

SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA | CÍVEL

Acórdão

Processo

309/19.0T8VRL.G1.S1

Data do documento

17 de junho de 2021

Relator

Maria Do Rosário Morgado

DESCRITORES

Contrato de arrendamento rural > Forma do contrato > Direito de preferência > Comunicação do projecto de venda > Recurso de apelação > Junção de documento

SUMÁRIO

I - As hipóteses previstas de apresentação de documentos na fase de recurso, limitam-se às situações em que, pela fundamentação da sentença ou pelo objeto da condenação, se torna necessário provar factos cuja relevância a parte não podia razoavelmente prever antes da decisão proferida, surgindo, por isso, pela primeira vez a necessidade de junção de determinado documento.

II - A apresentação de documento com as alegações do recurso de apelação, formado em data posterior à da prolação da sentença na 1ª instância e cuja produção se encontre na inteira disponibilidade do interessado, só deve ser admitido se o recorrente demonstrar as razões da sua “tardia” realização, de molde a afastar quaisquer dúvidas que pudessem surgir sobre eventual negligência daquele na sua produção.

III - O distrate da alienação não prejudica o exercício do direito de preferência cujo reconhecimento se peticiona, conforme decorre do disposto no art. 1410º, nº 2, do CC.

IV - Tendo sido junto com a petição inicial um exemplar do contrato de arrendamento rural invocado na ação com vista ao exercício do direito de preferência na alienação feita a terceiros do prédio objeto daquele contrato, mostra-se cumprida a exigência prevista na Lei 76/77, não relevando, para este efeito, a questão de saber se o mesmo enferma, ou não, de patologias que possam pôr em causa a sua validade.

V - O contrato de arrendamento rural celebrado antes da publicação do DL nº 201/75 de 14.4.1975, diploma que revogou os artigos 1064.º a 1082.º do Código Civil e veio impor a redução a escrito do contrato arrendamento rural, não está sujeito a forma especial, podendo ser celebrado verbalmente.

VI - O vício que possa afetar o contrato de arrendamento rural, não reduzido a escrito, corresponde a uma “nulidade atípica”, já que o contrato se encontra sujeito à possibilidade de “validação” e se veda a legitimidade para a sua invocação à parte que tenha recusado a formalização.

VII - A lei reguladora do direito de preferência é a vigente à data da celebração do ato de alienação, por o direito legal de preferência não passar de uma faculdade que integra o conteúdo do direito do arrendatário e que, só a prática do negócio translativo da propriedade, sem que o senhorio lhe tenha oferecido a preferência, o transforma em direito potestativo.

VIII - O vinculado à preferência deve comunicar ao preferente o projeto do contrato «ajustado», bem como as cláusulas essenciais, designadamente a identificação do bem a vender, o preço convencionado, as condições de pagamento e a data de celebração do respetivo contrato. Para além disso, deverá ainda transmitir-lhe os elementos que, em cada caso concreto, possam influir sobre a decisão do preferente de exercer, ou não, o seu direito.

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