

**Tribunal da Relação de Lisboa**  
**Processo nº 9537/2008-8**

**Relator:** ANTÓNIO VALENTE

**Sessão:** 18 Dezembro 2008

**Número:** RL

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** APELAÇÃO

**Decisão:** IMPROCEDENTE

**ARRENDAMENTO**

**OBRAS**

## Sumário

- 1.O conceito de “alteração substancial” no tocante à disposição interna do locado, envolve uma modificação não apenas dos espaços que integram tal locado, mas igualmente a sua funcionalidade, criando-se áreas para fins não previstos anteriormente ou eliminando-se outras e juntamente com elas a funcionalidade para que serviam.
  - 2.Tendo a arrendatária realizado obras num locado destinado a estação de serviço, derrubando uma parede e erguendo outras três, alargando a área destinada a cozinha na zona antes destinada aos balneários e implantando novos balneários na área que, de modo geral, antes era usada como cozinha, e eliminando um pequeno espaço que antes servia para armazenar peças, criando uma pequena divisão, nova, com funções de arquivo, mas sem interferir na área essencial de oficina e lubrificação, não se pode considerar que tais obras alterem substancialmente a disposição interna do locado.
  - 3.Trata-se, no fundo, de pequenas alterações visando melhorar a funcionalidade de áreas já existentes, como a cozinha e o balneário, e criando apenas uma nova área destinada a arquivo.
  - 4.Tendo sido apenas eliminada uma pequena divisão, antes usada para recolher peças.
  - 5.Assim, não podem tais obras ser integradas na causa de resolução prevista no art. 64º d) do RAU.
- (AV)

## Texto Integral

Acordam no Tribunal da Relação de Lisboa

Vem nos presentes autos Joaquim ...pedir a condenação da ré Auto-Horizonte Ld<sup>a</sup> na resolução do contrato de arrendamento e na indemnização pelos prejuízos causados, a liquidar em execução de sentença.

Alega que é um dos donos da fracção “...” do prédio sito na Rua..., n.º..., ..., arrendado à ré, para estação de serviço de lubrificação e oficina de veículos automóveis, e que a mesma, sem autorização, procedeu a diversas alterações na estrutura interna das suas divisões.

Assim, onde havia uma casa de banho e vestiário construiu uma cozinha, onde integrou uma zona de peças, tendo instalado um balneário na zona destinada à lubrificação, com demolição de quatro paredes de alvenaria e a construção de oito paredes em alvenaria.

Para além de constituir a utilização para fim diverso, a utilização da cozinha obrigou à instalação de um sistema de gás de botijas, com risco acrescido.

A ré também causou diversas deteriorações, nas instalações de água, electricidade e esgotos, demoliu paredes e vãos de portas, substituiu vãos de janela por vãos de porta e alterou revestimentos.

Acresce que a ré fez desaparecer os bens que faziam parte do arrendamento.

Na contestação, a ré invoca a excepção de ilegitimidade activa do autor, por não estar acompanhado da outra dona do imóvel.

Por impugnação alega que nunca usou o locado para fim diverso, além de que a cozinha já ali existia à data do arrendamento, com utilização de gás de botijas, que também servia os balneários.

Em relação às alterações, afirma que o estado do imóvel à data do arrendamento não correspondia àquele que resulta da planta junta pelo autor.

É verdade que passou a utilizar a cozinha-refeitório no local onde existia um vestiário, agregando-lhe uma pequena área de “peças”, tendo adaptado a vestiário a área antes afecta a cozinha-refeitório.

Para o efeito, limitou-se a abrir a parede que separava o vestiário da referida área de “peças”, e a erguer três paredes, duas para fazer um pequeno cubículo destinado a arquivo, e uma para delimitar da zona de lavabos o corredor de acesso à cozinha-refeitório.

Mais alega que essas alterações, numa área reduzida do espaço, foram necessárias pelo estado de degradação do imóvel, visaram melhorar as

condições de higiene, segurança e funcionalidade do locado, aumentaram o seu valor e são de fácil reposição.

Nega que tenha feito desaparecer qualquer equipamento.

Finalmente, a ré invoca a excepção de caducidade do direito do autor, uma vez que este teria tomado conhecimento há mais de um ano dos fundamentos alegados.

Na réplica, o autor nega fundamento à excepção de caducidade e requer a intervenção da co-proprietária do imóvel, Albertina..., incidente que foi admitido, seguindo-se a respectiva citação.

Albertina ....apresentou articulado próprio, onde entende que as obras executadas pela ré e que a mesma confessa, não foram autorizadas e constituem fundamento para o despejo.

Quanto à excepção de caducidade, confirma que visitou o locado em finais de 1999, mas apenas para se inteirar da existência de infiltrações, não tendo notado a realização das obras em causa.

A ré respondeu nos termos da sua anterior contestação.

\*

Procedeu-se a julgamento, vindo a ser proferida sentença que julgou improcedente a excepção de caducidade do direito à resolução do contrato, julgando igualmente a acção improcedente por não provada absolvendo a ré dos pedidos.

\*

Inconformados recorrem os AA, concluindo que:

- Ficou provado que a Ré demoliu várias paredes, erguendo outras, alterou a disposição interna do locado criando novas divisões, furou a laje do locado para o exterior, provocando nele infiltrações ou deteriorações consideráveis, sem qualquer conhecimento ou autorização dos senhorios.

- Violou assim a Ré o disposto no artº 10º do contrato de arrendamento e o artº 64º do RAU.

- Além disso, a Ré instalou dois conjuntos de equipamentos de queima de gás butano de 13 kg, um ligado ao esquentador anexo aos chuveiros e outro ligado

aos dois fogões existentes no refeitório, com a finalidade de proporcionar aos seus trabalhadores o aquecimento de refeições e duche quente.

- Tal prática é ilegal, à luz do Decreto Lei nº 124/97 de 23/5 e da Portaria nº 459/2001 de 8/5.

- O tribunal apreciou ainda erradamente a prova documental e testemunhal carreada nos autos.

- Assim deveriam ter sido dados como provados os artigos 1º e 2º da base instrutória.

- Por outro lado, na resposta ao artigo 1º a) da mesma base instrutória, deve ser reposta a expressão “construiu” em vez de “instalou”.

- Na resposta ao quesito 3º, o respectivo elemento explicativo deve ser eliminado ou, quanto muito, substituído por *“pelo menos até 20 Novembro de 1975 o gás não era usado no locado”*.

- No artº 4º deveria ter sido dado como provado que a Ré substituiu o revestimento.

- O facto constante do artº 5º deve ser dado como provado.

- Quanto aos quesitos 11º, 12º e 15º deverão os mesmos ser dados como não provados.

A Ré deduziu longas contra-alegações (fls. 1014 a 1314), concluindo que a questão suscitada pelos recorrentes e relativa ao artº 64º nº 1 c) do RAU é questão nova, que não pode ser apreciada pelo tribunal de recurso.

No mais defende a bondade da decisão recorrida, de facto e de direito.

\*

Foram dados como provados os seguintes factos:

A) A fracção “...” corresponde ao....º piso, situada na ... do prédio denominado “Edifício Horizonte”, na Rua de ...número..., freguesia do..., inscrita na matriz predial sob o artigo ... e registada na ...Conservatória do Registo Predial de ...sob a ficha nº..., encontra-se inscrita a favor de Albertina ...e Joaquim..., na proporção de 2/3 e 1/3, respectivamente.

B) Em 1 de Agosto de 1980, foi celebrado um contrato de arrendamento entre o administrador da insolvência e em representação da

massa falida de Joaquim ...e Albertina..., por um lado, e Auto-Horizonte – Comércio e Reparações, Limitada, por outro, tendo por objecto o imóvel mencionado, nele constando, entre outras, as seguintes cláusulas:

*“Que os bens de equipamento relacionados em documento que fica arquivado e aqui dão por reproduzido são igualmente propriedade da primeira outorgante e do falido ..*

*“Primeira: O arrendamento é feito pelo prazo de um ano, com início em 1 de Junho do corrente ano ..*

*“Segunda: O local arrendado destina-se exclusivamente a estação de serviço de lubrificação e oficina de veículos automóveis ligeiros ou mistos, com secções de mecânica, electricidade, bate-chapas e pintura, bem como a armazém de peças e acessórios e ao respectivo sector administrativo, não podendo a arrendatária dar-lhe ou consentir que alguém lhe dê outro uso, fim ou destino, sem prévio consentimento por escrito dos senhorios (...)*

*“Quarta: A manutenção e conservação dos bens de equipamento locados ficam integralmente a cargo do inquilino, que deles deverá fazer uso prudente e proceder por sua conta a todas as reparações necessárias ou convenientes ou seu bom funcionamento (...)*

*“Décima: A inquilina não poderá efectuar no local arrendado quaisquer obras ou benfeitorias sem autorização por escrito dos senhorios e as que forem realizadas ficarão pertença do prédio, não podendo ser levantadas ou demolidas pela inquilina, que em nenhum caso terá direito de retenção ou de por elas receber qualquer indemnização.”*

C) Por decisão de 14-07-1989, do 1.º Juízo, 2.ª Secção do Tribunal da Comarca de Cascais, foi levantada a inibição do requerente Joaquim ....e decretada a sua reabilitação.

D) A ré reclamou a necessidade de reparação da fracção, alegando existirem vícios na construção, nomeadamente infiltrações, que entendia serem da responsabilidade do autor e de Albertina..., o que fez por carta registada com aviso de recepção, datada de 9 de Junho de 1997, enviada a ambos, solicitando que resolvessem o problema.

E) O autor respondeu à ré por carta datada de 20-06-1997, dizendo que a fracção também se encontrava registada a favor da

interveniente Albertina ...pelo que também a ela se deviam dirigir, disponibilizando-se para uma reunião conjunta com todos os interessados.

F) Por carta datada de 28-09-1999, voltou a ré a insistir junto do autor na resolução das infiltrações ocorridas na fracção.

G) Em 27-10-1999, e até porque Albertina ....se havia deslocado já à fracção descrita em A), voltou a ré a insistir, por carta, junto do autor para que fosse resolvido o problema das infiltrações.

H) Por carta registada de 22-11-1999, o autor comunicou à ré que, a seu pedido, o Eng. Álvaro ...e o filho do autor, Francisco..., na qualidade de representante do mesmo, iriam ainda naquela semana, visitar o local para verificar o que se passava.

I) Na sequência da inspecção efectuada, o técnico responsável elaborou relatório datado de 11 de Novembro de 1999, o qual foi enviado ao A., explicando o actual estado do locado e a origem da quase totalidade das infiltrações.

J) Através desse relatório e posterior confirmação, o A. verificou terem existido diversas alterações na fracção sem a sua autorização escrita ou conhecimento.

K) A ré abriu a parede que separava as áreas referidas na alínea M).

L) A ré ergueu três paredes, duas para fazer o pequeno cubículo destinado a arquivo, identificado na planta de fls. 49 sob o ponto número 6, e uma para delimitar o corredor de acesso à cozinha-refeitório.

M) A área das peças de garagem foi adstrita à cozinha, fazendo hoje parte da actual cozinha.

N) Após as obras realizadas pela R., no espaço, as 9 divisões iniciais passaram a ser 10 divisões, compostas por cozinha-refeitório, vestiário, instalações sanitárias, corredor de acessos e arquivos.

O) A R. substituiu a cablagem da electricidade.

P) Albertina ... e Joaquim .... não foram contactados pela R. a fim de autorizar por escrito as obras realizadas.

Q) Albertina .... não teve acesso a qualquer relatório técnico donde pudesse ter inferido a feitura das obras, inclusive o relatório solicitado pelo A. referido em I).

R) Albertina .... deslocou-se à fracção no final do ano de 1999, na sequência das reclamações da ré sobre infiltrações.

S) Onde havia uma zona de casas de banho e vestiário, a ré, aproveitando também a área referida na Alínea M), instalou uma cozinha/refeitório.

T) A ré instalou dois conjuntos de equipamentos de queima de gás butano de 13kg, um ligado ao esquentador anexo aos chuveiros e o outro ligado aos dois fogões existentes no refeitório.

U) Este gás já aí era usado antes da ré tomar o local de arrendamento, quer no refeitório, para aquecer a comida, quer aos vestiários, para aquecer a água.

V) A ré procedeu a alterações nas instalações de água (com colocação de tubagem inox à vista), esgotos, electricidade, inerentes às restantes alterações efectuadas, mencionadas em R) e S).

W) As obras referidas nas alíneas K), L), R) e S), na maior parte, foram executadas na segunda metade de 1997.

X) O autor teve conhecimento, ainda no ano de 1999, da existência dessas obras e alterações.

Y) Quando a ré tomou de arrendamento o imóvel, já existia uma cozinha/refeitório, embora mais rudimentar.

Z) A ré utilizava essa cozinha/refeitório.

AA) A área onde estava essa cozinha/refeitório foi adaptada pela ré para instalar os actuais vestiários.

BB) A área denominada de “peças” (referida nas alíneas K) e R) é a assinalada na planta junta a fls. 204.

CC) Por sua vez, a parede de alvenaria referida na planta junta com a PI, a de fls. 49-A, no ponto número 8, já não existia.

\*

Cumpre apreciar.

Uma vez que o presente recurso incide sobre matéria de facto e de direito, começaremos pela primeira.

Uma vez que a recorrente deu cumprimento ao disposto no artº 690º A nºs 1 e 2 do CPC, nada impede a reapreciação dos elementos de prova por este tribunal da Relação.

Insurge-se o recorrente contra as respostas dadas aos quesitos 1º, 2º, 1º a), 3º, 4º, 5º, 11º, 12º e 15º.

Tais quesitos têm o seguinte teor:

1º - O Réu procedeu à demolição de quatro paredes de alvenaria?

2º - E ergueu oito paredes de alvenaria?

1º a) - Onde havia uma casa de banho e vestiários, a Ré construiu uma cozinha?

3º - A Ré instalou um sistema de gás, com a utilização de botijas?

4º - A Ré alterou as instalações técnicas de água, electricidade e esgotos, demoliu paredes e vãos de porta, substituiu vãos de janela por vãos de porta e alterou o revestimento?

5º - As infiltrações foram provocadas pelas obras referidas em 4º?

11º - Quando a Ré procedeu à sua instalação na fracção em causa já ali existia uma cozinha/refeitório?

12º - A Ré utilizava a cozinha ali instalada, uma vez que era parte integrante do espaço que ocupava?

15º - Quando a Ré tomou de arrendamento o imóvel, já existia uma cozinha/refeitório?

A estes quesitos respondeu o tribunal *a quo*:

1º e 2º - Não provados.



1º a) – Onde havia uma zona de casas de banho e vestiários, a Ré, aproveitando também a área referida em N), instalou uma cozinha/refeitório

3º – A Ré instalou dois conjuntos de equipamentos de queima de gás butano de 13 kg, um ligado ao esquentador anexo aos chuveiros e outro ligado aos dois fogões existentes no refeitório, esclarecendo-se que este gás já era ali usado antes de a Ré tomar o local de arrendamento, quer no refeitório, para aquecer a comida, quer nos vestiários, para aquecer a água.

4º – A Ré procedeu a alterações nas instalações de água (com colocação de tubagem inox à vista), esgotos e electricidade, inerentes às restantes alterações efectuadas, mencionadas nas respostas aos quesitos 1º a) e 3º.

5º – Não provado.

11º – Provado, esclarecendo-se que essa cozinha/refeitório era mais rudimentar.

12º – A Ré utilizava essa cozinha/refeitório.

15º – Provado.

\*

Quanto aos quesitos 1º e 2º e reapreciada a prova, pensamos que a resposta dada pelo tribunal *a quo* é a mais adequada. De qualquer modo, corresponde à convicção do julgador perante elementos de prova divergentes. E o recurso visando a matéria de facto não se destina a substituir a convicção do juiz *a quo* por outra mas simplesmente a verificar se aquela encontra suporte na prova produzida.

Resulta dos depoimentos das testemunhas que entre 1976 e 1980 terá existido um primeiro arrendamento, com entidade diversa da ora Ré e que se dedicaria ao mesmo ramo, ou seja, uma oficina de automóveis.

Relativamente às obras, é indubitável que a Ré procedeu a obras em 1997. É a extensão das mesmas que está aqui em causa.

O engenheiro Álvaro..., que efectuou uma peritagem para a Aª em 1999, refere terem sido demolidas 4 paredes e erguidas outras 8, isto relativamente ao projecto camarário, ou seja, à situação do locado na altura da construção,

em meados dos anos setenta.

Mais refere que tais paredes deveriam ser recentes, já que por elas estava na altura a ser feito o remanejamento dos cabos eléctricos.

Os dois quesitos iniciais foram igualmente confirmados por Francisco...., filho do A. Mas também ele alude a um outro arrendamento anterior ao que foi celebrado com a Ré.

As testemunhas António .... (vendedor da Ré), José ...(antigo gerente da Ré), Rui ....(igualmente ex-gerente da Ré) e Maria ....(funcionária administrativa da Ré) mencionam apenas o derrube de uma parede, na zona entre o espaço que servia de cozinha e o que servia de balneário e terem sido erguidas, uma parede separando cozinha e balneário (cujos espaços terão sido trocados) e duas divisórias num pequeno espaço chamado de “arquivo”.

O mesmo foi referido por Jorge ... (mecânico da Ré).

Quanto a Pedro...., funcionário da Câmara Municipal de..., não pôde precisar se as paredes que lá viu, quando ali se deslocou em 2003, seriam muito antigas – recentes, em sua opinião, não eram).

Há que dizer que os testemunhos sobre esta matéria foram amplos e até minuciosos e do conjunto, independentemente das desconformidade entre a planta do local e a sua situação actual, não se pode concluir que as obras efectuadas pela Ré tenham ultrapassado a demolição da parede na cozinha e a redistribuição desse espaço entre cozinha e balneário, com uma nova parede, além das duas paredes na zona dita do arquivo, que contudo são divisórias que não vão até ao tecto.

Insiste-se que a reapreciação da prova, no âmbito do artº 712º nº 1 a) do CPC, não visa substituir a livre convicção de um julgador pela de outro. Existindo um vasto leque de elementos de prova, alguns no sentido de confirmação dos quesitos e outros num sentido diverso, sendo tais testemunhos convincentes, a opção da 1ª instância por dar tais quesitos como não provados encontra eco em tal prova, a qual, no mínimo, suscita vastas dúvidas relativamente ao que é questionada na base instrutória.

Cite-se aqui a doutrina expressa no Acórdão da Relação de Coimbra, de 27/6/2002, in BTE nºs 4 a 6 de 2004, p. 666:

*“A possibilidade de reapreciação da prova pela 2ª instância, hoje processualmente admitida, não pode corresponder a um segundo julgamento em matéria de facto, nem pode contender com o princípio de livre apreciação probatória. O princípio segundo o qual a Relação só em situações excepcionais pode alterar a matéria de facto, não é mais que o corolário de um outro, que é*

*a base no nosso direito processual probatório – o princípio da prova livre”.*

Assim, não se vislumbra que a decisão do tribunal *a quo* no tocante aos dois quesitos iniciais não tenha forte correspondência com parte significativa – e convincente – da prova testemunhal, motivo pelo qual não se vê razão alguma para a modificar.

\*

Quanto aos quesitos 1º a), 3º e 4º, afigura-se-nos que a convergência entre as respostas dadas e a prova produzida é ainda maior.

A cozinha, mesmo que rudimentar, já existia antes de 1980 (data do arrendamento com a Ré). Tal como existia já o balneário com duches. Isto foi referido pelo próprio filho do A, Francisco.....

Os operários aqueciam a comida nessa cozinha, que dispunha de um fogão e botija de gás, a qual permitia igualmente o funcionamento de esquentador para os duches. Tudo isso já existia antes das obras de 1997.

Neste sentido, consultem-se igualmente os depoimentos de Rui..., Maria..., António..., José ... e sobretudo Jorge..., mecânico, que ali aquecia a comida e tomava duche quente desde que para lá foi trabalhar e que deparou com a cozinha e balneário na situação em que a havia deixado o anterior arrendatário, que esta testemunha identifica como sendo a empresa Auto-Parque do Casino.

As obras de 1997 não alteraram substancialmente a situação no que toca à existência de botijas de gás e de fogão e esquentadores. Terão simplesmente melhorado os espaços de cozinha e balneários, basicamente trocando-os. Assim as respostas dadas pelo tribunal *a quo* ajustam-se perfeitamente à prova produzida.

\*

Quanto à questão das infiltrações e sua relação causal com as obras levadas a cabo em 1997, questão que integra o quesito 5º, a resposta teria de ser negativa. Desde logo, nem sequer se pode afirmar que tais infiltrações ocorressem no local onde foram realizadas as obras.

No tocante aos quesitos 11º e 12º – o 15º é basicamente uma repetição do 11º – as respostas dadas são as consentâneas com as respostas já dadas aos quesitos 1º a) e 3º.

Assim, face aos elementos de prova constantes dos autos, nomeadamente o

relatório de peritagem e os depoimentos das testemunhas, entendemos que a decisão factual não merece qualquer censura.

Assinale-se que não podemos, de modo algum, sufragar a tese do recorrente relativamente àquilo que ficou ou não provado, nomeadamente as plasmadas nas alíneas n) a r) das conclusões, a não ser que se seleccionem determinados depoimentos e se ignorem os demais, o que, obviamente é inaceitável.

É igualmente irrelevante a menção à vistoria camarária de 20/11/75, uma vez que o arrendamento da Ré se iniciou apenas em 1/8/1980.

Assim e pelos motivos expostos, terá de improceder o recurso na parte relativa à impugnação da decisão fáctica.

\*

Face às obras realizadas pela Ré no locado, em 1997, poder-se-á dizer que a arrendatário alterou substancialmente as disposições internas do locado, como pretende o A?

O conceito de *“alteração substancial”*, decorrente do art. 64º d) do DL nº 321-B/90 de 15/10 tem sido alvo de diversas interpretações, nem sempre convergentes.

No Acórdão desta Relação de Lisboa de 9/6/94 – CJ 1994, III, p. 111 – observa-se que *“as obras alteram substancialmente a disposição interna de uma casa quando implicam uma modificação profunda ou fundamental da fisionomia interna respectiva, por forma a que fique desfigurada, descaracterizada, com uma nova distribuição e planificação”*.

Também Rabindranath Capelo de Sousa, no Parecer publicado na CJ 1987, V, p. 18 a 27, insiste na alteração substancial da *fisionomia* do prédio arrendado – e não apenas nas questões relativas à resistência e segurança do mesmo – ou, dito por outras palavras, alteração da disposição interna do prédio colidindo com a planificação a que o mesmo obedece.

De um modo mais concreto, refere Pinto Furtado:

*“Podemos assim precisar com segurança que é substancial a alteração que acrescenta paredes à divisão interna com o emprego de materiais de qualidade análoga à dos que foram empregados na estrutura definitiva. É substancial a alteração que deita abaixo paredes ou muros definitivos do edifício, abre neles portas ou janelas que não existam, rasga as existentes, ou converte portas em janelas ou em montras e vice-versa.”* (Manual do Arrendamento Urbano, p. 805).

Esta perspectiva, se bem que tenha a utilidade de procurar precisar de um modo mais concreto o conceito de alteração substancial, não deixa nem por

isso, de poder suscitar outro tipo de problemas interpretativos, como de resto dá conta esse o mesmo autor.

Em nosso entender, a questão não se prende apenas com as alterações e a sua natureza. Pode derrubar-se uma parede ou construir outra sem se alterar *substancialmente* a disposição interna do locado. O que interessa é que a disposição dos diversos espaços não seja modificada de tal modo que o aspecto físico do locado se altere de modo flagrante, evidente.

Ora, no caso em apreço, verifica-se que as obras incidiram na área da cozinha e balneário e no pequeno espaço antes reservado ao armazenamento de peças. A Ré ergueu três paredes, de modo a alargar a zona agora reservada a cozinha, a criar uma pequena divisão para arquivo e, no espaço antes atribuído à cozinha, instalar os balneários.

Sendo verdade que alterou a disposição interna do locado, é igualmente patente que tal alteração não pode ser considerada substancial. Na realidade, o locado continua a ter um espaço reservado a cozinha, outro a balneário e foi criada uma pequena divisão servindo de arquivo.

Toda a área principal do locado, ou seja, a destinada aos serviços de oficina de automóveis e lubrificação, não foi afectada.

Nas zonas afectadas mantiveram-se em termos funcionais as disposições pré-existent, alargando a cozinha e instalando balneários onde antes se situava a cozinha. Acrescentando uma nova divisão, destinada a arquivo.

Tais alterações representam mais um esforço de alargar e melhorar zonas funcionais já existentes do que criar espaços novos para outras funções. Por outro lado, as alterações foram feitas numa zona relativamente restrita, sem interferir com a área principal de actividade do locado.

Note-se que não se provou que tenha sido a Ré a introduzir o fogão, esquentador e botijas de gás.

Nem se provou que as infiltrações tenham sido efeito das obras levadas a cabo em 1997.

Podemos pois concluir que:

1. O conceito de "*alteração substancial*" no tocante à disposição interna do locado, envolve uma modificação não apenas dos espaços que integram tal locado, mas igualmente a sua funcionalidade, criando-se áreas para fins não previstos anteriormente ou eliminando-se outras e juntamente com elas a funcionalidade para que serviam.
2. Tendo a arrendatária realizado obras num locado destinado a estação de

serviço, derrubando uma parede e erguendo outras três, alargando a área destinada a cozinha na zona antes destinada aos balneários e implantando novas balneárias na área que, de modo geral, antes era usada como cozinha, e eliminando um pequeno espaço que antes servia para armazenar peças, criando uma pequena divisão, nova, com funções de arquivo, mas sem interferir na área essencial de oficina e lubrificação, não se pode considerar que tais obras alterem substancialmente a disposição interna do locado.

3. Trata-se, no fundo, de pequenas alterações visando melhorar a funcionalidade de áreas já existentes, como a cozinha e o balneário, e criando apenas uma nova área destinada a arquivo.

4. Tendo sido apenas eliminada uma pequena divisão, antes usada para recolher peças.

5. Assim, não podem tais obras ser integradas na causa de resolução prevista no art. 64º d) do RAU.

Face ao exposto, acordam os juízes desta Relação julgar a apelação improcedente.

Custas pelo recorrente.

LISBOA, 18/12/2008

António Valente

Ilídio Martins

Teresa Pais