

## SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA | CÍVEL

### Acórdão

Processo	Data do documento	Relator
406/17.6T8GDM.P1.S1	19 de fevereiro de 2019	Fátima Gomes

### DESCRITORES

Arrendamento rural > Prova > Meios de prova > Prova testemunhal > Prova documental > Poderes do supremo tribunal de justiça > Matéria de facto

---

### SUMÁRIO

- I - A validade do contrato de arrendamento rural deve aferir-se pelo momento da sua celebração e não ser afectada por uma exigência legal posterior.
- II - O DL n.º 385/88 ao exigir a solicitação da redução a escrito do anterior contrato verbal não estabelece um prazo de caducidade para o exercício do direito.
- III - A prova da existência de título de arrendamento rural, a que alude o DL n.º 385/88, de 25-10, não exige documento, pelo que se admitem outros meios de prova.
- IV - Não cabe recurso para o STJ da matéria de facto, nem pode este dizer se a Relação decidiu bem ou mal quando alterou os factos provados e não provados, sustentando a sua posição em prova testemunhal e prova documental sujeitas à livre apreciação – não sendo situação elencada nos arts. 674.º, n.º 3 e 682.º, n.º 3, ambos do CPC – e não havendo exigência legal, para a prova dos factos alterados, de meio de prova com força tabelada ou mais exigência do que os

tomados em consideração.

## TEXTO INTEGRAL

Acordam no Supremo Tribunal de Justiça

### I. Relatório

**1. “Banco AA, S.A.”** instaurou acção declarativa de condenação contra **BB**, pedindo que:

- a) Se declare a A. como dona e legítima proprietária do prédio rústico denominado «...», sito no lugar de ..., composto por terreno de cultivo, com a área de 4.830,7 m<sup>2</sup>, descrito na Conservatória do Registo Predial de ... sob o n.º 662, e inscrito na matriz predial sob o art.º 2148.º (com origem no art.º 748.º) da actual União das Freguesias de ... (...), ... e ...;
- b) Se condene a R. a restituir à A. o referido prédio, devoluto e desocupado de pessoas e bens, em bom estado de conservação e em perfeitas condições;
- c) Se condene a R. ao pagamento de uma indemnização no montante de € 15.000,00, correspondente ao valor devido pela ocupação do imóvel desde Abril de 2013 a Fevereiro de 2017;
- d) Se condene a R. no pagamento das quantias vincendas até à efectiva restituição do mesmo livre e devoluto de pessoas e bens, no valor anual de € 5.000,00.

Para tanto alegou, em resumo, que, por escritura pública de dação em pagamento e constituição de servidões, outorgada em 29 de Março de 1993 no 1.º Cartório Notarial do Porto, a “CC, S.A.”, que posteriormente alterou a sua

denominação para “Banco DD, S.A.” e que veio a ser incorporada por fusão com incorporação e transferência global do património na A., adquiriu, livre de quaisquer ónus ou encargos, à então proprietária “EE, Lda”, o prédio que reivindica, para extinção da dívida já vencida no montante de € 909.998,58 (Esc. 182.436.732\$40), que se encontra inscrito e registado a seu favor na matriz e registo predial respectivos; em meados do ano de 2013, verificou que o imóvel se encontrava a ser ocupado pela R., que não possui qualquer título que legitime a ocupação, a quem interpelou no sentido de desocupar e entregar o imóvel, o que ela recusou, enviando-lhe dois cheques alegando destinarem-se ao pagamento da renda devida ao abrigo de um contrato de arrendamento que teria celebrado com o anterior proprietário; porque aquando da aquisição do imóvel nunca lhe foi mencionado qualquer arrendamento, por diversas vezes solicitou à R. para que apresentasse os documentos de que se dizia portadora e que legitimassem a ocupação, documentação que nunca lhe remeteu, pelo que, por carta registada com a.r. de 26/9/2016, por ela recepcionada no dia 29, devolveu à R. os cheques que esta lhe enviara e insistiu para que desocupasse o imóvel, o que ela recusou; a ocupação do imóvel pela R. impediu que o tivesse dado de arrendamento pelo menos em Abril de 2013, com o que poderia obter um rendimento anual nunca inferior a € 5.000,00.

**2.** Contestou a R. que, impugnando parcialmente a factualidade articulada na petição inicial, aduz que apenas em Junho de 2011, quando funcionários dela se deslocaram ao imóvel e a interpelaram verbalmente para proceder à sua entrega, aos quais comunicou que tinha um contrato de arrendamento rural desde 1983 e que sempre tinha pago a renda respectiva, teve conhecimento de que a A. era proprietária do imóvel, a quem entregou, em Agosto de 2013, os comprovativos do pagamento da renda desde 1996 a 2013 e a quem solicitara, em 1/7/2011, que reduzisse a escrito o contrato de arrendamento; a partir de Agosto de 2013, passou a pagar a renda através de cheque, tendo enviado à A.

três cheques, nos meses de Abril dos anos de 2014, 2015 e 2016, no montante unitário de € 249,40, dos quais a A. apenas lhe devolveu dois deles; desde 1983 cultiva o prédio na qualidade de arrendatária, já que existe contrato de arrendamento verbal e a A. se recusa a reduzi-lo a escrito.

Conclui pela improcedência da acção e pela sua absolvição do pedido.

**3.** Tendo a A. apresentado articulado a impugnar os documentos juntos pela R. com a contestação, designadamente o alcance que ela lhe atribui no sentido da existência de um contrato de arrendamento rural incidente sobre o prédio reivindicado, motivo pelo qual não descontou qualquer dos cheques que a R. lhe enviou, instando-a a juntar os comprovativos do pagamento da renda entre os anos de 1983 e 1996, foi, com dispensa de audiência prévia, proferido despacho saneador que, afirmando a validade e regularidade da instância e fixando o valor da causa, identificou o objecto do litígio e enunciou os temas de prova.

**4.** Teve lugar audiência de discussão e julgamento, a que se procedeu com gravação da prova produzida e observância do formalismo legal, vindo a ser proferida sentença que, declarando os factos provados e os não provados, contendo a respectiva motivação, tem o seguinte dispositivo:

“Em face do exposto, julgando parcialmente improcedente a presente acção, decido:

- a) Declarar o autor dono e legítimo proprietário do prédio rústico, denominado “...”, situado no lugar de ..., composto por terreno de cultivo, com a área de 4830,7 metros quadrados, descrito na Conservatória do Registo Predial de ..., sob o n.º ... e inscrito na matriz predial sob o n.º ... (com origem no artigo 748) da atual freguesia, União das Freguesias de ... (...), ... e ...;
- b) Condenar a ré a restituir ao autor o referido prédio rústico, devoluto e desocupado de pessoas e bens.

- c) Absolver a ré do demais peticionado.
- d) Condenar autor e ré em custas em partes iguais”.

**5.** Inconformada, apelou a R., suscitando as questões relativas à alteração da matéria de facto e consequente improcedência da acção.

**6.** O TRP concedeu provimento ao recurso, alterando a matéria de facto não provada (em parte) e revogou a sentença na parte em que mandou entregar o prédio ao A.

**7.** Inconformada com a decisão, dela apresentou a A. revista, na qual indica as seguintes conclusões (transcrição):

I. Vem o presente recurso de revista interposto pelo Autor do Douto Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 27 de Setembro de 2018 que, julgando procedente a apelação interposta pela Ré da sentença proferida em 11 de Julho de 2017, pelo Juiz 3 do Juízo Local Cível de ..., alterou a matéria de facto e revogou a sentença proferida em primeira instância, absolvendo a R. do pedido de restituição à A do prédio de que é proprietário.

II. No Ac. recorrido, os Ilustres Juízes Desembargadores que integram o referido colectivo, acordaram em julgar a apelação procedente, aditando novos factos provados e, nessa conformidade, revogaram a decisão recorrida, decidindo pela improcedência da acção e procedência da apelação da Ré Recorrida.

III. A Douta decisão ora recorrida, salvo sempre o devido respeito, está ferida por violação clara da lei substantiva, nomeadamente do artigo 364.º do Código Civil, conjugado com o disposto no Decreto Lei n.º 385/88 de 25 de Outubro, por erro de interpretação e de aplicação de determinadas normas e princípios, bem como padece de violação e errada aplicação da lei de processo, estando, assim, configurados fundamentos para a sua revista, ao abrigo do artigo 674.º, n.º 3 e do 682.º, n.º 3 do Código de Processo Civil.

IV. O n.º 4 do art.º 662.º do CPC estatui que das decisões da Relação previstas naquele artigo não cabe recurso para o Supremo Tribunal de Justiça.

V. Excepcionando o n.º 3 do artigo 674.º do CPC, dispondo que pode haver recurso de revista em, pelo menos, duas situações (i) com fundamento em violação ou errada aplicação de lei de processo (ii) com fundamento em "ofensa de uma disposição expressa de lei que exija certa espécie de prova para a existência do facto ou que fixe a força de determinado meio de prova"

VI. Em qualquer dos casos estamos perante uma violação de normas de direito, campo, por excelência, da competência do Supremo Tribunal de Justiça.

VII. Deste modo, pode ser sindicado pelo Supremo Tribunal de Justiça decisão da relação que modifica a matéria de facto, com base na violação dos limites à modificabilidade, ofensa de uma disposição expressa de lei que exija certa espécie de prova para a existência do facto ou que fixe a força de determinado meio de prova.

VIII. Veja-se ainda este respeito o Ac. do STJ de 02.06.2015 "(...) Sendo que, nos termos do preceituado no referido n.º 2, "a decisão proferida pelo tribunal recorrido quanto à matéria de facto não pode ser alterada, salvo o caso excepcional previsto no n.º 3 do art. 674º "Ou seja, havendo ofensa de uma disposição expressa da lei que exija certa espécie de prova para a existência do facto ou que fixe a força de determinado meio de prova." Ac. STJ proc. 414/12.3TVLSB.L1.S1, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

IX. Nos presentes autos, a Relação, com base na factualidade aditada (factos provados de M) a T), concluiu pela existência da celebração verbal do contrato de arrendamento rural desde 1983.

X. Constituindo tal arrendamento o título que, nos termos previstos no n.º 2 do art.º 1311.º do CC, obviou ao decretamento da restituição do reivindicado prédio ao ora Recorrente. O que salvo o devido respeito, não podia ser reconhecida a existência de tal título, como iremos demonstrar.

XI. O Tribunal de 1ª Instância julgou não provados os factos ora aditados pelo

Ac. Recorrido, tendo criado a sua convicção e decidindo nos termos em que o fez com base "(...) no conjunto da prova documental junta aos autos e na produzida em audiência de julgamento, conjugada e analisada criticamente (...)."

XII. Decidindo ainda, "Por tudo quanto foi referido afigura-se que não se produziu prova com o rigor suficiente, cabal e imparcial quanto à celebração do aludido contrato de arrendamento rural verbal no ano de 1983."

XIII. Contudo, o Tribunal da Relação do Porto, no Ac. recorrido, veio a aditar os seguintes factos provados:

" M) A ré só teve conhecimento que a autora era proprietária do imóvel em Junho de 2011, data que teve conhecimento através de funcionários de uma empresa contratada pela autora para fazer o levantamento topográfico e que se deslocaram ao local do prédio objecto da presente acção.

N) Funcionários esses que interpelaram em junho de 2011 de uma forma verbal a ré o sentido de esta entregar o prédio em causa,

O) À data foi-lhes comunicado pela ré, que tinha um arrendamento rural desde 1983, e que sempre tinha pago a respectiva renda.

P) Foram solicitados pelos ditos funcionários da autora os documentos comprovativos do pagamento da renda, tendo sido comunicado que naquela data não era possível entregá-los pois não os tinham ali na sua posse, as que posteriormente lhes seriam entregues.

Q) O que ficou combinado seria que os ditos funcionários da autora voltariam para comunicar o local onde deveriam ser entregues os documentos em causa.

R) O que só aconteceu em Agosto de 2013, porque só nessa data é que os funcionários da autora voltaram e comunicaram onde deveria, ser entregues os documentos.

S) Tendo a ré entregue os documentos de fls. 48 a 63, na sede da autora em Agosto de 2013.

T) A ré na qualidade de arrendatária cultiva o prédio objecto da presente acção

desde 1983, sempre a qualidade de arrendatária, pagando a respectiva renda no valor de € 249,40."

XIV. Resulta claro da fundamentação do Acórdão recorrido, que o Tribunal da Relação veio atender à prova testemunhal produzida em audiência de discussão e julgamento, nomeadamente o depoimento da testemunha FF, GG e HH, para aditar os factos acima elencados, julgando provada a existência de um contrato verbal de arrendamento rural celebrado alegadamente em 1983.

XV. Não podia contudo, o Tribunal da Relação ter dado como provada tal factualidade, através da prova testemunhal que se viesse a verificar, sendo neste aspecto irrelevante qualquer depoimento prestado acerca deste facto - existência do contrato de arrendamento rural. Conforme demonstraremos.

XVI. Dispõe o n.º 1 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 385/88 de 25 de Outubro, "os arrendamentos rurais, incluindo os arrendamentos ao agricultor autónomo, são obrigatoriamente reduzidos a escrito"

XVII. O artigo 36.º do DL 385/88, dispõe ainda,

"1. Aos contratos existentes à data da entrada em vigor da presente lei aplica-se o

regime nela prescrito.

2-(...)

3- O novo regime previsto no artigo 3.º da presente lei apenas se aplicará aos contratos existentes à data da sua entrada em vigor a partir de 1 de Julho de 1989. 4-(...)"

XVIII. Resultando da legislação aplicável, que aos contratos verbais em vigor em 30 de Outubro de 1988 (data da entrada em vigor da nova lei do arrendamento), a obrigatoriedade da redução do contrato a escrito passou a vigorar a partir de 01 de Julho de 1989 (cf. Disposto no n.º 3 do art.º 36 do DL 385/88).

XIX. Tendo por conseguinte, a Recorrida que ter providenciado, até essa data (01 de Julho de 1989), junto do anterior proprietário do imóvel em crise, a

sociedade "EE", pela formalização do invocado contrato verbal de arrendamento rural, o que não fez!

XX. Veja-se neste sentido o Ac. TRP, de 22.11.2007, Proc. 0735962, "Até essa data deviam, pois as partes deste processo ter formalizado o ajuizado contrato verbal de arrendamento rural, que a partir daí era obrigatoriamente escrito." In [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

XXI. Nessa medida, o artigo 3.º do DL 385/88 ao estabelecer a obrigatoriedade de

redução a escrito dos arrendamentos rurais determina que aqueles que não tenham

sido assim celebrados se encontram feridos desse vício, tal como que os que haviam sido celebrados antes, da entrada em vigor do referido DL e, que até aí eram válidos, pelo facto de não terem sido posteriormente reduzidos a escrito em

cumprimento do n.º 3 do referido DL, a lei passa-lhes a atribuir um vício, que não

possuía, dando-lhe contudo tempo - até 01 de Julho de 1989 - para se restabelecer, reduzindo-se a escrito.

XXII. Em face do exposto, temos de concluir, que a existir o alegado contrato verbal de arrendamento rural, o mesmo devia ter sido reduzido a escrito até 1 de Julho de 1989, porquanto após tal data tal formalidade seria obrigatória, e a sua inobservância tornaria o contrato inválido.

XXIII. E aqui chegados, importa lançar mão do disposto no artigo 364.º do Código Civil, o qual dispõe, sob a epígrafe "Exigência Legal de Documento Escrito", o seguinte.

" 1. Quando a lei exigir, como forma da declaração negocial, documento autêntico, autenticado ou particular, não pode este ser substituído por outro meio de prova ou por outro documento que não seja de força probatória superior. 2. Se, porém, resultar claramente da lei que o documento é exigido

apenas para prova da declaração, pode ser substituído por confissão expressa, judicial ou extrajudicial, contando que, neste último caso, a confissão conste de documento de igual ou superior valor probatório."

XXIV. A verdade é que, sendo essa formalidade (redução do contrato a escrito), ad substantiam, é manifesto que o n.º 1 do artigo 364.º do CC, só admite a prova documental como demonstrativa da celebração do contrato de arrendamento, pelo que não poderia o Tribunal da Relação de Lisboa ter considerado demonstrada a sua celebração com base em prova testemunhal.

XXV. Não podendo, como se viu, ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 364.º do CC, mediante a prova testemunhal produzida em julgamento, ter-se como provado tal facto - existência de contrato verbal de arrendamento rural - uma vez que a lei ao exigir a redução a escrito do mesmo como forma de declaração negocial, tem como consequência que a falta deste, só possa ser substituída para efeitos de prova, por outro meio ou por outro documento com força probatória superior..

XXVI. Pelo que andou mal o Tribunal da Relação, ao ter julgado provados tais factos, elencados de M) a T), mediante a prova testemunhal produzida em audiência de discussão e julgamento.

XXVII. Tendo-o feito em clara violação do disposto no artigo 364.º do CC, conjugado com o artigo 3.º do DL 385/88, e os artigos 219.º e 220.º ambos do CC.

XXVIII. Veja-se o decidido pelo TRP "o arrendamento rural só pode hoje ser provado por documento escrito, mesmo em processo expropriativo." - Ac. do TR Porto, datado de 07.11.2006 - Proc. 0624305, em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

XXIX. Em face do supra exposto, resulta claro que os factos dados como provados pelo Tribunal da Relação do Porto e elencados no Ac. recorrido de M) a T), conforme supra transcrito, porque decorrem exclusivamente da produção de prova testemunhal, são desprovidos de qualquer relevância, tendo tal factualidade de ser havida por não provada, nos termos conjugados do

preceituado nos artigos 674.º, n.º 3 e 682.º, n.º 2 ambos do CPC. uma vez que tal decisão traduz uma ofensa de disposição expressa na lei, a qual exige a prova documental para a confirmação da existência do facto que tal prova testemunhal habilitou a ter como provado, ou seja, a celebração e existência de um contrato verbal de arrendamento rural.

XXX. O Ac. recorrido fundamentou ainda a sua decisão nos seguintes termos:

"É que, se é certo que tais testemunhas, mormente as duas últimas, além das relações de parentesco com a apelante, são, atentas as suas actividades profissionais, interessados no desfecho da acção, certo é também que os mesmos têm parcial apoio nos talões de depósito na CGD a favor do cofre Geral de Falências, relativos aos Campos de ... e Ribeira de Abade, juntos a fls. 48 a 63, e relativos aos anos de 1996 a 2013, {...}"

XXXI. Acontece que os mencionados talões de depósito juntos a fls. 48 a 63, não são hábeis a fazer prova da existência de um contrato verbal de arrendamento celebrado desde 1983, até porque nas datas em crise (1996 a 2013) já o proprietário do prédio objecto dos presentes autos, era o Banco Recorrente e não a sociedade EE, alegadamente a senhoria.

XXXII. Acresce que, é ao momento da alienação do bem imóvel, que se tem de atender para efeitos de prova da existência ou não de um contrato válido de arrendamento.

XXXIII. É nesse momento, ou pelo menos reportado a esse momento, que tem o arrendatário, e neste caso a Recorrida, que fazer prova da existência do seu direito válido, não bastando que argumente que tem a base de facto do seu direito, porquanto não diligenciou pela sua validade, ao não ter notificado a parte que com ela contratou para a redução a escrito do contrato verbal.

XXXIV. À Ré era exigido que fizesse prova (que nunca poderia ser testemunhal), que desde 1983 era arrendatária do imóvel adquirido pelo Recorrente, mediante a celebração de um contrato verbal de arrendamento rural com o seu anterior proprietário, e que tal contrato se mantinha válido e vigente à data da

alienação ao Banco Autor. 1993. O que claramente não fez.

XXXV. E não o tendo feito, não podia o Tribunal da Relação, ao arrepio das normas substantivas em vigor, vir a considerar tais factos.

XXXVI. A verdade é que a Recorrida não logrou provar tal facto, antes de mais porque (i) não juntou aos autos qualquer contrato escrito, conforme legalmente exigido (art.º 3.º do DL 385/88) (ii) nem apresentou outro meio de prova ou outro documento com força probatória superior e nem (iii) alegou ou demonstrou que a não redução a escrito se deveu a falta imputável à parte que consigo havia contratado, neste caso o anterior proprietário do prédio adquirido pelo Banco Recorrente em 1993.

XXXVII. É facto provado que o Recorrente adquiriu o imóvel em crise em 1993, e a Recorrida só juntou aos autos documentos com data posterior a 1996 (mais de três anos após a aquisição pela Recorrente) os quais não podem ser considerados prova bastante da existência e validade do mencionado contrato de arrendamento rural em 1993.

XXXVIII. Em face do que, e porque a prova testemunhal já se verificou não ser atendível (cf. decorre do artigo 364.º CC) tinha a Recorrida que juntar aos presentes autos qualquer documento que atestasse que em 1993 já existia um contrato válido de arrendamento rural, tendo por objecto o imóvel em crise, e que esta figurava como arrendatária.

XXXIX. Acresce que, a Recorrida não alega, que antes de 1993 tenha notificado o

anterior proprietário do imóvel em crise, a parte com a qual contratou, para a redução do contrato verbal de arrendamento a escrito, em cumprimento da obrigação estatuída no DL 385/88, e que este se recusou a fazê-lo.

XL. De acordo com o disposto no artigo 35.º do Decreto Lei 385/88, a notificação a que alude o n.º 3 do mesmo diploma legal, sempre teria que ser realizada entre as partes contratantes.

XLI. Tendo o Tribunal da Relação feito uma incorrecta interpretação da Lei, ao dar como provado a existência de um contrato verbal de arrendamento rural desde 1983, com base quer em prova testemunhal, quer em documentos datados de 1996 e seguintes, ou seja, em momento posterior à data de aquisição do imóvel pelo Recorrente,

XLII. E conforme vem sendo defendido na Jurisprudência, é ao momento da alienação que deve ter-se em consideração a existência ou não de um contrato válido de arrendamento.

XLIII. E se é tido por provado que, a Ré Recorrida interpela o Recorrente em 2011 para reduzir a escrito o contrato verbal de arrendamento, também terá que ser considerado provado, que a Recorrida o faz, sem contudo demonstrar validamente que à data em que o Banco recorrente adquiriu o imóvel reivindicado, já existia o mencionado contrato, pelo que tal interpelação não poderá produzir qualquer efeito.

XLIV. Tanto mais, que a escritura de dação em pagamento celebrada com a anterior proprietária e alegada senhoria, a qual está junta aos autos a fls15 e ss., menciona expressamente que o A. Recorrente adquiriu o prédio em crise livre de quaisquer ónus ou encargos.

XLV. Sendo forçoso concluir, que a Doute decisão ora recorrida, salvo sempre o devido respeito, está ferida de violação clara da lei substantiva, nomeadamente do artigo 364.º do Código Civil, conjugado com o disposto no Decreto-Lei n.º 385/88, de 25 de Outubro, por erro de interpretação e de aplicação de determinadas normas e princípios, bem como padece de violação e errada aplicação da lei de processo, estando, assim, configurados fundamentos para a sua revista, ao abrigo do artigo 674.º, n.º 3 e do 682.º, n.º 3 do Código de Processo Civil.

XLVI. Devendo, por clara violação do artigo 364.º do CC conjugado com o artigo 3.º do Decreto-Lei 385/88, de 25 de Outubro, ser dado como não provado - T) A ré na qualidade de arrendatária cultiva o prédio objecto da presente acção

desde 1983, sempre na qualidade de arrendatária, pagando a respectiva renda no valor de €249,40."

XLVII. Revogando ainda, por completo a decisão do Ac. Recorrido, quanto à matéria de facto provada, a qual deverá ser considerada não provada, em face do supra exposto:

" M) A ré só teve conhecimento que a autora era proprietária do imóvel em Junho de 2011, data que teve conhecimento através de funcionários de uma empresa contratada pela autora para fazer o levantamento topográfico e que se deslocaram ao local do prédio objecto da presente acção.

N) Funcionários esses que interpelaram em junho de 2011 de uma forma verbal a ré o sentido de esta entregar o prédio em causa,

O) À data foi-lhes comunicado pela ré, que tinha um arrendamento rural desde 1983, e que sempre tinha pago a respectiva renda.

P) Foram solicitados pelos ditos funcionários da autora os documentos comprovativos do pagamento da renda, tendo sido comunicado que naquela data não era possível entrega-los pois não os tinham ali na sua posse, as que posteriormente lhes seriam entregues.

Q) O que ficou combinado seria que os ditos funcionários da autora voltariam para comunicar o local onde deveriam ser entregues os documentos em causa.

R) O que só aconteceu em Agosto de 2013, porque só nessa data é que os funcionários da autora voltaram e comunicaram onde deveria, ser entregues os documentos.

S) Tendo a ré entregue os documentos de fls. 48 a 63, na sede da autora em Agosto de 2013.

T) A ré na qualidade de arrendatária cultiva o prédio objecto da presente acção desde 1983, sempre a qualidade de arrendatária, pagando a respectiva renda no valor de € 249,40."

XLVIII. Em face do exposto, deve ser revogada a Decisão do Ac. recorrido mantendo-se na íntegra a decisão da 1a Instância.

Termos em que, e com o douto suprimento de V. Exas., deve ser concedido provimento ao presente recurso de revista, devendo, em consequência, revogar-se a totalidade da Decisão contida no Douto Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 27 de Setembro de 2018 e, em consequência, manter-se, na íntegra, a sentença da 1ª Instância, como é de Direito e assim se fazendo Justiça!”

Foram apresentadas contra-alegações.

Colhidos os vistos, cumpre analisar e decidir.

## **II. Fundamentação**

**8.** Os factos provados, já com os aditados pela Relação, são os seguintes:

### **8.1.** Provenientes da sentença

A) Por escritura de «dação em pagamento e constituição de servidões», celebrada em 29 de Março de 1993, no Primeiro Cartório Notarial do Porto, a «CC, S.A.» adquiriu a «EE, Lda», o prédio rústico denominado “...” sito no lugar de ..., composto por terreno de cultivo, da União das Freguesias de ... (...), ... e ..., descrito na Conservatória do Registo Predial de ... sob o nº 662 e inscrito na matriz predial urbana sob o actual artigo 2148 (o qual teve origem no artigo matricial nº 748) (artigo 1º da petição inicial - matéria aceite).

B) A referida aquisição foi efectuada livre de quaisquer ónus ou encargos (artigo 2º da petição inicial e doc. 1) (artigo 2º da petição inicial - matéria aceite).

C) Posteriormente, a CC, S.A. alterou a sua denominação social para Banco DD, S.A (artigo 3º da petição inicial - matéria aceite).

D) Tendo no ano de 2000 o “Banco DD, S.A.” sido incorporado por fusão com incorporação e transferência global do património no Banco AA, S.A. (cfr. Certidão Permanente no portal da empresa, código de acesso 7336-4051-1628 em <http://www.portaldaempresa.pt/>) (artigo 4º da petição inicial - matéria

aceite).

E) O autor é o actual dono e legítimo proprietário do prédio rústico identificado (artigo 5º da petição inicial, docs. nº 2 e 3, matéria aceite).

F) O prédio referido na alínea A) estava a ser ocupado pela ré em 2013 (artigo 6º da petição inicial).

G) Por carta registada com A/R datada de 26 de Janeiro de 2016, a qual foi recepcionada pela ré em 29 de Janeiro de 2016, o autor procedeu à devolução de cheques «enviados a 1 de Abril de 2014 e 1 de Abril de 2015», notificando de que «deverá proceder à desocupação (...)» (artigos 13º e 15º da petição inicial e doc. fls. 28-31).

H) A ré respondeu nos termos constantes do doc. de fls. 80 e ss (artigo 16º da petição inicial).

I) A ré enviou três cheques enviados em Abril de 2014, Abril de 2015 e Abril de 2016, no valor de 249,40€, cada (cfr. docs. fls. 71-79 e artigo 16º da contestação).

J) Por carta registada com aviso de recepção datada de 1 de Julho de 2011 a ré comunicou ao autor: «estando há largos anos a cultivar a Quinta de ..., em ..., ..., após a celebração de um contrato verbal com o seu então proprietário de então, venho por este meio, solicitar a elaboração de um contrato de arrendamento rural por escrito, uma vez que só há dias é que soube que V. Ex<sup>as</sup> são os atuais proprietários deste terreno» (cfr. docs. fls. 64-65 e artigo 21º da contestação).

L) Não tendo obtido qualquer resposta à carta de 1-07-2011 (artigo 22º da contestação).

## **8.2. Factos aditados pelo TRP:**

“M) A ré só teve conhecimento que a autora era proprietária do imóvel em Junho de 2011, data que teve conhecimento através de funcionários de uma empresa contratada pela autora para fazer o levantamento topográfico e que se

deslocaram ao local do prédio objecto da presente acção.

N) Funcionários esses que interpelaram em Junho de 2011 de uma forma verbal a ré no sentido de esta entregar o prédio em causa.

O) À data foi-lhes comunicado pela ré, que tinha um arrendamento rural desde 1983, e que sempre tinha pago a respectiva renda.

P) Foram solicitados pelos ditos funcionários da autora os documentos comprovativos do pagamento da renda, tendo sido comunicado que naquela data não era possível entregá-los pois não os tinham ali na sua posse, mas que posteriormente lhes seriam entregues.

Q) O que ficou combinado seria que os ditos funcionários da autora voltariam para comunicar o local onde deveriam ser entregues os documentos em causa.

R) O que só aconteceu em Agosto de 2013, porque só nessa data é que os funcionários da autora voltaram e comunicaram onde deveriam ser entregues os documentos.

S) Tendo a ré entregue documentos de fls. 48 a 63 na sede da autora em Agosto de 2013.

T) A ré na qualidade de arrendatária cultiva o prédio objecto da presente acção desde 1983, sempre na qualidade de arrendatária, pagando a respectiva renda no valor de € 249,40.

### **8.3. Factos não provados**

1.º Caso o imóvel não se encontrasse ocupado o mesmo teria sido arrendado;

2.º Caso o terreno fosse arrendado às condições de mercado existentes desde, pelo menos, Abril de 2013, poderia render ao ora A. uma quantia anual nunca inferior a 5.000 euros, a título de renda.

**9.** Considerando que o objecto dos recursos é balizado pelas conclusões das alegações do recorrente, não podendo este Tribunal conhecer de matérias nelas não incluídas, a não ser que sejam de conhecimento oficioso, as questões

colocadas são:

- a) Saber se a Relação fez alteração da matéria de facto em obediência à lei (substantiva e processual), nomeadamente dando como provado que o contrato de arrendamento rural não reduzido a escrito podia ser demonstrado com base em testemunhas e outros documentos;
- b) Saber se a Relação decidiu bem.

**10.** As questões suscitadas pela recorrente serão analisadas conjuntamente, dada a íntima ligação que têm entre si, no caso dos autos.

**11.** Na posição da recorrida, nem a alteração da matéria de facto podia ter sido realizada como o foi, nem o contrato de arrendamento que a Ré invoca pode ser tido por válido por não ter sido observada a forma escrita.

Vejamos melhor os vários argumentos que utiliza.

**12.** Em defesa da sua posição invoca a recorrente a jurisprudência que se colhe no Ac. do STJ de 02-06-2015, proc. 414/12.3TVLSB.L1.S1, cuja aplicação pretende transpor para os presentes autos.

Não esclarece que tal decisão era relativa a um arrendamento não rural, o que por si só é suficiente para afastar in limine qualquer analogia com a situação em discussão nos autos, facto que não podiam os mandatários da recorrente ignorar.

A pretender-se a aplicação ao caso dos autos de alguma parte da posição judicial firmada no referido arresto seria a parte em que o tribunal afirma o seguinte:

“Nos termos previstos na 1ª parte do nº2 do art. 12º do CC, “Quando a lei dispõe sobre as condições de validade...formal de quaisquer factos ou sobre os seus efeitos, entende-se, em caso de dúvida, que só visa os factos novos...” Em comentário a este preceito legal, sustentam os Profs. Pires de Lima e Antunes

Varela[[1]] que “as condições de validade de um contrato (capacidade, vícios de consentimento, forma, etc)...têm de aferir-se pela lei vigente ao tempo em que o negócio foi celebrado...”

Na verdade o que releva para saber se um contrato é válido é saber se o mesmo, na data da sua celebração, merecia a cobertura legal em termos de validade.

Assim, o que importa é saber se, em 1983, a utilização que a Ré fazia do prédio da A. merecia o aval da lei em termos de ser tida por título de arrendamento rural. E para isso releva a lei vigente nessa data, pelo menos num primeiro momento.

E incumbindo à Ré demonstrar que a utilização realizada deste 1983 tinha a cobertura da lei, em termos de validade, já a demonstração de que o contrato cessou por algum motivo incumbe à A., pois é um facto modificativo do direito da Ré – art.º 342.º e ss do CC sobre repartição de ónus da prova.

**13.** Quanto à questão relativa à validade do contrato de arrendamento, à luz da lei vigente na data da sua celebração e posteriores modificações legais – excursão pela Lei 76/77, de 29 Setembro, DL. 201/75 e DL 385/88, de 25 Outubro (LAR) – importa esclarecer[2]:

No acórdão recorrido analisa-se a evolução legislativa, para se afirmar que a Lei 76/77, de 29/9, revogando a legislação anterior, e mandando reduzir a escrito os arrendamentos rurais de forma progressiva, ressalvada já os arrendamentos ao agricultor autónomo e manteve a solução que já vinha do DL 201/75 para o incumprimento da obrigação de redução a escrito – nenhum dos contraentes poderia requerer procedimento judicial relativo ao arrendamento, a menos que alegasse e provesse que a falta do documento escrito era imputável ao outro contraente. Com a revogação da Lei 76/77 passou a disciplinar o arrendamento rural o DL 385/88, de 25/10.

No art.º 3.º deste diploma dizia-se que os arrendamentos rurais deveriam ser

reduzidos a escrito, e determinava-se a aplicação desta exigência aos contratos anteriores à sua entrada em vigor (20/10/1988), não obstante a obrigatoriedade da redução a escrito só ser aplicável a partir de 1/7/1989 - art.º 36.º, n.º3.

Surgindo o contrato dos autos em 1983 ser-lhe-ia aplicável, num primeiro momento, a Lei 76/77 e, posteriormente, o DL 385/88.

Mas também lhe seria aplicável o regime do art.º12.º do CC, pois o mesmo é de aplicação geral, caso não ocorra afastamento expresso - e do DL 385/88 não decorre o afastamento expresso, mas tão só a criação de um entrave à invocação do contrato não escrito, que se pode compreender com a necessidade de maior segurança e certeza jurídica: o legislador pretenderia, pelo menos, saber da existência dos contratos, mas não determinar a nulidade dos contratos anteriores que não observassem a forma exigida. Compreende-se que assim seja: a validade dos contratos deve aferir-se pelo momento da sua celebração e não ser afectada por uma exigência legal posterior.

No mesmo sentido cf. o Ac. STJ de 08-03-2007, proc. 07B308, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

Neste processo se analisou especificamente a situação de um contrato de arrendamento rural verbal, celebrado em data em que a lei não exigia a redução a escrito como condição de validade, e que se manteve em vigor depois da LAR de 1988, que sujeitou tais arrendamentos a escrito.

Aí se disse, se forma impressiva, o seguinte:

“Vejam os:

num tempo - 1 de Novembro de 1973 - em que a lei não fazia qualquer exigência de forma quanto à celebração de um contrato de arrendamento rural os aqui AA, AA e mulher BB, celebraram verbalmente com os então proprietários os 1º, 2º, 3ºs e 4º RR ) de vários prédios ( os prédios aqui ora em causa ) um contrato de arrendamento para que estes | os AA | os explorassem directamente com o seu agregado familiar como agricultores autónomos.

Um contrato, portanto, na sua origem, válido.

Válido e - Lapalisse...! - anterior à entrada em vigor da LAR (Lei do Arrendamento Rural - Dec. Lei nº385/88, de 25 de Outubro).

E porque a LAR estabelece - art.36º, nº1 - que aos contratos existentes à data da entrada em vigor da presente aplica-se o regime nela prescrito, é o regime da LAR que ao nosso contrato se aplica.

Designadamente aplica-se-lhe o regime previsto no art.3º da Lei, com a consideração expressa no nº3 do art.36º - o novo regime previsto no art.3º da presente lei apenas se aplicará aos contratos existentes à data da sua entrada em vigor a partir de 1 de Julho de 1989.

Importa, então, ler o que nos diz o falado art.3º e depois ver o que significa - do ponto de vista do direito, já se vê - tudo isto.

O art.3º fala-nos da forma do contrato e diz:

**1** - Os arrendamentos rurais, incluindo os arrendamentos ao agricultor autónomo, são obrigatoriamente reduzidos a escrito.

**2** -

**3** - Qualquer das partes tem a faculdade de exigir, mediante notificação à parte contrária, a redução a escrito do contrato.

**4** - A nulidade do contrato não pode ser invocada pela parte que, após notificação, tenha recusado a sua redução a escrito.

**5** -

Chamemos agora - e teremos, a este título, completo o regime legal - o nº5 do art.35º da LAR:

Nenhuma acção judicial pode ser recebida ou prosseguir, sob pena de extinção da instância, se não for acompanhada de um exemplar do contrato, quando exigível, a menos que logo se alegue que a falta é imputável à parte contrária.

O Exmo Conselheiro Aragão Seia, saudoso Presidente deste STJ, a págs.36 da 4ª edição, Almedina, do "Arrendamento Rural", em anotação ao art.3º da LAR, escreve que «um contrato nulo é um nado-morto».

É um bom ponto de partida para o que vamos dizer a seguir acerca do contrato de arrendamento rural: um contrato verbal que tenha nascido após a entrada em vigor da LAR é um nado-morto;

o contrato verbal que nasceu antes da entrada em vigor da lei é um nado-vivo sobre o qual, todavia, a LAR lançou um sopro de morte, dando-lhe apenas o tempo até 30 de Junho de 1989 para reforçar o seu sopro vital, reduzindo-se a escrito, sob pena de se transformar também em nado-morto;

porque são, ambos, nados-mortos não têm a virtualidade de dar vida a qualquer acção que seja, conduzindo necessariamente a falta da prova desse sopro vital ( o escrito ) à extinção da instância, a menos que desde logo se alegue que o estado de morte é culpa da parte contrária;

num caso e noutro, porém, o nado-morto mantém-se a todo o tempo - e sem qualquer limite de tempo - em estado vegetativo e qualquer das partes pode revivificá-lo notificando a parte contrária para o reduzir a escrito;

e não pode invocar a sua morte definitiva quem tenha recusado essa revivificação, quem tenha recusado o sopro vital da redução a escrito;

só pode invocá-la, só pode invocar a morte definitiva ( a nulidade ) quem se não opôs a essa revivificação, quem não foi notificado para reduzir o contrato a escrito ou naturalmente quem, tendo-o sido, a não recusou.

Esta é a “tipicidade” da situação contratual verbal, da nulidade (porque assim lhe chama a lei) de um contrato verbal de arrendamento rural.

E se é esta a “tipicidade” pode dizer-se então que está é uma **nulidade atípica** porque na nulidade típica o contrato nulo é mesmo nulo, passe o aparente pleonasma - a todo o momento qualquer interessado pode pedir a declaração de nulidade; e pode (deve) mesmo o tribunal declará-la oficiosamente (art.286º CCivil); a declaração da nulidade tem inexoravelmente efeito retroactivo, quer as partes queiram quer não.

Aqui, nesta **nulidade** por isso mesmo **atípica**, o contrato é nulo mas mantém a lei sempre em aberto a possibilidade de atingir (ou recuperar) a validade,

bastando para tal impor à contraparte a obrigação de reduzir o contrato a escrito, obrigação a que esta não pode fugir. E, por outro lado, aquela das partes que se recusar a esta validação, não pode por si própria invocar a nulidade do contrato... sujeitando-se assim à sua validade.

É este o “atípico” regime, com contornos do que seja a nulidade e do que seja anulabilidade, tal como vêm baptizadas nos arts.286º e 287º do CCivil.

É este o regime especial... “atípico”, tal como o admite o art.285º do CCivil.

E se se lhe chama “**nulidade atípica**” (e não anulabilidade atípica ) é porque a LAR se encarrega de falar aqui em nulidade e não em anulabilidade.

É o nome apenas.

E o que importa é a substância o regime especial.

Um regime especial que o legislador desenhou de acordo com a sua vontade.

E o legislador sabe o que quer mas sabe com quem lida, passe o plebeísmo.

O legislador quer facilitar e potenciar o arrendamento rural, e para isso tornar mais claras e, por isso, seguras as relações de arrendamento. E quer também que o arrendamento não escape ao seu conhecimento, quer o fiscal quer o técnico (veja-se o nº2 do art.3º)

Mas sabe com quem lida e não está interessado em declarar a nulidade de contratos que, apesar de verbais e por isso nulos, regulam de uma forma efectiva o arrendamento fundiário.

E, por isso, não estabelece qualquer sanção para o não cumprimento do disposto no nº2 do art.3º e mantém sempre viva a possibilidade de tornar escrito o que escrito deve estar (mas ainda não está, apesar de existir).

Viva até ao último momento, o momento em que para propor qualquer acção que tenha o arrendamento como elemento da causa de pedir a parte tenha de se munir de um exemplar do contrato, sem o qual nenhuma acção pode ser recebida ou prosseguir - nº5 do art.35º.”

Cf. ainda o Ac. STJ de 11-12-2012, Revista n.º 187/07.1TBMCN.P1.S2, in

Sumários de Acórdãos do STJ de 2012 ([www.stj.pt](http://www.stj.pt)), ao discorrer sobre o tipo de vício de que enferma o contrato de arrendamento rural não reduzido a escrito, no domínio do DL 385/88.

Aí se refere que se trata de “uma nulidade atípica, desde logo porque, estando o contrato sujeito à possibilidade de “validação”, se veda a legitimidade para a sua invocação à parte que tenha recusado a formalização (art. 3.º, n.º 3, do RAR).” – o que envolve a conclusão óbvia da admissibilidade da sua prova de existência e validade sem recurso a documento e a inerente consequência de não ser aqui aplicável o disposto no art.º 364.º do CC.

**15.** Assim, para a prova da existência de título de arrendamento não se exige documento, pelo que se admitem outros meios de prova. Não sendo exigido documento – nem sequer autêntico ou autenticado – sempre estaríamos perante a prova de um facto para o qual a lei não exige meio de prova sujeito a valor probatório tabelado – e assim, estará limitada a intervenção deste STJ na apreciação dos meios de prova (testemunhal e documental) que sustentaram a matéria de facto. É que este STJ não conhece de matéria de facto e, no que respeita ao conhecimento de matéria de Direito, não houve violação da lei.

**16.** Ainda sobre a exigência de forma e validade do contrato, pretende a recorrente que este tribunal afirme que a recorrida tinha o dever de exigir a solicitação da redução do contrato a escrito em 1989, antes da aquisição da propriedade do bem pelo recorrente, e a conclusão de que, tendo apenas formulado esse pedido em 2011 teria perdido o direito a solicitar a redução a escrito, o que levaria a que o contrato fosse inválido quando faze essa exigência.

Para que lhe assistisse razão, teria a lei de estabelecer um prazo máximo para o cumprimento do dever de exigir a solicitação da redução do contrato a escrito, sob pena de caducidade – prazo esse que não figura no DL 385/88[3] – e dever

esse que também aí não se identifica. Quanto muito no DL 385/88 se estabeleceria uma faculdade de solicitar a redução a escrito ou um ónus, mas não já um dever com prazo[4]. Neste sentido também já se indicou a posição deste tribunal com referência a dois arestos – de 2007 e 2010[5], que mantém a sua actualidade, não obstante até ser possível indicar acórdãos de tribunais inferiores que tivesse defendido outro entendimento – sobretudo quando as situações sujeitas a essa análise e decisão judicial não têm qualquer paralelo com a situação dos autos[6].

Para a lei o que releva é que a parte do contrato tenha solicitado a redução a escrito ao proprietário – num momento em que a lei já tenha tornado obrigatória a celebração de novos contratos com observância da forma escrita – quer essa solicitação seja feita ao actual ou ao antigo proprietário, e desde que não tenha sido satisfeita a solicitação, mas estando comprovada que foi efectuada.

Ora nos autos a prova dos factos L e J é clara no sentido de ter sido solicitada a redução a escrito ao proprietário actual, que sucedeu na posição jurídica do anterior senhorio.

Vários outros acórdãos deste STJ permitem-nos sustentar a decisão recorrida:

- Ac. STJ de 12-06-2003, Revista n.º 1445/03[7];
- Ac. STJ de 15-5-2014, proc. n.º 1707/07.7TBGMR.G1.S1[8];
- Ac. STJ de 08-03-2016, proc. n.º 1197/09.0TBVCD.P1.S1[9].

**17.** Não houve violação da lei substantiva – nomeadamente dos art.ºs 364.º, 219.º e 220.º do CC, ou do DL. 385/88, de 25 de Outubro, por todas as razões indicadas.

Não cabe recurso para este STJ da matéria de facto, nem pode este tribunal dizer se a Relação decidiu bem ou mal quando alterou os factos provados e não provados, sustentando a sua posição em depoimento de testemunhas e prova documental sujeita a livre apreciação – não sendo uma situação indicada nos

art.ºs 674.º, n.º3 e 682.º, n.º3 do CPC – e não havendo exigência legal, para a prova dos factos alterados, de meio de prova com força tabelada ou mais exigente do que os tomados em consideração.

Improcede o recurso.

### **III. Decisão**

Pelos fundamentos indicados, improcede o recurso, confirmando-se o acórdão recorrido.

Custas pela recorrente.

Lisboa, 19 de Fevereiro de 2019

Fátima Gomes

Acácio Neves

Fernando Samões

-----  
[1] In “CC Anotado”, Vol. I, 4ª Ed., págs. 61.

[2] A relatora deste processo já teve oportunidade de, no âmbito do processo 390/09.0T2ODM.E1, relatar o Ac. do STJ de 13/3/2018, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt), onde analisou a aplicação da lei no tempo em matéria de arrendamento rural, relativa a benfeitorias. As considerações que aí se fazem sobre as expectativas dos interessados e a tutela jurídica são, mutatis mutandi, susceptíveis de serem transpostas para o presente caso. A aplicação da lei nova a arrendamentos anteriores pode efectuar-se com respeito, modelado legalmente, de situações jurídicas constituídas no âmbito da lei velha.

[3] O prazo indicado é de início de aplicação do regime e não prazo limite de

exercício da faculdade de solicitar a redução a escrito.

[4] As normas relevantes do DL n.º 385/88, de 25 de Outubro são as seguintes:

#### Artigo 3.º Forma de contrato

1 - Os arrendamentos rurais, incluindo os arrendamentos ao agricultor autónomo, são obrigatoriamente reduzidos a escrito.

2 - No prazo de 30 dias, contados da celebração do contrato, o senhorio entregará o original do contrato na repartição de finanças da sua residência habitual e uma cópia nos respectivos serviços regionais do Ministério da Agricultura, Pescas e Alimentação.

3 - Qualquer das partes tem a faculdade de exigir, mediante notificação à outra parte, a redução a escrito do contrato.

4 - A nulidade do contrato não pode ser invocada pela parte que, após notificação, tenha recusado a sua redução a escrito.

5 - Os contratos de arrendamento rural não estão sujeitos a registo e são isentos de selo e de qualquer outro imposto, taxa ou emolumento.

#### Artigo 22.º Caducidade do contrato

1 - O arrendamento não caduca por morte do senhorio nem pela transmissão do prédio.

2 - Quando cesse o direito ou findem os poderes de administração com base nos quais o contrato for celebrado, observar-se-á o disposto no n.º 2 do artigo 1051.º do Código Civil.

#### Artigo 36.º Âmbito de aplicação da presente lei

1 - Aos contratos existentes à data da entrada em vigor da presente lei aplica-se o regime nela prescrito.

2 - Ficam totalmente isentas de custas as acções instauradas ao abrigo de normas anteriores quando as partes desistam das mesmas ou se verifique a inutilidade superveniente da lide.

3 - O novo regime previsto no artigo 3.º da presente lei apenas se aplicará aos contratos existentes à data da sua entrada em vigor a partir de 1 de Julho de

1989.

4 - O presente diploma não se aplica aos processos pendentes em juízo que à data da sua entrada em vigor já tenham sido objecto de decisão em 1.ª instância, ainda que não transitada em julgado, salvo quanto a normas de natureza interpretativa.

5 - Os contratos de arrendamento já renovados à data da entrada em vigor da presente lei não podem ser objecto de denúncia por parte do senhorio, para efeitos de exploração directa, nos primeiros quatro anos a contar do início da última renovação.

6 - Até ao termo do prazo, em curso, dos contratos validamente celebrados ao abrigo do artigo 36.º da Lei n.º 76/77, de 29 de Setembro, não se aplica o disposto no artigo 13.º do presente diploma.

[5] Ac. STJ de 01-07-2010, proc. n.º 353/07.0TBODM.E1.S1 - 7.ª Secção.

[6] Ac. TRP, proc. 0735962, de 22.11.2007, indicado na revista.

Nem o acórdão indicado pode verdadeiramente relevar aqui porque a questão aí suscitada prendia-se com o direito de preferência na aquisição, não sendo, em consequência, a mesma questão jurídica a discutida.

O Ac. do TRP de 7/11/2006 – proc. 0624305 – também em nada ajuda no caso dos autos, pois aí se discutia a validade de arrendamento rural não reduzido a escrito de 1991, altura em que o contrato de arrendamento tinha já na sua base uma lei que obrigava à sua redução a escrito, sob pena de nulidade – não se tratava de contrato anterior à lei de 1988.

[7] O relator elaborou o seguinte sumário:

I - Nos termos do art. 712 n.º 1 a1. a) do CPC, tendo havido gravação dos depoimentos prestados, a decisão com base neles proferida só pode ser alterada pela Relação se for impugnada nos termos do art. 690-A do CPC.

II - O Supremo pode sindicat o bom ou mau uso que a Relação fez dos poderes que lhe são conferidos pelo art. 712 do CPC e, designadamente, a interpretação e aplicação que aquela fez do citado art. 690-A.

III - A falta de redução a escrito do contrato de arrendamento rural constitui uma nulidade atípica, um tertium genus situado entre a nulidade e a anulabilidade.

IV - A recusa de redução a escrito do contrato não tem de ser expressa, podendo deduzir-se de factos que, com toda a probabilidade, a revelam.

V - Não impende sobre o contraente notificante o ónus de alegação e prova de que a recusa do notificado é injustificada; é a este - se quiser afastar o efeito que à recusa liga o n.º 4 do art.º 3 do DL n.º 385/88, de 25-10 - que cumprirá invocar e provar as razões que tornam justificada a sua recusa.

VI - Para além da indicação clara e precisa do seu objecto - exigir a redução a escrito do contrato - a notificação a que alude o n.º 3 do art.º 3 do DL n.º 385/88 não carece de fazer referência a quaisquer menções especiais, designadamente a indicação das cláusulas do contrato ou da data e local para a redução a escrito deste.

[8] Ressalvadas as diferenças entre as situações aí analisadas e o presente caso. Disse-se aí:

“Entendem os recorrentes que a instância da presente acção devia ser declarada extinta e não devia prosseguir porque o invocado contrato de arrendamento rural não havia sido reduzido a escrito.

Não têm razão.

Nos termos do disposto no nº5 do artigo 35º do referido Decreto-lei 385/88, “nenhuma acção judicial pode ser recebida ou prosseguir, sob pena de extinção da instância, se não for acompanhada de um exemplar do contrato, quando exigível, a menos que logo se alegue que a falta é imputável à parte contrária”.

Está provado que a cabeça de casal da herança então indivisa, a que pertenciam os prédios arrendados, requereu a notificação dos réus para reduzir a escrito o contrato de arrendamento verbal, tendo o réu marido se recusado a tal porque entendia que o clausulado apresentado não correspondia ao “anteriormente acordado de forma verbal e escrita” - cfr. alíneas F) a K) da

matéria assente.

Ora sendo assim, a questão desloca-se, não para a existência do contrato – que ambas as partes reconhecem existir, como bem se diz na sentença recorrida – mas antes para o conteúdo das suas cláusulas.

E assim, a questão da redução a escrito do contrato necessariamente tem que ser considerada ultrapassada, quer porque na realidade os réus arrendatários foram convocados para ela, quer porque não está demonstrado – porque nem sequer foi alegado – que a divergência sobre o conteúdo do contrato tenha sido dolosamente criada pelas partes com a intenção de impossibilitar a imediata redução a escrito.

A não ser assim, estaria criada uma forma de qualquer das partes impedir a instauração de uma ação como a presente: bastava discordar do conteúdo do contrato.

Ora é evidente que não se pode impor a uma parte a renúncia a provar o conteúdo que alega.

Dito doutra forma: uma acção relativa a arrendamento rural pode ser instaurada ou prosseguir se, notificada uma parte para o contrato verbalmente celebrado ser reduzido a escrito, a mesma se recusar a tal, com o argumento de não concordar com o seu clausulado.

Em relação ao caso concreto em apreço, não se pode impor aos autores senhoriais que para instaurar a presente acção tivessem que necessariamente concordar com o conteúdo de todas as cláusulas do contrato invocadas pelos réus.

Não pode ser.”

[9] A relatora escreveu o seguinte sumário: I - O caso julgado material anterior abrange a decisão e os seus pressupostos. Não é a decisão, enquanto conclusão do silogismo judiciário, que adquire o valor de caso julgado, mas o próprio silogismo considerado no seu todo: o caso julgado incide sobre a decisão como conclusão de certos fundamentos e atinge esses fundamentos enquanto

pressupostos daquela decisão.

II - Tendo os réus intentado uma anterior acção de preferência, com fundamento no direito consagrado no art. 28.º, n.º 1, do DL n.º 385/88, de 25-10 (LAR), a qual foi julgada improcedente por o alegado contrato de arrendamento rural ser nulo e ineficaz à data da transmissão e não ter sido a senhoria/vendedora notificada para o reduzir a escrito a senhoria/vendedora, tal contrato, no entanto, pode ser invocado por aqueles arrendatários, como excepção peremptória, e obstar à restituição da coisa, nos termos do n.º 2 do art. 1311.º do CC, na posterior acção de reivindicação proposta contra os mesmos pela compradora, por se verificar autoridade de caso julgado.

III - Com efeito, na primeira acção e nas três instâncias, provou-se e julgou-se que: (i) desde antes da referida venda, existia na titularidade dos réus, um contrato de arrendamento rural verbal e todos os seus elementos; (ii) apesar de ele não ser válido e eficaz à data da venda por não ter sido notificada a primitiva senhoria/vendedora para o reduzir a escrito, ele podia em qualquer momento posterior ser invocado, como excepção, e considerar-se então válido e eficaz contra a compradora, uma vez que, entretanto, esta fora notificada para o reduzir a escrito, mas se recusou a fazê-lo.

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