

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 1109/2008-8

Relator: SALAZAR CASANOVA

Sessão: 21 Janeiro 2008

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: ANULAR JUDICIALMENTE O JULGAMENTO

OBRAS

ARRENDAMENTO

DESPEJO

Sumário

I- A alteração substancial que resulta das obras no prédio arrendado vale tanto para a sua estrutura externa como para a disposição interna das divisões.

II- A alteração na disposição interna das divisões do prédio arrendado, ainda que implique um aproveitamento exterior de espaço, se não for desproporcionada e se mostrar sóbria e adequada aos fins a atingir, designadamente quando estes têm a ver com o melhoramento das condições de higiene (v.g. melhoramento dos serviços sanitários, canalizações e esgotos), de segurança ou outras similares, poderá não ser substancial nos termos e para os efeitos do artigo 64.º/1, alínea d) do R.A.U.

III- Se uma tal obra implicar uma alteração da estrutura externa do prédio arrendado importa, ainda assim, atender ao tipo de alteração que em concreto se realizou.

(SC)

Texto Integral

P. 1109/2008

Acordam no Tribunal da Relação de Lisboa

1. M [...] e Ma [...] intentaram acção declarativa de despejo contra M E. [...] e E [...] pedindo que se declare a resolução do contrato de arrendamento respeitante ao estabelecimento comercial com a área de 83,16m² destinado a café e snack-bar [...] que foi arrendado ao réu no dia 31-1-1992.

2. Fundamento do pedido: a realização de obras não autorizadas pelo senhorio que se traduziram na destruição, por completo, da casa de banho existente com a construção de duas casas de banho, destinadas uma para cada sexo, com antecâmara comum, onde ficou instalado o lavatório; para realizarem essa obra, os RR invadiram o prédio contíguo ao estabelecimento, destruindo a parede mestra a tardoz do edifício e aumentando, assim, em cerca de 10m² a área do estabelecimento por ocupação do prédio contíguo.

3. Houve, assim, alteração da estrutura interna do estabelecimento e das suas divisões.

4. A acção foi julgada improcedente e os AA foram condenados como litigantes de má fé

5. Os AA, nas suas alegações de recurso, sustentam que foram realizadas obras que alteraram tanto a compartimentação interna do locado como a sua estrutura e configuração externa, concretamente alterando a localização de uma parede mestra a tardoz e a disposição interna das divisões do locado, alterando-se igualmente, a rede de esgotos e da canalização do fornecimento de águas. Sustentam que não se justifica a sua condenação como litigantes de má fé.

6. Factos provados:

1- Os AA são donos e legítimos proprietários do prédio urbano composto de casa de R/C e 1º andar, com a superfície coberta de 10 m² e quintal de 185m² sito na Rua [...] inscrito na respectiva matriz sob o número [...] e descrito na Conservatória do Registo Predial [...] (A)

2- Sobre o quintal do referido prédio urbano foi construído um edifício destinado a estabelecimento comercial com a superfície coberta de 83,16 m² com entrada pela Rua [...], o qual foi destacado do prédio anterior, tendo sido inscrito na respectiva matriz predial urbana sob o artigo [...] (B)

3- Em 31-1-1992 a anterior proprietária do prédio "A. [...] Lda." celebrou um contrato de arrendamento urbano para comércio com J E.[...] cujo objecto era a exploração, no prédio destinado a estabelecimento comercial referido em 2, de um snack-bar (C)

4- Em 9-4-1992 o referido J E. [...] e sua esposa [...] trespassaram o seu estabelecimento comercial de snack-bar denominado "Tasquinha [...]", instalado no mencionado prédio, ao aqui réu M E. [...] que, desde então, juntamente com a ré, o explora com a denominação de "M. [...]" (D)

5- Em meados de Outubro do ano 2000, os AA tomaram conhecimento de que os RR haviam iniciado obras no estabelecimento comercial (1)

6- Os RR não solicitaram aos AA autorização para a realização de quaisquer obras (2)

7- Os RR não deram sequer conhecimento prévio aos AA da realização das

mesmas (3)

8- Os AA tomaram conhecimento das obras através da sua procuradora [...] (4)

9- De imediato, instruíram esta para que ordenasse o fim das mesmas (5)

10- Os RR, nessa altura, interromperam as obras que estavam a levar a cabo (16)

11- Depois, os RR retomaram as obras (7)

12- Sem solicitarem autorização aos AA (8)

13- E sem lhes darem conhecimento das mesmas (9)

14- Apesar de novamente instados pela procuradora dos AA para se absterem de continuar as obras, os RR ignoraram aquelas instruções e pretensões (10)

15- Os RR destruíram, por completo, a casa de banho existente no locado (11)

16- E construíram duas casas de banho, destinadas uma para cada sexo, com uma antecâmara comum, onde ficou instalado o lavatório, obras que alteraram a disposição interna das divisões do estabelecimento comercial (12 e 13)

17- O que implicou, igualmente, a alteração da rede de esgotos e da canalização do fornecimento de água no estabelecimento (14)

18- Os RR derrubaram parte da parede a tardo do edifício (15)

19- E alargaram a área das casas de banho (16)

20- Os RR substituíram a referida casa de banho por duas casas de banho, sendo uma para cada sexo (24)

21- No referido estabelecimento comercial existia uma casa de banho utilizada para os dois sexos (22)

22- Os RR refizeram os esgotos sendo que o que existia era uma fossa séptica (22)

23- Os trabalhos a efectuar consistiram na demolição da casa de banho existente e construção em bloco de três divisões (28)

24- Sendo a primeira comum, onde foi instalado um lavatório, a segunda um WC feminino com um lavatório e uma bacia de retrete e a terceira um WC masculino com urinol e bacia de retrete (29)

25- Os RR iniciaram os trabalhos no estabelecimento comercial sem requererem qualquer licença à Câmara municipal [...] (E)

26- No dia 17-10-2000 e na sequência de uma denúncia apresentada pelos AA, a Câmara Municipal da Praia da Vitória expediu um aviso dirigido ao réu do seguinte teor -cf. fls. 32 vº:

‘ para suspender de imediato os trabalhos que leva a efeito, no lugar do Largo [...], nomeadamente uma casa de banho, bem como num prazo de 30 (trinta) dias, a contar do presente aviso, apresentar na Secção de Obras desta Câmara Municipal, o respectivo processo de legalização da obra supra mencionada sob pena de, não cumprindo, se proceder de harmonia com o disposto na lei’ (F)

27- No dia 28-11-2000 a Câmara Municipal decretou o embargo total da

construção da referida casa de banho - cf. cópia do auto de embargo junto a fls. 34 (G)

28- No dia 4-12-2000 e com o intuito de obterem, por parte da Câmara Municipal, o levantamento do embargo administrativo decretado, os RR apresentaram junto dos competentes serviços daquela edilidade um processo de licenciamento, constante de fls. 35 e segs dos autos e que aqui se dá por reproduzido, em seu próprio nome e sem que do mesmo conste qualquer autorização dos AA para a realização das obras em causa (H)

29- O referido processo de licenciamento é constituído, entre outros elementos, por memória descritiva e peças desenhadas relativas aos trabalhos que os RR executaram no estabelecimento comercial (I)

30- No dia 4-1-2001 foi determinada a revogação do auto de embargo através de um despacho do qual fazem parte, entre outros, os seguintes dizeres - cf. fls. 74:

‘Face ao exposto e atendendo aos documentos apresentados, que indiciam que a área ocupada com a realização da obra se encontra abrangida por contrato de arrendamento, determino a revogação do auto de embargo, pelo que deve ser dada continuidade ao processo de legalização da mesma” (J)

31- No dia 8-1-12001 a Câmara Municipal emitiu , em nome do réu, o alvará de licença de construção n.º 7/01 referente aos mencionados trabalhos- cf. fls. 80 (K)

32- Os AA intentaram neste tribunal uma providência cautelar de embargo de obra novo contra os aqui RR , que correu os seus termos sob o n.º 305/00 e no âmbito do qual foi decretado o respectivo embargo (L)

33- Os AA intentaram ainda uma acção declarativa contra os também aqui RR onde pedem a sua condenação a reconhecerem a propriedade dos AA sobre o prédio identificado em 1, bem como a de se absterem de violarem os respectivos limites, que corre os seus termos neste tribunal sob o n.º 42/01 (M)

34- Para a realização das mencionadas obras, os RR procederam ao encerramento do estabelecimento comercial ao público (18)

35- Os RR informaram os seus clientes que o estabelecimento iria reabrir no dia 15-1-2001 após conclusão previsível das obras (19)

36- O referido estabelecimento está devidamente separado do prédio urbano contíguo, propriedade dos AA, por um muro divisório construído em blocos (31)

37- Esta divisória encontrava-se já feita quando os RR tomaram de arrendamento o estabelecimento comercial (32)

38- Os trabalhos realizados pelos RR valorizaram o estabelecimento comercial (33)

Apreciando:

7. A questão a resolver nestes autos consiste em saber se as obras realizadas pelo arrendatário preenchem a previsão constante do artigo 64.º/1, alínea d) do R.A.U. segundo a qual o senhorio pode resolver o contrato se o arrendatário fizer no prédio, sem consentimento escrito do senhorio, obras que alterem substancialmente a sua estrutura externa ou a disposição interna das suas divisões, ou praticar actos que nele causem deteriorações consideráveis, igualmente não consentidas, e que não possam justificar-se nos termos do artigo 1043.º do Código Civil ou 4.º do presente diploma.

8. Podemos ter como assente que o arrendatário realizou as obras em causa sem consentimento do senhorio, não podendo considerar-se que elas causaram deteriorações consideráveis sendo certo que elas inclusivamente valorizaram o estabelecimento comercial.

9. Antes de se verificar que obras foram feitas em concreto, não podemos deixar de atentar na situação física do local arrendado.

10. Os AA são donos de um prédio urbano que dispõe de um quintal com 185m² (A)

11. Nesse quintal foi construído um edifício destinado a estabelecimento comercial com a superfície coberta de 83,16 m² com entrada pela Rua [...], imóvel destacado do anterior e inscrito na matriz predial urbana (B)

12. O referido estabelecimento está devidamente separado do prédio urbano contíguo, propriedade dos autores, por um muro divisório construído em blocos (31)

13. Dito isto, vejamos que obras realizou o arrendatário:

- Destruição da casa de banho existente no locado (11)

- Construção de duas casas de banho, destinadas uma para cada sexo, com uma antecâmara comum, onde ficou instalado o lavatório (12)

- Estas obras alteraram a disposição interna das divisões do estabelecimento comercial (13)

- O que implicou igualmente, alteração da rede de esgotos e da canalização de fornecimento de água no estabelecimento (14)

- Os RR derrubaram parte da parede a tardoz do edifício (15)

- E alargaram a área das casas de banho (16)

- O referido estabelecimento está devidamente separado do prédio urbano contíguo, propriedade dos autores, por um muro divisório construído em blocos (31)

14. No que respeita a factos não provados, foi quesitado que “ os réus destruíram a parede mestra a tardoz do edifício” provando-se apenas (15) “

que os RR derrubaram parte da parede a tardoz do edifício”; não se provou que , para o alargamento da área das casas de banho (16) tenham ocupado a área do prédio vizinho, propriedade dos autores, aumentando, deste modo, a área do estabelecimento comercial em cerca de 10 m² (17).

15. A dúvida que a conjugação destas respostas nos suscita reside em saber qual foi afinal o alargamento da área das casas de banho e, reconhecendo-se que houve um alargamento, à custa de que espaço que foi obtido?

16. Parece inferir-se que o alargamento foi feito à custa do terreno existente entre a parede a tardoz do edifício - que não foi considerada parede-mestra - e o dito muro construído em blocos que separa o estabelecimento do prédio urbano contíguo.

17. Se lermos a motivação, de índole global (fls. 189/190), não nos é dada nenhuma explicação quanto a esta questão de facto; independentemente, sob o ponto de vista técnico, de a referida parede de tardoz não ser parede mestra, o derrube parcial dela serviu para quê? Para aumentar o espaço das divisões interiores? A parede em causa, sendo parede exterior, está hoje alterada, existindo um alargamento do espaço para o exterior?

18. Não se duvida, face à própria matéria de facto provada (ver resp. aos quesitos 13 e 28 e 29) que houve alteração da disposição interna das divisões do estabelecimento comercial.

19. No entanto, a lei tem sido interpretada no sentido de que a alteração tem de ser substancial, fazendo-se equivaler o vocábulo “ substancial” a “ considerável” : ver Ac. do S.T.J. de 12-11-1996 (Cardona Ferreira) B.M.J. 461-424, Ac. do S.T.J. de 14-1-11997 (Ribeiro Coelho) B.M.J. 463-571 e também Januário Gomes, “ Resolução do Contrato de Arrendamento em Consequência da Feitura de Obras que alteram Substancialmente a Disposição Interna das Divisões do Prédio” in *O Direito*, Ano 125º, 1993, III/IV, páginas 439/478 e, em particular, pág. 461.

20. Por isso, a prova de que houve uma alteração da disposição interna das divisões do local arrendado efectuada sem autorização do senhorio não basta para se declarar resolvido o contrato por assim se mostrar preenchida a previsão constante do artigo 64.º/1, alínea d) do R.A.U.; importa ainda atentar se, face à matéria de facto, uma tal alteração é ou não considerável.

21. Não podemos deixar igualmente de ponderar o tipo de alteração *concretamente* realizado, pois naturalmente é diferente, aproveitando o espaço existente, dividir-se uma casa de banho em duas casas de banho para se possibilitar o acesso simultâneo, mas separado, de pessoas dos dois sexos, o que não parece constituir uma alteração considerável, da situação, já diferente, de se ampliar o espaço da casa de banho à custa da supressão parcial ou total de um outra divisão do local arrendado, destruindo, para o

efeito, parede divisória existente.

22. Não sendo este último exemplo igual ao caso dos autos, a verdade é que houve aqui também algo, um *quid* que acresce ao primeiro dos referidos exemplos.

23. Deve ter-se também presente o pano de fundo sobre o qual se desenvolvem estas considerações que é o de que o arrendatário, quando realiza obras sem autorização do senhorio que alterem a disposição interna das divisões ou a estrutura externa do prédio, não se está a conformar com as suas obrigações contratuais pois a lei impõe-lhe que não faça da coisa locada uma utilização imprudente (artigo 1038.º, alínea d) do Código Civil) e que a restitua no estado em que a recebeu, ressalvadas as deteriorações inerentes a uma prudente utilização (artigo 1043.º do Código civil) tudo isto porque o arrendatário não dispõe de um *poder de transformação do local arrendado*.

24. Por isso, o senhorio, quando o arrendatário procede a obras que alteram a estrutura externa das divisões ou a sua disposição interna, mas que não sejam consideráveis, posto que não possa ver decretada a resolução do contrato de arrendamento, pode seguramente exigir a reposição da coisa no estado em que se encontrava salvo se uma tal exigência traduzir abuso do direito, abuso que não deve ser declarado apenas porque as obras beneficiaram ou valorizaram o local arrendado, pois, a ser assim, o abuso do direito sempre ocorreria dado ser regra, não excepção, as obras proporcionarem vantagem ou benefício ao local arrendado.

25. E aqui entramos num tipo de considerações em que não pode deixar de avultar o caso concreto: se o arrendatário *visou com as obras conseguir um aumento da qualidade do local arrendado melhorando a sua higiene ou a sua segurança e apenas no estrito limite desse propósito*, a alteração, para ser de monta ou considerável, há-de sofrer, na sua densificação, uma amplitude que já não precisa de se verificar quando outros são os propósitos a alcançar. Pense-se, por exemplo, no aumento de divisões apenas para proporcionar mais clientela ao local arrendado, aqui se evidenciando um puro objectivo de ganho comercial à custa do locador.

26. E se a ampliação das divisões com alteração da sua disposição interna for executada também com alteração da estrutura externa do prédio arrendado?

27. Deve esta igualmente ter-se por considerável em si mesma? Não será, no entanto, defensável que uma alteração da disposição interna das divisões obtida também à custa de uma alteração da estrutura externa, ainda que esta em si mesma não seja considerável, acaba por ter uma dimensão que justifica o despejo?

28. Na decisão recorrida sustentou-se que não houve, no caso, nenhuma alteração da estrutura externa do locado, entendimento que resulta, se não

incurramos em erro de interpretação da leitura do texto da fundamentação de fls. 189, do facto de não ser parede mestra a derrubada, pois houve derrube apenas de parte da parede de tardo, repousando hoje a estrutura dos edifícios no conjunto dos pilares, vigas e cintas de travamento.

29. Importa, no entanto, ponderar que, no caso vertente, não estaremos diante de uma edificação de um edifício com a modernidade de construção que tais afirmações pressupõem, pois o estabelecimento foi construído num quintal de uma moradia ocupando um espaço limitado.

30. Seja como for, não podemos deixar de reflectir sobre se a destruição parcial de uma parede tardo de um edifício não constituirá uma alteração da sua estrutura externa. Ser ela ou não considerável é conclusão que tem a ver com a questão em concreto de saber para que fins foi a parede derrubada, o que lá ficou, como ficou e para que é que ficou.

31. Os AA foram condenados como litigantes de má fé pois o tribunal entendeu que as obras efectuadas não causaram qualquer alteração na estrutura do edifício.

32. Ora esta afirmação suscita-nos dúvidas, resultantes da matéria de facto, pois não nos parecem claras as respostas quando se reconhece que houve destruição parcial da parede de tardo (que não será mestra, ponto do qual continuam a discordar os recorrentes) e que houve alargamento da área das casas de banho sem se compreender que espaço foi aproveitado para esse alargamento.

33. Não foi a área do prédio vizinho (resposta não provada ao quesito 17º). Terá sido, como dizem os recorrentes (pontos 15 e 16 das alegações de recurso) o logradouro? E qual a área do alargamento? Será de 10 metros como dizem os recorrentes no ponto 20 das suas alegações porque a destruição da parede a tardo criou um “acrescento ou uma ‘barriga’ que ocupou a quase totalidade do logradouro na área situada atrás das instalações sanitárias originais?

34. Das plantas não resulta que a parede do edifício tenha sido alterada (ver fls. 45 e 47) ou que tenha formado a dita “ barriga”.

35. De facto, se não estamos a falar de uma destruição parcial de uma das paredes exteriores do edifício, mas apenas da destruição parcial de uma parede que não é de fachada e se, mercê de tal alteração, a estrutura exterior não sofreu alteração significativa, há aqui um conjunto de questões que são susceptíveis de criar perturbação no que respeita à compreensão dos factos, porventura da responsabilidade dos AA.

36. Mas, para que assim seja, importa que as respostas não padeçam da obscuridade que procurámos evidenciar, importando também saber, com toda a certeza, se houve ou não houve uma alteração de parede externa (ainda que

não seja fachada) para, com base nesse elemento de facto, podermos concluir que, não obstante a existência de alteração na estrutura externa e na disposição interna das divisões do prédio, não foram elas consideráveis.

37. Ao invés, se tais alterações se revelaram excessivas e desproporcionadas tendo em vista a finalidade a atingir, então já a conclusão outra pode ser.

38. Pelas razões expostas, atento o disposto no artigo 712.º/4 do C.P.C., anula-se o julgamento a fim de o Tribunal reapreciar a matéria de facto atinente aos quesitos 13, 15, 16, 17 para esclarecimento das questões indicadas, a saber : qual o alargamento das casas de banho? Esse alargamento foi feito à custa do prédio vizinho ou foi feito à custa da área de logradouro do prédio arrendado? A parede destruída parcialmente a tardoz do edifício é parede de fachada, deitando para um espaço interior ainda que de logradouro? É visível do exterior alguma alteração na fachada do edifício?

Concluindo:

I- A alteração substancial que resulta das obras no prédio arrendado vale tanto para a sua estrutura externa como para a disposição interna das divisões.

II- A alteração na disposição interna das divisões do prédio arrendado, ainda que implique um aproveitamento exterior de espaço, se não for desproporcionada e se mostrar sóbria e adequada aos fins a atingir, designadamente quando estes têm a ver com o melhoramento das condições de higiene (v.g. melhoramento dos serviços sanitários, canalizações e esgotos), de segurança ou outras similares, poderá não ser *substancial* nos termos e para os efeitos do artigo 64.º/1, alínea d) do R.A.U.

III- Se uma tal obra implicar uma alteração da estrutura externa do prédio arrendado importa, ainda assim, atender ao tipo de alteração que em concreto se realizou.

Decisão: anula-se parcialmente o julgamento por obscuridade das respostas aos quesitos acima indicados.

Custas pela parte a final vencida

Lisboa, 21 de Janeiro de 2008

(Salazar Casanova)

(Silva Santos)

(Bruto da Costa)