

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 112/19.7T8PVZ.P1

Relator: RODRIGUES PIRES

Sessão: 28 Fevereiro 2023

Número: RP20230228112/19.7T8PVZ.P1

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: RECURSO IMPROCEDENTE; DECISÃO CONFIRMADA

ARRENDAMENTO RURAL

NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO RURAL (NRAR)

RENOVAÇÃO DO CONTRATO

PRAZO

BENFEITORIAS ÚTEIS

Sumário

I - A um contrato de arrendamento rural celebrado em 1998, pela forma escrita, deverá ser aplicado a partir do fim do prazo da sua renovação, em curso, o Novo Regime do Arrendamento Rural [NRAR], decorrente do Dec. Lei nº 294/2009, de 13.10.

II - O prazo de renovação que, contratualmente, era de um ano, passou a ser, por aplicação do NRAR, de sete anos.

III - Inexistindo cláusula contratual em contrário, o arrendatário necessita do consentimento do senhorio para a realização de benfeitorias úteis, facto que por ele tem que ser provado.

IV - Se o arrendatário não logrou provar o consentimento do senhorio para a realização de benfeitorias úteis - e não havendo cláusula contratual em contrário -, cessando o arrendamento por qualquer causa, as benfeitorias úteis realizadas pelo arrendatário reverterem a favor do senhorio, não o constituindo em qualquer obrigação de indemnizar.

Texto Integral

Proc. nº 112/19.7T8PVZ.P1

Comarca do Porto - Juízo Central Cível de Póvoa de Varzim - Juiz 2

Apelação

Recorrente: "A..., Lda."

Recorridos: AA; BB; CC; DD

Relator: Eduardo Rodrigues Pires

Adjuntos: Desembargadores Márcia Portela e João Ramos Lopes

Acordam na secção cível do Tribunal da Relação do Porto:

RELATÓRIO

Os autores EE e FF, residentes na Rua ..., ..., Vila do Conde intentaram a presente ação com processo comum contra a ré “A..., Lda.”, com sede na Rua ..., Lugar ..., ..., Vila do Conde, tendo pedido a condenação desta:

- a) A ver declarada a cessação do contrato de arrendamento rural referido no art. 5º da petição inicial, incidindo sobre o prédio identificado no seu art. 1º, por caducidade, em conformidade com o disposto nos arts. 18º, nº 1, al. a) e 19º da Lei do Arrendamento Rural - LAR - (Dec. Lei 294/2009, de 13.10); e também, de qualquer modo,
- b) Por resolução do contrato, com fundamento na al. a) do nº 2 do art. 17º da LAR já citada, devolvendo o prédio à posse dos autores livre de pessoas e coisas;
- c) A pagar aos autores o valor das rendas não pagas, vencidas em 29 de Setembro de 2015, 2016, 2017 e 2018, no valor total de 20.000,00€, a que acrescem os juros legais vencidos e vincendos, à taxa de 4% ao ano, a contar de 29 de Setembro de 2015 e até integral pagamento;
- d) A pagar aos autores indemnização com vista a compensá-los pelo facto de continuarem impedidos de dispor do prédio desde o presente momento até à sua entrega efetiva livre de pessoas e coisas, a liquidar oportunamente;
- e) A ver declarado nulo o contrato de arrendamento rural referido no art. 20º que teve por objeto os prédios rústicos identificados no art. 2º da petição inicial, por vício quanto à sua forma, como decorre do art. 3º do Dec. Lei 385/88, de 25.10 e do art. 6º, nºs 1 e 2, da LAR em vigor;
- f) A entregar aos autores os prédios descritos no art. 2º da petição inicial de imediato, livres de pessoas e coisas;
- g) Ainda que não se julgue nulo o contrato relativo aos prédios do art. 2º, sempre assistirá aos autores o direito de o verem resolvido, ao abrigo das als. c), d) e e) do nº 2 do art. 17º da LAR, tendo em conta a destruição do pinhal referida nos arts. 30º, 31º e 32º;
- h) E, em qualquer dos casos, deve sempre a ré ser condenada a pagar aos autores, a título de indemnização, o valor do rendimento do pinhal que seria normal desde a sua destruição até à entrega efetiva dos prédios, o qual deverá ser liquidado em incidente próprio;
- i) Deve a ré ser também condenada a pagar aos autores o valor do saibro que

abusivamente extraiu e vendeu dos prédios referidos no art. 2º, retendo em seu poder o respetivo preço, que não foi comunicado aos autores, pelo que deve ser liquidado oportunamente;

j) A pagarem as custas e o mais de lei.

A ré, devidamente citada, apresentou contestação, na qual se pronunciou pela improcedência da ação, tendo formulado também pedido reconvenicional, a título de benfeitorias, na quantia de 236.840,00€.

Para o caso do arrendamento ser declarado nulo, pede a condenação dos autores/reconvindos, a título de enriquecimento sem causa, nessa mesma quantia de 236.840,00€, acrescida de juros, à taxa legal, desde a citação e até integral e efetivo pagamento.

Os autores apresentaram réplica, na qual se pronunciaram no sentido da improcedência da reconvenção, e procederam à ampliação do pedido nos seguintes termos:

l) Subsidiariamente, para o caso de não se provar que foi celebrado qualquer contrato de arrendamento, verbal ou escrito, tendo por objeto os prédios identificados no art. 2º da petição inicial, não tendo a ré qualquer título para os conservar na sua posse, deve esta ser condenada a entregar de imediato tais prédios aos autores livres de pessoas e coisas, por não ter legitimidade para a sua posse, assistindo aos autores o direito de os reivindicar, nos termos do art. 1311º do Cód. Civil;

m) Além de entregar os prédios identificados no art. 2º da petição inicial, deve a ré indemnizar os autores pelo valor do rendimento de tais prédios enquanto os explorou, ao abrigo do instituto do enriquecimento sem causa, a liquidar em incidente próprio;

n) Deve a ré ser também condenada a retirar dos prédios que ocupa, tanto do art. 442, como daqueles que diz nunca terem sido objeto de qualquer contrato, toda e qualquer benfeitoria que lá tenha feito, ainda que com detrimento dos imóveis desde que se mostre necessário.

Em sede de despacho saneador, foi decidido julgar extinta a instância quanto aos pedidos formulados nas alíneas e), f), g), h), i) e j) da petição inicial, tendo-se também indeferido a requerida ampliação do pedido.

Procedeu-se à identificação do objeto do litígio e enunciaram-se os temas da prova.

Entretanto ambos os autores faleceram, tendo sido habilitados:

- AA, como herdeira do falecido EE;

- BB, CC e DD, como herdeiros da falecida FF.

Efetuuou-se audiência de discussão e julgamento com observância do legal formalismo.

Por fim, proferiu-se sentença que julgou procedente a ação e improcedente a

reconvenção e, em consequência:

a) Declarou-se cessado, desde 29.9.2017, o contrato de arrendamento celebrado com a ré, relativo ao imóvel descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila do Conde sob o n.º ..., da freguesia ..., inscrito na matriz com o artigo ... (que corresponde ao anterior artigo matricial ...);

b) Condenou-se a ré a entregar aos habilitados AA, BB, CC e DD o imóvel descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila do Conde sob o n.º ..., da freguesia ..., inscrito na matriz com o artigo ... (que corresponde ao anterior artigo matricial ...), livre de pessoas e coisas;

c) Condenou-se a ré a pagar aos habilitados AA, BB, CC e DD a quantia de 20.000,00€, acrescida de juros de mora, à taxa legal, contados sobre a quantia de 5.000,00€ desde 29.9.2015, até integral pagamento; contados sobre a quantia de 5.000,00€ desde 29.9.2016, até integral pagamento; contados sobre a quantia de 5.000,00€ desde 29.9.2017, até integral pagamento; e contados sobre a quantia de 5.000,00€ desde 29.9.2018, até integral pagamento;

d) Condenou-se a ré a pagar aos habilitados AA, BB, CC e DD o valor correspondente ao valor das rendas que seriam devidas a partir de 29.9.2019, até à restituição do imóvel, acrescida dos juros moratórios, desde a data do respetivo vencimento, à taxa legal;

e) Absolveram-se os habilitados AA, BB, CC e DD do pedido reconvenicional. Inconformada com o decidido interpôs recurso a ré/reconvinte, tendo finalizado as suas alegações com as seguintes conclusões:

1 - Na sentença recorrida, com o devido respeito que nestes casos nunca é demais, entende o Tribunal recorrido ser aplicável ao contrato de arrendamento rural dos autos o regime do Decreto-Lei 294/2009, de 13 de Outubro, o Novo Regime de Arrendamento Rural, que entrou em vigor 90 dias após a data da sua publicação -- art. 44º, n.º 1 - cfr. 1º parágrafo da pag. 30 da sentença.

1.1 - Tal erro inquina toda a sentença, pois a legislação aplicável a este contrato é a prevista no Decreto-Lei 385/88, de 25 de Outubro e suas alterações, que veio expressamente a ser revogado pelo Decreto-Lei 294/2009. Ora,

1.2 - O decreto lei n.º 294/2009 aplica-se obrigatoriamente e na íntegra aos contratos celebrados a partir da sua entrada em vigor.

1.3 - O contrato de arrendamento rural dos autos foi subscrito aos 14 de Abril de 1998 e entrou em vigor aos 29 de Setembro de 1998 - cfr. pt. 1 dos factos provados e doc. 2 apresentado com a petição inicial.

1.4 - Resulta deste dispositivo legal que poderá aplicar-se aos contratos existentes à data da sua entrada em vigor e renováveis já no decurso da

vigência do mesmo, desde que tenham sido alterados em conformidade com o mesmo, como resulta das disposições legais previstas no art. 39º e 44º, n.º 2 do citado Decreto Lei n.º 294/2009.

1.5 - Não tendo o contrato sido alterado em conformidade com as disposições legais previstas no Decreto Lei 249/2009, a partir da sua entrada em vigor, em 13 de Janeiro de 2010, nunca poderia ser aplicável ao contrato de arrendamento dos autos tal dispositivo, pelo que

1.6 - Todas as considerações de direito vertidas na sentença estão inquinadas por erro na aplicação do diploma que por força do previsto no art. 44º, n.º 2, do Decreto Lei n.º 249/2009, impõe a sua não aplicação ao contrato dos autos ao prescrever sob a epigrafe “Entrada em vigor e produção de efeitos” que: “2 - Sem prejuízo do disposto no artigo 39.º, o presente decreto-lei apenas produz efeitos relativamente aos contratos de arrendamento existentes na data da sua entrada em vigor, após os mesmos serem alterados nos termos estabelecidos no artigo 41.º

1.7 - Resulta do art. 41º do citado diploma sob a epigrafe “Alteração dos contratos existentes” que:

“Os contratos de arrendamento rural existentes à data de entrada em vigor do presente decreto-lei devem, no momento da sua renovação, ser alterados em conformidade com o mesmo.

1.8 - Assim sendo, tal como defendido em sede de contestação e da reconvenção, o contrato de arrendamento é nulo pois que

1.9 - No início de 2015 a renda do contrato de arrendamento rural dos autos foi actualizada para o valor de €5.000,00 sem qualquer redução a escrito. - cfr. factos provado 4.

1.10 - Tal alteração do contrato teria de ser reduzida a escrito, por essencial, por se tratar da retribuição devida pela utilização rural do prédio dado de arrendamento, o que não foi, podendo tal nulidade ser invocada pela parte que notificou a outra parte para reduzir a escrito, sem sucesso, também por aquela que não procedeu a qualquer notificação.

1.11 - O contrato de arrendamento rural dos autos teria de ser adaptado (redesenhado por escrito) aos novos prazos de renovação e de denúncia previstos na nova lei e actualizações do valor da renda (índices anuais reportados ao índice de consumidor), por obrigatórios.

1.12 - A inobservância da adaptação à nova forma legal do contrato de arrendamento rural subscrito em 1998 determinava a respectiva nulidade do contrato - cfr. art. 3º n.º 4 do Decreto Lei n.º 385/88, - cfr. art. 36º 1 e 3. Aliás,

1.13 - o contrato de arrendamento rural dos autos, por se destinar ao agricultor autónomo teria de ser efectuado pelo prazo mínimo de 7 anos, renovando-se por períodos de 5 anos, enquanto não fosse denunciado nos

termos do art. 18º -- cfr. art. 5º do Decreto Lei n.º 385/88.

1.14 - Assim sendo o contrato teve a duração inicial de 7 anos e renovou-se a 29/09/2005,

1.15 sendo as renovações por períodos de cinco anos,

1.16 - renovou-se a 29/09/2010,

1.17 - renovou-se novamente a 29/09/2015,

1.18 - pelo que nunca poderia ser denunciado como o foi para 29/09/2017.

1.19 - A actualização da renda nunca poderia ser para o dobro de €2.500,00 para 5.000,00.

1.20 - Tudo isto para concluir que só seria aplicável o regime legal previsto na sentença recorrida se a partir da data da entrada em vigor do Decreto-lei n.º 249/2009, o contrato de arrendamento rural dos autos fosse alterado em conformidade com o novo RAR.

2 - Sendo a denúncia fora de prazo não temos de entrar na discussão se o mesmo cessou por oposição à renovação do mesmo.

2.1 - Por mera cautela de patrocínio cumpre sempre referir que denúncia do contrato de arrendamento rural nunca poderia ter sido operada, como foi, pelas heranças abertas por óbito de GG e de HH - cfr. doc. 4 junto à p.i.. Aliás,

2.2 - A presente acção, tal como consta do rosto da mesma, foi intentada pelos falecidos EE e FF.

2.3 - Tendo as heranças sido partilhadas e os imóveis adjudicados aos autores falecidos em comum, que assim sucederam na posição de senhorio,

2.4 - passando os autores a ser os senhorios da ré a partir do óbito de sua mãe (01/06/2009),

2.5 - a denúncia do contrato de arrendamento rural apenas poderia ser efectuada por estes nessa qualidade de senhorio.

2.6 - As heranças quando denunciaram o contrato de arrendamento rural já não eram proprietárias do imóvel há mais de sete anos e por conseguinte,

2.7 - não dispunham de legitimidade para o efeito, de denunciar o arrendamento.

2.8 - Tal denúncia apenas seria eficaz se comunicada pelos senhorios (donos do imóvel), o que não foi o caso.

2.9 - Aliás, basta atentar nos recibos electrónicos juntos aos autos para constatar que o mesmo apenas é emitido pelo autor EE e não por ambos.

2.10 - Basta atentar na transferência bancária de 27/09/2015 efectuada pela ré a favor de FF e não por ambos.

3 - Sendo o contrato nulo, como supra expendido, tem a ré direito a ser reembolsada das benfeitorias, como a sentença reconhece úteis, pois acrescentaram valor ao prédio arrendado - cfr. fls. 36 da sentença recorrida.

3.1 - Neste sentido, passamos a citar o acórdão do STJ de 23/01/07, que trata

a terceira questão que pretendemos ver resolvida em sede de recurso:
“Mesmo que se tenha efectuado um pedido específico, como é o caso dos presentes autos, o que é essencial é a comprovação da existência de danos como pressuposto da obrigação de indemnizar. A quantificação do seu valor pode ser efectuada em sede de liquidação da sentença caso o montante não se tenha apurado na acção.”

Já Alberto dos Reis (anotado, vol. I, 615 e vol. V, 71) dizia que o segundo período do art. 661º da lei adjectiva (actualmente art. 609º CPC) tem como destinatário o juiz, não as partes, tendo aquele de resolver este problema: há nos autos elementos suficientes para fixar o objecto ou a quantidade da condenação? Se há, profere condenação líquida; se não profere condenação ilíquida, sem cuidar de saber, no caso de pedido genérico, se o autor tinha ou não possibilidade de converter esse pedido em pedido genérico, como ao de ter sido formulado pedido específico mas não se ter conseguido fazer a prova da especificação.

Também Vaz Serra (RLJ, ano 114º, pág. 309 e 310) é da opinião de que a aplicabilidade do art. 661º, n.º 2 do CPC não depende de ter sido formulado um pedido genérico, devendo o tribunal, caso não tenha sido possível determinar o valor exacto dos danos, relegar para execução de sentença a fixação da indemnização, na parte ainda não considerada provada, mesmo que o autor tenha pedido uma determinada importância indemnizatória.

Do mesmo modo, sustenta Rodrigues Bastos (notas ao Código de Processo Civil, III, pág. 184, 3ª Edição Revista e Actualizada) que a condenação no que se liquidar em execução de sentença é de proferir tanto no caso de ter sido formulado pedido genérico, como no de ter sido apresentado pedido específico e não ter sido possível determinar o objecto ou a quantidade da condenação. Podendo consultar-se no mesmo sentido, entre outros, os acórdãos do STJ de 29.1.98, no BMJ 473, pág. 445, e de 7.10.99, no BMJ 490, pág. 212”

3.2 Pelo menos já está provado nos autos:

- a recorrente tem cultivado os prédios identificados no art. 2.º da petição inicial, supra referidos em 7) e 9), em conjunto com o imóvel descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila do Conde sob o n.º ..., freguesia ... - inscrito na matriz com o artigo ..., que corresponde ao anterior artigo matricial ... -, desde há muitos anos.
- Quando o imóvel descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila do Conde sob o n.º ..., freguesia ... - inscrito na matriz com o artigo ..., que corresponde ao anterior artigo matricial ... - foi entregue à recorrente, dispunha de 4 hectares de mata florestal, a brávia, sem qualquer utilização agrícola.
- Em 2003, do imóvel descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º

..., freguesia ... - inscrito na matriz com o artigo ..., que corresponde ao anterior artigo matricial ... -, foi expropriada uma parcela com a área de 15.909,00 m².

- O imóvel descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º ..., freguesia ... - inscrito na matriz com o artigo ..., que corresponde ao anterior artigo matricial ... -, em abril de 1998, tinha o valor de €201.734,69 (duzentos e um mil, setecentos e trinta e quatro euros e sessenta e nove cêntimos); e, atualmente, tem o valor de €224.959,50 (duzentos e vinte e quatro mil, novecentos e cinquenta e nove euros e cinquenta cêntimos).

- Há cerca de 20 anos, a recorrente efetuou obras de terraplanagem no imóvel descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º ..., freguesia ... - inscrito na matriz com o artigo ..., que corresponde ao anterior artigo matricial ... -, que melhoraram a aptidão agrícola do mesmo;...

- ...Tendo sido cortadas árvores e matos, demolidos penedos à cota do terreno, colocada terra vegetal até à cota necessária para cultivo e abertas valas de drenagem com colocação de pedra.

- Na terraplanagem foram utilizadas máquinas para limpeza de pedras.

- No âmbito da terraplanagem realizada foram abertas valas e colocados tubos de rega

- Na sequência da terraplanagem realizada, ficou cultivável toda a área de mata florestal, a brávia, podendo essa área ser agricultada com máquinas.

- A recorrente instalou no terreno um posto de transformação aéreo, tipo AI de 100 kVA;...

- ...Tendo efetuado projecto ..., para legalização junto da DGE e ligação na EDP.

- A instalação do posto de transformação implicou a realização das seguintes tarefas e a aplicação dos seguintes materiais: abertura de cova, execução do maciço, poste de betão tipo TP04 de 14,00 mts, plataforma de manobra de betão, transformador de potência de 15 kV/100 kVA - CEI, travessa de amarração, ferragem de suspensão do transformador, interruptor/seccionador IXRL 17,5kV/400^a, com comando mecânico, quadro AI 250 kVA com IP, adaptadores de para-raios, alongadores de cadeia, pinças de amarração, olhais de pinça, conjunto de condutores Transformador/quadro e terra, descarregadores de sobretensão HE 18kV/10kV, conjunto de tubo de protecção, conjunto varão de cobre com espessura de 10mm e acessórios concêntricos, execução de terras de protecção e serviço, sendo colocadas 10 varetas espaçadas de 2,00 m para cada terra de protecção.

- A recorrente instalou uma linha aérea de média tensão alimentação do posto de transformação;...

- ...Tendo encomendado o respetivo projeto;...

- ...E tendo procedido à abertura de covas, executado os maciços em betão ciclópico, colocado 2 postes, a cadeia de amarração, travessas e varetas.
- A recorrente recebeu subsídios tendo em vista a realização das obras.
- As obras realizadas pela recorrente valorizaram o imóvel arrendado.
- Os danos já se acham provados apenas não foi possível quantificar o valor de tal prejuízo.

3.3 - Ora, dispõe o art. 609/2 CPC que, não havendo elementos para fixar o objecto ou a quantidade, o tribunal condenará no que se liquidar em execução de sentença.

3.4 - Assim, é a própria lei processual a impor a condenação a liquidar em execução de sentença quando não há elementos para determinar o montante de um prejuízo.

3.5 - No caso dos autos há danos que estão provados, apenas falta determinar ou especificar o seu valor.

3.6 - É esta a corrente maioritária do Supremo Tribunal de Justiça, como resulta entre outros, dos acórdãos do STJ de 26/10/04, 23/01/07, 20/09/05 e de 18/04/06, todos publicados in www.dgsi.pt.

3.7 - Ora, o pressuposto essencial para esta condenação é a demonstração da existência de prejuízos, tendo o resto que ver com a contabilidade da sua amplitude.

Tal como referiu, em defesa desta interpretação, o acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 29/01/98, in BMJ 473, 445, “a mais elementar razão de sã justiça, de equidade, veda a solução de se absolver o réu apesar de demonstrada a realidade da sua obrigação; mas também se revela inadmissível que o juiz profira decisão à toa. Por isto o legislador ditou a regra da condenação no que se liquidar em execução de sentença”.

3.8 - A reforma da lei processual civil operada há uma década visou reafirmar a supremacia da verdade material sobre a verdade formal e veio introduzir normas com vista a remover os obstáculos da verdade material – cfr. relatório do Decreto-Lei n.º 329-A/95, de 12/12.

4 - Por último, por mera cautela de patrocínio, cumpre sempre referir que mesmo que o tribunal constatasse a impossibilidade da fixação por valor exacto do dano, por falta de prova do seu quantitativo, poderia socorrer-se do critério legal da equidade (566/3 CC).

Antunes Varela in “Das Obrigações em Geral, Vol. I, pag. 599, ensina que o recurso à equidade significa o apelo a todas as regras da boa prudência, de bom senso prático, de justa medida das coisas, de criteriosa ponderação das realidades da vida.

O princípio do art. 609/2 CPC aplica-se à acção declarativa enquanto o disposto no art. 566/3 CC aplica-se tanto na acção declarativa como na

execução.

A opção por uma ou outra das soluções depende do juízo que se formar, em face das circunstâncias de cada caso, sobre a possibilidade de determinação do valor exacto dos danos.

Se esse juízo for afirmativo, será de aplicar o art. 609/2 CPC.

Se, pelo contrário, for negativo, deve aplicar o art. 566/3 CC.

O recurso ao mecanismo previsto no art. 609/3 CPC não exclui a possibilidade de aplicação posterior do art. 566/3 CC. Pelo que,

Se se vier a constatar a impossibilidade de fixação do valor exacto dos danos a indemnizar, por falta de prova do seu quantitativo, tal impossibilidade não pode significar a eliminação do direito à indemnização, cabendo, então, ao tribunal fixar tal indemnização com recurso à equidade, como decorre do disposto no art. 566/3 CC.

Pretende assim a revogação da sentença recorrida e a sua substituição por outra que a absolva a ré/recorrente dos pedidos formulados pelos autores ora habilitados e condene estes no pedido reconvenicional deduzido nos autos.

Os autores/reconvindos apresentaram contra-alegações nas quais se pronunciaram pela confirmação do decidido, tendo formulado as seguintes conclusões:

I. O contrato em apreço nos autos contém todos os elementos imprescindíveis para a sua validade, previstos no artº 7º, nºs 1 e 2 do Dec.-Lei nº 294/2009, não está sujeito à nulidade prevista no nº 2 do artº 6º, nem contém nenhuma das cláusulas nulas previstas no artº 8º desse diploma, inexistindo assim qualquer nulidade que afecte a sua validade.

II. A oposição à renovação do contrato operada para 29 de Setembro de 2017 não padece de qualquer irregularidade ou vício que a invalide, o que foi correctamente decidido na douta sentença proferida, não fazendo qualquer sentido nem tem fundamento o que a recorrente alega nos pontos 1.9, 1.10, 1.11 e 1.19 das suas conclusões de recurso, pois que não existe qualquer nulidade.

III. A douta sentença recorrida, ainda a respeito da cessação do contrato, alude à causa de pedir e pedido deduzido pelos AA., relacionado com a falta de pagamento de rendas vencidas que constam da matéria de facto provada e à consequente resolução cuja declaração foi peticionada, tendo igualmente sido peticionada e proferida a condenação da Ré/recorrente no pagamento dessas rendas, o que sempre levaria à cessação do contrato com este fundamento.

IV. As benfeitorias feitas pela Ré/recorrente não são benfeitorias necessárias, pois que não tiveram por fim evitar a perda, destruição ou deterioração do arrendado, sendo, quando muito, benfeitorias úteis na medida em que, não tendo tido como propósito a conservação do prédio, se destinaram a beneficiar

as condições de exploração da terra e de exercício da actividade societária da arrendatária.

V. Foi dado como não provado que os senhorios tenham autorizado a Ré/recorrente a realizar as obras referidas em 23) a 33) da matéria provada. Carecendo da autorização do senhorio para realizar benfeitorias úteis, não tendo a recorrente provado tal autorização, nem constando do contrato qualquer cláusula contratual em contrário, a recorrente nunca teria direito a qualquer indemnização aquando da cessação do contrato, nos termos do que dispõe o artigo 23.º, nºs 2 e 4 do NRAR.

VI. A Ré/recorrente, enquanto sociedade comercial por quotas, sujeita à obrigação de possuir contabilidade organizada, não apresentou nos autos um único documento comprovativo de qualquer custo que tenha suportado com as benfeitorias que alega ter realizado.

VII. Os autores/recorridos fizeram juntar aos autos prova documental que demonstra que a sociedade que alegadamente realizou a empreitada das obras e benfeitorias alegadas pela recorrente, não teve a sociedade recorrente como sua cliente na época da alegada realização dos trabalhos, nem os realizou, na verdade.

VIII. Mesmo que a Ré/recorrente tivesse provado os custos das benfeitorias, o que de todo não sucedeu, sempre esses custos se encontrariam totalmente amortizados por via da dedução fiscal dos mesmos, ao longo dos anos, nos termos legais, de que a recorrente sempre teria beneficiado, o que anularia qualquer direito de crédito da recorrente com esse fundamento.

IX. A Ré/reconvinte não tem direito a ser indemnizada por quaisquer benfeitorias.

X. A douda sentença recorrida faz uma correcta aplicação do Direito, pelo que deve ser mantida nos precisos termos em que foi proferida...

O recurso foi admitido como apelação, com subida imediata, nos próprios autos e efeito suspensivo.

Cumpre então apreciar e decidir.

*

FUNDAMENTAÇÃO

O âmbito do recurso, sempre ressalvadas as questões de conhecimento oficioso, encontra-se delimitado pelas conclusões que nele foram apresentadas e que atrás se transcreveram - cfr. arts. 635º, nº 4 e 639º, nº 1 do Cód. do Proc. Civil.

*

As questões a decidir são as seguintes:

I - Aplicação ao caso dos autos do Dec. Lei nº 294/2009, de 13.10 [Novo

Regime do Arrendamento Rural]/Nulidade do contrato;

II - Oposição à renovação do contrato;

III - Reembolso de benfeitorias.

*

É a seguinte a matéria de facto dada como provada na sentença recorrida, a qual, tal como a não provada, não foi objeto de impugnação:

1) Em 14 de abril de 1998, entre, por um lado, HH, na qualidade de cabeça-de-casal da herança aberta por óbito de GG e, por outro lado, II e JJ, em representação de A..., Lda. (ora Ré) foi celebrado, por escrito, um acordo intitulado «CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL AO AGRICULTOR AUTÓNOMO», com o teor que consta do documento 2 apresentado com a petição inicial, o qual se dá aqui por integralmente reproduzido, com as cláusulas seguintes:

«1

A representada da 1.ª outorgante dá de arrendamento para fins de exploração agrícola o seguinte Prédio Rústico, inscrito no artigo n.º ... rústico, da freguesia ..., com a área de 7 hectares.

2

O prazo de arrendamento é de 6 anos e tem o seu início em 29/09/98, considerando-se renovado por períodos sucessivos de um ano, enquanto não for denunciado nos termos da lei.

3

A renda anual será de 500.000\$00 (quinhentos mil escudos), que deverá ser paga em casa do senhorio.

4

Fica proibido aos arrendatários subarrendar o prédio arrendado ou ceder por comodato, total ou parcialmente ou ceder a terceiros a sua posição contratual.

5

Fica expressamente clausulado que sob o prédio arrendado impende um direito de servidão de passagem constituído por destinação do pai de família, em Benefício dos prédios da representada da primeira outorgante denominados

6

Que tal caminho tem o seu início junto à extrema poente do prédio arrendado e desenvolve-se em cerca de 300m no sentido nascente bifurcando-se para sul numa extensão de cerca de 500m. O referido caminho está trilhado, tem a largura de 3,5 a 4m e destina-se a dar passagem de pé, carro e tractor agrícola durante todo o ano».

2) Em 31-03-2003, foi outorgada a escritura pública intitulado «HABILITAÇÃO

E PARTILHA», com o teor que consta do documento 1 apresentado com a petição inicial, o qual se dá aqui por integralmente reproduzido, pela qual, entre o mais:

- foi adjudicada, em raiz, a EE, metade indivisa do imóvel descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila do Conde sob o n.º ..., inscrito na matriz com o artigo ... (que corresponde ao anterior artigo matricial ...); metade indivisa do imóvel descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila do Conde sob o n.º ..., inscrito na matriz urbana com o artigo ... e na matriz rústica com os artigos ... (que corresponde ao anterior artigo matricial ...), ... (que corresponde ao anterior artigo matricial ...) e ... (que corresponde ao anterior artigo matricial ...); metade indivisa do imóvel descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila do Conde sob o n.º ..., inscrito na matriz com o artigo ... (que corresponde ao anterior artigo matricial ...);

- foi adjudicada, em raiz, a FF, metade indivisa do imóvel descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila do Conde sob o n.º ..., inscrito na matriz com o artigo ... (que corresponde ao anterior artigo matricial ...); metade indivisa do imóvel descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila do Conde sob o n.º ..., inscrito na matriz urbana com o artigo ... e na matriz rústica com os artigos ... (que corresponde ao anterior artigo matricial ...), ... (que corresponde ao anterior artigo matricial ...) e ... (que corresponde ao anterior artigo matricial ...); metade indivisa do imóvel descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila do Conde sob o n.º ..., inscrito na matriz com o artigo ... (que corresponde ao anterior artigo matricial ...);

- foi adjudicado o usufruto dos imóveis identificados nos dois precedentes parágrafos a HH.

3) HH, viúva de GG, faleceu em 01-06-2009.

4) No início de 2015, a renda supra mencionada em 1) foi atualizada para €5.000,00 (cinco mil euros).

5) Encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila do Conde sob o n.º ..., da freguesia ..., o prédio rústico denominado ... e ..., ... e ..., sito no lugar ..., freguesia ..., com a área de 65.900 m², inscrito na matriz com o artigo ... (que corresponde ao anterior artigo matricial ...).

6) Pela apresentação n.º 12, de 03-11-2004, foi definitivamente inscrita a aquisição, por sucessão hereditária e partilha, a favor de EE e de FF, do imóvel descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila do Conde sob o n.º

....

7) Encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila do Conde sob o n.º ..., da freguesia ..., o prédio misto, com a área total de 16.236 m², sendo a área coberta de 236 m² e a área descoberta de 16.000 m², inscrito na matriz urbana com o artigo ... e na matriz rústica com os artigos ... (que

corresponde ao anterior artigo matricial ...), ... (que corresponde ao anterior artigo matricial ...) e ... (que corresponde ao anterior artigo matricial ...).

8) Pela apresentação n.º 12, de 03-11-2004, foi definitivamente inscrita a aquisição, por sucessão hereditária e partilha, a favor de EE e de FF, do imóvel descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila do Conde sob o n.º

....

9) Encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila do Conde sob o n.º ..., da freguesia ..., o prédio rústico denominado ... ou ..., com a área total e descoberta de 6.731 m², inscrito na matriz com o artigo ... (que corresponde ao anterior artigo matricial ...).

10) Pela apresentação n.º 12, de 03-11-2004, foi definitivamente inscrita a aquisição, por sucessão hereditária e partilha, a favor de EE e de FF, do imóvel descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila do Conde sob o n.º

....

11) Em data não concretamente apurada de 2015, mas anterior a 20-11-2015, a A..., Lda. (ora Ré) entregou a EE e FF a quantia de €5.000,00 (cinco mil euros).

12) Em data não concretamente apurada de 2016, mas anterior a 29-11-2016, a A..., Lda. (ora Ré) entregou a EE e FF a quantia de €5.000,00 (cinco mil euros).

13) Em data não concretamente apurada de 2017, mas anterior a 06-10-2017, a A..., Lda. (ora Ré) entregou a EE e FF a quantia de €5.000,00 (cinco mil euros).

14) A A..., Lda. (ora Ré) não entregou a EE e FF qualquer quantia tendo em vista o pagamento das rendas do ano de 2018 e dos anos seguintes, relativas ao «CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL AO AGRICULTOR AUTÓNOMO» supra referido em 1).

15) EE e FF subscreveram e remeteram à A..., Lda. (ora Ré) uma carta datada de 11-04-2016, que foi por esta recebida, com o teor que consta do documento 4 apresentado com a petição inicial, o qual se dá aqui por integralmente reproduzido.

16) A A..., Lda. (ora Ré) não deu qualquer resposta à carta acabada de mencionar e não entregou o imóvel a EE e FF.

17) Desde 1998 até à atualidade, a A..., Lda. (ora Ré) explora o imóvel inscrito na matriz com o artigo ..., que corresponde ao anterior artigo matricial

18) II e JJ tinham ideia, desde 2010, que os terrenos supra mencionados de 5) a 10) pertencem em comum e partes iguais aos falecidos autores EE e FF, muito embora não tenham tido conhecimento da formalização das partilhas que foram realizadas.

19) A Ré tem cultivado os prédios identificados no art. 2.º da petição inicial,

supra referidos em 7) e 9), em conjunto com o imóvel descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila do Conde sob o n.º ..., freguesia ... - inscrito na matriz com o artigo ..., que corresponde ao anterior artigo matricial ... -, desde há muitos anos.

20) Quando o imóvel descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila do Conde sob o n.º ..., freguesia ... - inscrito na matriz com o artigo ..., que corresponde ao anterior artigo matricial ... - foi entregue à Ré, dispunha de 4 hectares de mata florestal, a brávia, sem qualquer utilização agrícola.

21) Em 2003, do imóvel descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º ..., freguesia ... - inscrito na matriz com o artigo ..., que corresponde ao anterior artigo matricial ... -, foi expropriada uma parcela com a área de 15.909,00 m².

22) O imóvel descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º ..., freguesia ... - inscrito na matriz com o artigo ..., que corresponde ao anterior artigo matricial ... -, em abril de 1998, tinha o valor de €201.734,69 (duzentos e um mil, setecentos e trinta e quatro euros e sessenta e nove cêntimos); e, atualmente, tem o valor de €224.959,50 (duzentos e vinte e quatro mil, novecentos e cinquenta e nove euros e cinquenta cêntimos).

23) Há cerca de 20 anos, a Ré efetuou obras de terraplanagem no imóvel descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º ..., freguesia ... - inscrito na matriz com o artigo ..., que corresponde ao anterior artigo matricial ... -, que melhoraram a aptidão agrícola do mesmo;...

24) ...Tendo sido cortadas árvores e matos, demolidos penedos à cota do terreno, colocada terra vegetal até à cota necessária para cultivo e abertas valas de drenagem com colocação de pedra.

25) Na terraplanagem foram utilizadas máquinas para limpeza de pedras.

26) No âmbito da terraplanagem realizada foram abertas valas e colocados tubos de rega.

27) Na sequência da terraplanagem realizada, ficou cultivável toda a área de mata florestal, a brávia, podendo essa área ser agricultada com máquinas.

28) A Ré instalou no terreno um posto de transformação aéreo, tipo AI de 100 kVA;...

29) ...Tendo efetuado projecto ..., para legalização junto da DGE e ligação na EDP.

30) A instalação do posto de transformação implicou a realização das seguintes tarefas e a aplicação dos seguintes materiais: abertura de cova, execução do maciço, poste de betão tipo TP04 de 14,00 mts, plataforma de manobra de betão, transformador de potência de 15 kV/100 kVA - CEI, travessa de amarração, ferragem de suspensão do transformador, interruptor/seccionador IXRL 17,5kV/400^a, com comando mecânico, quadro AI 250 kVA

com IP, adaptadores de pararaio, alongadores de cadeia, pinças de amarração, olhais de pinça, conjunto de condutores Transformador/quadro e terra, descarregadores de sobretensão HE 18kV/10kV, conjunto de tubo de protecção, conjunto varão de cobre com espessura de 10mm e acessórios concêntricos, execução de terras de protecção e serviço, sendo colocadas 10 varetas espaçadas de 2,00 m para cada terra de protecção.

31) A Ré instalou uma linha aérea de média tensão alimentação do posto de transformação;...

32) ...Tendo encomendado o respetivo projeto;...

33) ...E tendo procedido à abertura de covas, executado os maciços em betão ciclópico, colocado 2 postes, a cadeia de amarração, travessas e varetas.

34) A Ré recebeu subsídios tendo em vista a realização das obras.

35) As obras realizadas pela Ré valorizaram o imóvel arrendado.

*

Factos não provados com relevo para a decisão da causa:

36) As quantias supra referidas em 11) a 13) foram entregues pela A..., Lda. (ora Ré) a EE e FF tendo em vista o pagamento das rendas relativas ao «CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL AO AGRICULTOR AUTÓNOMO» supra referido em 1).

37) Sem prejuízo para o supra referido em 18), a Ré só tomou conhecimento em 23/01/2019 (data da citação para a presente ação) que o imóvel inscrito na matriz com o artigo ..., que corresponde ao anterior artigo matricial ..., pertencia em comum e partes iguais aos falecidos Autores EE e FF, desde 03/11/2004.

38) Seja HH, seja EE, seja FF autorizaram a Ré a realizar as obras supra referidas em 23) a 33).

39) A terraplanagem realizada corrigiu um desnível de 3 a 4 metros, tendo sido utilizados várias equipas de pessoal.

40) Sem prejuízo para o supra referido em 26), no âmbito da terraplanagem realizada foram abertas três valas com o comprimento de 850 metros para colocação de tubos de rega.

41) Nas obras de terraplanagem, a Ré despendeu a quantia de €195.110,00 (cento e noventa e cinco mil, cento e dez euros).

42) Com a instalação do posto de transformação, a Ré despendeu a quantia de €23.150,00 (vinte e três mil, cento e cinquenta euros).

43) Com a instalação da linha de média tensão, a Ré despendeu a quantia de €18.580,00 (dezoito mil, quinhentos e oitenta euros).

44) Sem prejuízo para o referido em 27), sem as obras realizadas pela Ré, era impossível agricultar todo o prédio com máquinas.

45) As obras realizadas pela Ré valorizaram o imóvel arrendado em mais de €150.000,00 (cento e cinquenta mil euros).

*

Passemos à apreciação do mérito do recurso.

I - Aplicação ao caso dos autos do Dec. Lei nº 294/2009, de 13.10 [Novo Regime do Arrendamento Rural]/Nulidade do contrato

1. Na sentença recorrida considerou-se que ao contrato de arrendamento rural ao agricultor autónomo em causa nos autos, celebrado em 14.4.1998 para iniciar a sua vigência em 29.9.1998, é aplicável o Novo Regime do Arrendamento Rural [NRAR] decorrente do Dec. Lei nº 294/2009, de 13.10., por força do disposto no art. 39º, nº 2 deste diploma.

Estatui-se o seguinte neste preceito que tem a epígrafe «*aplicação no tempo*»:
«1 - *Aos contratos de arrendamento rural, celebrados a partir da data de entrada em vigor do presente decreto-lei, aplica-se, obrigatoriamente e na íntegra, o regime nele previsto.*

2 - *Aos contratos de arrendamento, existentes à data da entrada em vigor do presente decreto-lei, aplica-se o regime nele prescrito, de acordo com os seguintes princípios:*

a) *O novo regime apenas se aplica aos contratos existentes a partir do fim do prazo do contrato, ou da sua renovação, em curso;*

b) *O novo regime não se aplica aos processos pendentes em juízo que, à data da sua entrada em vigor, já tenham sido objecto de decisão em 1.ª instância, ainda que não transitada em julgado, salvo quanto a normas de natureza interpretativa;*

c) *Até ao termo do prazo em curso dos contratos validamente celebrados ao abrigo do artigo 36.º da Lei n.º 76/77, de 29 de Setembro, não se aplica o disposto no artigo 10.º».*

O NRAR entrou em vigor 90 dias após a sua publicação - art. 44º, nº 1 - daí resultando, face ao disposto no seu art. 39º, nº 2, al. a), que no dia 29.9.2010, momento da sua renovação, ficou o contrato dos autos sujeito ao regime deste diploma.

Há, porém, que ter em atenção o preceituado no nº 2 do art. 44º do NRAR, onde se estabelece que «*sem prejuízo do disposto no artigo 39.º, o presente decreto-lei apenas produz efeitos relativamente aos contratos de arrendamento existentes na data da sua entrada em vigor, após os mesmos serem alterados nos termos estabelecidos no artigo 41.º.*»

E o art. 41º do NRAR diz-nos que «*os contratos de arrendamento rural existentes à data de entrada em vigor do presente decreto-lei devem, no momento da sua renovação, ser alterados em conformidade com o mesmo.*»

Ora, a ré/recorrente entende que o contrato não foi alterado em conformidade

com as disposições legais do NRAR e, por isso, considera que o regime deste diploma não lhe poderá ser aplicável.

Vejam os.

Para além da imposição da forma escrita - nº 1 do art. 7º do NRAR -, devem constar obrigatoriamente do contrato de arrendamento rural os elementos que vêm referidos no nº 2 deste mesmo preceito.

São estes os seguintes:

- a) A identificação completa das partes;
- b) A identificação do bem objeto de arrendamento;
- c) O fim a que se destina;
- d) O valor estipulado para a renda;
- e) A indicação da data de celebração.

Acontece que todos estes elementos constam do contrato.

Quanto ao prazo do arrendamento foi neste estipulado que o mesmo seria de seis anos, com início em 29.9.1998, considerando-se renovado por sucessivos períodos de um ano, enquanto não for denunciado nos termos da lei.

No art. 9º do NRAR prescreve-se que os contratos relativos a arrendamentos agrícolas são celebrados pelo prazo mínimo de sete anos [nº 1], que nestes contratos em que não tenha sido fixado prazo ou o prazo fixado seja inferior a sete anos, considera-se que os mesmos são celebrados pelo prazo de sete anos [nº 2] e que os arrendamentos agrícolas são renováveis automaticamente por sucessivos períodos de, pelo menos, sete anos, enquanto o mesmo não seja denunciado nos termos deste diploma [nº 3].

Significa isto que, por aplicação do NRAR, no contrato dos autos, quanto ao prazo inicial de vigência do arrendamento e das suas renovações, atingido o termo da renovação anual em 29.9.2010, este passou a renovar-se não por períodos de um ano, como convencionado, mas sim por períodos de sete anos. Prosseguindo, há ainda a realçar que, como já se referiu, o contrato aqui em apreciação, que respeitou a forma escrita, o que afasta desde logo a nulidade prevista no art. 6º, nº 2 do NRAR, contém também todos os elementos apontados no art. 7º, nº 2 do mesmo diploma.

Não contém igualmente qualquer cláusula que seja nula nos termos do art. 8º do NRAR.[1]

Deste modo, não se vislumbra que o contrato dos autos esteja inquinado por qualquer nulidade, sendo que lhe é aplicável, face aos dispositivos legais aludidos - arts. 39º, nº 2, al. a), 41º e 44º, nº 2 do NRAR -, desde o dia 29.9.2010 o regime decorrente do NRAR.

2. Contudo, a ré/recorrente entende que a atualização da renda efetuada no início de 2015 para 5.000,00€ - cfr. nº 4 - deveria ter sido reduzida a escrito e, por esta via, o contrato seria nulo.

Vejamos.

Assente que ao contrato será aplicável o regime do NRAR, há que ter em conta o preceituado no seu art. 11º, onde se diz que a renda pode ser alterada nos termos deste diploma [nº 2], indicando depois no nº 5 o respetivo coeficiente de atualização anual a atender baseado na variação do índice de preços do consumidor, mas ressalvando sempre a possibilidade de estipulação em contrário.

Como tal, não pressupõe esta norma que a atualização da renda seja feita de acordo com o critério previsto no nº 5 do art. 11º do NRAR, podendo ser clausulado um qualquer outro critério, razão pela qual não existia obstáculo legal a que a renda pudesse ser atualizada no início de 2015 para 5.000,00€. Porém, essa alteração de renda, como alteração contratual que é, deveria ter revestido a forma escrita, conforme o impõem os nºs 2 e 5 do art. 11º do NRAR, o que, não se tendo verificado, seria, a nosso ver, suscetível de gerar não a nulidade do contrato na sua globalidade, mas sim tão-somente a nulidade do clausulado quanto à modificação da renda.

De qualquer modo, quanto a esta matéria, não se pode ignorar que a ré/recorrente na sua contestação não impugnou a atualização da renda para 5.000,00€, no início de 2015, que aceitou como facto verdadeiro, e alegou, inclusive, o seu pagamento - arts. 1º e 33º da contestação. Nada arguiu pelo facto dessa alteração contratual não ter sido reduzida a escrito, só vindo suscitar esta questão em sede recursiva.

Para além da novidade desta questão, embora reportada à ocorrência de uma nulidade formal, o que manifestamente se recorta na atuação da ré/recorrente, nesta parte, é um comportamento passível de ser integrado no abuso do direito previsto no art. 334º do Cód. Civil, onde se estabelece que: «*É ilegítimo o exercício de um direito, quando o titular exceda manifestamente os limites impostos pela boa fé, pelos bons costumes ou pelo fim social ou económico desse direito.*»

Com efeito, a ré coloca-se com a sua conduta processual em situação de *venire contra factum proprium*, uma vez que contradiz o seu próprio comportamento. Ou seja, vem agora adotar uma posição jurídica em contradição com a que antes assumira.[2]

Primeiramente, aceita a atualização do valor da renda para 5.000,00€ e invoca até o seu pagamento e agora - em sede recursiva - segue uma posição totalmente divergente, procurando extrair da não redução a escrito dessa alteração da renda a nulidade de todo o contrato aqui em apreciação, o que, naturalmente, por abusivo não pode ser tutelado por este tribunal de recurso. Neste contexto, improcede, neste primeiro segmento, o recurso interposto pela ré, assim se considerando como aplicável ao contrato dos autos, que não

enferma de nulidade, o regime do NRAR, decorrente do Dec. Lei nº 204/2009, de 13.10.

*

II - Oposição à renovação do contrato

1. Dispõe o art. 19º do NRAR, no seu nº 1, que o contrato de arrendamento cessa por oposição à renovação ou por denúncia de uma das partes, mediante comunicação escrita, sendo que a oposição à renovação deve ser feita com a antecedência de um ano relativamente ao termo do prazo do arrendamento ou da sua renovação [nº 3].

No caso *sub judice* o contrato de arrendamento rural, de acordo com o NRAR, renovou-se em 29.9.2010 pelo prazo de sete anos, que findava em 29.9.2017. Em 11.4.2016, respeitando a antecedência de um ano, EE e FF subscreveram e remeteram à ré “A..., Lda.” uma carta cujo último parágrafo tem o seguinte texto - cfr. nº 15 dos factos provados:

“Assim, em 29 de Setembro de 2010, o contrato renovou-se por sete anos, ou seja, até 29 de Setembro de 2017, pelo que, com a antecedência legalmente imposta, se vem denunciar o contrato para essa data.”

Esta carta, perante o seu teor, constitui comunicação escrita, na qual está bem explícita a oposição à renovação [ou denúncia] do contrato para o termo do respetivo prazo de renovação, o que foi feito tempestivamente.

2. A ré/recorrente veio sustentar que, embora a carta tenha sido subscrita pelos autores que intentaram a ação - EE e FF - a denúncia, conforme flui do seu texto, não foi efetuada por estes enquanto senhorios, mas sim pelas heranças abertas por óbito de GG e mulher HH, por eles representadas. Sucede que, segundo alega a ré/recorrente, tais heranças quando foi enviada a dita missiva, já não eram proprietárias do imóvel há mais de sete anos e, por isso, não dispunham de legitimidade para denunciar o contrato, a qual assistia apenas aos respetivos senhorios.

Ora, à semelhança do que se entendeu na sentença recorrida, não se nos afigura que possa ser acolhida a posição da ré.

Desde logo, sempre terá de se sublinhar que a carta em questão foi efetivamente subscrita pelos senhorios e a mesma, pelo seu conteúdo, constitui uma comunicação escrita, clara e inequívoca, no sentido da oposição à renovação do contrato de arrendamento.

De resto, tal como resulta do nº 18 da factualidade assente, a ré, através dos seus sócio-gerentes, sabia desde 2010 que os autores EE e FF eram os proprietários do imóvel.

Assim, a referência indevidamente feita na carta de 11.4.2016 às “heranças ilíquidas e indivisas abertas por óbito de GG e de sua mulher HH, aqui representadas pelos respetivos únicos herdeiros EE e FF” não é razão para

inquinar a oposição à renovação do contrato de arrendamento pretendida pelos autores, isto porque a carta foi realmente subscrita pelos proprietários do imóvel, ou seja, pelos senhorios, a sociedade ré bem sabia que estes eram os proprietários do imóvel e na própria carta se diz que eles eram os únicos herdeiros de seus pais, realidade que a ré nunca pôs em causa.

3. Por outro lado, como acertadamente se assinala na sentença recorrida, não se pode também ignorar que o princípio da boa fé, consagrado no art. 762º, nº 2 do Cód. Civil, postula para as partes o dever de agir com lisura e correcção. Ou seja, o comportamento das pessoas deve respeitar um conjunto de deveres reconduzidos, num prisma juspositivo e numa ótica histórico-cultural, a uma regra de atuação de boa fé, sendo que esta atuação de boa fé se concretiza através de deveres de informação e de lealdade.[3]

Como tal, no caso dos autos, a sociedade ré, confrontada com a carta de 11.4.2016 através da qual se visava a cessação do contrato de arrendamento por oposição à renovação [ou denúncia], se tinha dúvidas relativamente à qualidade jurídica dos subscritores dessa carta deveria ter procurado clarificá-las, desde logo, junto destes, em vez de procurar agora extrair de uma redação porventura menos feliz dessa carta uma possível ilegitimidade dos autores para a oposição à renovação [ou denúncia] do contrato de arrendamento.

Nestes termos, também neste segmento, improcede o recurso interposto pela ré.

*

III - Reembolso de benfeitorias

1. A terceira parte do recurso interposto pela ré reporta-se ao reembolso de benfeitorias que efetuou no prédio arrendado e cujo pagamento esta havia reclamado dos autores, no valor de 236.840,00€, em sede de reconvenção, a qual, porém, foi julgada improcedente na sentença recorrida.

Em via recursiva pugna a ré pelo acolhimento do seu pedido reconvenicional. Vejamos então.

2. Tendo o presente contrato de arrendamento rural cessado por oposição dos senhorios à sua renovação há que ter em atenção o art. 19º, nº 10 do NRAR onde se estatui o seguinte:

«10 - Em caso de cessação do contrato por oposição à renovação ou denúncia do senhorio o arrendatário tem direito a ser indemnizado:

a) Pelas benfeitorias realizadas, nos termos previstos no artigo 23.º;

b) Pelas plantações e melhoramento fundiários que hajam tornado o prédio mais produtivo, realizados com o consentimento do senhorio».

Por seu turno, no art. 23º do NRAR, sob a epígrafe “Benfeitorias realizadas pelo arrendatário”, estatui-se o seguinte:

«1 - O arrendatário pode realizar no prédio arrendado ações de recuperação sem consentimento do senhorio, nos casos em que:

a) O senhorio esteja em mora quanto à obrigação de fazer reparações que, pela sua urgência, não se compadeçam com a demora do respectivo procedimento judicial, podendo o arrendatário fazê-las extrajudicialmente, tendo direito ao seu reembolso;

b) A urgência não consinta qualquer dilação, mantendo o direito a reembolso, independentemente de mora do senhorio, contanto que o avise ao mesmo tempo.

2 - Salvo cláusula contratual em contrário, o arrendatário carece do consentimento do senhorio para realizar benfeitorias úteis.

(...)

4 - As benfeitorias úteis realizadas pelo arrendatário sem consentimento do senhorio não justificam a revisão do montante da renda nem dão direito a qualquer tipo de indemnização aquando da cessação do contrato de arrendamento.

5 - As benfeitorias úteis realizadas pelo arrendatário com o consentimento do senhorio não justificam a revisão do montante da renda, mas dão direito ao pagamento de uma indemnização quando revertam para o senhorio após cessação do contrato de arrendamento.

6 - Salvo cláusula contratual em contrário, cessando o arrendamento por qualquer causa, as benfeitorias realizadas pelo arrendatário revertem a favor do senhorio.»

No art. 216º, nº 1 do Cód. Civil «consideram-se benfeitorias todas as despesas feitas para conservar ou melhorar a coisa»

«As benfeitorias podem ser necessárias, úteis ou voluptuárias» - art. 216º, nº 2 do Cód. Civil.

Depois o nº 3 clarifica os conceitos, estatuidando que as benfeitorias necessárias são «as que têm por fim evitar a perda, destruição ou deterioração da coisa».

As benfeitorias úteis são aquelas «que, não sendo indispensáveis para a conservação da coisa, lhes aumentam, todavia, o valor». As benfeitorias voluptuárias são «as que, não sendo indispensáveis para a conservação da coisa nem lhe aumentando o valor, servem apenas para recreio do benfeitorizante».

Por outro lado, o NRAR também contém os conceitos de “benfeitorias necessárias” e “benfeitorias úteis”, mas aqui num contexto mais próximo da realidade que é o arrendamento rural.

Assim, benfeitorias necessárias, para os efeitos do NRAR, são «as despesas realizadas com o objetivo de evitar a perda, destruição ou deterioração do prédio rústico, ou do urbano, caso esteja incluído no contrato, e,

consequentemente, salvaguardar as suas características produtivas fundamentais, sendo as ações de conservação e de recuperação consideradas para os efeitos previstos no presente decreto-lei como benfeitorias necessárias» - cfr. art. 5º, al. j) do NRAR.

Já benfeitorias úteis, para os efeitos do NRAR, são «as despesas que, tendo em consideração o objeto do contrato de arrendamento, determinam o desenvolvimento e melhoria da capacidade produtiva do prédio, e, consequentemente, o seu valor» - cfr. art. 5º, al. l) do NRAR.

3. Regressando ao caso dos autos, no tocante a benfeitorias, mostra-se provado o seguinte nos nºs 23 a 33 e 35:

- Há cerca de 20 anos, a ré efetuou obras de terraplanagem no imóvel arrendado, que melhoraram a sua aptidão agrícola - nº 23;
- ...tendo sido cortadas árvores e matos, demolidos penedos à cota do terreno, colocada terra vegetal até à cota necessária para cultivo e abertas valas de drenagem com colocação de pedra - nº 24;
- Na terraplanagem foram utilizadas máquinas para limpeza de pedras - nº 25;
- No âmbito da terraplanagem realizada foram abertas valas e colocados tubos de rega - nº 26;
- Na sequência da terraplanagem realizada, ficou cultivável toda a área de mata florestal, a brávia, podendo essa área ser agricultada com máquinas - nº 27;
- A ré instalou no terreno um posto de transformação aéreo, tipo AI de 100 kVA - nº 28;
- ...tendo efetuado projecto ..., para legalização junto da DGE e ligação na EDP - nº 29;
- A instalação do posto de transformação implicou a realização das seguintes tarefas e a aplicação dos seguintes materiais: abertura de cova, execução do maciço, poste de betão tipo TP04 de 14,00 mts., plataforma de manobra de betão, transformador de potência de 15 kV/100 kVA - CEI, travessa de amarração, ferragem de suspensão do transformador, interruptor/seccionador IXRL 17,5kV/400ª, com comando mecânico, quadro AI 250 kVA com IP, adaptadores de para-raios, alongadores de cadeia, pinças de amarração, olhais de pinça, conjunto de condutores Transformador/quadro e terra, descarregadores de sobretensão HE 18kV/10kV, conjunto de tubo de protecção, conjunto varão de cobre com espessura de 10mm e acessórios concêntricos, execução de terras de protecção e serviço, sendo colocadas 10 varetas espaçadas de 2,00 m para cada terra de protecção - nº 30;
- A ré instalou uma linha aérea de média tensão alimentação do posto de transformação - nº 31;

- ...tendo encomendado o respetivo projecto - nº 32;
- ...e tendo procedido à abertura de covas, executado os maciços em betão ciclópico, colocado 2 postes, a cadeia de amarração, travessas e varetas - nº 33;
- As obras realizadas pela ré valorizaram o imóvel arrendado - nº 35.

Face a este quadro factual resulta, a nosso ver, manifesto que a sociedade ré realizou no imóvel arrendado obras que o valorizaram, sem que, porém, se tivesse dado como assente que a realização dessas obras lhe acarretou despesas, conforme flui dos nºs 41, 42 e 43 dados como factos não provados.

[4]

A noção legal de benfeitorias contém, em si mesma, o conceito de despesas, de tal modo que só podem ser havidas como benfeitorias as obras efetuadas que se concretizaram na realização de despesas e como, no caso dos autos, não se provou a ocorrência de despesas relacionadas com essas obras tanto bastou para que na sentença recorrida, desde logo, se excluísse a sociedade ré da possibilidade de exigir indemnização por benfeitorias.

Creemos, contudo, que as regras da experiência impõem que da realização das obras que vêm descritas nos nºs 23 a 33 se conclua que estas, inevitavelmente, implicaram despesas, sendo certo que sempre terão que ser havidas como realidades diferentes a ocorrência de despesas e a determinação do seu quantitativo.

Entendemos, pois, que não poderemos deixar de considerar que as obras mencionadas na factualidade assente, efetuadas pela ré e que valorizaram o imóvel arrendado [nº 35], por envolverem despesas, têm que ser encaradas como benfeitorias úteis, face ao conceito constante do art. 5º, al. l) do NRAR. Com efeito, trata-se de despesas que determinaram a melhoria da capacidade produtiva do prédio e lhe aumentaram o valor.

4. Sucede que do art. 23º, nº 2 do NRAR decorre que, não havendo cláusula contratual em contrário, o arrendatário carece do consentimento do senhorio para realizar benfeitorias úteis.

Consentimento que, ao invés do que ocorria no regime anterior - art. 14º, nº 1 do Dec. Lei nº 358/88, de 25.10 - em que tinha que ser prestado por escrito, se basta agora com a forma meramente verbal.

Ora, do contrato de arrendamento celebrado entre as partes não consta qualquer cláusula referente a benfeitorias e, por esse motivo, teremos que nos ater ao que se mostra disposto no NRAR e, em particular, naquele art. 23º, nº 2.

Decisivo é assim para o sucesso do pedido reconvenicional relativo às benfeitorias úteis a existência - ou não - de consentimento do senhorio para a sua realização.

E o que resulta do nº 38 dos factos não provados[5] é que a ré/reconvinte não logrou fazer a prova desse consentimento.

Recorde-se aqui o que o Mmº Juiz “a quo” escreveu, em sede de motivação da decisão de facto, quanto a este facto não provado e que – saliente-se – não foi impugnado em sede recursiva:

“No decurso da audiência de julgamento, foi requerida e deferida a prestação de declarações de parte por II, quanto ao tema da prova 4: «obras realizadas pela Ré no imóvel, quantias despendidas pela Ré para pagamento dessas obras, valorização que tais obras trouxeram ao imóvel». No âmbito dessas declarações, II afirmou que foi autorizado por eles, i. e., pelo senhorio, ou seja, HH, EE e FF, a realizar as obras no imóvel arrendado. Todavia, as declarações de parte prestadas por II, que atualmente é o único gerente da Ré, foram o único meio de prova produzido no sentido de as obras realizadas terem sido autorizadas, pelo que o Tribunal as considerou insuficientes para demonstrar a ocorrência da matéria fáctica da alínea 38 (quanto à valoração das declarações de parte, estabelece o n.º 3 do citado art. 466.º que «o tribunal aprecia livremente as declarações das partes, salvo se as mesmas constituírem confissão»). A circunstância de as obras serem visíveis, digamos assim, não implica que tenham sido autorizadas. Aliás, o que é aqui relevante não é a não oposição do senhorio às obras, o que é relevante é a autorização das obras pelo senhorio.”[6]

Deste modo, não tendo a ré/reconvinte logrado provar o consentimento do senhorio relativamente à realização das benfeitorias úteis descritas nos nºs 23 a 33, conforme lhe era imposto pelo art. 342º, nº 1 do Cód. Civil, há que atentar depois no art. 23º, nº 6 do NRAR, onde se preceitua que não havendo cláusula em contrário – como não o há -, cessando o arrendamento por qualquer causa, as benfeitorias realizadas pelo arrendatário revertem a favor do senhorio, não o constituindo em qualquer obrigação de indemnizar.[7]

Assim sendo, também nesta parte, referente ao pedido reconvenicional, terá que improceder o recurso interposto pela ré/reconvinte, o que, não havendo outras questões a apreciar e ainda porque a eventual aplicação “in casu” do disposto nos arts. 609º, nº 2 do Cód. de Proc. Civil e 566º, nº 3 do Cód. Civil se encontra prejudicada [art. 608º, nº 2 do Cód. de Proc. Civil], importará a confirmação da sentença recorrida.

*

Sumário (da responsabilidade do relator – art. 663º, nº 7 do Cód. de Proc. Civil):

.....
.....
.....

*

DECISÃO

Nos termos expostos, acordam os juízes que constituem este tribunal em julgar improcedente o recurso de apelação interposto pela ré/reconvinte “A..., Lda.” e, em consequência, confirma-se a sentença recorrida.
Custas da apelação a cargo da recorrente.

Porto, 28.2.2023

Rodrigues Pires

Márcia Portela

João Ramos Lopes

[1] Neste preceito consideram-se nulas as cláusulas contratuais em que: «a) O arrendatário se obrigue ao pagamento de prémio de seguro contra incêndios de edifícios ou instalações e infra-estruturas não compreendidas no contrato, bem como de impostos, contribuições ou taxas incidentes sobre os imóveis objecto do contrato e que sejam devidos pelo senhorio; b) Qualquer dos contraentes renuncie ao direito de pedir denúncia ou resolução do contrato e às indemnizações que sejam devidas nos casos de violação de obrigações legais ou contratuais; c) O arrendatário renuncie ao direito de renovação do contrato ou se obrigue antecipadamente à sua denúncia; d) O arrendatário se obrigue, por qualquer título, a serviços que não revertam em benefício directo do prédio ou se sujeite a encargos extraordinários.»

[2] Cfr. MENEZES CORDEIRO, “Tratado de Direito Civil - V - Parte Geral Exercício Jurídico”, 3ª ed., Almedina, pág. 307.

[3] Cfr. PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, “Código Civil Anotado”, vol. II, 3ª ed., Coimbra Editora, págs. 2/3; MENEZES CORDEIRO, “Da Boa Fé no Direito Civil”, vol. I, Almedina, Coleção Teses, 1984, págs. 632 e 648.

[4] Destes três pontos factuais flui não se ter provado que a ré nas obras de terraplanagem despendeu a quantia de 195.110,00€ [nº 41], com a instalação do posto de transformação despendeu a quantia de 23.150,00€ [nº 42] e com a instalação da linha de média tensão despendeu a quantia de 18.580,00€ [nº 43].

[5] É a seguinte a redação deste ponto fáctico: Não se provou que...” Seja HH, seja EE, seja FF autorizaram a ré a realizar as obras supra referidas em 23) a 33).”

[6] Ainda que se pudesse presumir o consentimento para a realização de benfeitorias, tal possibilidade sempre teria que ser afastada, uma vez que esta questão foi sujeita a juízo probatório, tendo resultado não provada.

[7] Cfr. Ac. Rel. Évora de 5.11.2020, proc. 3355/15.9T8STR.E1, relatora ALBERTINA PEDROSO, disponível in www.dgsi.pt.