

Supremo Tribunal de Justiça
Processo nº 1243/23.4T8EVR.E1.S1

Relator: FERNANDO BAPTISTA

Sessão: 15 Janeiro 2026

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: REVISTA

Decisão: NEGADA

ARRENDAMENTO RURAL

OPOSIÇÃO À RENOVAÇÃO

PESSOA SINGULAR

PESSOA COLETIVA

PERSONALIDADE JURÍDICA

DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA

PRESSUPOSTOS

ABUSO DO DIREITO

BOA -FÉ

LACUNA

INTEGRAÇÃO

BENFEITORIA NECESSÁRIA

BENFEITORIA ÚTIL

DESPESAS DE CONSERVAÇÃO

INDEMNIZAÇÃO

Sumário

(elaborado nos termos do art. 663 nº 7 do CPC):

I. As condições obstativas à eficácia da oposição à renovação do contrato de arrendamento rural, previstas no nº9 do art.º 19º do Dec.-Lei nº 294/2009, de 13 de Outubro, pressupõem que o arrendatário seja uma pessoa singular, não sendo aplicáveis quando o seja uma pessoa colectiva (não sendo a circunstância de os únicos sócios da sociedade arrendatária terem sido os anteriores arrendatários – que continuam a residir e trabalhar no arrendado – que permite obnubilar tal pressuposto).

II. Embora o instituto da desconsideração da personalidade jurídica colectiva não tenha sido expressamente previsto pelo legislador português enquanto instituto jurídico autónomo, a sua admissibilidade – como instrumento subsidiário para colmatar situações dissonantes com a consciência jurídica

dominante – resulta do ordenamento jurídico, designadamente de tudo o que o princípio da proibição de abuso de direito (ut art. 334º, do Código Civil) encerra (a boa fé, os bons costumes, o fim social e económico de cada direito...), estando por isso reunidas as condições para que o intérprete integre a lacuna através de meio intra-sistemático ao seu alcance (a criação de uma regra nos termos do art. 10º, nº3, do Código Civil).

III. Assim, para haver levantamento da personalidade jurídica da pessoa colectiva é necessário que se assista a uma utilização abusiva da mesma, contrária a normas ou princípios gerais, incluindo a ética dos negócios, sendo que o atentado à boa fé deve ser muito nítido para que justifique o levantamento.

IV. São benfeitorias necessárias os incrementos indispensáveis à prossecução da função e do normal rendimento económico da coisa benfeitorizada, sem os quais esta sofreria depreciação.

V. Assim, em terrenos destinados à exploração agrícola ou agro-pecuária, a instalação de um furo, construção de dois pavilhões, de uma bancada com respetivo posto transformador de energia elétrica, de uma cerca em rede e postes de madeira, construção de um curral para gado, instalação de uma manga em ferro, etc, não constituem, na era em que vivemos, simples benfeitorias destinadas a aumenta-lhes o valor, antes são essenciais ou indispensáveis à sua conservação e ao funcionamento normal das actividades que em tais terrenos se executam.

VI. Não se pode olvidar que o conceito de perda,... ou de deterioração (ut artº 216º, nº2 CC) não pode ser encarado somente no sentido naturalístico de desaparecimento físico (como acontece com as coisas consumíveis). Antes, dado tratar-se de conceitos normativos, eles têm uma abrangência que inclui o normal aproveitamento das suas potencialidades ou funcionamento, não se confundindo com a frutificação.

Texto Integral

Processo nº 1243-23.4T8EVR.E1.S1

Acordam no Supremo Tribunal de Justiça, Segunda Secção Cível

I - RELATÓRIO

AA e mulher, BB por si e em representação da sociedade V..., Lda., com sede na Herdade ..., ..., **demandaram CC.**

Pediram se declare a ineficácia da oposição à renovação do contrato de arrendamento do prédio rústico denominado “Herdade do ...”, com área de 303,060 hectares inscrito na respetiva matriz predial, a parte rústica sob o artigo 2 da secção B e a parte Urbana sob os artigos 590 e 593 operada por carta datada 29 de Março de 2023, e se declare que os AA têm direito à continuidade do arrendamento rural, devendo declarar-se a renovação do mesmo.

Subsidiariamente, caso sejam improcedentes os pedidos supra, os Autores pediram ainda a condenação do R. a pagar aos AA. a compensação por benfeitorias existentes no locado e cujo valor provisório se estima em € 100.000,00 (cem mil euros) podendo ser alterado em função de peritagem ou relegado para execução de sentença e ainda se condene o Réu no pagamento de € 4 000,00 (quatro mil euros) a título de indemnização nos termos do n.º 11 do artigo 19.º do DL 294/2009 de 13 de outubro, declarando-se que os AA. têm direito de retenção sobre o prédio enquanto tais quantias não forem pagas¹.

O réu, citado, contestou, defendendo-se por excepção e por impugnação, deduzindo reconvenção.

Em sede de defesa por excepção invocou a caducidade do direito de acção dos Autores. No mais, o Réu aceitou como verdadeiros os factos vertidos nos artigos 1.º 5º, 6º, 9º, 10º e 11º e impugnou todos os demais factos alegados, quer por não corresponderem à verdade, quer por não se tratarem de factos pessoais ou dos quais deva ter conhecimento.

Reconvindo, o Réu peticionou a condenação da A. a remover dois pavilhões ilegais e a entregar o imóvel devoluto de tais construções; bem como no pagamento de uma indemnização ao R. no valor de €75.333,76 (setenta e cinco mil, trezentos e trinta e três euros e setenta e seis cêntimos) correspondente aos danos causados pelos Autores em consequência da má exploração da propriedade.

Em resposta à contestação, os AA. pronunciaram-se quanto à excepção de caducidade, pugnando pela improcedência da mesma, e apresentaram defesa quanto à reconvenção, invocando a inadmissibilidade parcial do pedido reconvenicional e concluindo pela improcedência da reconvenção, por falta de verificação dos factos invocados pelo Réu.

Foi proferido despacho saneador no qual se conheceu da exceção de caducidade do direito de acção dos Autores no sentido da sua improcedência.

Realizada audiência final veio, subsequentemente, a ser proferida **sentença** que culminou com o seguinte dispositivo:

“Nesta conformidade, tudo visto e ponderado, decide-se:

a) Julgar a presente ação parcialmente procedente e, consequentemente, condenar o Réu CC no pagamento à sociedade Autora V..., Lda. da quantia de € 1.735,36 (mil setecentos e trinta e cinco euros e trinta e seus cêntimos) a título de indemnização nos termos do n.º 11 do artigo 19.º do DL 294/2009 de 13 de outubro;

b) Julgar a ação improcedente no mais peticionado, absolvendo o Réu CC dos restantes pedidos contra si formulados pelos Autores;

c) Julgar o pedido reconvenicional totalmente improcedente e, consequentemente, dele absolver os Autores.(...)”

Desta sentença **apelaram os Autores AA e mulher, BB e V..., Lda.**, vindo a Reação de Évora, em acórdão, a julgar a apelação improcedente, mantendo a sentença recorrida.

**

De novo inconformados, **vêm os Autores AA e mulher, BB e V..., Lda., interpor recurso de revista** para o Supremo Tribunal de Justiça e, **subsidiariamente, interpõe recurso de “revista excepcional** nos termos e ao abrigo do disposto no artigo 672º n.º 1 a) e b) do CPC.”.

Apresentam alegações que rematam com as seguintes

CONCLUSÕES

A) O Venerando Tribunal da Relação confirmou a sentença proferida em 1ª Instância.

B) Porém, não se verifica dupla conforme, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 671º n.º 3 do CPC, conforme supra melhor se expôs;

C) Com efeito não ocorre dupla conforme nos casos em que é imputado ao Acórdão da Relação a violação de normas de direito adjetivo no que concerne à apreciação da impugnação da decisão da matéria de facto proferida pela 1ª instância, nomeadamente as previstas nos arts. 640º e 662º, ambos do NCPC.

D) Acresce quanto à questão da validade da oposição à não renovação do contrato de arrendamento rural:

E) O Tribunal de 1ª Instância, na fundamentação de Direito, não equaciona, sequer a possibilidade de desconsideração da pessoa colectiva, consignando apenas que conforme decorre do entendimento acima plasmado, os Autores não são os actuais arrendatários do prédio, mas sim, a sociedade V..., Lda., como tal e em face da natureza jurídica desta última, não lhe é aplicável a norma prevista no citado artigo 15º n.º 9 (...).

F) O Tribunal da Relação analisou, concluindo pela sua improcedência, a levantada questão da desconsideração da personalidade jurídica, questão que não foi, analisada pelo Tribunal de 1ª Instância.

G) Pelo que também por aqui não se verifica a dupla conforme, devendo o recurso ser admitido.

H) Se assim não se entender, deverá o recurso ser admitido como revista excepcional nos termos no artigo 672º n.º 1 alíneas a) e b) do CPC.

I) Os Autores impugnaram a matéria de facto decidida em 1ª instância.

J) Temos por presente, no que tange à matéria de facto, o tribunal de Revista não pode intervir na valoração da prova feita pelo tribunal da Relação, segundo a sua livre e prudente convicção, apenas podendo aferir se o tribunal da Relação observou, quer a disciplina processual aludida nos arts. 640º e 662º, nº 1, quer a análise crítica da prova nos termos ínsitos no art. 607º, nº 4 (aplicável ex vi do artº 663º, nº 2, todos do CPC).

K) Invocaram os AA, que quanto aos factos a), c), e d) é também patente, resultando das declarações do Autor, de sua filha DD e de seu genro EE, que os AA residem no locado desde 1984, não têm qualquer outra fonte de rendimento, nem possibilidade de arrendar outra terra:

L) Declarações prestadas pelo Autor gravadas no sistema informático, do minuto 10.23.15 a 11.01.40 a partir do minuto 11:34 ss vivo exclusivamente da agricultura...não tenho outra herdade...

M) Declarações de DD, a partir do minuto 4:57 desde que nasci que os meus pais são agricultores....Perguntada se os pais têm outra fonte de rendimento e/ou outra terra em exploração, respondeu que não.

N) Declarações de EE, quanto aos rendimentos dos sogros, a partir do minuto 5:39 ss vivem da agricultura questionado sobre a existência de outro local a ser explorado pelos sogros refere que não existe.

O) Sobre as possibilidades de arrendar outro local refere a partir do minuto 7:34 ss é evidente que não, porque as monoculturas fizeram disparar o valor do hectare que pode ir dos mil e quinhentos euros aos dois mil por hectare....

P) Sobre a venda do escoamento/venda da carne, com rapidez, refere, a partir do minuto 8:29ss não porque eles têm uma produção biológica e vender 80 vacas adultas não é uma coisa que se consiga fazer de um dia para o outro...

Q) Acresce que é o próprio Reu que afirma peremptoriamente, na sua contestação (artigo 79º) que o valor da renda é muito abaixo do valor de mercado não impugnando o 18º da PI, pelo que, desde o logo o mesmo devia ter sido admitido, pelo menos, parcialmente, por acordo.

R) O Tribunal da Relação, decidiu que (...) cremos que as declarações da filha e do genro dos Autores não são, por si, suficientes, para se dar como provada tal matéria. Acompanhamos, assim, o afirmado pela 1ª Instância para sustentar o decidido (...)

S) O recurso com reapreciação de matéria de facto pressupõe uma reapreciação sobre a razoabilidade da convicção formada pelo tribunal a quo relativamente à decisão sobre os «pontos de facto» que o recorrente considerou incorrectamente julgados, e dos que, na base, para tanto, da avaliação das provas (provas, em suporte técnico ou transcritas, quando as provas tiverem sido gravadas), na perspectiva do recorrente, impunham decisão diversa» da recorrida ou que se determinasse a renovação das provas.

T) O tribunal 2.ª Instância bastou-se com o que serviu de suporte à decisão de 1.ª Instância, que transcreveu, ignorando o que se pretende que seja alvo de um juízo analítico, nem sequer analisando as declarações do Autor e – parece-nos- não procedendo à audição da prova gravada indicada.

U) Salvo o devido respeito, o Tribunal da Relação limitou-se a aderir acriticamente ao decidido pela 1ª Instância, fazendo um uso meramente formal dos seus poderes de reapreciação, em violação do disposto no artigo

607º, nº 4 (aplicável ex vi do artº 663º, nº 2, todos do CPC).

V) Sendo patente no Acórdão recorrido a omissão do comando ínsito no artigo 607º n.º 4 do CPC, ou seja, a análise crítica das provas, indicação de ilações tiradas dos factos instrumentais e especificação dos demais fundamentos que foram decisivos para a sua convicção; o juiz toma ainda em consideração os factos que estão admitidos por acordo, provados por documentos ou por confissão reduzida a escrito, compatibilizando toda a matéria de facto adquirida e extraíndo dos factos apurados as presunções impostas pela lei ou por regras de experiência,

W) Impõe-se a revogação do Acórdão e a sua remessa ao Tribunal recorrido para que seja cumprido o disposto no artigo 607º n.º 4 do CPC.

X) Se assim não se entender, não podemos, pois, concordar com o entendimento sufragado pelo Tribunal da Relação de Évora, quando decide que a desconsideração da personalidade da pessoa colectiva só é de aplicar quando se conclua que ocorre uma utilização da sociedade comercial ao arrepio dos fins para os quais o direito criou este instituto...

Y) Na verdade, dúvidas não se colocam à desconsideração da pessoa colectiva quando está em causa um uso da mesma para fins de correcção de comportamentos ilícitos, fraudulentos, de sócios que abusaram da personalidade colectiva da sociedade, entre outros Acórdão do STJ de 26/06/2007 no âmbito do processo n.º 07A1274, disponível em www.dgsi.pt.

Z) Não é o caso que aqui se discute: conforme facto provado na primeira instância n.º 6 entre 1984 e 1 de setembro de 2007 o referido prédio foi explorado, cultivado e mantido pelos AA AA e BB, casados entre si e que ali fixaram residência e facto 10A Sociedade V..., Lda. com o NIF ...54 tem sede na referida Herdade do ... e são seus únicos sócios os aqui AA AA e BB, que ali continuam a residir e trabalhar na propriedade desde 1984.

AA) Conforme documento que com a réplica se juntou (sob o n.º 1, entre outros) que constitui uma carta subscrita pelo Réu, em 2 de Dezembro de 2022, em que o mesmo solicita à Câmara Municipal do ... que o presente processo [de intimação para retirada do portão do caminho municipal 1109-1] passe para o nome do Sr. AA residente e rendeiro há 38 anos da Herdade ..., conclui-se que do ponto de vista factual o próprio R. considera arrendatária não a pessoa coletiva V..., Lda., mas o Autor BB.

BB) Aquilo que os AA defendem é que, atendendo às características da sociedade (estritamente familiar, cfr. facto 10 provado) ao motivo pelo qual foi constituída (facto provado 7), ao facto de os AA terem na Herdade todo o centro da sua vida familiar e social, bem como sede da sociedade (factos 6., 10, 16) deverá operar a desconsideração da pessoa colectiva jurídica, decretando-se que os AA validamente se opuseram à não renovação do contrato de arrendamento.

CC) Se assim não se entender e quanto à indemnização por benfeitorias:

DD) O Tribunal recorrido considerou que o período temporal da realização das benfeitorias configura-se como um facto concretizador e relevante para apuramento do regime jurídico aplicável à pretensão indemnizatória deduzida (...) porém, sendo um facto resultante da instrução da causa, não contemplado na sentença cremos que fica vedado a este Tribunal valorar a prova produzida na 1ª Instância e considera-lo provado ou não provado.

EE) Entendeu ainda o Tribunal recorrido não utilizar o poder que lhe é conferido pelo artigo 662º n.º 1,c) do Código de Processo Civil para ampliação da matéria de facto, porquanto da conjugação do facto vertido em 8. Com o facto em apreço facilmente se alcança que tal obra terá necessariamente levada a efeito até à celebração do contrato de arrendamento com a “V..., Lda.,” o que sucedeu até 1.9.2007, data em que os executantes de tal obra, pessoas singulares deixaram de ser rendeiros, passando a sê-lo aquela sociedade.

FF) E ainda, porque os AA não concretizaram a data em que tal furo (ou outras quaisquer obras) foram realizadas.

GG) Tal não corresponde à verdade, porquanto os AA em sede de réplica (artigos 44º e 45º) concretizaram e alegaram os períodos em que as obras foram concluídas – 1986 e 1988.

HH) O Tribunal recorrido ignorou este facto e julgou desnecessário o adiamento pretendido.

II) Salvo o devido respeito, discordamos com tal entendimento. É acertado que, tendo ficado provado que foram os AA pessoas singulares a efectuar as obras, estas teriam que ter sido concluídas até à outorga do contrato com as V..., Lda..

JJ) Porém, a relevância da determinação temporal da realização das obras prende-se, não só com o regime jurídico aplicável, (que aliás veio a ser

modificado pelo Tribunal da Relação, na sequência do raciocínio efectuado), mas também com outro aspecto, desde logo invocado em sede de recurso e que tem que ver não só com o regime aplicável, mas, fundamentalmente, com a cadência das cláusulas contratuais ao longo do tempo em que vigoraram contratos e sucessivas renovações.

KK) Faltando, pois perceber em que moldes, em que sentido, foram produzidas as sucessivas declarações negociais em causa, devia o Tribunal da Relação ter ordenado a ampliação da matéria de facto, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 662º n. 1 c) do CPC, devendo agora este STJ ordenar a tramitação prevista no artigo 682º n.º 3 do CPC, devendo o processo voltar ao Tribunal recorrido para ser ampliada a matéria de facto a julgar, ampliação esta que deve igualmente abranger os factos complementares que, eventualmente, resultem da instrução da causa. Se assim não se entender,

LL) O Tribunal Recorrido considerou, quanto às benfeitorias, estarmos em presença de benfeitorias uteis (já que nenhuma das executadas tem por fim evitar a perda, destruição ou deterioração da coisa) ou seja, de benfeitorias que não sendo indispensáveis para a conservação da coisa, lhe aumentam, todavia, o valor (art. 216º n.º 1 do Código Civil) é de concluir que de acordo com a lei citada, as mesmas seriam passíveis de ser indemnizadas, porquanto é de considerar que ocorreu cessação contratual antecipada por acordo mútuo das partes e as benfeitorias foram consentidas pelo Senhorio. (...) o que releva, a nosso ver é que no contrato celebrado em 6 de Setembro de 2004 entre FF e BB (...) as partes convencionaram o seguinte: (...) compete á arrendatária a conservação de todos os prédios, tanto rústicos como urbanos. Todas as obras realizadas no prédio rústico e nos urbanos pela 2ª Outorgante, findo o contrato, ficarão a fazer parte integrante dos prédios, tanto no rústico, como nos urbanos, não sendo devida à 2ª outorgante qualquer indemnização quer elas tenham sido realizadas durante este contrato ou antes deste contrato.

MM) No nosso entendimento as benfeitorias em causa deverão ser classificadas não como uteis, mas como necessárias, na senda de Acórdãos proferidos por este STJ.

NN) Com efeito, será de qualificar como benfeitorias necessárias, a instalação de furo (para acesso a água), a eletrificação da Herdade, a construção dos pavilhões para gado e alfaias agrícolas, a vedação da própria Herdade, o curral e manga para gado, pois sem tais obras, a Herdade não podia, sequer, prosseguir qualquer fim.

OO) Assim, seguindo o entendimento plasmado no já citado Acórdão do STJ 19-12-2018, em que foi amplamente analisada a questão, e com os fundamentos ali aduzidos, deverá ser aplicável ao caso o regime do artigo 1273.º, n.º 1, 1.ª parte do Código Civil, “tanto o possuidor de boa-fé como o de má-fé têm o direito a ser indemnizados das benfeitorias necessárias que hajam feito”, evitando-se assim o locupletamento injusto por parte do proprietário da coisa benfeitorizada.

PP) Em conformidade deverá o Acórdão do Tribunal da Relação ser revogado e substituído por decisão que condene o R no pagamento, aos AA a título de indemnização por benfeitorias necessárias pelos mesmos realizadas, a quantia global de € 161.100,00 (cento e sessenta e um mil e cem euros).

Termos e fundamentos pelos quais deverá o presente recurso ser julgado procedente e, em consequência:

A) Determinar-se a revogação/anulação do Acórdão Recorrido e a sua remessa ao Tribunal recorrido para que seja cumprido o disposto no artigo 607º n.º 4 do CPC.

B) Se assim, não se entender, determinar-se que os AA validamente se opuseram à não renovação do contrato de arrendamento rural; Se ainda assim não se entender,

C) Ordenar-se a tramitação prevista no artigo 682º n.º 3 do CPC, devendo o processo voltar ao Tribunal recorrido para ser ampliada a matéria de facto a julgar, ampliação esta que deve igualmente abranger os factos complementares que, eventualmente, resultem da instrução da causa.

Se assim não se entender,

D) Deverá o acórdão do Tribunal da Relação ser revogado e substituído por decisão que condene o R no pagamento, aos AA, a título de indemnização por benfeitorias necessárias pelos mesmos realizadas, a quantia global de € 161.100,00 (cento e sessenta e um mil e cem euros).

Contra-alegou o Recorrido CC, concluindo pela inadmissibilidade do recurso de revista, quer normal, quer excepcional. *Subsidiariamente*, caso assim se não entenda, pugnam pela improcedência do recurso, com a confirmação do acórdão recorrido.

Remetidos os autos à Formação, foi admitida a revista excepcional.

Colhidos os vistos, cumpre apreciar e decidir.

**

II - DELIMITAÇÃO DO OBJECTO DO RECURSO

Nada obsta à apreciação do mérito da revista.

Com efeito, a situação tributária mostra-se regularizada, o requerimento de interposição do recurso mostra-se tempestivo (artigos 638º e 139º do CPC) e foi apresentado por quem tem legitimidade para o efeito (art.º 631º do CPC) e se encontra devidamente patrocinado (art.º 40º do CPC). Para além de que tal requerimento está devidamente instruído com alegação e conclusões (art.º 639º do CPC).

**

Considerando que o objecto do recurso (o “thema decidendum”) é estabelecido pelas conclusões das respectivas alegações, sem prejuízo daquelas cujo conhecimento oficioso se imponha, atento o estatuído nas disposições conjugadas dos artigos 663º nº 2, 608º nº 2, 635º nº 4 e 639º nºs 1 e 2, todos do Código de Processo Civil (CPC), as **questões** a decidir consistem em saber:

- **Se a Relação fez um uso meramente formal dos seus poderes de reapreciação, em violação do disposto no artigo 607º e da necessidade de ampliação da matéria de facto.**
- **Se deve operar a desconsideração da personalidade da pessoa colectiva, decretando-se que os AA se opuseram validamente à não renovação do contrato de arrendamento.**
- **Das benfeitorias: sua classificação e indemnização.**

III - FUNDAMENTAÇÃO

III. 1. FACTOS PROVADOS

1. Em 6 de Setembro de 1984, com efeitos a partir de 1 de Setembro, entre FF e a A. BB, foi celebrado, por escrito, o acordo intitulado *“Contrato de Arrendamento Rural”* mediante o qual a primeira cedeu à segunda, para uma regular e contínua exploração, bem como uma adequada e permanente limpeza dos matos, o prédio rústico denominado *“Herdade do ...”*, com área de 303,060 hectares inscrito na respetiva matriz predial, a parte rústica sob o artigo 2 da secção B e a parte urbana sob os artigos 590 e 593, pelo prazo de seis anos e renovado por mais três anos, tudo conforme decorre do documento junto aos autos a fls. 153 a 154, cujo teor aqui se dá por inteiramente reproduzido.

2. Em 1 de setembro de 1990, por acordo escrito celebrado entre FF e BB, intitulado *“Renovação do Contrato de Arrendamento Rural realizado em 06 de setembro de 1984”*, convencionaram as partes renovar por cinco anos o arrendamento do prédio rústico denominado *“Herdade do ...”*, tudo conforme decorre do documento junto aos autos a fls. 155 a 156, cujo teor aqui se dá por inteiramente reproduzido.

3. Em 1 de setembro de 1993, por acordo escrito celebrado entre FF e BB, intitulado *“2.ª Renovação do Contrato de Arrendamento Rural realizado em 06 de setembro de 1984”*, convencionaram as partes renovar, pelo período de oito anos, o arrendamento do prédio rústico denominado *“Herdade do ...”*, tudo conforme decorre do documento junto aos autos a fls. 157 a 158, cujo teor aqui se dá por inteiramente reproduzido.

4. Em 5 de junho de 1997, por acordo escrito celebrado entre FF e BB, intitulado *“3.ª Renovação do Contrato de Arrendamento Rural realizado em 06 de setembro de 1984”*, convencionaram as partes renovar pelo período de dez anos o arrendamento do prédio rústico denominado *“Herdade do ...”*, tudo conforme decorre do documento junto aos autos a fls. 159 a 162 cujo teor aqui se dá por inteiramente reproduzido.

5. Em 6 de setembro de 2004, por acordo escrito celebrado entre FF e BB, intitulado *“Alteração à 3.ª Renovação do Contrato de Arrendamento Rural realizado em 06/09/1984”*, convencionaram as partes que a primeira dá à segunda o arrendamento do prédio rústico denominado *“Herdade do ...”*, com início em 01 de setembro de 2004 e término em 31 de agosto de 2014, tudo conforme decorre do documento junto aos autos a fls. 163 a 164, cujo teor aqui se dá por inteiramente reproduzido.

*

Aditado (ao abrigo do disposto no art. 607º, nº4 do CPC): Neste acordo consta o seguinte: “ *Mediante acordo prévio dos contratantes que aqui fica consignado, compete à arrendatária a conservação de todos os prédios, tanto rústicos, como urbanos. Todas as obras realizadas no prédio rústico e nos urbanos pela 2ª outorgante, findo o contrato, ficarão a fazer parte integrante dos prédios, tanto no rústico, como nos urbanos, não sendo devida à 2ª outorgante qualquer indemnização quer elas tenham sido realizadas durante este contrato ou antes deste contrato (cfr. 4ª).*”

6. Entre 1984 e 1 de Setembro de 2007 o referido prédio foi explorado, cultivado e mantido pelos AA AA e BB, casados entre si e que ali fixaram residência.

7.A A. BB deu conhecimento a FF, que ela e seu marido por razões de conveniência contabilística iriam constituir uma sociedade, pelo que solicitou que o contrato passasse a estar em nome da sociedade, ao que a senhoria anuiu.

8.Nessa sequência, em 1 de setembro de 2007 celebraram um novo acordo escrito subscrito entre FF e V..., Lda., intitulado “Contrato de Arrendamento Rural”, em que a primeira cedeu à segunda o prédio misto denominado “*Herdade do ...*”, para uma contínua exploração, pelo período de 10 anos, com início em 1 de setembro de 2007 e termo final em 31 de agosto de 2017, tudo conforme decorre do documento junto aos autos a fls. 165 a 166, cujo teor aqui se dá por inteiramente reproduzido.

9.Nesse contrato convencionaram as partes uma renda anual no valor de €598,56.

10.A sociedade V..., Lda., com o NIF ...54 tem sede na referida Herdade do ... e são seus únicos sócios os aqui AA AA e BB, que ali continuam a residir e trabalhar na propriedade desde 1984.

11.Em 25 de Setembro de 2017, por acordo escrito celebrado entre o R., viúvo de FF e a sociedade V..., Lda., intitulado “*Contrato de Arrendamento Rural*”, convencionaram as partes que o primeiro dá à segunda o arrendamento do prédio rústico denominado “*Herdade do ...*”, pelo período de sete anos, com início em 01 de setembro de 2017 e termo final em 31 de agosto de 2024,

mediante a renda anual de €1.200,00, que se cifra atualmente em €1.225,00 (mil, duzentos e vinte e cinco euros), tudo conforme decorre do documento junto aos autos a fls. 167 a 168 e do recibo de renda junto a fls. 170, cujo teor aqui se dá por inteiramente reproduzido.

12. Nesse contrato convencionaram as partes que *“O prédio arrendado implica por parte da arrendatária, uma regular e contínua exploração, bem como e por consequência uma adequada e permanente limpeza dos matos.”*

13. Com a data de 29 de Março de 2023, **o Réu remeteu à Autora uma carta escrita comunicando-lhe que se opõe à renovação do contrato**, cessando o mesmo no dia 31 de Agosto de 2024, conforme decorre de fls. 32 cujo teor aqui se dá por inteiramente reproduzido.

14. Por carta registada, com aviso de receção, entregue ao R em 03/05/2023, **o A., na qualidade de representante legal da sociedade V..., Lda., comunicou ao Réu que se opunha à denúncia comunicada**, porquanto:

- desde 1 de Setembro de 1984 explorava o prédio com a sua esposa BB;
- o contrato foi sucessivamente renovado, tendo o A. e sua esposa fixado residência no locado, explorando o mesmo e obtendo do mesmo, em exclusivo, os seus rendimentos;
- o contrato firmado em 1 de Setembro de 2007 com a sociedade V..., Lda., mais não é do que a continuação da exploração pelos mesmos A e sua esposa, na medida em que são os únicos sócios da sociedade;
- é através da exploração da Herdade que BB retira o seu vencimento, sendo que o A. se encontra reformado auferindo uma pensão de reforma de 460,00 €;
- ambos têm mais de 55 anos;
- no locado têm 80 cabeças de gado bovino e 60 de suínos;
- têm cultivo de 10 hectares de ervilha biológica;
- a não renovação do contrato porá em grave risco a subsistência económica do arrendatário e do seu agregado familiar quando diminuírem os seus rendimentos, por efeito dela e não puderem a vir a ser compensados com novo arrendamento a terceiros ou atividade remunerada;

- encontram-se nas condições previstas no n.º 9 do artigo 19.º do DL 294/2009, de 13 de outubro, devendo ser dada sem efeito a cessação do contrato por oposição à renovação, tudo conforme decorre de fls. 33 e 34 cujo teor aqui se dá por inteiramente reproduzido.

15.Em resposta o R. remeteu à sociedade Autora a comunicação datada de 15 de Maio de 2023 mantendo a intenção de oposição à renovação, conforme decorre de fls. 35 cujo teor aqui se dá por inteiramente reproduzido.

16.É através da exploração da Herdade que BB retira o seu vencimento enquanto gerente da referida sociedade, sendo que o A AA se encontra reformado, embora continuando a trabalhar na atividade de exploração da herdade, auferindo uma pensão de reforma de aproximadamente 500,00 €.

17.Na referida herdade **os AA. BB e BB**, ao longo dos anos, efetuaram a instalação de um furo com noventa metros de profundidade e respetivos equipamentos com o valor de €3.500,00.

18.Construíram dois pavilhões, um fechado com 15 metros por 12 e um pavilhão aberto com 30 metros por 14, com o valor total de €70.000,00.

19.Instalaram uma bancada com respetivo posto transformador de energia elétrica com o valor de €25.000,00.

20.Instalaram uma cerca em rede e postes de madeira com o valor de € 53.000,00.

21.Construíram um curral para gado em ferro com o valor de € 6.000,00.

22.Instalaram uma manga com 12 metros em ferro com o valor de €3.600,00.

23.Todas as obras acima referidas foram feitas com o conhecimento e consentimento quer da primitiva senhoria, quer do R..

24.O prédio acima descrito é composto por olival, cultura arvense, mato e montado de sobro ou sobral.

25.Em 2001 foi expropriada uma área de 68 hectares da referida herdade, por causa da construção da barragem do

26.Em 2022 foi extraída da herdade 2.358 arrobas de cortiça.

27.Os Autores têm 70 cabeças de gado bovino na referida herdade.

*

Factos Não Provados, com interesse para a decisão da causa:

- a) A única fonte de rendimento dos Autores provem da exploração do referido prédio.
- b) (passou para os factos provados)
- c) A Autora explora o referido prédio, obtendo do mesmo, em exclusivo, os seus rendimentos, não possuindo qualquer outra fonte de rendimento.
- d) No locado os Autores têm 80 cabeças de gado bovino e 60 de suínos.
- e) Têm o cultivo de 10 hectares de ervilha biológica.
- f) Os AA. atualmente no ... não conseguem arrendar terra a valores como o contratado.
- g) Os AA. produzem carne biológica, mais cara e de difícil escoamento em Portugal, pelo que, se deixarem a herdade terão de vender os animais abaixo de preço de custo para o mercado da carne comum.
- h) Ao longo dos anos, os Autores gastaram:
 - na instalação de furo com noventa metros de profundidade e respetivos equipamentos a quantia de €6.500,00.
 - na construção dos pavilhões acima referidos a quantia de €80.000,00.
 - na instalação da bancada com respetivo posto transformadora quantia de € 25.000,00;
 - na instalação da cerca em rede e postes de madeira a quantia de € 18.000,00;
 - na instalação de uma cerca em altura de 1,50 m, com postes de 1 em 2 metros, a quantia de € 54.000,00;
 - na construção de um curral para gado em ferro com 65 metros por 65 metros, a quantia de € 25.000,00;

- na instalação de uma manga com 12 metros em ferro a quantia de € 4.500.00.

i) Os Autores constituíram a sociedade Autora e celebraram os sobreditos contratos de arrendamento em nome da sociedade com vista a poderem aceder a fundos comunitários e deles beneficiaram.

j) O Réu, por diversas vezes, solicitou aos Autores a demolição dos pavilhões construídos por estes por se tratarem de construções sem licença.

k) O Réu comunicou aos Autores que deveriam retirar o portão existente no acesso da herdade.

l) A Autora não limpou o mato existente na herdade, não preservou os sobreiros novos e, em consequência o Réu teve uma perda de 2.159 arrobas de cortiça em 2013 e de 2.642 arrobas de cortiça em 2022.

m) Em 1985 foram extraídas 9.418 arrobas de cortiça da herdade.

n) Em 2019 foi extraída da herdade a quantidade de 5.516 arrobas de cortiça.

o) Em 2013 foi extraída da herdade 2.841 arrobas de cortiça.

p) Em 2022 o Réu obteve com um rendimento líquido de 37.000€ com a extração de cortiça.

**

III. 2. DO MÉRITO DO RECURSO

• Se a Relação fez um uso meramente formal dos seus poderes de reapreciação, em violação do disposto no artigo 607º, nº4 do CPC e da necessidade de ampliação da matéria de facto

Concretamente, entendem os Recorrentes que a Relação não fez a devida apreciação dos factos contidos no ponto 17 dos factos provados e alíneas a), c) e d) dos factos não provados, pois *se limitou a aderir acriticamente ao decidido na 1 instância.*

Sem razão, porém.

Reza aquele normativo: *“Na fundamentação da sentença, o juiz declara quais os factos que julga provados e quais os que julga não provados, analisando criticamente as provas, indicando as ilações tiradas dos factos instrumentais e especificando os demais fundamentos que foram decisivos para a sua convicção; o juiz toma ainda em consideração os factos que estão admitidos por acordo, provados por documentos ou por confissão reduzida a escrito, compatibilizando toda a matéria de facto adquirida e extraíndo dos factos apurados as presunções impostas pela lei ou por regras de experiência.*

Antes de mais, deve anotar-se que e, em boa verdade, os Recorrentes não explicitam com clareza por que razão aquele preceito legal foi (a seu ver) violado, limitando-se a observar, vagamente, que *ao Tribunal da Relação incumbe formar o seu próprio juízo probatório sobre cada um dos factos julgados em primeira instância e que são objeto de impugnação (...). O que...não foi feito*, pois a Relação se limitou a aderir acriticamente ao decidido na 1 instância.

Resulta, de facto, do regime insito naquele artº 607º, nº4 do CPC que cumpre ao juiz explicar os motivos que influenciaram e determinaram a decisão acerca da matéria de facto, fazendo uma análise crítica da prova. Mas se cumpre nesse processo de decisão concretizar os fundamentos decisivos para a formação da sua convicção, não tem que catalogar as razões que se foram revelando no decurso da audiência e que determinaram, uma a uma, que se formasse a convicção do tribunal, antes, apenas, apontar seletivamente entre as razões que “decidiram”, aquela ou aquelas que tiveram a maior força persuasiva². Sendo que a lei apenas prevê um critério e não impõe um método de análise, permitindo desta forma ao julgador procurar a fórmula que melhor preencha o critério legal, face ao caso concreto.

Lembra-se que a necessidade de fundamentação não importa perda de liberdade de julgamento, a qual se mostra garantida pela manutenção do princípio da livre apreciação da prova, consagrado no art. 607º/5 CPC³.

*

Sem embargo, porém, impõe-se aqui levar em conta os **poderes do Supremo Tribunal de Justiça** no que tange à matéria de facto, os quais estão bem definidos na nossa lei adjectiva civil.

Com efeito, os poderes do STJ em sede de apreciação/alteração da matéria de facto são muito restritos. Em regra, ao Supremo Tribunal de Justiça apenas está cometida a reapreciação de questões de direito (*ut* art. 682º, nº 1, do CPC), assim se distinguindo das instâncias encarregadas também da delimitação da matéria de facto e modificabilidade da decisão sobre tal matéria.

Esta restrição, contudo, não é absoluta, como decorre da remissão que o nº 2 do art. 682º faz para o art. 674º, nº 3, do NCPC, norma que atribui ao Supremo a competência para sindicar o desrespeito de lei no que concerne à violação de norma expressa que exija certa espécie de prova para a existência do facto ou que fixe a força de determinado meio de prova.

Assim, portanto, só excepcionalmente o Supremo Tribunal de Justiça pode apreciar matéria de facto, ou seja:

- Se tiver lugar a violação de direito probatório material por ofensa de disposição expressa da lei que exija certa espécie de prova ou por ofensa de disposição expressa da lei que fixe a força de determinado meio de prova;
- Se houver violação de direito probatório adjectivo⁴, nomeadamente, pela violação de direito probatório adjectivo, designadamente por mau uso que a Relação fez dos seus poderes de reapreciação da matéria de facto: pelo uso meramente formal dos poderes de reapreciação; pelo estabelecimento de presunções judiciais em oposição a norma legal, em oposição com os factos apurados ou com insuficiência dos mesmos, ou mediante patente ilogicidade; pela anulação de respostas em desconformidade com as regras processuais;
- Se houver insuficiência da matéria de facto apurada para a correcta solução jurídica da causa⁵.

Se se verificar contradição essencial na matéria de facto⁶.

Ora, não se verifica, no caso dos autos, nenhuma das apontadas situações, nomeadamente, não se constata ter a Relação, na reapreciação da matéria de facto que levou a cabo, ofendido disposição expressa de lei que exija certa espécie de prova para a existência de um facto ou que fixe a forma de determinado meio de prova – **nem tal, diga-se em verdade, foi, sequer, alegado pelos recorrentes.**

Pelo contrário: o tribunal *a quo* levou a cabo a reapreciação da decisão de facto impugnada (o facto inserto no ponto 17 dos factos provados e os factos insertos nas alíneas a), b), c), d) dos factos não provados) no âmbito da valoração da prova segundo a livre e prudente convicção do julgador, dentro dos limites do seu poder de cognição estipulados no artigo 662.º, n.º 1, do CPC, sendo tal reapreciação sustentada em análise crítica nos termos do disposto no artigo 607.º, n.º 4, 1.ª parte, e n.º 5, 1.ª parte, aplicável *ex vi* do artigo 663.º, n.º 2, do mesmo Código.

Note-se que a Relação, no que respeita aos factos impugnados, não apenas os analisou devidamente e de forma individual, como até fez questão de clarificar que, a seu ver, a sentença valorou correctamente tais factos (*maxime* quanto à prova dos rendimentos dos AA e impossibilidade de arrendamento – quanto à idade dos AA, a Relação considerou a mesma provada, *ut facto* que constava da al. b) dos factos não provados e que a Relação considerou provado).

Escreveu-se, com efeito, no ac. recorrido:

• **Quanto ao ponto 17 dos factos provados**⁷: «Sucedem que na petição inicial não concretizaram a data em que tal furo (ou quaisquer outras obras) foram realizadas.

Efectivamente, referiram apenas que: “Ao longo dos anos, no locado os AA, quer pessoalmente, quer através da sociedade, foram efectuando várias obras e melhoramentos” (art.21º) que descrevem nos artigos subsequentes.

Tal omissão foi, aliás, salientada pelo Réu na sua contestação ao afirmar que: “Apenas com manifesta má-fé, os AA. não indicam nem juntam:

a) Data em que as alegadas benfeitorias foram realizadas;

b) Por quem;

c) Custos em que o seu autor incorreu com as mesmas;

d) Facturas comprovativas da sua realização;

e) Recibos comprovativos de que o pagamento foi recebido;

f) Aproveitamento que efectuaram de tais benfeitorias” (*cfr.* art.º 146º).

Ora, o período temporal da realização das obras configura-se como um facto concretizador e relevante para apuramento do regime jurídico aplicável à

pretensão indemnizatória deduzida.

(...

Como ocorre no presente caso, deve a Relação, caso entenda que o facto é complementar dos factos já alegados, se evidenciou na instrução da causa e é relevante para o seu desfecho, utilizar o poder que lhe é conferido pelo artigo 662.º, n.º 1, c), do Código de Processo Civil, para ampliação da matéria de facto.”.

Cremos, porém, que no nosso caso não se justifica o recurso a tal expediente porquanto da conjugação do facto vertido em 8. com o facto em apreço facilmente se alcança que tal obra terá necessariamente sido levada a efeito até à celebração do contrato de arrendamento com a “V..., Lda.”, o que sucedeu em 1.9.2007, data em que os executantes de tal obra (os Autores, pessoas singulares), tal como resultou provado, deixaram de ser rendeiros, passando a sê-lo aquela mesma sociedade.

Revela-se, pois, desnecessário o aditamento pretendido.».

• **Quanto às alíneas a), b) e d) dos factos não provados⁸**: «No que tange à idade dos Autores: uma vez que não foi posta em causa pelo Réu e que não é a questão ou o tema a decidir na acção, a sua prova pode ser feita por qualquer meio, não carecendo de ser por via documental.

Tal prova foi feita, aliás, através das declarações do próprio Autor, que referiu ter 71 anos de idade, sendo que o primeiro contrato de arrendamento celebrado pela Autora o foi em 6 de Setembro de 1984, data em que já seria maior de idade, o que permite extrair a ilação de que em 2024 já teria mais de 55 anos.

Termos em que se defere a pretensão dos apelantes de ver carreado tal facto para o elenco dos factos provados.

Quanto aos demais factos: cremos que as declarações da filha e do genro dos Autores não são, só por si, suficientes para se dar como provada tal matéria.

Acompanhamos, assim, o afirmado pela 1ª instância para sustentar o decidido: “Os factos vertidos na alínea a) não ficaram demonstrados por contraposição com a matéria de facto provada (cf. facto n.º 16). (...).

Concluiu-se negativamente quanto à verificação da factualidade descrita em d) e e), uma vez que a mesma, apesar de alegada na petição inicial, foi

expressamente refutada pelo Autor.

Os factos descritos em c), f), g), h) foram mencionados pelo Autor e pelas testemunhas DD e EE de forma genérica e imprecisa.

Sucede que relativamente a esta matéria de facto não foi apresentada qualquer prova documental (vg. declaração de IRC, faturas de pagamento de despesas) (...).

Assim, por entender que as mencionadas declarações não constituem prova bastante que permita sustentar a convicção do tribunal relativamente a esta matéria, cuja prova deveria ser documental (quanto à matéria da alínea c)) (...), considerou-se a mesma como não provada.”.».

Assim se vê que o que temos **mais não é do que uma pretensão dos Recorrentes em inverter a decisão de mérito, por dela discordarem.** Mas tal não configura qualquer erro de julgamento, como tal não passível de ser alterado pelo Supremo.

Veja-se que os Recorrentes trazem à colação depoimentos produzidos nos autos (*declarações do Autor, de sua filha DD e de seu genro EE*), no fito de pôr em causa a convicção firmada pela Relação. Porém, como é sabido, o Supremo Tribunal de Justiça não pode intervir nessa convicção da Relação, apenas podendo alterar a decisão da matéria de facto nos apertados limites supra elencados, que aqui não estão, de todo, verificados. Na verdade, a (re)valoração subjectiva de depoimentos e elementos probatórios não é admitida em recurso de revista, como resulta apodítico do artº 674º, nº3 do CPC.

Acrescenta-se que à Relação não compete substituir-se à 1ª instância sempre que discorde da valoração que aquela fez da prova levada aos autos, apenas podendo intervir quando tal valoração seja manifestamente contrária àqueles elementos de prova. O que não ocorre no caso presente.

Assim, e sem mais considerações, não se vislumbra que a Relação tenha feito um uso indevido das regras de apreciação da prova, antes a apreciou de forma crítica e motivada, aplicando correctamente as normas processuais, sem violação do preceituado nos arts. 607º, 662º e 674º do CPC.

*

Quanto à ampliação da decisão da matéria de facto:

Não vemos fundamento para tal.

Nos termos do art. 666º/2 c) CPC mostrando-se indispensável ampliar a matéria de facto, deve o tribunal da Relação alterar a decisão da matéria de facto, se a prova produzida ou um documento superveniente impuserem decisão diversa. Não sendo possível fazer uso de tal faculdade, deve o tribunal anular a decisão.

A ampliação da matéria de facto mostra-se indispensável quando se tenham omitido dos temas da prova factos alegados pelas partes que se revelam essenciais para a resolução do litígio, na medida em que assegurem enquadramento jurídico diverso do suposto pelo juiz do tribunal “a quo”⁹.

Os factos essenciais são aqueles que permitem individualizar a situação jurídica alegada na ação ou na excepção.

Os factos complementares são aqueles que são indispensáveis à procedência dessa ação ou excepção, mas não integram o núcleo essencial da situação jurídica alegada pela parte.

Ambos integram a categoria de factos principais porque são necessários à procedência da ação ou excepção, por contraposição aos factos instrumentais, probatórios ou acessórios que são aqueles que indiciam os factos essenciais e que podem ser utilizados para a prova indiciária destes últimos¹⁰.

Em conformidade com o critério legal, **a ampliação da matéria de facto tem de ser indispensável**, o que significa que cumpre atender às várias soluções plausíveis de direito, ao enquadramento jurídico em face do objecto do recurso e ainda à com possível intervenção e interpretação do Supremo Tribunal de Justiça, ao abrigo do art. 682º/3 CPC.

Nada disto se verifica *in casu*. Não se vislumbra, de facto, que a decisão da matéria de facto seja aqui indispensável, *em ordem a constituir base suficiente para a decisão de direito* (ut artº 682º, nº3 do CPC) – só aí podendo (e devendo) o Supremo intervir.

—
**

- **Se deve operar a desconsideração da personalidade da pessoa**

colectiva (decretando-se que os AA validamente se opuseram à não renovação do contrato de arrendamento).

Dizem os Recorrentes discordar do entendimento sufragado pelo Tribunal da Relação de Évora, “quando decide que a desconsideração da personalidade da pessoa colectiva só é de aplicar quando se conclua que ocorre uma utilização da sociedade comercial ao arrepio dos fins para os quais o direito criou este instituto...”, rematando que “os AA defendem é que, atendendo às características da sociedade (estritamente familiar, cfr. facto 10 provado) ao motivo pelo qual foi constituída (facto provado 7), ao facto de os AA terem na Herdade todo o centro da sua vida familiar e social, bem como sede da sociedade (factos 6., 10, 16) deverá operar a desconsideração da pessoa colectiva jurídica, decretando-se que os AA validamente se opuseram à não renovação do contrato de arrendamento.”.

Em causa nos autos está a **(in) validade e (in) eficácia da oposição à não renovação do contrato de arrendamento rural.**

Entendem os Autores que se mostram reunidas as condições enunciadas para a sociedade arrendatária se opor à efectivação da oposição à renovação licitamente operada pelo senhorio porquanto “apesar da existência de uma pessoa colectiva, que apenas por conveniência fiscal passou a existir, quem explora o locado são as pessoas singulares BB e BB” explicitando que o que “defendem é que, atendendo às características da sociedade (estritamente familiar, cfr facto 10 provado) ao motivo pelo qual foi constituída (facto provado 7), deverá operar a desconsideração da pessoa colectiva jurídica”.

Escreveu-se no ac. recorrido:

« Não há quaisquer dúvidas que as condições obstativas à eficácia da oposição à renovação previstas no nº9 do citado art.º 19º **pressupõem que o arrendatário seja uma pessoa singular**, i.e. não são aplicáveis quando o seja uma pessoa colectiva, como é o caso da sociedade “V..., Lda.”.

E não é a circunstância de os seus únicos sócios terem sido os anteriores arrendatários, os aqui AA AA e BB, que continuam a residir e trabalhar na propriedade desde 1984 (cfr. ponto 10) que permite obnubilar tal pressuposto.

É que não nos podemos esquecer que o contrato de arrendamento rural subscrito entre FF e V..., Lda. (em que a primeira cedeu à segunda o prédio misto denominado “Herdade do ...”, para uma contínua exploração, pelo período de 10 anos, com início em 1 de setembro de 2007 e termo final em 31

de agosto de 2017), foi celebrado na sequência de a Autora, BB, “ter dado conhecimento a FF, que ela e seu marido por razões de conveniência contabilística iriam constituir uma sociedade, pelo que solicitou que o contrato passasse a estar em nome da sociedade, ao que a senhoria anuiu” (cfr. pontos 7 e 8).

Por conseguinte, pretendem os Autores que apesar de tal “conveniência” ou benefício na constituição de uma sociedade comercial deixem, todavia, de suportar os “prejuízos” que dessa situação resultam em clara afronta ao princípio "ubi commodum ibi incommodum".

Como se sabe, “[a] atribuição de personalidade jurídica à pessoa colectiva faz emergir um novo centro de relações jurídicas, autónomo em relação aos seus membros e às pessoas que actuam como seus órgãos. Trata-se de uma ficção jurídica que, no que concerne às sociedades comerciais, visa dotar a chamada iniciativa privada, enquanto manifestação do direito de propriedade, de um instrumento de propulsão da actividade económica, através da consequente separação e limitação da responsabilidade que a autonomia invoca”.¹¹

A ambição dos apelantes de que se desconsidere a personalidade colectiva da arrendatária “V..., Lda.” de modo a se poder aplicar aos seus sócios um benefício legal não tem como singrar.

É que a teoria do “levantamento do véu” ou da desconsideração da personalidade da pessoa colectiva **só é de aplicar** quando se conclua que ocorre uma utilização da sociedade comercial **ao arrepio dos fins para os quais o direito criou este instituto**.¹² **E seguramente nunca se pode dele lançar mão para beneficiar quem o fez...**

Em suma: a pretensão dos apelantes mostra-se destituída de fundamento fáctico e jurídico e não pode, em qualquer circunstância, proceder.

Conclui-se, portanto, pela validade e eficácia da oposição à renovação do contrato de arrendamento rural *sub judice* levada a efeito pelo senhorio.».

Concorda-se com a Relação.

**

A propósito do significado da “desconsideração” esclarece PEDRO

CORDEIRO¹³ que «Entendemos por desconsideração o desrespeito pelo princípio da separação entre a pessoa colectiva e os seus sócios ou, dito de outro modo, desconsiderar significa derrogar o princípio da separação entre a pessoa colectiva e aqueles que por detrás dela actuam».

É relativamente às sociedades comerciais que o problema da desconsideração se coloca com maior acuidade, porquanto, «Enquanto a personalidade jurídica das pessoas naturais resulta do carácter ontológico da própria pessoa humana, a personalidade jurídica das pessoas colectivas, embora não sendo arbitrária, é uma criação do ordenamento jurídico, de modo a proporcionar a prossecução de determinados bens»¹⁴.

Existem, aliás, alguns preceitos que facultam já o levantamento da personalidade da pessoa colectiva – cfr. arts. 501º; 491º; 83º, nºs 1 e 3 e 84º, do Código das Sociedades Comerciais.

Procurando sistematizar os grupos de casos conducentes ao levantamento da personalidade jurídica, MENEZES CORDEIRO¹⁵ refere que é possível distinguir: a confusão de esferas jurídicas; a subcapitalização e o atentado a terceiros e o abuso da personalidade.

A propósito desta última hipótese (o abuso da personalidade) refere o predito autor¹⁶ que «O **atentado a terceiros verifica-se sempre que a personalidade colectiva seja usada, de modo ilícito ou abusivo, para os prejudicar** (...) não basta uma ocorrência de prejuízo causada a terceiros através da pessoa colectiva: **para haver levantamento será antes necessário que se assista a uma utilização contrária a normas ou princípios gerais, incluindo a ética dos negócios**».

Mais refere o mesmo autor que **o atentado à boa fé deve ser muito nítido para que justifique o levantamento**.

No mesmo sentido menciona PEDRO CORDEIRO¹⁷ que «**Ponto de partida da desconsideração é, portanto, a constatação de que a pessoa colectiva foi abusivamente utilizada pelos seus membros** (...)». Frise-se, no entanto, desde já, que, significando a desconsideração uma derrogação do princípio da separação (legalmente consagrado), ela só será admissível a título excepcional e para o caso concreto – salvaguardando-se, assim, a sobrevivência do ente colectivo¹⁸.

O instituto foi dogmaticamente estudado por SERICK em 1955, o qual iniciou a escola subjectivista, de acordo com a qual a autonomia da pessoa colectiva haveria de ser afastada quando houvesse um abuso da sua forma jurídica com vista a fins não permitidos, havendo que lidar aqui com a intenção do próprio agente: exigia-se um abuso consciente da pessoa colectiva¹⁹.

A crítica àquela concepção determinou que duas grandes linhas de orientação passassem a constituir o núcleo fundamental da discussão: a da aplicação das normas, para a qual só o fim das normas seria determinante na questão de saber a quem se deverá imputar determinados direitos e obrigações: se à pessoa colectiva, se aos seus membros; e a objectivista, para a qual, abandonada a intenção, o levantamento exigiria a ponderação dos institutos em jogo, havendo lugar à desconsideração quando a sociedade fosse utilizada de forma objectivamente ilícita.

Na síntese evolutiva destas correntes, PEDRO CORDEIRO²⁰ conclui por uma complementaridade entre a corrente do fim das normas e a objectivista: «(...) entendemos ser de excluir as teorias subjectivistas e que o postergar do princípio da separação poderá resultar da mera aplicação de normas ou da desconsideração enquanto instituto autónomo (fundamentada num abuso objectivo)».

Acrescenta que a desconsideração não foi expressamente prevista pelo legislador português enquanto instituto jurídico autónomo mas que a sua admissibilidade resulta do ordenamento jurídico, designadamente de tudo o que o princípio da proibição de abuso de direito (art. 334º, do Código Civil) encerra (a boa fé, os bons costumes, o fim social e económico de cada direito...), estando por isso reunidas as condições para que o intérprete integre a lacuna através de meio intra-sistemático ao seu alcance – *a criação de uma regra nos termos do art. 10º, nº3, do Código Civil*²¹.

*

O instituto da **desconsideração da personalidade jurídica colectiva** tem, de facto, merecido cuidada atenção da doutrina e jurisprudência (*maxime* deste Supremo tribunal).

Como dito – e como tem salientado o Supremo Tribunal de Justiça (cfr., *inter alios*, amplamente, o ac. de 16.1.2025²²), no nosso ordenamento jurídico o instituto da desconsideração da personalidade jurídica não está positivado, vindo a ser acolhido na doutrina **como instrumento subsidiário e excepcional²³ para colmatar situações dissonantes com a consciência jurídica dominante**, por traduzirem o “exercício inadmissível de posições jurídicas”, coenvolvendo um juízo de censurabilidade do comportamento do agente.²⁴

A sua virtualidade surge assim em ordem a resolver, dentro do sistema, casos concretos postos pela especificidade da natureza da pessoa colectiva e que justificam a necessidade da tutela da confiança de terceiros.²⁵

CATARINA SERRA, no estudo desenvolvido sobre o instituto da desconsideração da personalidade jurídica, em análise dos casos normalmente evocados no quadro do Direito das Sociedades Comerciais (arts. 84.º, 501.º e 270.º-F, n.º 4, o CSC), chama a atenção de que “(...) Deve, portanto, relativizar a noção jurídica de pessoa colectiva ou jurídica, adoptar-se uma “perspectiva não absolutizadora” ou uma concepção substantiva da personalidade das sociedades comerciais e das outras pessoas colectivas ou jurídicas. Destaca ainda sobre a importância da aplicação da figura (...) Quer dizer: apesar de, aparentemente, se concretizar em soluções que poderiam derivar da aplicação isolada de outros institutos, ele permite tomar consciência das novas hipóteses que cabem em cada um destes institutos e exige o apuramento deles, de tal modo que, isolada ou articuladamente, possam funcionar como critérios orientadores da resposta aos seus problemas específicos.”²⁶.

ARMANDO LEMOS TRIUNFANTE e LUÍS DE LEMOS TRIUNFANTE²⁷ enunciam desta forma os requisitos para a aplicação do instituto do levantamento da personalidade jurídica, de acordo com o tratamento jurisprudencial que tem sido adoptado:

“- Parece agora claro, atendendo ao seu carácter subsidiário, a desconsideração deve sempre ceder na presença de outro preceito, norma ou instituto que responda inteiramente ao problema. (...) Contudo, a aplicação autónoma da desconsideração deve restringir-se às hipóteses onde não existe já solução no direito. (...)

- Por outro lado, deve sempre existir uma confusão mais ou menos intensa entre as esferas jurídicas de duas ou mais pessoas, normalmente entre a

sociedade e os seus sócios (mas assim não tem obrigatoriamente de ser) positivo que, nessa medida, se revela mais segura e eficaz. (...)

- A reprovação sobre a conduta do agente, quer na criação da situação quer no aproveitamento dela, tem igualmente de existir. A desconsideração co-envolve assim um juízo de censura. Perante duas situações objectivamente iguais apenas aquela onde se verifique que o agente actuou desconformemente aos padrões de conduta exigíveis a alguém na sua posição pode originar a resposta do ordenamento. (...)

- Relacionado com o requisito anterior apresenta-se o da ilicitude ou o do abuso da conduta. O juízo de censura não se refere apenas a factores subjectivos, mas também a objectivos. A doutrina tem sustentado que, independentemente da reunião de todos os outros requisitos, a desconsideração não pode existir sem que se assista a uma utilização contrária a normas ou princípios gerais. (...)

- A desconsideração visa, sabemos desde o início, evitar que sejam produzidos resultados indesejáveis no ordenamento jurídico. Visa, sobretudo, impedir que um valor fundamental do próprio direito das sociedades seja defraudado com o recurso às próprias regras deste ramo do direito. (...)

- A desconsideração é em si mesmo um desvio aos vectores fundamentais do direito das sociedades. Não deve ser decretada de ânimo leve, mas apenas quando da sua não aplicação resultar um dano mais intenso. Nessa medida, deve ser preferida sempre que possível a solução menos gravosa desde que adequada e suficiente aos contornos do problema.”.

Feito este bosquejo doutrinal e jurisprudencial sobre o instituto em causa e regressando aos factos apurados, **não vislumbramos razões que justifiquem o levantamento ou a desconsideração da personalidade colectiva da sociedade V..., Lda.**, com quem FF, em 1 de setembro de 2007, outorgou **um (novo) acordo escrito subscrito, intitulado “Contrato de Arrendamento Rural”**, em que a primeira cedeu à segunda o prédio misto denominado “Herdade do ...”, para uma contínua exploração, pelo período de 10 anos, com início em 1 de setembro de 2007 e termo final em 31 de agosto de 2017, tudo conforme decorre do documento junto aos autos a fls. 165 a 166, cujo teor aqui se dá por inteiramente reproduzido.

Na verdade, **não podemos olvidar que tal contrato foi celebrado na sequência do conhecimento que a Autora (até então a arrendatária, juntamente com o Autor, seu marido) BB deu à FF (senhoria) de que ela e seu marido “por razões de conveniência contabilística iriam constituir uma sociedade, pelo que solicitou que o contrato passasse a estar em nome da sociedade, ao que a senhoria anuiu”** (facto provado nº 7).

Ora, pretendendo os Autores que **por via de tal “conveniência” ou benefício na constituição de uma sociedade comercial deixem de suportar os “prejuízos” que dessa situação resultam, tal se nos afigura** (como bem deu conta o ac. recorrido) **uma ostensiva afronta ao princípio *ubi commodum ibi incommodum*!**

Parece claro que a preterição do princípio da separação de personalidades exigiria bem mais do que a factualidade acima aludida (a constituição da sociedade ***por razões de conveniência contabilística***).

Abusivo seria, não a celebração do contrato de arrendamento com a sociedade Autora – esse, **perfeitamente normal e legítimo** –, mas, **após a sua vigência que perdurou durante 16 anos** (desde 2007 até à propositura da acção), **vir fingir que tal contrato não existiu**, já que sempre se manteve o contrato de arrendamento celebrado com os AA pessoas singulares em 6.9.1984, sucessivamente renovado até 2007.

E é claro que com a constituição da sociedade não se pretendeu prejudicar terceiros, antes se pretendeu, sim, **beneficiar os próprios Autores, por via de benefícios fiscais** (“por razões de conveniência contabilística”, diz-se nos factos provados).

Como dito supra, a desconsideração da personalidade da pessoa colectiva, a sociedade Autora, **só seria de atender se, perante a factualidade assente, se chegasse à conclusão de que** a sociedade comercial foi utilizada **em violação do escopo** para o qual o instituto das sociedades comerciais foi criado.

Ou seja, desconsiderar-se-ia a sociedade se a mesma tivesse sido criada como instrumento para uma utilização abusiva de interesses estranhos ao fim social da pessoa colectiva, uma utilização que fosse contrária a normas ou princípios, como os da boa fé e do abuso do direito, relacionados com a instrumentalização da referida personalidade jurídica

Mas tal não se indicia, sequer, ter acontecido: independentemente dos eventuais interesses particulares, ou intenções, dos Autores, seus sócios, **aquando da constituição da sociedade, em 2007, a pessoa colectiva foi usada de forma perfeitamente comum e normal, sem que tal uso possa apodar-se de abusivo ou em violação da boa fé de quem quer que seja, maxime dos próprios autores que a constituíram!**

O que, afinal, os recorrentes pretendem, ao invocar a desconsideração da personalidade colectiva, é subverter a própria relação contratual - substituindo a sociedade arrendatária por pessoas singulares - , sendo “pessoa colectiva” quando lhes é conveniente para efeitos fiscais contabilísticos, e pretendendo, agora, ser “pessoa singular” porque é conveniente, exclusivamente, para sua posição, no âmbito de um contrato de arrendamento.

Como diz o recorrido, “tal constituiria violação dos princípios da segurança jurídica e da estabilidade das relações negociais, constitucionalmente protegidos (arts. 2º e 62º da CRP).”

Em suma - e indo de acordo ao acórdão recorrido - , não se vislumbra, *in casu*, uma situação factual que se pudesse reconduzir a um uso ilícito ou abusivo da personalidade colectiva para prejudicar terceiros, numa utilização contrária a normas ou princípios gerais, incluindo a ética dos negócios. Onde não se mostrarem reunidos os pressupostos de que depende - por respeito aos princípios da rectidão e honestidade no desenvolvimento de qualquer actividade juridicamente relevante (concretizados na proibição de causar dano injustificado a terceiro) - a desconsideração da personalidade jurídica da sociedade V..., Lda.

• Da classificação das benfeitorias e da sua indemnização

Entendem os recorrentes que as benfeitorias feitas no arrendado devem ser consideradas necessárias e não apenas úteis e que as mesmas lhes devem, como tal, ser ressarcidas.

Escreveu-se no ac. recorrido:

« Com interesse para a questão provou-se que:

- Na referida herdade os AA. BB e BB, ao longo dos anos, efetuaram a instalação de um furo com noventa metros de profundidade e respetivos equipamentos com o valor de €3.500,00;

- Construíram dois pavilhões, um fechado com 15 metros por 12 e um pavilhão aberto com 30 metros por 14, com o valor total de €70.000,00.
- Instalaram uma bancada com respetivo posto transformador de energia elétrica com o valor de €25.000,00.
- Instalaram uma cerca em rede e postes de madeira com o valor de € 53.000,00.
- Construíram um curral para gado em ferro com o valor de € 6.000,00.
- Instalaram uma manga com 12 metros em ferro com o valor de €3.600,00.

Provou-se igualmente que todas as obras acima referidas foram feitas com o conhecimento e consentimento quer da primitiva senhoria, quer do R.

Tendo em consideração que se provou terem sido os Autores, pessoas singulares, a executar tais obras, ter-se-á de extrair a ilação (como dissemos supra) de que as mesmas tiveram lugar antes de 1 de Setembro de 2007, em que a Herdade passou a ter um novo arrendatário.

Na sentença recorrida negou-se-lhe a pretensão indemnizatória com o argumento de que “ (...) *as normas acima invocadas e as previstas no regime de arrendamento rural quanto a benfeitorias não têm carácter imperativo (no mesmo sentido se pronunciou o Supremo Tribunal de Justiça, in Acórdão de 18 de julho de 1985, e Acórdão do Tribunal de Évora, de 28 de junho de 2007, ambos in dgsi.pt), pelo que, tendo as partes, ao abrigo do princípio da liberdade contratual consagrada no artigo 405.º do mesmo código, convencionado que “todas as benfeitorias e obras realizadas no prédio rústico e urbanos pela segunda outorgante, findo o contrato, ficarão a fazer parte integrante, tanto no rústico ou no urbano, não sendo devido à segunda outorgante qualquer indemnização, quer elas tenham sido realizadas durante este contrato ou antes deste contrato” – cf. clausula IV dos contratos constante dos autos – a validade dessa cláusula contratual é inequívoca. Ante o exposto, contrariamente ao pretendido pelos Autores, considero que os direitos invocados por estes (i. e., o direito de reembolso pelas benfeitorias e, consequentemente, também o direito de retenção) não têm, no caso concreto, qualquer sustentação contratual ou legal, uma vez que os arrendatários renunciaram ao direito receber uma indemnização pelas benfeitorias realizadas no locado aquando da celebração dos contratos, como tal, o respetivo pedido deve improceder”.*

À data da execução de tais obras – que, como dissemos, tiveram necessariamente lugar antes de 1.9.2007 – não estava ainda em vigor o DL n.º 294/2009, de 13 de Outubro.

O diploma que o precedeu, o DL n.º 385/88, de 25 de Outubro, e que foi por ele revogado, dispunha no seu art.º 14.º quanto a “Benfeitorias” o seguinte:

“1 - O arrendatário pode fazer no prédio ou prédios arrendados benfeitorias úteis com o consentimento escrito do senhorio ou, na falta deste, mediante um plano de exploração a aprovar pelos serviços regionais do Ministério da Agricultura, Pescas e Alimentação no prazo de 90 dias a contar da recepção do pedido, depois de ouvidas as partes ou seus representantes.

2 - O senhorio só pode fazer as benfeitorias úteis que sejam consentidas pelo arrendatário ou, na falta de consentimento escrito deste, aprovadas pelos serviços regionais do Ministério da Agricultura, Pescas e Alimentação no prazo de 90 dias a contar da recepção do pedido, depois de ouvidas as partes ou seus representantes.

3 - As benfeitorias referidas no n.º 1 poderão implicar alteração do prazo do contrato e as constantes do n.º 2 poderão fazer alterar o prazo do contrato e o montante da renda, alterações que serão acordadas entre as partes e, em caso de discordância, estabelecidas na decisão aprobatória do plano.

4 - Quando as benfeitorias referidas no n.º 2, pedidas pelo senhorio, importem alteração sensível do regime de exploração do prédio ou o arrendatário se não conformar com o eventual acréscimo de renda, tem este a faculdade de proceder, no prazo de 30 dias, à denúncia do contrato, a qual só produz efeitos no fim do respectivo ano agrícola.

5 - A decisão dos serviços regionais do Ministério da Agricultura, Pescas e Alimentação será obrigatoriamente comunicada ao senhorio e ao arrendatário.”.

E dispunha o art.º 15º do mesmo diploma, acerca da “Indemnização por benfeitorias” o seguinte:

“ 1 - Quando houver cessação contratual antecipada por acordo mútuo das partes, haverá lugar a indemnização das benfeitorias realizadas pelo arrendatário e consentidas pelo senhorio.

2 - A indemnização, quando a ela houver lugar, será calculada tendo em conta o valor remanescente e os resultados das benfeitorias ou demais melhoramentos no momento de cessação do contrato.

3 - Se houver resolução do contrato invocada pelo senhorio, ou quando o arrendatário ficar impossibilitado de prosseguir a exploração por razões de força maior, tem o arrendatário direito a exigir do senhorio indemnização pelas benfeitorias necessárias e pelas úteis consentidas pelo senhorio, calculadas estas segundo as regras do enriquecimento sem causa.”.

Admitindo, por comodidade de raciocínio, estarmos em presença de benfeitorias úteis (já que nenhuma das executadas tem por fim evitar a perda, destruição ou deterioração da coisa) ou seja, de benfeitorias que não sendo indispensáveis para a conservação da coisa , lhe aumentam, todavia, o valor (art.º 216º, nº1 do Cód. Civil) é de concluir que, de acordo com a lei citada, as mesmas seriam passíveis de ser indemnizadas porquanto é de considerar que ocorreu cessação contratual antecipada por acordo mútuo das partes e as benfeitorias foram consentidas pelo senhorio.

Na verdade, decorre dos factos insertos nos pontos 5, 6. e 7 que o contrato de arrendamento rural então em vigor (que havia tido início em 01 de Setembro de 2004 para terminar em 31 de agosto de 2014) cessou em 1 de Setembro de 2007 para dar origem ao contrato de arrendamento celebrado nessa mesma data com a sociedade V..., Lda.

Como vimos, a 1ª instância entendeu não haver lugar a qualquer indemnização porque o contrato de arrendamento rural em vigor à data da cessação, previa expressamente a inexistência de tal direito da arrendatária.

O que releva, a nosso ver, é que no contrato celebrado em 6 de setembro de 2004 entre FF e BB, intitulado “Alteração à 3.ª Renovação do Contrato de Arrendamento Rural, as partes convencionaram o seguinte: “*Mediante acordo prévio dos contratantes que aqui fica consignado, compete à arrendatária a conservação de todos os prédios, tanto rústicos, como urbanos. Todas as obras realizadas no prédio rústico e nos urbanos pela 2ª outorgante, findo o contrato, ficarão a fazer parte integrante dos prédios, tanto no rústico, como nos urbanos, não sendo devida à 2ª outorgante qualquer indemnização quer elas tenham sido realizadas durante este contrato ou antes deste contrato (cfr. 4ª).*”.

Não parece haver dúvidas que foi efectivamente afastado pelas partes a existência de um direito a indemnização da arrendatária por quaisquer benfeitorias (necessárias e úteis) feitas na coisa: na cláusula em questão expressa-se que **todas** as obras realizadas, findo o contrato (por qualquer motivo) ficarão a fazer parte integrante dos prédios e que não é devida à arrendatária **qualquer** indemnização quer elas tenham sido realizadas **durante este contrato** ou **antes** deste contrato- cfr. facto aditado.

Na impede, a nosso ver, a consagração de uma cláusula deste jaez que se revela, pois, lícita.

Por conseguinte, o referido art.º 15º configura-se como uma norma supletiva, i.e. destinada a ser aplicada apenas quando as partes nada tenham disposto no que concerne à indemnização por benfeitorias.

Este foi, aliás, o entendimento expresso no acórdão desta relação de 30.11.2016 (rel. Albertina Pedroso e no qual intervieram como adjuntos a ora aqui relatora e o aqui 2º adjunto) : “ (...) nada obsta à validade da cláusula, contida em contrato de arrendamento, segundo a qual as benfeitorias realizadas pelo arrendatário não lhe dão direito a qualquer indemnização; assim, por maioria de razão nada obsta a que as partes acordem que no termo do contrato as benfeitorias revertam para o prédio arrendado.”.

Compreende-se a consagração de tal cláusula perante a exiguidade da renda anual ajustada : €598, 56.».

Concorda-se com o Ac recorrido, ao concluir pela não concessão do direito de indemnização aos autores pelas benfeitorias em causa.

Já, porém, se discorda da classificação das benfeitorias, feita pela Relação.

Efectivamente, estando em causa a utilização do prédio rústico denominado *Herdade do ...*, com cerca de 303,060b hectares, ...para uma regular e contínua exploração, designadamente, com cultivo de 10 hctares de ervilha biológica e criação de gado bovino e suíno, parece-nos evidente que as benfeitorias em causa (instalação de um furo com noventa metros de profundidade e respetivos equipamentos; dois pavilhões, um fechado com 15 metros por 12 e um pavilhão aberto com 30 metros por 14; uma bancada com respetivo posto transformador de energia elétrica ; uma cerca em rede e postes de madeira; um curral para gado em ferro; uma manga com 12 metros em ferro), **são, não apenas úteis, mas necessárias à efectiva exploração**

da Herdade para os fins a que se destinou.

Dispõe o artigo 216.º do CC o seguinte:

1. *Consideram-se benfeitorias todas as despesas feitas para conservar ou melhorar a coisa.*
2. *As benfeitorias são necessárias, úteis ou voluptuárias.*
3. *São benfeitorias necessárias as que têm por fim evitar a perda, destruição ou deterioração da coisa; úteis as que, não sendo indispensáveis para a sua conservação, lhe aumentam, todavia, o valor; voluptuárias as que, não sendo indispensáveis para a sua conservação nem lhe aumentando o valor, servem apenas para recreio do benfeitorizante.*

Ora, como reza o ac. do STJ de 19.12.2018²⁸, “A qualificação de benfeitorias necessárias ou úteis realizadas por arrendatário em prédio rústico destinado a exploração agro-pecuária deve pautar-se por critérios normativos que enquadrem a coisa benfeitorizada sob um prisma de compreensão dinâmica em torno da sua função económica, como unidade produtiva, e do inerente aproveitamento das suas potencialidades, em detrimento de uma visão meramente estruturalista ou estática com. Nessa perspetiva, **serão de considerar como benfeitorias necessárias os incrementos indispensáveis à prossecução da função e do normal rendimento económico da coisa benfeitorizada, sem os quais esta sofreria depreciação**. mero enfoque nas exigências de conservação do corpus predial.”²⁹.

Também o ac do STJ de 19.05.2011³⁰

- I. *Em terrenos destinados à exploração agrícola ou agro-pecuária, ninguém poderá validamente sustentar que a instalação de electricidade, desmatção, dotação de águas canalizadas, reconstruções de habitações, reparação de pocilgas e currais, etc, constituem, na era em que vivemos, simples benfeitorias destinadas a aumenta-lhes o valor e não essenciais ou indispensáveis à sua conservação e ao funcionamento normal das actividades que em tais terrenos se executam.*
- II. *Trata-se, na verdade, de melhoramentos indispensáveis à manutenção (conservação) e funcionamento da coisa enquanto unidade económica, apta a desempenhar a função ou actividade para a qual foi destinada ou que nela tem vindo a ser exercida.*

Embora a noção legal de benfeitoria tenha como género próximo a ideia de “despesas”, segundo MENEZES CORDEIRO, tal “ideia ... deve ser alargada”, porquanto “efectivamente, uma benfeitoria não é apenas o *dispêndio de pecúnia* com a coisa; pode consistir na adição de novas coisas, partes de coisa, incorporação de trabalho, etc.”. O que, de resto, melhor condiz com a consagração do direito do benfeitorizante, nalguns casos, ao seu levantamento (*ius tollendi*)³¹. Fora da noção de benfeitoria ficam, porém, as chamadas “despesas de produção ou cultura (*despesas de frutificação*)”, que se destinam directamente a cada colheita.³²

Já no domínio do Código Civil de 1867, CUNHA GONÇALVES³³ distinguia assim as benfeitorias necessárias e úteis:

«(...) *benfeitorias necessárias* são as “despesas indispensáveis para a conservação da coisa (...), isto é, para manter íntegra a coisa na sua função económica normal e cuja omissão importaria, ou a destruição, ou a deterioração da coisa ou do seu estado de utilização. São as “*reparações ordinárias e extraordinárias*” (...), tais como consertos dos telhados, caiações ou pinturas das paredes exteriores e das portas e janelas, reposição dos vidros partidos, restauração dos muros parcialmente caídos, etc. *Benfeitorias necessárias* podem ser também *obras novas*, como a construção de sebes, valados e muros, a colocação de marcos divisórios, se forem *indispensáveis para a conservação da integridade* da coisa; ao passo que simples reparações, quando dispensáveis, não serão benfeitorias necessárias.

Benfeitorias úteis (...) são aquelas que, não sendo indispensáveis para a conservação da coisa, lhe aumentam todavia o valor. São os *melhoramentos* (...); e a maior valorização pode realizar-se com ou sem aumento de rendimento. Em geral, são benfeitorias úteis as novas construções, as novas plantações, as inovações ao modo de desfrutar a coisa, as aberturas de poços e fontes, etc.».

A classificação, no caso dos autos, como benfeitorias *necessárias* ajusta-se, a nosso ver, aos parâmetros legais, pois, se na *definitio legis* contida no artº 216º/3 «são benfeitorias necessárias as que têm por fim evitar a perda, destruição ou deterioração da coisa», parece que dúvidas não subsistirão de que para a exploração *regular e contínua* de *303,060b hectares de terreno*, designadamente *cultivo de 10 hctares de ervilha biológica* e criação de *gado bovino e suíno* (que, obviamente, carece de muita água – daí a *instalação de um furo com noventa metros de profundidade e respetivos equipamentos*), a

existência de *pavilhões* (fechados, para a guarda e armazenamento dos produtos, e abertos para outros fins, v.g., guarda do gado), a electrificação da unidade produtiva (com o respectivo posto transformador de energia eléctrica), construção de uma cerca em rede e postes de madeira, curral para gado e manga, etc., **são obras que se integram linearmente na *fattispecie* normativa do citado preceito legal, como tal, portanto, qualificadas como *necessárias*.**

Como já ficou referido, em terrenos destinados à exploração agrícola ou agro-pecuária, não cremos que alguém possa validamente sustentar que tais benfeitorias se destinem apenas a aumentar o valor da exploração, que não essenciais ou indispensáveis à sua conservação e ao funcionamento normal das actividades que em tais terrenos se executam.

Trata-se, ao invés, de **melhoramentos indispensáveis à manutenção (conservação) e funcionamento da *coisa* enquanto unidade económica**, apta a desempenhar a função ou actividade para a qual foi destinada ou que nela tem vindo a ser exercida. Daí que a falta de tais obras se traduziria em *deterioração* (*ut* artº 216º, nº2 CC) do prédio em que foram incorporadas, na perspectiva dinâmica do normal aproveitamento das suas potencialidades económicas.

Nas apontadas considerações, está bem reflectida a ideia de que a aferição de melhoramentos em prédios da natureza e destino económico do dos autos, para efeitos de qualificação de benfeitorias necessárias, se deve pautar por critérios normativos que enquadrem a coisa benfeitorizada sob um prisma de compreensão dinâmica em torno da sua função económica, como unidade produtiva, e do inerente aproveitamento das suas potencialidades, em detrimento de uma visão meramente estruturalista ou estática com mero enfoque nas exigências de conservação do *corpus* predial.

Nesta perspectiva, não pode, portanto, a nosso ver, deixar de **se considerar como benfeitorias *necessárias* os incrementos levados a cabo no complexo da exploração agrícola e pecuária dos autos, indispensáveis à prossecução da função e do normal rendimento económico da coisa benfeitorizada, sem os quais esta sofreria depreciação.**

Este método de abordagem é o que melhor se adequa a uma aplicação eficiente do direito em sintonia com o devir próprio da vida social.

Não podemos olvidar que a terminologia legal respeita a conceitos normativos, vale dizer, axiológico-valorativos, pois o Direito é uma ciência normativa que

não se restringe aos conceitos ôntico-naturalísticos ou fenomenológicos.

Como se diz no citado ac. do STJ de 19.05.2011, *“importa ter presente que o conceito de perda ou de deterioração, não pode ser encarado somente no sentido naturalístico de desaparecimento físico (como acontece com as coisas consumíveis), mas, porque se trata de conceitos normativos (Normativerbegriffe) eles terão uma abrangência que inclui o normal aproveitamento das suas potencialidades ou funcionamento, o que não se confunde com a frutificação.*

Não se trata de melhoramentos destinados a aumentar o valor económico ou as potencialidades da coisa (caso em que estaríamos em presença de benfeitorias úteis), mas de obras e trabalhos destinados a evitar a depreciação da coisa, a perda das suas qualidades, numa palavra, a deterioração da coisa.”.

Assim, portanto, discorda-se do ac. recorrido ao considerar as benfeitorias, supra mencionadas, como benfeitorias *úteis*, antes se tratando de benfeitorias necessárias, para as quais se consagra legalmente o princípio de que o possuidor, de boa ou má fé, goza do direito a ser indemnizado (ut artº 1273º/1 do C. Civil)³⁴.

Sem embargo da qualificação das benfeitorias em causa como necessárias, o certo, porém, é que os factos provados não permitem a concessão aos Autores, pessoas singulares, do direito a serem pelas mesmas ressarcidos.

Com efeito – como, aliás, acentua o ac. recorrido – , provou-se, apenas, que **quem levou a cabo tais benfeitorias foram os Autores, pessoas singulares**, como tal, obviamente, **antes daquela data de 1.9.2007**, em que o arrendamento da *Herdade* foi celebrado com a sociedade.

Veja-se que logo **no primeiro contrato é referido** que as despesas relativas a novas edificações ou benefícios de qualquer espécie que se venham a efectuar quer no prédio rústico, quer no prédio urbano, são *por conta da arrendatária*, à qual competia a conservação de todos os prédios. **E logo na primeira renovação do contrato, em 1.9.1990, ficou bem expreso que não havia lugar ao pagamento de qualquer indemnização por**

benfeitorias, para além de se reiterar que quaisquer despesas feitas seriam suportadas pela arrendatária.

Ora, tendo sido efectuadas as benfeitorias **antes de 2007**, atento o teor das normas legais aplicáveis e a redação do respectivo contrato de arrendamento, como dito supra, não assiste aos autores o direito ao ressarcimento das benfeitorias.

Com efeito, **o contrato de arrendamento rural em vigor à data da cessação do contrato inicial, sucessivamente renovado até 2007, afastava expressamente a existência de direito a indemnização da arrendatária por benfeitorias.**

Apodítico do afastamento do direito a indemnização pelas benfeitorias é o **contrato celebrado em 6 de Setembro de 2004** entre FF e BB, intitulado “Alteração à 3.ª Renovação do Contrato de Arrendamento Rural”, no qual as partes convencionaram, que: *“Mediante acordo prévio dos contratantes que aqui fica consignado, compete à arrendatária a conservação de todos os prédios, tanto rústicos, como urbanos. **Todas as obras realizadas no prédio rústico e nos urbanos pela 2ª outorgante, findo o contrato, ficarão a fazer parte integrante dos prédios, tanto no rústico, como nos urbanos, não sendo devida à 2ª outorgante qualquer indemnização quer elas tenham sido realizadas durante este contrato ou antes deste contrato (cfr. 4ª).**”*³⁵.

Esta cláusula é claríssima, não deixando margem para outra interpretação: ali se diz, “preto no branco”, que **todas** as obras realizadas, findo o contrato ficarão a fazer parte integrante dos prédios e que não é devida à arrendatária **qualquer** indemnização, quer elas tenham sido realizadas **durante este contrato, quer tenham sido** realizadas **antes** do mesmo contrato.

E nos contratos celebrados com a V..., Lda., as cláusulas que vinham do antecedente, afastando o direito a indemnização por benfeitorias, foram mantidas, consolidando uma linha contratual contínua de reversão gratuita das benfeitorias para o senhorio.

Ou seja: **desde o primitivo contrato sempre se estipulou que:** i) incumbe à arrendatária a conservação; ii) *todas as despesas, incluindo novas edificações ou melhorias, correm por conta da arrendatária;* iii) as obras integram o prédio sem indemnização no termo.

*

E, é claro, não se vê impedimento à consagração contratual desta cláusula, dado que tal impedimento não vem contemplado na lei e, ao invés, a liberdade contratual e autonomia da vontade o justifica (artº 405º, nº1, do CC).

*

Uma última nota para dizer que também nos não parece despicienda esta observação ínsita, em jeito de remate, no ac. recorrido: *“compreende-se a consagração de tal cláusula perante a exiguidade da renda anual ajustada: €598, 56.”*.

Com efeito, a linha contratual contínua de reversão gratuita das benfeitorias para o senhorio é, a nosso ver, **compatível com a manifesta exiguidade do valor fixado a título de rendas**.

Como, pertinentemente, observa o recorrido, “a parte que pretende alegadamente “evitar um locupletamento injusto por parte do proprietário da coisa benfeitorizada”, é a mesma parte que pretendia conseguir nos autos, de um senhorio com mais de 90 anos de idade, uma indemnização que nem a soma de 100 (CEM) anos da renda acordada nos autos seria suficiente para pagar!”.

Daqui, também, se perceber que a posição contratual dos recorrentes sempre tenha sido a de expressa aceitação da reversão das benfeitorias sem indemnização.

*

Termos em que, também, improcede o pedido de indemnização, reclamado pelos AA pessoas singulares, AA e BB, a título de benfeitorias (*necessárias*).

**

IV. DECISÃO

Face ao exposto, acorda-se em julgar improcedente o recurso e, consequentemente, **negar a revista, mantendo-se o decidido no Acórdão da Relação.**

Custas da revista a cargo dos Recorrentes.

Lisboa, 15.1.2026

Fernando Baptista de Oliveira (Juiz Conselheiro Relator)

Teles Pereira (Juiz Conselheiro 1º adjunto)

Isabel Salgado (Juíza Conselheira 2º Adjunto)

1. Para tanto, alegaram, em síntese, que:

- Por contrato de arrendamento rural outorgado em 6 de Setembro de 1984, com efeitos a partir de 1 de Setembro, a esposa do R. FF deu de arrendamento à A. BB, o prédio rústico denominado “Herdade do ...”;
- Entre 1984 e 1 de Setembro de 2007 o prédio foi explorado, cultivado e mantido pelos AA AA e BB, casados entre si e que ali fixaram residência, mantendo-se o contrato entre as primitivas partes;
- Por motivos que se prendiam com a exploração agropecuária, nomeadamente contabilísticos, a A. solicitou que o contrato passasse a estar em nome da sociedade V..., Lda., ao que a Ré anuiu;
- Os sócios de tal sociedade eram e são os AA;
- Em 25 de Setembro de 2017 os AA. e o R. outorgaram novo contrato de arrendamento para vigorar por 7 anos;
- Com a data de 29 de Março de 2023, o R. expediu uma carta, onde comunica que se opõe à renovação do referido contrato, cessando o mesmo em 31 de Agosto de 2024;
- Em resposta, o A. comunicou ao mesmo que se opunha àquela denúncia;
- Os AA exploram o prédio desde 1 de Setembro de 1984, ainda que a partir de 2007 através da sociedade que constituíram para o efeito e da qual são os

únicos sócios, ambos têm mais de 55 anos, obtendo do mesmo, em exclusivo, os seus rendimentos, não possuindo qualquer outra fonte de rendimento e da reforma auferida pelo Autor;

- A não renovação do contrato porá em grave risco a subsistência económica do arrendatário e do seu agregado familiar, não sendo possível aos AA arrendarem terra a valores como o contratado;

- A venda do efetivo pecuário existente na herdade é de difícil concretização a preços de mercado, com evidentes prejuízos para os AA.;

- Ao longo dos anos, os AA, quer pessoalmente quer através da sociedade, foram efetivando várias obras e melhoramentos no prédio que correspondem a benfeitorias uteis e foram feitas com o conhecimento e consentimento quer da primitiva senhoria, quer do R..[↵](#)

2. RUI AZEVEDO DE BRITO *apud* ANTÓNIO SANTOS ABRANTES GERALDES “Temas da Reforma de Processo Civil”, vol.II, 3ª ed., Coimbra, Livraria Almedina, 2000, pag. 258..[↵](#)

3. ANTÓNIO SANTOS ABRANTES GERALDES *Temas da Reforma de Processo Civil*, ob.cit., pag. 259..[↵](#)

4. Cfr. acórdãos do STJ de 05.02.2020 (proc. 13097/17.5T8LSB.L1.S1), de 20.02.2020 (processo 1893/12.4TBSCR.L2.S2) e Ac. no proc. 6126/15.9T8BRG.G1.S1. Ainda, ABRANTES GERALDES, *Recursos no Novo Código de Processo Civil*, 5ª ed., págs.434-436..[↵](#)

5. Art.º 682º, nº 3, do CPC..[↵](#)

6. Art.º 682, nº 3, do CPC..[↵](#)

7. *Na referida herdade os AA. BB e BB, ao longo dos anos, efetuaram a instalação de um furo com noventa metros de profundidade e respetivos equipamentos com o valor de €3.500,00 – que os Recorrentes entendem dever passar a ter a seguinte redação: “Na referida Herdade os AA BB e BB, ao longo dos anos, sensivelmente, até ao ano de 1992, efectuaram a instalação de um furo com noventa metros de profundidade e respetivos equipamentos com o valor de € 3.500,00”*..[↵](#)

8. a) *A única fonte de rendimento dos Autores provem da exploração do referido prédio; b) - Os AA têm mais de 55 anos), c) (A Autora explora o referido prédio, obtendo do mesmo, em exclusivo, os seus rendimentos, não*

possuindo qualquer outra fonte de rendimento); d) - No locado os Autores têm 80 cabeças de gado bovino e 60 de suínos.[↵](#)

9. ANTÓNIO SANTOS ABRANTES GERALDES *Recursos no Novo Código de Processo Civil*, Coimbra, Almedina, 2013, pag. 240.[↵](#)

10. MIGUEL TEIXEIRA DE SOUSA *Estudos sobre o Novo Processo Civil*, 2ª edição, Lisboa, Lex, 1997, pag. 77.

MIGUEL TEIXEIRA DE SOUSA *Estudos sobre o Novo Processo Civil*, ob. cit., pag. 78.

JOSÉ LEBRE DE FREITAS, JOÃO REDINHA E RUI PINTO *Código de Processo Civil Anotado*, vol I, Coimbra, Coimbra Editora, 1999, pag. 467-468.[↵](#)

11. Apud, Acórdão do STJ de 7.11.2017 relatado pelo Cons. Alexandre Reis e consultável na Base de dados do IGFEJ.[↵](#)

12. v. neste sentido, Catarina Serra in “O afastamento da personalidade jurídica”, Revista Julgar, nº 9, pag. 111 e segs.[↵](#)

13. *A Desconsideração da personalidade jurídica das sociedades comerciais, Novas perspectivas do direito comercial*, p. 291[↵](#)

14. Autor e ob. cit., p. 297.[↵](#)

15. *O Levantamento da Personalidade Colectiva no Direito Civil e Comercial*, p. 116.[↵](#)

16. Ob. cit., p. 122.[↵](#)

17. Ob. cit., p. 298.[↵](#)

18. Os destaques são nossos.[↵](#)

19. MENEZES CORDEIRO, ob. cit., p. 126.[↵](#)

20. Ob. cit., p. 308.[↵](#)

21. Autor e ob. cit., p. 310.[↵](#)

22. Proc. nº 1355/15.8T8AVR.P1.S1 (Graça Trigo).[↵](#)

23. Veja-se, ainda, v.g., os seguintes arestos:

- Acórdão de 23-02-2021 (proc. n.º 1014/14.9TVLSB.L1.S1), in www.dgsi.pt):

“I - A desconsideração da personalidade coletiva da sociedade significa uma derrogação do princípio legal da separação de esferas jurídico-patrimoniais, visando-se com ela uma correção das consequências jurídicas da imputação à sociedade, segundo as regras gerais, de certos atos que, pelo seu carácter abusivo ou pela sua finalidade extra-societária, se entende que devem obrigar outras pessoas (outros patrimónios).

II - A desconsideração só pode admitir-se a título excecional, sob pena de se esvaziar de conteúdo o instituto da personalidade coletiva e cair em situações que envolveriam a sua negação. (...)

- Acórdão de 09-05-2019 (proc. n.º 1669/14.4TBSTS.P1.S2), in www.dgsi.pt:

(...) XI - O recurso ao instituto do levantamento da personalidade colectiva tem em vista corrigir comportamentos ilícitos de sócios que abusaram da personalidade colectiva da sociedade, actuando em abuso do direito, em fraude à lei ou com violação das regras de boa fé e em prejuízo de terceiros e, apesar disso, quando essa conduta envolva um juízo de reprovação ou censura e não exista outro fundamento legal que a invalide.

- Acórdão de 19-06-2018 (proc. n.º 446/11.9TYLSB.L1.S1), in www.dgsi.pt, relativo a uma situação de confusão de patrimónios em que não foi admitida a desconsideração da personalidade jurídica:

(...) IV - O recurso ao instituto do levantamento da personalidade colectiva é de carácter subsidiário, só assumindo cabimento caso não exista outro fundamento legal que invalide a conduta desrespeitosa. (...).

Conforme se refere no acórdão deste Supremo Tribunal de 03-02-2009 (proc. n.º 08A3991), consultável em www.dgsi.pt, *“nos casos de desconsideração, a própria sociedade (pessoa colectiva) desvia-se da rota traçada pelo ordenamento jurídico, optando por um comportamento abusivo e fraudulento que não pode ser tolerado na utilização funcional da sociedade ou de que aquela conduta não é substancialmente da sociedade mas do ou dos seus sócios (ou ao invés).”*.

Por sua vez, no acórdão deste Supremo Tribunal de 07-11-2017 (proc. n.º 919/15.4T8PNF.P1.S1), disponível em www.dgsi.pt, pode ler-se o seguinte:

“O princípio da atribuição da personalidade jurídica às sociedades e da separação de patrimónios, ficção jurídica que é, não pode ser encarado, em si, como um valor absoluto e não pode ter a natureza de um manto ou véu de

protecção de práticas ilícitas ou abusivas – contrárias à ordem jurídica –, censuráveis e com prejuízo de terceiros.

Assim, quando exista uma utilização da personalidade colectiva que seja, ou passe a ser, instrumento de abusiva obtenção de interesses estranhos ao fim social desta, contrária a normas ou princípios gerais, como os da boa-fé e do abuso de direito, relacionados com a instrumentalização da referida personalidade jurídica, deve actuar a desconsideração desta, depois de se ponderarem os verdadeiros interesses em causa, para poder responsabilizar os que estão por detrás da autonomia (ficcional) da sociedade e a controlam”.[↵](#)

24. Cf. MENEZES CORDEIRO in *O Levantamento da personalidade colectiva no direito civil e comercial*, 2000, pág. 152; e do mesmo autor in *Tratado do Direito Civil*, I, parte geral, tomo III, pessoas, pág.617/649[↵](#)

25. Cfr. MENEZES CORDEIRO, in *Tratado do Direito Civil*, I, parte geral, tomo III, pessoas, pág.617/649.[↵](#)

26. In *Desdramatizando o afastamento da personalidade jurídica (e da autonomia patrimonial)*, na *Revista Julgar* nº9, 2009, pág. 111 a 132.[↵](#)

27. “Desconsideração da Personalidade Jurídica - Sinopse Doutrinária e Jurisprudencial”, in *Revista Julgar*, n.º 9, Ano 2009, pág. 141.[↵](#)

28. Proc. 214/14.6T8BJA.E1.S2, disponível em www.dgsi.pt[↵](#)

29. Destaque nosso.[↵](#)

30. Proc. 892/05.7TBSTC.E1.S1, disponível em www.dgsi.pt[↵](#)

31. In *Direitos Reais*, Lex, 1979, pp. 211 e 516.[↵](#)

32. Vide MANUEL DE ANDRADE, *Teoria Geral da Relação Jurídica*, Vol. 1º, Coimbra, 1974, p. 274.[↵](#)

33. *Tratado de Direito Civil em comentário ao Código Civil Português*, Vol. III, Coimbra Editora, 1931, pp. 622-623.[↵](#)

34. Como doutamente ensinaram os notáveis civilistas PIRES DE LIMA e ANTUNES VAVRELA, «evita-se, assim, mesmo em relação ao possuidor de má fé, um locupletamento injusto. Tratando-se de despesas que interessam à conservação e não à mera frutificação da coisa, o novo Código nem manda abater na indemnização devida ao possuidor, como fazia o § 1º do artº 498º, o

rendimento líquido dos frutos recebidos por ele» (Código Civil, anotado, vol. III, 2ª ed. pg. 42).↵

35. Destaque nosso.↵