem causa”.

O que nos remete para o artº. 479º, do mesmo diploma, o qual estatui, sob a epígrafe objecto da obrigação de restituir, que

“1. A obrigação de restituir fundada no enriquecimento sem causa compreende tudo quanto se tenha obtido à custa do empobrecido ou, se a restituição em espécie não for possível, o valor correspondente.

2. A obrigação de restituir não pode exceder a medida do locupletamento à data da verificação de algum dos factos referidos nas duas alíneas do artigo seguinte”.

Referenciam Pires de Lima e Antunes Varela – *Código Civil Anotado*, Vol. III, Coimbra Editora, 2ª Edição Revista e Actualizada, pág. 42 e 43 – que, relativamente á indemnização prevista no nº. 2, do artº. 1273º, fixada, de acordo com a lei, pelo valor das benfeitorias, *calculado segundo as regras do enriquecimento sem causa*, pelo “Código de 1867, esse valor era calculado pelo custo das benfeitorias, se este não excedesse o valor do benefício ao tempo da entrega. Caso contrário, a indemnização correspondia ao valor delas (*minus inter expensum et melioratum*). Fixavam-se, portanto, dois limites à indemnização: o valor das benfeitorias ao tempo da entrega e o seu custo”. Acrescenta que tal solução corresponde á do vigente Código, “salvo pelo que respeita ao tempo da avaliação”. Assim, de acordo com o disposto no nº. 1, do artº. 479º, do Cód. Civil, “a indemnização há-de corresponder ao valor daquilo que o titular *tiver obtido á custa do empobrecido*. A medida da restituição continua, pois, a estar sujeita àqueles dois limites – o do custo, que neste caso consistirá em regra no *empobrecimento* do possuidor, e o do enriquecimento do titular do direito (valor actual)”.

Como elementos constitutivos do instituto jurídico do enriquecimento sem causa, enriquecimento injusto ou locupletamento à custa alheia, temos:

§ a existência de uma vantagem patrimonial para uma pessoa, ou seja, uma vantagem susceptível de avaliação pecuniária ;

§ a existência de um empobrecimento que afecte o património de outra pessoa (correlativo do enriquecimento mencionado) ;

§ e a falta de uma justa causa para o enriquecimento e empobrecimento referenciados - assim, Rodrigues Bastos, *Notas ao Código Civil*, Vol. VI, 1998, Lisboa, 1988, pág. 268 ; fazendo uma elencagem um pouco diferente, mas englobando todos os elementos apontados, cfr., Pires de Lima e Antunes Varela, *ob. cit.*, Vol. I, págs., 454 a 456.

Referem Pires de Lima e Antunes Varela – *idem* -, que o “enriquecimento

consiste na obtenção de uma vantagem de carácter patrimonial, seja qual for a forma que essa vantagem revista”. No que concerne ao elemento de ausência de causa justificativa, deve entender-se que “o enriquecimento carece de causa justificativa porque, *segundo a própria lei, deve pertencer a outra pessoa*”, sendo esta a directriz fundamental a observar. Assim, o que está em causa é a *correcta ordenação jurídica dos bens* pois, quando “o enriquecimento criado está de harmonia com a ordenação jurídica dos bens aceita pelo sistema, pode asseverar-se que a deslocação patrimonial tem causa justificativa ; se, pelo contrário, por força dessa ordenação positiva, ele houver de pertencer a outrem, o enriquecimento carece de causa”.

Por fim, e no que concerne ao elemento decorrente da correlatividade entre enriquecimento e empobrecimento, ou seja, que aquele tenha sido obtido à custa de quem requer a restituição, é necessário que a vantagem patrimonial “alcançada por um deles resulte do sacrifício económico correspondente suportado pelo outro. Ao enriquecimento injusto de uma pessoa corresponde o empobrecimento de outra”.

Jurisprudencialmente, referencie-se o aduzido no douto Acórdão desta Relação e Secção de 27/04/2017 - Relatora: Ondina Carmo Alves, Processo nº.

1/15.4T8ALQ.L1-2, in www.dgsi.pt -, o qual enuncia como requisitos do instituto em apreciação:

a)-o enriquecimento, consistente na obtenção de uma vantagem de carácter patrimonial, seja qual for a forma que essa vantagem revista;

b)-o empobrecimento, traduzido no inerente sacrifício económico correspondente à vantagem patrimonial alcançada, ou seja, o valor que ingressa no património de um é o mesmo que saí do património do outro;

c)-o nexó causal entre um e outro;

d)-a falta de causa justificativa da deslocação patrimonial verificada, ou porque nunca a tenha tido ou porque tendo-a inicialmente, entretanto a haja perdido”.

Especificamente no que concerne á obrigação de restituir a que se reportam os artigos 473º e segs., do Cód. Civil, acrescentam Pires de Lima e Antunes Varela – *ob. cit.*, Vol. I, pág. 467 e 468 – não visar esta “reparar o *dano* do lesado – esse é o fim da *responsabilidade civil* -, mas *suprimir* ou *eliminar* o *enriquecimento de alguém à custa de outrem*”.

Relativamente ao funcionamento dos dois limites no caso das benfeitorias realizadas pelo possuidor, quer de boa fé, quer de má fé, aduzem que “as benfeitorias podem valer menos do que aquilo que o possuidor despendeu para as realizar e pode verificar-se também a hipótese inversa.

Se, por exemplo, as benfeitorias custaram 200 e apenas valorizaram a coisa em 100, a obrigação de restituir não excederá o montante de 100, por ser este

o valor com que o proprietário se *enriquece* à custa do possuidor.

Se, ao invés, as benfeitorias custaram 100 e valorizaram a coisa em 200, o montante da restituição será igualmente de 100, visto ser esse o valor com que o proprietário normalmente se enriquecerá *à custa do possuidor*. A diferença entre o *custo* das benfeitorias e o valor que elas acrescentaram à coisa possuída resultará, em regra, de factores (localização, natureza, qualidades da coisa) que pertencem mais ao proprietário do que ao possuidor, segundo a *ordenação jurídico-económica dos bens*".

Por fim, no que concerne ao momento em que deve computar-se o montante do enriquecimento, por referência às alíneas a) e b), do artº. 480º, do Cód. Civil, reporta-se ao "da citação judicial para a restituição ou o do conhecimento da falta de causa ou da falta do efeito visado", pelo que, se "até um desses momentos, o enriquecido fez despesas, sofreu desvantagens de ordem patrimonial, se o objecto da obrigação se perdeu, foi doado ou consumido, sem ficar proveito de outra natureza, tudo isso é atendido para diminuir a sua responsabilidade de restituição".

Perfilhando tal entendimento, referencie-se o decidido em douto aresto desta Relação e Secção de 05/02/2009 – Relator: Farinha Alves, Processo nº.

9542/08-2, in www.dgsi.pt, citado na decisão recorrida -, no qual se consignou que "estando em causa a aplicação das regras do enriquecimento sem causa, o crédito da ora Apelante está duplamente limitado: Não pode ser superior à medida do enriquecimento que foi proporcionado ao beneficiado, nem à medida do empobrecimento da outra parte. Ou seja, o montante da obrigação de restituição/indemnização fundada na realização de benfeitorias úteis, que não podem ser levantadas, deve corresponder ao valor do custo da execução dessas benfeitorias, ou ao valor do benefício que delas resulta para a parte beneficiada, consoante o que for mais baixo.

Para a fixação do crédito da ora Apelante não basta, pois, determinar o valor das benfeitorias na data do divórcio, importando, também determinar o seu custo, sendo devido o menor desses valores, tal como se julgou na decisão recorrida" (sublinhado nosso).

O que, na síntese feita constar como sumário, determinou que "o montante da obrigação de restituição/indemnização fundada na realização de benfeitorias úteis, que não podem ser levantadas, deve corresponder ao valor do custo da execução dessas benfeitorias, ou ao valor do benefício que delas resulta para a parte beneficiada, consoante o que for mais baixo".

Feito o presente enquadramento, urge atentar no seguinte: estamos perante um incidente de liquidação, com tramitação prevista nos artigos 358º a 361º, do Cód. de Processo Civil, tendo por base uma decisão colegial de condenação genérica (mas balizada), ou seja, existe uma concreta e efectiva decisão

condenatória do Reconvindo (ora Requerido/Recorrente) a pagar à Reconvinte (ora Requerente/Recorrida), que, relembremos, traduziu-se no seguinte:

Ø O montante máximo de condenação a apurar em incidente de liquidação fixou-se na quantia de € 25.200,03 ;

Ø Neste valor operou-se o desconto dos valores já quantificados/liquidados - € 4.663,00 -, bem como o valor das benfeitorias úteis que, sem detrimento da coisa, a Reconvinte poderia levantar - que fixou em € 6.509,00 ;

Ø Determinou que àquele valor que viesse a ser liquidado até a um máximo de € 25.200,03 deveria ser descontado os valores referentes:

- i. À nova construção da escada de acesso à cave ;
- ii. Alteração de entrada do imóvel, com colocação de uma nova porta em vidro ;
- iii. Colocação de duas montras ;
- iv. Colocação de chão em calçada portuguesa afagada e envernizada à entrada ;
- v. Valor das obras com a casa de banho em substituição de uma outra que deixou de existir em consequência da construção da nova escada.

Conforme bem se referenciou na decisão sob apelo, está em causa o apuramento das benfeitorias úteis (que não podem ser levantadas) e voluptuárias, de forma a descontar o valor destas no valor daquelas, tendo como critério aferidor os dois limites doutrinaria e jurisprudencialmente enunciados: por um lado, o custo da execução das benfeitorias (valor despendido) e, por outro, o seu valor actual no património do beneficiário. Na aferição e ponderação daqueles dois limites definir-se-á o montante da obrigação de restituição/indemnização, consoante o que for mais baixo.

Ora, no que concerne á substituição da instalação eléctrica do locado, conforme resulta do facto 2 provado, foi despendido o valor total de 6.509,49 € e, descontado o valor de 2.702,68 €, correspondente ao levantamento das armaduras e lâmpadas, resta o remanescente de 3.806,81 €, que não pôde ser objecto de levantamento.

Assim, tendo em atenção o fixado valor á data da perícia, relativamente ao valor global (20%, conforme relatório pericial (=) 6.509,49 € (x) 0,20 (=) 1.302,00 €), aplicando-se idêntico critério relativamente ao remanescente, fixa-se o valor deste, à data da perícia, em 761,36 € (3.806,81 € (x) 0,20 (=) 761,36 €).

A tais valores - 3.806,81 €, como valor despendido, e 761,36 €, como valor á data da perícia -, devem ser somados os correspondentes às benfeitorias úteis que não podem ser levantadas, nomeadamente:

- as identificadas sob os pontos 1, 2 e 4, do facto provado 4. ;
- as identificadas sob os pontos 4, 6 (1ª parte), 8 (2ª parte), 10, 15, 16 e 18 do

facto provado 5.

O que determina que o valor total das benfeitorias úteis (não susceptíveis de levantamento) seja:

i. Atento o respectivo custo ou valor despendido: 11.885,92 € ;

ii. Atento o seu valor actual (ou data da perícia): 5.917,61 €.

Donde, atento o critério supra exposto, correspondente ao defendido na sentença recorrida, deve a indemnização fixar-se no mais baixo dos dois valores limite, ou seja, em 5.917,61 € (cinco mil novecentos e dezassete euros e sessenta e um cêntimos).

Conforme determinado na decisão colegial sob liquidação, a este valor - 5.917,61 € - urge descontar o valor das benfeitorias voluptuárias, nomeadamente as correspondentes aos pontos 1, 2, 3, 4 (a instalação sanitária que foi construída devido á construção da nova escada), 5, 6 (2ª parte), 8 (1ª parte), 9, 11, 12, 13 e 14 do facto provado 5 e facto provado 8, cujo valor total ascende:

i. Atento o respectivo custo ou valor despendido: 9.960,36 € ;

ii. Atento o seu valor actual (ou data da perícia): 2.487,09 €.

Pelo que, na adopção do mesmo critério utilizado para as benfeitorias úteis, deve ponderar-se o valor mais baixo dos dois valores limite, ou seja, o valor de 2.487,09 € (dois mil quatrocentos e oitenta e sete euros e nove cêntimos).

Procedendo-se ao valor diferencial, fixa-se na quantia de 3.430,52 € (três mil quatrocentos e trinta euros e cinquenta e dois cêntimos) - 5.917,61 € (-) 2.487,09 € - o valor final global ao qual a Reconvinte/Requerente tem direito, correspondente às benfeitorias úteis executadas no locado (insusceptíveis de levantamento), descontadas das benfeitorias voluptuárias.

O teor do decisório exposto contradiz, desde logo, o aduzido pelo Requerido Recorrente no sentido da factualidade traduzir uma total ausência de enriquecimento da sua parte, ou que, de alguma forma, o valor das benfeitorias exceda o valor do benefício ao tempo da entrega.

Com efeito, o enriquecimento actual ocorre, conforme explicitado, conducente á necessária obrigação de restituição do seu correspondente valor, de acordo com o decidido no Acórdão transitado, ora apenas em liquidação.

Ademais, não se olvide ter sido dado logo como provado na sentença da 1ª instância, datada de 15/05/2015, o que foi replicado no aresto colegial de 14/06/2016, que *“o valor do locado, após as obras efectuadas pela R, é superior ao valor que tinha antes das mesmas”*, o que não se mostra, na actualidade, totalmente exaurido ou invertido, de forma a poder afirmar-se que o Requerido encontra-se numa situação de incapacidade de retirar qualquer proveito do resultado das benfeitorias introduzidas no locado.

Inexiste, assim, e por outro lado, qualquer insuficiência da matéria factual, a

determinar impossibilidade de determinação da medida concreta do enriquecimento propiciado ao Requerido (ora Apelante), de forma a implicar a reivindicada anulação da decisão sob apelo, por alegada carência de ampliação do julgamento da matéria de facto, a demandar a produção de novos meios probatórios.

Donde, sem ulteriores delongas, conclui-se no sentido da parcial procedência da presente apelação, com consequente alteração do dispositivo condenatório da sentença apelada, no sentido do Requerido A pagar à Requerente MASSA INSOLVENTE DE N... E G..., LDA., o valor de 3.430,52 € (três mil quatrocentos e trinta euros e cinquenta e dois cêntimos), atinente às benfeitorias úteis executadas no locado que não podem ser levantadas, descontadas das benfeitorias voluptuárias.

Nos quadros do artº. 527º, nºs. 1 e 2, do Cód. de Processo Civil, quer as custas da liquidação, quer da presente apelação, são suportadas por Requerente/ Recorrida e Requerido/Recorrente na proporção do respectivo vencimento/ decaimento, sem prejuízo do benefício do apoio judiciário de que aquela goza.

IV. DECISÃO

Destarte e por todo o exposto, acordam os Juízes desta 2ª Secção Cível do Tribunal da Relação de Lisboa em:

I) Julgar parcialmente procedente o recurso de apelação interposto pelo Apelante/Recorrente/Requerido A, em que figura como Apelada/Recorrida/ Requerente MASSA INSOLVENTE DE N... E G..., LDA. ;

II) Em consequência, altera-se o dispositivo condenatório da sentença apelada, no sentido do Requerido A pagar à Requerente MASSA INSOLVENTE DE N... E G..., LDA., o valor de 3.430,52 € (três mil quatrocentos e trinta euros e cinquenta e dois cêntimos), atinente às benfeitorias úteis executadas no locado que não podem ser levantadas, descontadas das benfeitorias voluptuárias ;

III) Nos quadros do artº. 527º, nºs. 1 e 2, do Cód. de Processo Civil, quer as custas da liquidação, quer da presente apelação, são suportadas por Requerente/Recorrida e Requerido/Recorrente na proporção do respectivo vencimento/decaimento, sem prejuízo do benefício do apoio judiciário de que aquela goza.

Lisboa, 05 de Março de 2026

Arlindo Crua

João Paulo Raposo

Laurinda Gemas

[1] A presente decisão é elaborada conforme a grafia anterior ao Acordo Ortográfico da Língua Portuguesa de 1990, salvaguardando-se, nas transcrições efectuadas, a grafia do texto original.

[2] O presente facto possuía originalmente a seguinte redacção: “2. Foi despendido o valor de € 6.509,49, com IVA, para a substituição da instalação elétrica, incluindo mão-de-obra e projeto elétrico da obra entregue a técnico credenciado, tendo a R. procedido já ao levantamento de armaduras e lâmpadas, no valor de € 2.702,68, não podendo os demais trabalhos ser levantados”.

[3] Abrantes Geraldês, *Recursos no Novo Código de Processo Civil*, 2017, 4ª Edição, Almedina, pág. 285.

[4] *Idem*, pág. 285 a 287.