

## TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE GUIMARÃES | CÍVEL

Acórdão

Processo

2528/10.5TBCL.G1

Data do documento

9 de julho de 2015

Relator

Jorge Teixeira

### DESCRITORES

Arrendamento rural > Denúncia > Bens comuns do casal

### SUMÁRIO

I- O direito ao arrendamento rural, representando um bem patrimonial, comunica-se ao cônjuge do arrendatário, no regime da comunhão (geral ou de adquiridos) e bens.

II- Assim sendo, estando-se perante um bem comum do casal, além do Réu, arrendatário, também o seu cônjuge, terá imperativamente que ter avisado da denúncia pretendida pelos senhorios, nos termos da al.

a) do nº 1 do art. 18º do R.A.R., por forma a também lhe possibilitar a dedução de oposição à denúncia, de acordo com o preceituado no art. 19º do mesmo regime, mediante a instauração de acção judicial para prova de que o despejo põe em risco sério a sua subsistência económica e do seu agregado familiar.

### TEXTO INTEGRAL

Acordam, em conferência, no Tribunal da Relação de Guimarães.

I - RELATÓRIO.

Recorrente: AA, BB e CC;

Recorrido: DD e EE;

AA, BB e CC intentaram a presente acção declarativa de condenação, com processo comum sumário, contra DD, casado, pedindo que seja declarada a denúncia do contrato de arrendamento identificado na petição inicial, que seja decretado o despejo dos prédios arrendados, por forma a que os mesmos lhes sejam entregues completamente livres e devolutos de pessoas e bens e que o Réu seja condenado no pagamento de todos os danos emergentes da não entrega dos imóveis arrendados na data em que o devia ter feito, 31 de Outubro de 2009, cuja liquidação relegou para execução de sentença.

Alegaram, para tal, que a mãe dos Autores AA e BB celebrou por escrito com o Réu, para vigorar a partir de

1 de Novembro de 1987, um contrato de arrendamento rural, respeitante a vários prédios rústicos e um urbano descritos no art. 1º da petição inicial, pelo prazo de 1 ano, prorrogável sucessivamente por períodos de um ano, tendo os Autores (na qualidade de herdeiros da outorgante) procedido à denúncia do mesmo, com efeitos a partir de 31 de Outubro de 2009, através de comunicação escrita.

Acrescentaram, ainda, que o Réu continua a servir-se dos prédios em causa, como se não tivesse ocorrido a denúncia do contrato, o que tem originado para os Autores prejuízos que rondam a quantia de € 1.000,00 mensais.

O Réu contestou, nos termos constantes de fls. 38 a 55, excepcionando em primeiro lugar a sua ilegitimidade, uma vez que é casado no regime da comunhão geral de bens e a sua esposa não foi notificada da denúncia do contrato de arrendamento rural, nem citada para a presente acção, não obstante o prédio urbano que também foi objecto do mesmo contrato constituir, desde o início, a casa de morada de família de ambos.

Ainda com este mesmo fundamento, defende que a omissão de notificação da sua esposa da denúncia do contrato de arrendamento, dado que este tem por objecto também a casa de morada de família, configura a total omissão da fase extrajudicial de denúncia quanto a esta, o que constitui uma excepção dilatória inominada, que conduz à absolvição da instância.

Alegou, também, o contrato aludido nos autos apenas abrangia os prédios identificados nas als. d), e) e f) da petição inicial e que só em 1 de Março de 1991 foi celebrado um outro contrato de arrendamento rural, desta feita de forma verbal, que tinha por objecto agora os prédios identificados nas als. a), b) e c) do art. 1º da petição inicial e qual não foi objecto de denúncia por parte dos Autores. Pelo que o Réu e a sua esposa se mantêm arrendatários destes prédios, o que determina a improcedência da acção nesta parte.

Relativamente ao contrato de arrendamento reduzido a escrito, acrescentou o Réu que, juntamente com a sua esposa, acordou com os Autores, sob a forma verbal, em novo arrendamento com início no mês de Janeiro de 2008, pelo mesmo prazo inicialmente estipulado e pela mesma renda, tendo pago a respectiva renda, contrato este que também não foi objecto de denúncia.

Invocou, ainda, o abuso de direito, pois a propositura da presente acção constitui um comportamento que está em contradição com as expectativas sérias criadas pelos Autores de que o Réu e a sua esposa se mantinham como arrendatários, pois receberam as respectivas rendas que se venceram até àquele momento.

Deduziu, também reconvenção, para a hipótese da acção ser julgada procedente, alegando ter realizado benfeitorias nos prédios arrendados de valor não inferior a € 140.500,00, decorrentes de trabalhos de movimentação de terras, pavimentações, conservação e remodelação de edifícios, criação de áreas de jardim, cultivos e pomar, plantação das respectivas árvores de fruto e vinha, criação de estruturas de apoio à actividade agrícola e pecuária e, ainda, aquisição de equipamentos, máquinas e alfaias agrícolas que não poderá utilizar noutra espaço.

Concluiu, pedindo a improcedência da acção e, subsidiariamente, a procedência da reconvenção, com a consequente condenação dos Autores no pagamento de uma indemnização não inferior a € 140.500,00, pretendendo ainda o reconhecimento do direito de retenção sobre os imóveis arrendados até ao pagamento daquela indemnização.

Os AA. responderam, nos termos constantes de fls. 68 a 75, pugnando pela legitimidade passiva do Réu e pela improcedência da excepção dilatória inominada decorrente da omissão da fase prévia extrajudicial respeitante à esposa deste último, pois desconheciam que o prédio urbano seria utilizado como casa de morada de família.

Impugnaram, ainda, a existência de qualquer outro contrato de arrendamento rural celebrado entre as partes, para além daquele que foi objecto de denúncia e rebateram os argumentos de que se serviu o Réu para invocar abuso de direito, alegando que agiram no exercício de um direito que lhes assiste legalmente e que este é apenas um expediente com vista a tentar suprir, agora de forma ilegal, a falta de oposição à denúncia nos termos e no prazo previsto no art. 19º nº 1 do Regime Jurídico do Arrendamento Rural, de que o Réu não se socorreu oportunamente, como lhe competia.

No tocante à reconvenção, impugnaram também a respectiva factualidade, acrescentando ainda que as eventuais benfeitorias úteis levadas a efeito pelo Réu não obtiveram o prévio consentimento dos Autores, nem foram feitas mediante um plano de exploração aprovado pelos serviços regionais do Ministério que tutela a agricultura, motivo pelo qual não se encontram preenchidos os pressupostos legais para a atribuição de qualquer indemnização a este título.

Terminaram, pedindo a improcedência da reconvenção e, ainda, a condenação do Réu como litigante de má fé.

A fls. 131 e 132 os Autores vieram requerer a intervenção principal provocada de EE, esposa do Réu, por forma a suprir a ilegitimidade do lado passivo da demanda, intervenção que foi admitida por despacho de fls. 149 a 152.

Citada, a interveniente não apresentou articulado próprio, tendo apenas declarado a fls. 166 que fazia seus os articulados apresentados pelo Réu.

Na sequência da dedução de reconvenção por parte do Réu e da consequente alteração do valor da causa, a acção passou a seguir a forma de processo comum ordinário (cfr. despacho de fls. 168 a 170).

Foi elaborado despacho saneador, no qual foi considerada sanada a excepção dilatória de ilegitimidade que havia sido deduzida pelo Réu, por força do deferimento do incidente de intervenção principal.

Após, foi seleccionada a matéria de facto então considerada assente e a base instrutória (cfr. fls. 170 a 184).

Realizado o julgamento, foi proferido despacho que respondeu à matéria de facto controvertida, sendo proferida sentença que julgando verificada a excepção dilatória inominada de omissão da fase extrajudicial da denúncia do contrato de arrendamento rural quanto ao interveniente, esposa do Réu, e, em consequência, absolver o Réu e a Interveniente da instância.

Inconformado com tal decisão, apela o Autor, e, pugnando pela respectiva revogação, formula nas suas alegações as seguintes conclusões:

A. Vem o presente recurso interposto da sentença proferida nos autos, por entender-se que se impõe a modificação da decisão do Tribunal a quo, no sentido de se considerar que a comunicação para denúncia do contrato de arrendamento rural, por se tratar de acto extrajudicial praticado entre as partes contratantes, apenas necessitará de ser dirigida e realizada na pessoa do cônjuge arrendatário.

B. O Tribunal a quo produzida a prova, decidiu conceder provimento à excepção dilatória inominada de

omissão da fase extrajudicial da denúncia do contrato de arrendamento rural quanto à interveniente, esposa do Demandado e arrendatário e aqui Recorridos, e, em consequência, absolver estes últimos da instância.

C. (...) Nesta conformidade, conclui-se, assim, que a denúncia do contrato de arrendamento pelo senhorio comunicada apenas ao Réu arrendatário, sem que tenha sido efetuada semelhante comunicação dirigida ao seu cônjuge, a aqui interveniente principal do lado passivo da demanda, é ineficaz, não podendo por via disso produzir o efeito pretendido, ou seja, o despejo e a entrega dos prédios livres e devolutos de pessoas e bens.

A omissão da fase extrajudicial da denúncia do contrato de arrendamento rural quanto à interveniente, esposa do Réu, constitui, como vimos, uma exceção dilatória inominada, a qual é do conhecimento officioso do tribunal e conduz à absolvição do Réu e da interveniente da instância. (...).”

D. A interpretação e argumentação aduzida pelo Douto Tribunal recorrido, com o devido e merecido respeito não pode acolher.

E. O douto tribunal recorrido ao entender nos termos em que o fez, violou por má aplicação e interpretação as normas dos artigos 18º, nº 1, alínea b) e 19º da Lei do Arrendamento Urbano aprovada pelo Decreto - Lei nº 385/88 de 25 de Outubro.

F. Com o presente visa-se fundamentalmente a reponderação por parte do tribunal ad quem, da interpretação dada pelo Meritíssimo Juiz a quo aos artigos 18º, nº1, alínea b) e 19º da Lei do Arrendamento Rural (L.A.R.) aprovada pelo Decreto - Lei nº 385/88, de 25/10, em vigor à data dos factos e por isso a eles aplicável,

G. Sendo sobre e por conta dessa interpretação/julgamento das referidas normas que fundamentou o Meritíssimo Juiz a quo a sua decisão de absolvição da instância dos ora Recorridos.

H. No diploma legal aplicável aos presentes autos, por ser o que se encontrava em vigência na data dos factos, Decreto - Lei nº 385/88 de 25 de Outubro, especificamente no seu artigo 18º, nº 1, alínea b), permite-se que o senhorio denuncie o contrato de arrendamento, por meio de comunicação escrita.

I. Devendo assim a denúncia iniciar-se pela comunicação extrajudicial à contraparte da pretensão e só depois se verificará a existência de fase judicial, mediante a propositura de acção de despejo.

J. Analisando cuidadosamente a referida norma, conclui-se que pretendendo o senhorio denunciar o contrato de arrendamento que haja outorgado, deverá para o efeito remeter uma comunicação escrita endereçada à parte contrária no contrato outorgado, ou seja, o arrendatário.

K. Arrendatário, que figura como parte no contrato de arrendamento, e que toma para si de arrendamento imóvel propriedade do senhorio, obrigando-se contratualmente mediante a assinatura desse mesmo contrato.

L. No caso dos presentes autos, e como resulta da factualidade provada, o contrato de arrendamento foi celebrado com a progenitora dos 1º e 3º Recorrentes, com, e exclusivamente, o Recorrido DD.

M. Que, pretendendo denunciar o contrato de arrendamento rural em vigor comunicaram nos tempos e forma legalmente exigidos, ao arrendatário, o Recorrido Manuel Araújo Ribeiro, a sua pretensão de denunciar o contrato para o termo da renovação em curso.

N. Sem que o hajam todavia feito na pessoa do cônjuge do arrendatário porque não teriam de o fazer,

mesmo estando em causa a casa de morada de família, na medida em que, a mesma, e no caso em concreto, sempre deverá ser abordada como parte integrante de um contrato de arrendamento rural, cujo objecto deve ser ponderado no seu todo e não apenas de forma isolada.

O. Até porque se devidamente considerado o contrato de arrendamento outorgado e junto aos presentes autos, na sua cláusula segunda resulta evidente a natureza do contrato e a supletividade das partes no que imóvel de habitação se refere, ao clausularem, “O prédio da alínea e) (cada de habitação) faz parte do contrato só e enquanto perdurar o contrato de arrendamento dos demais prédios descritos”.

P. O que deixa evidente que as partes outorgaram o contrato visando no essencial a exploração agrícola dos terrenos rústicos ali considerados.

Q. Na medida em que na lei que regula especificamente o arrendamento rural, tal requisito não é imposto, ao fazer o legislador referência apenas ao arrendatário, e neste colocar a possibilidade de deduzir oposição (artigo 19º do referido diploma) invocando o risco sério da sua subsistência económica e do seu agregado familiar (onde certamente já se incluirá o cônjuge não arrendatário),

R. Bem como, ao ter-se em conta o princípio geral da segurança jurídica, abrangendo pois a confiança jurídica e a liberdade contratual das partes.

S. Exigir-se às partes contratantes notificar uma pessoa que não teve qualquer intervenção contratual nem se obrigou por qualquer meio é atentatório e violador de tais princípios.

T. Sempre surgiram dúvidas/incertezas na hora de algum dos contratantes exercer um direito que lhe assista, perante a incerteza de quem efectivamente deveria ser notificado da sua pretensão de denúncia contratual.

U. Um outro entendimento que não o mencionado implicaria a necessidade de as partes notificassem parte contrária sempre que uma alteração se verificasse no seu estado civil, pois apenas dessa forma seria possível colher a informação necessária para o exercício de eventuais direitos.

V. Já por tal razão existe a imediata possibilidade de, aquando da recepção de tal pretensão de denúncia, proceder o arrendatário à oposição desta, aí podendo defender-se e invocar todas as causas excludentes e dirimentes do direito dos senhorios defendendo os seus interesses, bem como, os do seu agregado familiar, e que são certamente talqualmente os interesses do cônjuge não arrendatário.

W. O legislador e o espírito da lei não viam o direito de arrendamento como “um elemento patrimonial comum” como qualquer outro, sujeito por isso, às regras gerais da partilha, ao contrário do defendido pelo Meritíssimo Juiz a quo.

X. Entendimento aliás bem patente no Regime do Arrendamento Urbano (R.A.U.), em vigor á data dos factos e no decurso de boa parte da duração do contrato de arrendamento em causa, e segundo o qual, nos termos do seu artigo 83º, vigorava em termos sumários a posição clássica de raciocínio segundo o qual, qualquer que fosse o regime de bens de casamento a posição do arrendatário habitacional não era comunicável ao cônjuge.

Y. Apenas mais tarde, e a fim de evitar a fraude à lei substantiva e como corolário do princípio da divisão conjunta da família, veio o legislador exigir que as acções judiciais que tivessem por objecto directa ou indirectamente a casa de morada de família, haveriam de ter de ser propostas por ambos ou contra ambos os cônjuges.

Z. O que significará, remetendo ao caso concreto, que a intervenção do cônjuge não arrendatário é questão que apenas interessa à acção de despejo e não à interpelação extrajudicial entre as partes para denúncia do contrato, na medida em que tal intervenção não lhe conferiria a posição de arrendatário.

AA. Não poder-se-á assim recorrer a uma integração analógica para colmatar uma eventual lacuna que poderia existir no arrendamento rural regulamentado pelo Decreto - Lei nº 385/88 de 25 de Outubro, em relação ao cônjuge do arrendatário.

BB. Nem faz sequer sentido, aplicar tais requisitos processuais - litisconsórcio necessário - à notificação para denúncia porque a mesma não se desenvolve no âmbito de um processo ou tramitação judicial, nem tão pouco se configura como um título administrativo ou de formação administrativa.

CC. Nem se diga como o faz o Meritíssimo Juiz a quo, que se assim fosse a posição do cônjuge não arrendatário e a sua possibilidade de defesa ficaria de algum modo “enfraquecida”.

DD. Com efeito, vários são os meios que o cônjuge não arrendatário sempre teria ao seu alcance para lançar mão de uma eventual defesa, caso visse os seus interesses serem de alguma forma ofendidos.

EE. Posto isso, não sendo sequer crível que os cônjuges não abordassem no seu seio familiar tal questão, e dessa feita sempre se precavesses no necessário para proteger os seus direitos.

FF. Sempre ficaria o cônjuge não contratante salvaguardado nos seus direitos e possibilidade de defesa perante a exigência da lei processual de litisconsórcio necessário,

GG. Bem como e ainda, mesmo que ultrapassada tal exigência, sempre poderia o cônjuge não contratante lançar mão do incidente processual de embargos de terceiro contra uma eventual decisão de execução de despejo, para aí defender o uso e fruição sobre a casa, na qualidade de consorte do titular do direito ao arrendamento.

\*

Os Apelados apresentaram contra alegações concluindo pela improcedência da apelação.

\*

Colhidos os vistos, cumpre decidir.

\*

II- Do objecto do recurso.

Sabendo-se que o objecto do recurso é definido pelas conclusões no mesmo formuladas, sem prejuízo do que for de conhecimento officioso, as questões decidenda são, no caso, a seguinte:

- Analisar da verificação da excepção dilatória inominada de omissão da fase extrajudicial da denúncia do contrato de arrendamento rural.

III- FUNDAMENTAÇÃO.

Fundamentação de facto.

A factualidade dada como provada e não provada na sentença recorrida é a seguinte:

Factos Provados.

1. Em 07.12.1987 foi celebrado entre o Réu e Joaquina, mãe dos 1º e 3º Autores, por intermédio do respectivo procurador José Barbosa de Lemos, um contrato que denominaram de “contrato de arrendamento rural”, mediante o qual esta última declarou, nomeadamente, que dava de arrendamento àquele, com início de 01-11-1987 e pelo prazo de um ano e seguintes, mediante o pagamento de uma

renda, os seguintes prédios, situados na freguesia de Viatodos, concelho de Barcelos: a) Campo da Seara de Cima, inscrito na matriz respectiva sob os arts ..; b) Campo da Seara do Meio, inscrito na matriz respectiva sob o art ...; c) Campo da Seara de Baixo, inscrito na matriz respectiva sob os arts ...; d) Bouça de Mato no lugar da Pena, denominado Bouça da Pena, inscrito na matriz sob os art ... e e) Casa de habitação, sita no lugar da Venda e inscrito na matriz respectiva sob o art. ...;

2. Ficou, ainda, acordado que o prédio identificado no ponto 1º-e) fazia parte do contrato só e enquanto perdurasse o contrato de arrendamento dos demais prédios aí descritos;

3. Este mesmo prédio urbano identificado no ponto 1º-e) tem vindo a ser utilizado pelo Réu, pela interveniente e por filhos de ambos como casa de morada de família desde Dezembro de 1987;

4. Por carta datada de 10-12-2007, endereçada pelos Autores ao Réu, aqueles comunicaram-lhe a denúncia do referido contrato de arrendamento rural, com efeitos a partir de 31 de Outubro de 2009, data em que deveria deixar os prédios arrendados livres de pessoas e bens;

5. Apesar desta comunicação, o Réu continua a servir-se dos prédios objecto do contrato;

6. O Réu DD é casado com a interveniente EE, no regime da comunhão geral de bens;

7. A interveniente não foi notificada da denúncia do contrato de arrendamento;

8. Actualmente, os prédios identificados em 1º correspondem, pelo menos, aos seguintes imóveis: rústico sito em Venda, Freguesia de Viatodos, Concelho de Barcelos, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo ... e descrito na competente Conservatória do Registo Predial sob o número ...; rústico sito no Lugar das Penas, Freguesia de Viatodos, Concelho de Barcelos, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo ... e descrito na competente Conservatória do Registo Predial sob o número ... urbano sito no Lugar da Venda, Freguesia de Viatodos, Concelho de Barcelos, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo ... e descrito na competente Conservatória do Registo Predial sob o número ...;

9. Posteriormente ao contrato referido em 1º foi celebrado entre as partes um outro contrato de arrendamento rural, de forma verbal, que tinha por objecto um outro prédio rústico situado junto da estação de caminho de ferro de Nine;

10. A partir de 2008, a renda passou a ser paga pelo Réu aos Autores em dinheiro, tendo a mesma continuado a ser paga e recebida pelos Autores até 30-10-2009;

11. O réu e a interveniente encontram-se reformados e retiram rendimentos para a sua subsistência da exploração da agricultura nos prédios arrendados, não dispondo de qualquer prédio rústico para onde possam transferir a sua exploração agrícola;

12. A partir de 1987, o Réu e a interveniente procederam a uma limpeza geral dos prédios arrendados, remoção de toda a vegetação e materiais que aí se acumulavam (pedras, esteios, silvados, ervas daninhas), regularização do respectivo terreno através da movimentação de terras e demais arranjos necessários para a área de cultivo;

13. Com esta movimentação de terras criaram áreas de pomar, jardim e cultivos;

14. O réu procedeu à plantação das seguintes árvores: 14 ameixoeiras, 2 noqueiras, 9 pessegueiros, diospireiro, 5 figueiras, 5 limoeiros, 2 macieiras, 9 castanheiros, 1 maganoeira, 1 loureiro, 1 azevinho, 1 cedro, 2 vimes, 1 palmeira, 22 arbustos diversos e 500 pés de videiras;

15. Na aquisição, plantação e conservação das árvores e vinha ao longo destes anos, o réu despendeu

cerca de € 25.000,00;

16. O réu procedeu ainda à pavimentação da entrada principal da quinta e à regularização de todo o terreiro por onde é feita a circulação das pessoas, animais, máquinas agrícolas e demais viaturas;

17. Na eira procedeu também à repavimentação com betão de algumas secções;

18. O réu construiu ainda uma área para ordenha de vacas, contigua à vacaria, criou um espaço vedado para galináceos, instalou diversos pontos de iluminação adicionais, bem como tomadas nos edifícios para apoio à exploração agrícola e procedeu à ligação das fossas sépticas;

19. As intervenções referidas em 16º e 17º, em materiais e mão-de-obra, orçou o valor de € 3.500,00 e nas construções referidas em 18º despendeu o valor de € 2.500,00;

20. Sempre que necessário procedeu-se à substituição de elementos degradados, como são exemplo, as empanadas, substituição dos arames das ramadas, esteios e outras obras, no que despendeu o valor de € 1.500,00;

21. Ao nível do rés-do-chão da casa de morada de família do réu e mulher foi realizada uma remodelação, sendo que na cozinha e área adjacente - sala de jantar - , esta criada como nova, foi instalado um sistema de aquecimento de água por recuperação de calor da queima de biomassa na cozinha;

22. Nas obras de recuperação do edifício, com intervenção completa a nível de rés-do-chão, criação do espaço cozinha e sala de jantar, o réu despendeu montante de € 17.000,00, obras e estruturas que valorizaram os prédios em valor superior ao do seu custo;

23. Ao longo destes anos, o réu e sua mulher adquiriram as seguintes máquinas e alfaias agrícolas, que se encontram na quinta e são necessárias para a exploração agrícola da mesma: Um tractor agrícola, marca Ford, modelo 3910, 1 charrua, 1 grade de dentes, 1 reboque vasculante, 1 reboque cisterna, 1 grade de discos, 1 pulverizador de sulfato e barra de herbicida, 1 mexedor de fossa, 1 distribuidor de adubo, 1 mexedor de palha circular, 1 mexedor de palha normal, 1 bomba de rega, accionada no tractor, Ponteiras de expressor de rega, marca river e sénior, 1 fresa, 1 mangueira flexível, com lanços de 300 e 100 metros, Sistema de rega modular - tubagens e bicos, 1 forquilha carregadora traseira, 1 gancho carregador traseiro, 1 limpadores de cereais eléctrico, 1 prensa hidráulica de espremer uvas, 2 cubas em inox de 750 litros cada, vários sachadores, 1 arado, 1 motobomba de rega, 1 pulverizador Manuel com motobomba, 1 segadora, marca Honda, 1 roçadora, marca kawazaky, 1 motosserra, 1 máquina de ordenha pneumática, 1 serra eléctrica, 1 carro de bois em madeira e respectivos apetrechos, ferramenta diversa - sacholas, machados, tesouras e 1 balança industrial, equipamentos, máquinas e alfaias agrícolas, em bom estado de conservação, onde o réu despendeu cerca de € 55.000,00;

24. O valor actual de tais equipamentos estima-se em cerca de € 40.000,00 e foram adquiridos tendo em consideração a exploração agrícola em causa, o espaço arrendado e o seu relevo;

Factos não provados.

a) O referido em 5º dos factos provados causa aos autores prejuízos mensais na ordem dos € 1.000,00;

b) O contrato referido em 9º foi celebrado pelo prazo de um ano e seguintes, a renda anual acordada foi de 80 arrobas de milho e o mesmo não foi reduzido a escrito, por culpa dos autores, apesar das interpelações do réu e mulher para que o fizessem;

c) Posteriormente à comunicação aludida em 4º foi acordado entre os autores, na pessoa do seu

procurador, o réu e sua mulher, o arrendamento rural sob a forma verbal dos mesmos prédios, pelo mesmo prazo anteriormente acordado e pela mesma renda, com início no mês de Janeiro de 2008, tendo o réu e mulher pagou a renda respeitante a este contrato verba relativamente aos anos de 2007, 2008, 2009 e 2010;

- d) A renda anual de € 1.260,00, acrescida do vinho na proporção de 50%, corresponde à renda de todos os prédios identificados em 1º e 9º dos factos provados;
- e) O contrato referido em c) não foi reduzido a escrito por culpa dos autores, apesar das interpelações dos réus para o efeito, sempre que procediam ao pagamento da renda;
- f) Os autores ao celebraram em Janeiro de 2008 o contrato de arrendamento referido, criaram nos réus a firme convicção de que não iriam retirar efeitos da denúncia do contrato de arrendamento escrito que operaram na pessoa do réu;
- g) Com as intervenções referidas em 12º e 13º dos factos provados, o réu e mulher despenderam montante de € 6.000,00 em mão-de-obra própria e contratada e equipamentos para a obra;
- h) Os equipamentos referidos no ponto 23º dos factos provados não podem ser utilizados pelo réu e chamada noutra espaço, sem perder a sua utilidade;
- i) Todos os melhoramentos e aquisições foram realizados com o conhecimento e autorização dos autores;
- j) Os Autores desconheciam que aquela habitação servia de casa de morada de família do Réu e da interveniente há já mais de 25 anos.

Fundamentação de direito.

Sendo estes os factos que lograram adesão de prova e a considerar, será à luz deles, que cumpre agora analisar da pretensão recursória deduzida.

Como fundamento e, sem síntese, alegam os Recorrentes que, pretendendo denunciar o contrato de arrendamento rural em vigor comunicaram nos tempos e forma legalmente exigidos, ao arrendatário, o Recorrido DD, a sua pretensão de denunciar o contrato para o termo da renovação em curso.

E não o fizeram também na pessoa do cônjuge do arrendatário por entenderem que não tinham de o fazer, mesmo estando em causa a casa de morada de família, sempre a mesma deverá ser abordada como parte integrante de um contrato de arrendamento rural, cujo objecto deve ser ponderado no seu todo e não de forma isolada, sendo que, o contrato outorgado visa, no essencial, a exploração agrícola dos terrenos rústicos ali considerados.

E assim sendo, atento a lei que regula especificamente o arrendamento rural apenas se faz referência ao arrendatário e também apenas a este confere o direito de deduzir oposição (artigo 19º do referido diploma) invocando o risco sério da sua subsistência económica e do seu agregado familiar (onde certamente já se incluirá o cônjuge não arrendatário), não teria de ser também comunicada à esposa do arrendatário.

Na verdade, em seu entender, exigir-se às partes contratantes notificar uma pessoa que não teve qualquer intervenção contratual nem se obrigou por qualquer meio, seria manifestamente atentatório do princípio

geral da segurança jurídica, que abrange a confiança jurídica e a liberdade contratual das partes.

Isto porque, um outro entendimento que não este implicaria a necessidade de as partes notificassem parte contrária sempre que uma alteração se verificasse no seu estado civil, pois apenas dessa forma seria possível colher a informação necessária para o exercício de eventuais direitos.

Por outro lado, existe a imediata possibilidade de, aquando da recepção de tal pretensão de denúncia, de o arrendatário proceder à oposição desta, aí podendo defender-se e invocar todas as causas excludentes e dirimentes do direito dos senhorios defendendo os seus interesses, bem como, os do seu agregado familiar, e que são certamente o mesmo interesses do cônjuge não arrendatário.

Por último, entende ainda que, segundo o espírito do direito positivo vigente à data dos factos, o direito de arrendamento não era considerado “um elemento patrimonial comum”, sujeito por isso, às regras gerais da partilha, pois que, nos termos do seu artigo 83º da R.A.U, considerava-se que, qualquer que fosse o regime de bens de casamento, a posição do arrendatário habitacional não era comunicável ao cônjuge, sendo que, apenas mais tarde, e a fim de evitar a fraude à lei substantiva e como corolário do princípio da divisão conjunta da família, veio o legislador exigir que as acções judiciais que tivessem por objecto directa ou indirectamente a casa de morada de família, haveriam de ter de ser propostas por ambos ou contra ambos os cônjuges.

Definidas nos moldes acabados de expender e tendo sempre em consideração as pretensões recursórias cumpre agora proceder à sua análise e subsunção jurídica à luz da materialidade supra descrita.

Ora, como resulta da materialidade tida como demonstrada, entre o Réu DD e a mãe dos 1º e 3º Autores, por intermédio do respectivo procurador José Barbosa de Lemos, foi celebrado em 07.12.1987 um contrato de arrendamento rural, mediante o qual esta última deu de arrendamento àquele, com início de 01-11-1987 e pelo prazo de um ano e seguintes, mediante o pagamento de uma renda, os prédios identificados no ponto 1º dos factos provados, sendo que, não obstante nessa data o Réu DD estar já casado com a interveniente EE, a verdade é que o documento escrito que formaliza o referido contrato não se encontra assinado por esta última, mas tão-só pelo Ré, pelo que tem de entender-se que só este se obrigou contratualmente.

De harmonia com o disposto no art. 18º nº 1 al. b) da Lei do Arrendamento Rural (L.A.R.), aprovada pelo D.L. 385/88, de 25/10 (em vigor à data dos factos em questão nos presentes autos e, por isso mesmo, aplicável apesar de ter sido posteriormente alvo de revogação pelo Decreto-Lei nº 294/2009, de 13-10), o senhorio pode fazer cessar o contrato, por denúncia, mediante comunicação escrita, com a antecedência mínima de dezoito meses, relativamente ao termo do prazo ou da sua renovação, ou de um ano, se se tratar de arrendamento a agricultor autónomo., prescrevendo-se, por outro lado, no nº 2, do mesmo preceito que “A denúncia do contrato de arrendamento inclui obrigatoriamente todo o seu objecto.”.

Assim, de tudo resulta, e como se refere na decisão recorrida, que a denúncia no âmbito do contrato de arrendamento rural se inicia-se através de uma fase extrajudicial, que é imperativa e obsta à renovação automática do mesmo, e apenas depois dela se passará à fase judicial, mediante a propositura da respectiva acção de despejo, caso o arrendatário não entregue voluntariamente o(s) prédio(s) arrendado(s) ao senhorio, sendo que, conforme tem sido entendido pela jurisprudência e na doutrina, a falta de comunicação extrajudicial reveste a natureza de excepção dilatória inominada, que conduz à absolvição da instância. Cfr, neste sentido, Jorge Aragão Seia, Manuel Calvão e Cristina Aragão Seia, in “Arrendamento Rural”, 2ª. edição, 1993, Almedina, pág. 87 e os Acs. da R.C. aí citados.

Assim, e como resulta da materialidade supra descrita, na situação vertente a posição contratual de inquilino é ocupada apenas pelo Réu. Porém, logrou ainda demonstrado que dos prédios arrendados faz parte integrante a casa de morada de família do Réu e da Interveniente, que estão casados entre si desde data bem anterior à celebração do contrato de arrendamento e residem na casa de habitação arrendada desde Dezembro de 1987.

Ora, como igualmente se refere na decisão recorrida, constituindo o direito ao arrendamento um bem comum do casal constituído pelo Réu e pela Interveniente, evidente resulta que por força do regime de bens do casamento (que, como é obvio abrange também os direitos e obrigações), esse direito ao arrendamento rural aqui em causa integra a comunhão conjugal (art. 1732º do Cód. Civil), devendo os respectivos actos de administração (para além dos meramente ordinários) ser necessariamente praticados com o consentimento de ambos os cônjuges, nos termos do nº 3 do art. 1678º do Cód. Civil. Cfr. neste sentido, o Ac. da R.P., de 18-06-1998, in C.J., Tomo III, pág. 205 e Acórdão da Relação do Porto, de 11/01/90, proferido no processo nº JTRP00010609, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

E assim sendo, estando-se perante um bem comum do casal constituído pelo Réu e pela Interveniente, como inquestionável resulta, e como se conclui na decisão recorrida, que além do Réu, também a Interveniente, sua esposa, teria imperativamente que ter sido avisada da denúncia pretendida pelos Autores, nos termos da al. a) do nº 1 do art. 18º do R.A.R., por forma a também lhe possibilitar a dedução de oposição à denúncia, de acordo com o preceituado no art. 19º do mesmo regime, mediante a instauração de acção judicial para prova de que o despejo põe em risco sério a sua subsistência económica e do seu agregado familiar.

E isto porque, conforme e mais um vez se refere na decisão recorrida, “não se compreenderia nem faria sentido que a interveniente tivesse que intentar uma acção para oposição a uma denúncia que lhe não devesse ser, também, comunicada e que não tivesse que ser do seu conhecimento”, sendo que, e por outro lado, “também é inconcebível que a esposa do Réu tenha que ser demandada nos presentes autos, com vista ao despejo da casa de morada de família e com fundamento da ausência de oposição à denúncia, quando à mesma não foi dada a possibilidade de se opor a esta através da fase extrajudicial a

que já aludimos, a qual, de resto, é imperativa, sendo certo que lhe está vedada agora a possibilidade de apresentar, em sede de contestação à presente acção judicial de despejo, os fundamentos típicos da acção prevista no art. 19º do R.A.R. (o risco sério que o despejo coloca a sua subsistência económica e do seu agregado familiar)”.

De facto, “a entender-se assim, estaria vedado e, até, coartado à interveniente, enquanto cônjuge do Réu arrendatário, de forma manifestamente inadmissível, o direito de se defender da denúncia do contrato de arrendamento rural levada a efeito pelos Autores e do conseqüente despejo da casa de morada de família onde habita desde Dezembro de 1987”.

Certo que, conforme tem entendido alguma jurisprudência, “a comunicação escrita, a que alude a alínea b) do n. 1 do artigo 18 do Decreto-Lei n. 385/88, de 25 de Outubro (Lei do Arrendamento Rural), tem-se como regular ainda que somente dirigida ao arrendatário marido, desde que, à luz de critérios de razoabilidade e de boa fé, se impõe concluir que tal comunicação, embora literalmente dirigida ao réu marido, era afinal destinada ao casal dos réus, e assim por estes recebida e compreendida em termos de se dever considerar suprida uma alusão expressa à ré mulher”. Cfr. Acórdão da Relação do Porto, de 17/05/94, proferido no processo 163/92, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

Todavia, em face da alegação por parte dos Autores na réplica, de que desconheciam que a habitação em referência servia de casa de morada de família do Réu e da Interveniente há já mais de 25 anos, parece resultar como incontroverso não ter estado presente neles, quando efectuaram a aludida comunicação ao Réu, a intenção de a dirigir ao casal composto por ele e pela Interveniente.

Ora, como se refere no Acórdão da Relação do Porto, de 18/06/98, “o direito ao arrendamento rural, representando um bem patrimonial, comunica-se ao cônjuge do arrendatário, no regime da comunhão geral de bens”, sendo que, e por consequência disso, “o cônjuge de arrendatário rural, casado no regime de comunhão geral de bens, não demandado na respectiva acção em que foi decretado o despejo dos prédios tomados de arrendamento pelo seu marido, pode usar de embargos de terceiro para defesa da sua posse, face à execução da sentença ali proferida.” Cfr. Acórdão da Relação do Porto, de 18/07/98, proferido no processo nº RP199806189830669, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

Destarte, mais não restará do que concluir, como se fez na decisão recorrida, no sentido de que “a omissão da fase extrajudicial da denúncia do contrato de arrendamento rural quanto à interveniente, esposa do Réu, constitui, como vimos, uma excepção dilatória inominada, a qual é do conhecimento officioso do tribunal e conduz à absolvição do Réu e da interveniente da instância”, havendo, por consequência, de improceder a presente apelação.

Improcede, assim, e na íntegra, a presente apelação.

Sumário - art. 663º, nº 7 do C.P.C..

I- O direito ao arrendamento rural, representando um bem patrimonial, comunica-se ao cônjuge do arrendatário, no regime da comunhão (geral ou de adquiridos) e bens.

II- Assim sendo, estando-se perante um bem comum do casal, além do Réu, arrendatário, também o seu cônjuge, terá imperativamente que ter avisado da denúncia pretendida pelos senhorios, nos termos da al. a) do nº 1 do art. 18º do R.A.R., por forma a também lhe possibilitar a dedução de oposição à denúncia, de acordo com o preceituado no art. 19º do mesmo regime, mediante a instauração de acção judicial para prova de que o despejo põe em risco sério a sua subsistência económica e do seu agregado familiar.

IV- DECISÃO.

Pelo exposto, acordam os Juízes desta secção cível do Tribunal da Relação de Guimarães em julgar improcedente a apelação e, em consequência, confirmar a decisão recorrida.

Custas pelos Apelantes.

Guimarães, 09/07/2015.

Jorge Teixeira

Manuel Bargado

Helena Melo

**Fonte:** <http://www.dgsi.pt>