

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 4189/2005-6

Relator: GRANJA DA FONSECA

Sessão: 19 Maio 2005

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: CONFIRMADA

ARRENDAMENTO RURAL

DENÚNCIA

OPOSIÇÃO

Sumário

- 1 - É permitido ao senhorio denunciar o contrato de arrendamento rural, opondo-se à sua renovação, contanto que avise o arrendatário, mediante comunicação escrita, com a antecedência mínima de um ano relativamente ao termo da primeira renovação, podendo o arrendatário deduzir-lhe oposição.
- 2 - É por via da comunicação do arrendatário que o senhorio toma conhecimento da situação pessoal daquele e dos motivos da sua oposição, podendo, a partir daí, obstar à oposição à denúncia se instaurar a acção judicial na qual alegue e prove a invalidade formal da oposição ou a sua falta de fundamento.
- 3 - Cabendo ao senhorio alegar e provar a falta de fundamento da oposição, tem ele de ter o prévio conhecimento dos factos em que se estriba tal oposição, para poder opor-se a eles na sua petição inicial.
- 4 - Isto significa que, não havendo o arrendatário suscitado senão a invalidade formal da oposição, a falta de oposição eficaz do arrendatário na fase preliminar implicou que a denúncia tivesse operado, nesta parte, os seus efeitos legais normais, ficando, por isso, impedido de se socorrer de tal fundamentação na contestação.

Texto Integral

Acordam no Tribunal da Relação de Lisboa:

1.

M. demandou, no Tribunal Judicial da Comarca da Praia da Vitória. A., pedindo que a ré seja condenada a entregar, a 31/03/04, o prédio rústico que lhe havia sido arrendado.

Alega, para tanto, e em síntese, que, por contrato escrito de 1/04/95, o autor facultou à ré, para fins de agro - pecuária dois prédios rústicos com área global de 9,5 alqueires, melhor identificados na p.i., tendo tal contrato sido celebrado pelo prazo de seis anos e renovável pelo período de 3 anos e pela renda de € 226,50.

Acrescenta que, por notificação judicial avulsa de 6/1/2003, o autor denunciou o contrato para o seu termo, em 21/3/2004. tendo a ré oferecido oposição.

A ré contestou. impugnando os factos, dizendo, em suma, que é falso que o autor pretenda e possa explorar o prédio e que o queira alienar.

Excepciona, ainda, a intempestividade da denúncia, uma vez que o ano agrícola nos Açores começa em 31 de Outubro de cada ano, pelo que o termo do primeiro ano agrícola deveria corresponder ao dia 31 de Outubro de 1995. Assim, conclui a ré que a primeira renovação ocorre em 2003, pelo que a denúncia é intempestiva.

Conclui, assim, pela improcedência da acção.

Considerando que o processo dispunha já dos elementos necessários para conhecer do mérito da causa, uma vez que a questão a decidir é meramente de direito, foi proferido saneador - sentença, julgando válida a denúncia e, em consequência, foi condenada a ré a entregar ao autor os prédios identificados, em 31 de Outubro de 2004.

Inconformada, apelou a ré, formulando as seguintes conclusões:

1ª - O contrato em apreço teve início, em 1 de Abril de 1995, pelo que o termo do primeiro ano de vigência foi em 31 de Outubro de 1995 e, consequentemente, o termo dos primeiros seis anos em 31 de Outubro de 2000.

2ª - A primeira renovação do contrato ocorreu em 31 de Outubro de 2000 e o seu termo em 31 de Outubro de 2003, pelo que a denúncia deste contrato, feita em 3/01/2000 é intempestiva.

3ª - A ré alegou também factos, quanto à falta de fundamento do autor para efectuar tal denúncia, que tinham de ser apurados em julgamento.

4ª - A sentença condenou para além do pedido, porquanto o autor denunciou o contrato para 31 de Março de 2004, tendo o Tribunal considerado válida a denúncia para 31 de Outubro de 2004, o que o autor não pediu.

Não houve contra - alegações.

2.

Na 1ª instância, tendo em conta a prova documental e o acordo das partes, consideraram-se provados os seguintes factos:

1º - O autor celebrou um acordo escrito com a ré, em 1/4/1995, que intitularam de “contrato de arrendamento rural”.

2º - Através desse acordo, convencionou-se que o autor “arrenda” à ré, “para

fins de exploração Agrícola, Pecuária ou Florestal, o prédio rústico denominado Serretas e Canada do (AI), sito na Vila Nova, Concelho da Praia da Vitória, com a área de 9,5 alqueires de terra lavradia, inscrito na respectiva Matriz Predial sob o artigo 470 e 502P., 503P., 504.P., 505P”.

3º - Mais, convencionaram, na cláusula 2ª; “o arrendamento é feito pelo prazo de 5 anos, sucessivamente por períodos de 3 anos, se não for denunciado com a antecedência de um ano do termo da renovação”.

4º - Na cláusula 3ª , dispuseram: “o arrendamento tem início no dia 1 de Abril de 1995, correspondendo o dia 31 de Março de cada ano civil, ao fim do ano agrícola. Assim o arrendamento terá o seu termo em 31 de Outubro de 2000.”

5º - E ainda: “renda anual é de 45 410\$00 (...)”, conforme cláusula 4ª do mesmo documento.

6º - O contrato foi participado à Repartição de Finanças.

7º - O autor, por notificação judicial avulsa feita em 20/1/2003, denunciou o contrato para o seu termo em 31/3/2004.

8º - Em 6/2/2003, por notificação judicial avulsa, a ré foi notificada de que se opunha à denúncia do contrato, invocando que a denúncia era extemporânea, conforme doc. de fls. 14 e doc. de fls. 15, o qual aqui se considera reproduzido.

3.

Sendo o objecto do recurso delimitado pelas conclusões da apelante, salvo se outras forem de conhecimento oficioso, (artigos 660º, n.º 2, 684º, n.º 3 e 690º, n.º 1 CPC, suscitam-se as seguintes questões:

1ª - Se a sentença é nula, por violação da al. e) do n.º 1 do artigo do artigo 668º por haver condenado a ré ultra petitum.

2ª - Se a denúncia é extemporânea.

3ª - Se a sentença poderia logo conhecer do mérito da acção ou se, pelo contrário, se tornava obrigatório proceder à selecção da matéria controvertida.

*

Autor e ré celebraram um acordo escrito, através do qual convencionaram que o autor “arrendava” à ré «para fins de exploração agrícola, pecuária e florestal, o prédio rústico denominado Serretas e Canada de (AI), sito na Vila Nova, concelho da Praia da Vitória (Açores), com a área de 9,5 alqueires de terra lavradia (...)».

As partes convencionaram, portanto, a locação de um prédio rústico para fins de exploração agrícola, pecuária e florestal, nas condições de uma regular utilização. Trata-se de um arrendamento rural.

Na Região Autónoma dos Açores, as relações jurídicas de arrendamento rural

são disciplinadas pelo Decreto - Regional 11/77/A, de 20 de Maio, com as alterações introduzidas pelo Decreto - Regional 1/82/A, de 28 de Janeiro e pelo Decreto Legislativo Regional n.º 16/88/A, de 11 de Abril.

Nos casos omissos, em tudo o que não contrarie os princípios deste diploma, aplicam-se as regras gerais dos contratos e as especiais da locação, em conformidade com as disposições do Código Civil (artigo 26º do DR 11/77/A, na redacção dada pelo artigo 13º do DR 1/82/A).

Nesse contrato, estipularam as partes que o arrendamento era feito pelo prazo de cinco anos, sucessivamente renovado por períodos de três anos, se não fosse denunciado com a antecedência de um ano do termo da renovação, dispondo, numa das cláusulas, que o arrendamento tinha início no dia 1 de Abril de 1995.

Tal circunstância devia-se ao facto de, segundo eles, o dia 31 de Março de cada ano civil corresponder ao fim do ano agrícola.

Assim, nos termos clausulados, este contrato teria o seu início em 1 de Abril de 1995 e o seu termo em 31 de Março de 2000, com uma renovação obrigatória de três anos, cujo termo ocorreria, por isso, em 31 de Março de 2003, a não ser que tivesse outras renovações.

Sucede, porém, que, na Região Autónoma dos Açores, os arrendamentos rurais não podem ser celebrados por prazo inferior a seis anos, a contar da data em que tiverem início, valendo aquele se houver sido estipulado prazo mais curto (artigo 7º, n.º 1 do DR 11/77/A, na redacção dada pelo artigo 2º do DLR 16/88/A). E o termo de qualquer prazo corresponderá sempre ao fim do ano agrícola em curso, que deve ser expressamente indicado nos contratos (artigo 7º, n.º 4).

Quiçá porque, nas diferentes ilhas, o início e termo do ano agrícola pudessem não corresponder às mesmas datas, ficou estabelecido, por despacho do Ministro da Agricultura e Pescas que, nos Açores, o ano agrícola se iniciava em 1 de Novembro e terminava em 31 de Outubro (Despacho de 4/06/79).

Assim, embora as partes tivessem estipulado que o contrato teria a vigência de cinco anos, tal cláusula era nula, porque contra legem, valendo, consequentemente, o prazo de seis anos, por imperativo legal.

Por outro lado, apesar de haverem convencionado que o contrato terminaria no dia 31 de Março, esta cláusula era igualmente nula, com exclusão da parte em que se diz que o arrendamento tem o seu início em 1 de Abril, uma vez que o fim do ano agrícola corresponde ao dia 31 de Outubro (cfr. artigo 6º, al. g) da LARA).

Esta estipulação é nula, o que não significa que o contrato se não mantenha, se não se fizer a prova de que ele não seria celebrado sem a referida cláusula (cfr. artigo 292º CC). Ou seja, a aludida cláusula não importa a invalidade do

negócio, uma vez que não é credível que as partes não o teriam concluído sem a parte viciada.

Aliás, presume-se que as partes desejam a manutenção do negócio, enquanto não fizerem prova do contrário, o que não aconteceu, no caso sub judicio.

Assim, o contrato, iniciado em 1 de Abril de 1995, teve o seu termo em 31 de Outubro de 2001, atento o disposto no artigo 7º, n.º 1 e 4 da LARA e artigos 279º, al. c) e 292º do Código Civil.

Findo este prazo contratual, entende-se renovado o contrato por períodos sucessivos de três anos enquanto o mesmo não for denunciado, sendo que o senhorio não pode opor-se à primeira renovação (artigo 7º, n.º 2 e 3 da LARA).

Logo a primeira renovação teve o seu termo em 31 de Outubro de 2004.

Como se viu, o senhorio, ora autor, apenas se poderia opor à segunda renovação e seguintes.

Se queria denunciar o contrato, opondo-se à sua (segunda) renovação, devia avisar o arrendatário, mediante comunicação escrita, com a antecedência mínima de um ano relativamente ao termo da primeira renovação (artigo 15º, al. b da LARA).

Ora, o autor, por notificação judicial avulsa feita em 20 de Janeiro de 2003, denunciou o contrato para o seu termo, que, como vimos, ocorria a 31 de Outubro de 2004, sendo, por isso, irrelevante que o senhorio tivesse considerado que o seu termo ocorria a 31 de Março de 2003.

Logo, ao contrário do pretendido pela apelante, a denúncia foi, pois, tempestiva.

*

Aqui chegados, importará saber se, improcedendo, como improcede, a alegada excepção peremptória, poderia logo ser conhecido o mérito da acção ou se, pelo contrário, se tornaria necessário proceder à selecção da matéria controvertida.

Conforme salienta a sentença, o processo de denúncia do arrendamento rural, na Região Autónoma dos Açores, tem uma fase pré – judicial e uma fase judicial.

Na primeira fase, o senhorio faz a denúncia e o arrendatário pode deduzir-lhe oposição, ambas por escrito.

Caso opte pela oposição à denúncia, o réu, através de comunicação escrita, dirigida ao senhorio, no prazo de sessenta dias a contar da data em que dele tiver recebido o escrito que corporiza a denúncia do contrato, terá de invocar que o senhorio não pode ou não tenciona explorar o prédio, por si, seu cônjuge, e por parentes ou afins na linha recta, durante o prazo mínimo de seis anos ou que a denúncia põe em risco a sua subsistência económica (artigo 16º conjugado com o artigo 15º-A da LARA).

É por via da comunicação do arrendatário que o senhorio toma conhecimento da situação pessoal daquele e dos motivos da sua oposição, podendo, a partir daí, obstar à oposição à denúncia se, no prazo de 60 dias após a recepção da declaração do arrendatário, instaurar acção judicial na qual alegue e prove a invalidade formal da oposição ou a sua falta de fundamento (cfr. artigo 16º, n.º 2 da LARA).

A oposição é assim pressuposto para a propositura da acção.

Ora, conforme se verifica da oposição à denúncia, a ré suscitou a invalidade formal da oposição, com o fundamento de que a denúncia não fora tempestivamente apresentada, mas não invocou qualquer facto, donde, uma vez provado, se pudesse inferir que o senhorio não pode ou não tenciona cumprir com as obrigações referidas no n.º 1 do artigo 15º-A ou que a efectivação da denúncia punha em perigo a sua subsistência.

Não tendo feito essa invocação na fase pré - judicial, não o pode fazer agora a ré, sendo os artigos 7º a 10º da contestação absolutamente inovadores.

Como muito bem considera a sentença, o seu direito à oposição, pelos fundamentos previstos no artigo 16º da LARA, considera-se precludido na data em que apresentou a sua oposição, por fundamentos alheios aos ora expostos. É que, cabendo ao senhorio, na acção a intentar, alegar e provar a falta de fundamento da oposição, tem ele de ter o prévio conhecimento dos factos em que se estriba tal oposição, para poder opor-se a eles na sua petição inicial, demonstrando a falta de fundamento de tal oposição.

Isto significa que a falta de oposição eficaz da arrendatária na fase preliminar implicou que a denúncia tivesse, nesta parte, operado os seus efeitos legais normais.

Assim, não podendo ser atendida a matéria articulada nos artigos 7º a 10 da contestação, não se torna necessário proceder à selecção da matéria controvertida, podendo conhecer-se, in casu, como se conheceu, logo do mérito da acção.

*

Alega, finalmente, a ré que a denúncia do contrato era para 31 de Março de 2004, e o pedido consistia em que o Tribunal considerasse válida tal denúncia, tendo o Tribunal ido muito para além do pedido porquanto foi considerada válida a denúncia para 31 de Outubro de 2004, o que o autor não pedia. Esta questão foi amplamente desenvolvida, na sentença e neste acórdão, tendo-se demonstrado que aquilo que as partes pretendiam era que o termo do prazo ocorresse no fim do ano agrícola.

Ficando definido que o termo do ano agrícola nos Açores ocorre no dia 31 de Outubro e que o termo de qualquer prazo corresponderá sempre ao fim do ano agrícola em curso, não restam dúvidas que as partes era nessa data que

pretendiam a entrega do prédio.

Na verdade, repita-se, aquilo que o autor pretendia, quando denunciou o contrato, era a entrega do prédio, no termo do prazo contratual.

O reconhecimento de que a denúncia fora válida é um pressuposto da procedência da acção, integrando a sua causa de pedir.

“É certo não ser permitido ao tribunal alterar ou substituir a causa de pedir, isto é, o facto jurídico que o autor invocara como base da sua pretensão, de modo a decidir a questão submetida ao veredicto judicial, com fundamento numa causa que o autor não pôs à sua consideração e decisão.

Mas pode bem acontecer que a causa de pedir invocada expressamente pelo autor não exclua uma outra que, por interpretação da petição, possa julgar-se compreendida naquela. Em casos deste género, a indicação feita, pelo autor, da causa de pedir tem de ser entendida de modo a corresponder ao sentido que ele quis atribuir a essa indicação, desde que tal sentido possa valer nos termos gerais da interpretação das declarações de vontade^[1]”.

Assim, a sentença recorrida ao condenar a ré a entregar ao autor o prédio “arrendado”, no fim do prazo contratual, ou seja em 31 de Outubro de 2005, não condenou para além do pedido.

4.

Pelo exposto, na improcedência da apelação, confirma-se a sentença recorrida. Custas pela apelante.

Lisboa, 19/05/2005

Granja da Fonseca
Alvito de Sousa
Pereira Rodrigues

^[1] Vaz Serra, Revista de Legislação e Jurisprudência, 105º-233 e 234.
