

TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA | CÍVEL

Acórdão

Processo

41/08.0TBSTB.E1

Data do documento

11 de novembro de 2021

Relator

Elisabete Valente

DESCRITORES

Direito de preferência > Prédio confinante > Unidade de cultura

SUMÁRIO

É pressuposto do direito de preferência previsto no artigo 1380.º do Código Civil que o adquirente do prédio não seja proprietário confinante, pelo que, se a venda foi feita a um proprietário de terreno confinante já nenhum outro proprietário confinante terá direito de preferência nessa venda. (sumário da relatora).

TEXTO INTEGRAL

Acordam os juízes da secção cível do Tribunal da Relação de Évora:

1 - Relatório.

A... e marido **C... (AA)**, residentes na ..., Palmela, vieram propor contra **M... e Ca... (RR)**, residentes na ..., Ponte de Sor, e **J...e Ma... (RR)**, residentes na ..., a presente ação declarativa com a forma de processo comum, pedindo:

- o reconhecimento da preferência dos AA na compra do prédio misto descrito sob o n.º ... da CRP de Ponte de Sôr, constituído pelo prédio rústico inscrito na matriz cadastral sob o artigo ... da secção ..., com a área de 12,4250ha, e pelo prédio urbano inscrito na matriz urbana sob o artigo ... ambos da União de Freguesias de Ponte de Sôr, Tramaga e Vale de Açor;
- a condenação dos RR a reconhecerem tal preferência e a entregar os imóveis aos AA, livres e devolutos, com as demais legais consequências;
- a condenação dos RR a absterem-se de fazer quaisquer obras nos imóveis e a removerem à sua custa as que já tenham feito ou venham ainda a efetuar desde a data da aquisição;
- se ordene a inscrição daqueles prédios a favor dos AA na Conservatória do Registo Predial, por exercício do direito de preferência e cancelamento das inscrições a favor dos RR adquirentes.

Para tanto, alegam, em síntese, que:

- Os AA são donos do prédio rústico sito em Herdade das Barreiras, inscrito na matriz cadastral sob o artigo ... da seção D, com a área de 13,10000ha, descrito na Conservatória do Registo Predial de Ponte de Sor, sob o n.º ... da freguesia de Ponte Sor;
 - O referido prédio confina com o prédio inscrito na matriz sob o artigo ... da seção D, que pertencia aos RR. Maria Albertina Martins Lourenço e Carlos Lourenço;
 - O prédio inscrito na matriz sob o artigo ... da seção D confina ainda com o prédio inscrito na matriz sob o artigo ... da seção D, propriedade do Réu J...;
 - Por carta datada de 14 de junho de 2019 e para assegurar o exercício do direito de preferência, os RR M... e C... comunicaram aos donos dos prédios confinantes, os aqui AA e ao aqui co-Réu J..., as condições de venda do seu prédio, sendo que ambos manifestaram a intenção de exercer a preferência, tendo prevalecido o direito deste último em virtude de o somatório das áreas do prédio preferido e do prédio do preferente se aproximar mais da unidade de cultura do que o somatório das áreas dos prédios do AA com o prédio objeto da preferência;
 - Sucede que o prédio propriedade do Réu J..., matricialmente inscrito sob o artigo ... da seção D, confina em toda a sua extensão com o prédio inscrito na matriz sob o artigo ... da seção D que, por sua vez, confina com o prédio inscrito na matriz sob o artigo ... da seção XX, todos esses prédios pertencem ao Réu J... e o somatório das suas áreas ascende a 147,4334ha, excedendo a unidade mínima de cultura fixada pela Portaria 202/70, de 21/04, constituindo tais prédios uma única exploração agrícola, explorada de forma unitária pelo Réu;
 - Concluem, por isso, que uma vez que o prédio pertencente ao Réu J... não é um minifúndio (apresenta áreas superiores à unidade local de cultura) não se verifica relativamente a este o pressuposto do exercício do direito de preferência, pelo que, têm os AA direito de haver para si o prédio inscrito na matriz sob o artigo ... da seção D nas mesmas condições em que foi indevidamente vendido ao Réu J...
- Os AA procederam ao depósito do valor de € 49.300,00 (quarenta e nove mil e trezentos euros), relativa ao preço, às despesas de escritura, registo e impostos atinentes ao negócio de compra e venda.
- Os RR M... e C... contestaram a acção, dizendo, em síntese, que cumpriram as regras de direito de preferência, atribuindo a preferência tendo em consideração as áreas dos prédios diretamente confinantes com o prédio vendido e que desconheciam que o preferente era proprietário de outros prédios.
- Por sua vez, os RR J... e M... também contestaram, invocando a ilegitimidade da Ré mulher e defendendo-se por exceção e por impugnação, nos termos que sucintamente se expõem:
1. Da renúncia à preferência:
 - Os AA, em 02-07-2019, foram informados que a compra e venda iria ser celebrada no dia 03-07-2019, data em que estava previsto ser vendida ao primitivo comprador, J..., e aceitaram que a venda fosse feita ao R marido, nada fazendo para impedir a realização da escritura, o que equivale a uma renúncia tácita à preferência;
 2. Da preferência do Réu ao abrigo do artigo 1380.º do Código Civil:
 - O art.º 1380.º do Código Civil pressupõe dois proprietários distintos de terrenos confinantes, com áreas inferiores à da unidade de cultura e é o que se verificava entre os Réus vendedores e o R marido, que são proprietários, respetivamente, dos prédios com os artigos matriciais ...;

- O único prédio do R. J... confinante com o ... é o prédio inscrito na matriz com o artigo ..., sendo indiferente à luz da letra do citado preceito legal que este último prédio confine com outros prédios com uma área total excedente à unidade de cultura; pois, é a contiguidade do ... com o ... que dá ao R. a preferência na aquisição do referido prédio rústico, ao abrigo do citado art.º ..., uma vez que ambos têm área inferior à unidade de cultura;

- Acresce que uma área agrícola contígua de 159,8554 hectares, no concelho de Ponte de Sôr, não é um latifúndio, pois, não excede os 360 ha que a Port.ª n.º 219/2016, de 9/8, estabelece como área máxima resultante do redimensionamento de explorações agrícolas;

3. Do direito de preferência resultante do artigo 21.º n.º 1 da Lei n.º 111/2015, de 27/08:

- A aquisição do prédio com o artigo ... da seção D pelo R., que já era dono do prédio confinante com o artigo ... da seção D, integra um emparcelamento simples, na definição dada pelo art.º 7.º/1 da Lei 111/2015, já requerido; sendo que o art.º 21.º n.º 1 da referida Lei concede um direito de preferência a favor de proprietários de prédios rústicos abrangidos por um projeto de emparcelamento, independentemente das respetivas áreas;

4. Do direito de preferência resultante do artigo 26.º, n.º 1, do Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31/03:

- Os prédios inscritos na matriz com o artigo ... da seção D e com o artigo ... da seção D são contíguos e são aptos e utilizados em culturas agrícolas de sequeiro e floresta, ambos têm áreas que fazem parte da Reserva Agrícola Nacional, pelo que, também com tal fundamento o R. marido teria direito de preferência, direito oponível a outros proprietários ainda que com idêntico direito, nos termos do art.º 26.º n.º 3 do Decreto-Lei n.º 73/2009.

Reconvindo, dizem, ainda, estes RR que:

- O R marido pagou pela aquisição do prédio em causa nos autos a título de IMT a quantia de € 1.952,56, pelo Imposto do Selo o valor de € 370,33 e custeou as despesas com o título de aquisição, incluindo honorários e com o registo da aquisição, no montante de € 602,00;

- O prédio adquirido encontrava-se na data da aquisição infestado de vegetação espontânea potenciadora de risco acrescido de incêndio, tendo o Réu procedido à sua limpeza, no que despendeu € 1.360,00.

Terminam, pedindo que as exceções sejam julgadas procedentes por provadas e que, em consequência, sejam os RR absolvidos do pedido e que a ação seja julgada improcedente por não provada.

Caso assim não se venha a entender, pedem que a reconvenção seja julgada procedente por provada e que em consequência, sejam os autores/reconvindos condenados a pagar ao R marido, além da restituição do preço pago pela aquisição (€ 46.250,00) e a quantia de quatro mil, duzentos e oitenta e quatro euros, oitenta e nove cêntimos (€ 4 284,89), a título de enriquecimento indevido.

Os AA replicaram, respondendo à matéria das exceções e, bem assim, da reconvenção, impugnando em termos gerais os factos invocados pelos RR, pedindo que as exceções sejam julgadas improcedentes por não provadas e que o pedido reconvençional seja julgado improcedente, tudo nos termos constantes de fls. 79 a 82 dos autos.

Realizada a audiência prévia, foram analisadas todas as questões prévias e incidentais suscitadas nos autos e em sede de saneador foi proferida decisão que julgou procedente a exceção de ilegitimidade processual da Ré M..., absolvendo-a da instância.

A ação foi inscrita no registo predial do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Ponte de Sor sob o n.º ... (cf. referência n.º 30669885).

Realizou-se a audiência de discussão e julgamento.

Veio a ser proferida sentença, que julgou:

I. improcedentes por não provadas as exceções perentórias suscitadas pelo réu J...e absolvo os autores dos correspondentes pedidos.

II. a presente ação totalmente procedente por provada e, em consequência: a) Reconheço aos autores A... e marido C..., o direito a haverem para si, em substituição de J..., pelo preço de € 46.250,00 (noventa e seis mil duzentos e cinquenta euros), o prédio misto descrito Conservatória do Registo Predial de Ponte de Sor sob o n.º ..., da freguesia de Ponte de Sor;

b) E Condenou todos os réus a reconhecerem este direito dos Autores e a entregarem o referido prédio aos AA. livre e devoluto;

c) Condenou os RR. a absterem-se de fazer quaisquer obras nos imóveis e a removerem à sua custa as que já tenham feito ou venham a fazer desde a data da aquisição (com exceção dos trabalhos de limpeza do terreno infra aludidos na reconvenção);

d) Ordenou o cancelamento das inscrições a favor do Réu adquirente e a inscrição a favor dos Autores do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Ponte de Sor sob o n.º ..., por exercício do direito de preferência.

III. Da ação reconvenicional

Julgou totalmente procedente por provada a ação reconvenicional deduzida pelo réu/reconvinte J..., e em consequência:

e) Condenou os autores/reconvindos a restituírem ao réu/reconvinte a quantia total de € 49.174,80 (quarenta e nove mil cento e setenta e quatro euros e oitenta cêntimos), referente ao preço e às despesas suportadas com a aquisição do prédio;

f) Condenou os autores/reconvindos a pagarem ao réu/reconvinte a título de indemnização por benfeitorias necessárias, a quantia de € 1.360,00 (mil trezentos e sessenta euros).

Inconformado com a sentença, o Réu J... veio interpor recurso contra a mesma, apresentando as seguintes as conclusões do recurso (transcrição):

“1 - A acção declarativa de condenação é inadequada à situação dos autos, cabendo-lhe forma processual especial.

2 - O erro na forma de processo é insanável face ao pedido, à causa de pedir e à tramitação do processo especial que lhe corresponderia.

3 - O erro na forma de processo, não sanado, constitui nulidade, excepção dilatória de conhecimento officioso, que conduz à absolvição da instância (art.ºs 196.º/1, 278.º/1, al. b)., 577.º, b. e 578.º do CPC).

4 - O recorrente tem o direito de preferir na aquisição ao abrigo do artigo 1380.º do CC, perfazendo o seu prédio confinante com o adquirido a área de 26,2000 hectares contra os 25,525 ha que, com a mesma aquisição, perfariam os recorridos.

5 - Não tem relevância legal o facto do recorrente ter outros prédios contíguos com o que lhe dá a preferência que, no total, excedem a unidade de cultura, não atingindo nem metade da área de 360 ha,

estabelecida como área máxima resultante do redimensionamento de explorações agrícolas com vista à melhoria da estrutura fundiária.

6 - O entendimento do recorrente radica nas alterações operadas na estrutura fundiária introduzida pela Lei de Bases do Desenvolvimento Agrário e nos diplomas legais que a desenvolveram, designadamente, quanto à alteração da área da unidade de cultura e ao redimensionamento das explorações agrícolas, e às respectivas áreas.

7 - O recorrente, após a aquisição do prédio confinante com o que já lhe pertencia requereu o respetivo emparcelamento simples, que dispensa autorização da entidade municipal territorialmente competente.

8 - O emparcelamento simples por via da aquisição de prédio confinante é um direito potestativo do titular, que se consuma pelo pedido à Autoridade Tributária da eliminação dos artigos matriciais e a formação de um novo artigo matricial, pela junção dos eliminados.

9 - O emparcelamento simples, consubstanciando um projecto do respectivo titular, reconhece-lhe o direito de aquisição preferente aos de outros eventuais preferentes legais, independentemente das áreas dos prédios emparcelados, não estando o direito de preferência limitado por lei ao emparcelamento integral.

10 - O recorrente teria, ainda, o direito de preferir ao abrigo do Regime Jurídico da RAN, conferido pelo artigo 26.º da Lei n.º 76/79, de 31/3, concedendo-o aos proprietários confinantes, independentemente das áreas dos respectivos prédios, prevalecendo tal direito, no caso, perante a preferência estabelecida no artigo 1380.º do CC.»

Os recorridos reponderam da seguinte forma (transcrição):

“Diga-se antes de mais que o R. embora se refira à invocação da nulidade no requerimento de interposição de recurso remete a respectiva fundamentação para as alegações do seu recurso que juntou ... Ora formalmente, e porque necessariamente tal invocação deve ser feita perante o juiz de 1ª instância, haveria de ser nesse requerimento que a mesma deveria ser invocada e não em sede de alegações. Sendo embora esta uma questão formal a verdade é que o R. deveria tê-lo feito em sede própria (no requerimento) e não remeter para as alegações. É que das nulidades reclama-se ... e dos despachos recorre-se ... como bem se sabe. Aliás o R. curiosamente em tempo algum nos autos invoca o tal erro na forma de processo ... sendo que o saneador expressamente refere:

“ V. Saneamento

O Tribunal é competente em razão da nacionalidade, da matéria e da hierarquia.

Não há nulidades que invalidem todo o processado.” e

“... Inexistem nulidades, exceções ou questões prévias que cumpra conhecer e que obstem ao prosseguimento da lide.”

Mal se entende que venha agora invocar a nulidade de erro na forma de processo , que NÃO EXISTE, e que a existir seria do conhecimento oficioso , Seja como fôr não padece a sentença de qualquer nulidade e muito menos da nulidade invocada de “erro na forma de processo.

Na verdade e como muito bem se diz no saneador, e resulta das peças processuais das partes, “Objeto do Litígio -Nos termos da presente ação o litígio objetiva-se na determinação da eventual prevalência do direito de preferência invocado pelos Autores sobre o direito de preferência do Réu J... relativamente à venda do prédio rústico descrito sob o artigo matricial ... da seção D (e do urbano inscrito na matriz sob o

artº ...) e bem assim tal decorre da alínea mui douta sentença.

É pois cristalino que ao contrário do que invoca o R. a forma de processo usada foi a adequada, Na verdade o procedimento especial a que alude o artº 1037 do CPC , não é aplicável ao caso sub judice ... e não o é porque tal procedimento apenas é adequado a situações em que os preferentes estejam em igualdade de circunstâncias ... O QUE NÃO É MANIFESTAMENTE O CASO. Aliás o artº 1380 do Código Civil desde logo expressa de forma inequívoca tal entendimento ao dispor :

Artigo 1380.º

(Direito de preferência)

1. Os proprietários de terrenos confinantes, de área inferior à unidade de cultura, gozam reciprocamente do direito de preferência nos casos de venda, dação em cumprimento ou aforamento de qualquer dos prédios a quem não seja proprietário confinante.
2. Sendo vários os proprietários com direito de preferência, cabe este direito:
 - a) No caso de alienação de prédio encravado, ao proprietário que estiver onerado com a servidão de passagem;
 - b) Nos outros casos, ao proprietário que, pela preferência, obtenha a área que mais se aproxime da unidade de cultura fixada para a respectiva zona.
3. Estando os preferentes em igualdade de circunstâncias, abrir-se-á licitação entre eles, revertendo o excesso para o alienante.
4. É aplicável ao direito de preferência conferido neste artigo o disposto nos artigos 416.º a 418.º e 1410.º, com as necessárias adaptações.

Este artigo define desde logo e estabelece a hierarquia das preferências no seu nº2 . Sendo certo que os AA fundamentaram sua pretensão na alínea b) do nº 2 , que lhe conferia melhor direito do que aos R.

Só no caso previsto no nº 3 do referido artigo , ou seja no caso de os PREFERENTES se encontrarem em igualdade de circunstâncias haveria licitação entre eles, revertendo o excesso para o alienante , através do procedimento, aí sim , previsto no artº 1037 do CPC.

No caso concreto AA. e R. não se encontravam em igualdade de circunstâncias ... mas a uns (os AA como diz a douta sentença) competiria potestativamente o direito de preferência por serem aqueles que com a preferência obtivessem área mais próxima da unidade de cultura tendo por isso melhor direito . Não havia, pois, dois preferentes em condições iguais a concorrerem na aquisição. E tanto assim é que a douta sentença assim o entendeu, considerando terem os AA. melhor direito.

O procedimento do nº3 do 1380 do CC cujo artº 1037 define os termos processuais, é a última alternativa apenas aplicável quando haja absoluta e inequívoca igualdade de circunstâncias entre preferentes.

A título de exemplo se Y notificasse X e Z para preferirem numa compra de um prédio de 7 ha que pretendia vender a W, e X e Y, cada um proprietário de prédio confinante cada um com 20ha, comunicassem ao vendedor desejar exercer esse direito ... aí sim lançar-se-ia MÃO DO Nº 3 do artº 1380 do CC e do artº 1037 do CPC.

Sem necessidade de mais considerandos deve pois improceder a alegada invocada de exceção de erro na forma de processo.”

Dispensados os vistos legais e nada obstando ao conhecimento do objecto do recurso, cumpre apreciar e

decidir.

Na 1.ª instância foram considerados como provados os seguintes factos:

1. A propriedade do prédio rústico sito em Herdade das ..., União das freguesias de Ponte de Sor, Tramaga e Vale de Açor, concelho de Ponte de Sôr, inscrito na matriz cadastral sob o artº ... da secção D, com a área de 13,100000 ha, descrito sob o nº ... da freguesia de Ponte de Sôr, na Conservatória do Registo Predial de Ponte de Sôr encontra-se registada a favor dos AA, casados entre si no regime de comunhão geral de bens, pela inscrição resultante da AP. 547 de 2019/08/13, por sucessão hereditária de M..., pai da Autora mulher, falecido em 29/03/2011, e de quem a Autora foi única e universal herdeira.
- 2.O prédio rústico sito na Herdade das ... inscrito na matriz cadastral da União das freguesias de Ponte de Sor, Tramaga e Vale de Açor sob o artº ... da secção D, com a área de 12,4250 ha, é contíguo com o prédio descrito em 1., propriedade dos AA, confrontando a Norte/Nascente, em toda a sua extensão, em cerca de 1100 metros.
- 3.O dito prédio rústico inscrito na matriz cadastral da União das freguesias de Ponte de Sor, Tramaga e Vale de Açor sob o artº ... da secção D, também é contíguo com o prédio sito na Herdade das ... inscrito na matriz cadastral da União das freguesias de Ponte de Sor, Tramaga e Vale de Açor sob o artº ... da secção D, com a área de 13,775 ha, propriedade do R J..., confrontando com este a Sul /Poente, em toda a sua extensão de cerca de 1030 metros.
- 4.Por carta datada de 14 de Junho de 2019 subscrita pela Ré M... e rececionada pelo A. marido em 22/06/2019, a Ré comunicou aos AA. que celebrou com J..., residente na Rua ..., em Ponte de Sôr, um contrato promessa de compra e venda do prédio rustico sito na Herdade das ... inscrito na matriz cadastral da União das Freguesias de Ponte de Sor, Tramaga e Vale de Açor, sob o artº ...da secção D , com a área de 12,4250 ha, descrito na CRP Ponte de Sôr sob o nº ...- Ponte de Sôr e do prédio urbano inscrito na matriz urbana da referida União de freguesias sob o artº ... descrito na CRP Ponte de Sôr sob o nº ... -Ponte de Sôr, pelo preço global de 46.250,00 €, conferindo aos AA. a faculdade de exercer o direito de preferência na compra, pelo mesmo preço, tudo conforme decorre do teor de fls. 17 a 19 que aqui se dá por reproduzido.
- 5.Por carta datada de 26/6/2019, assinada por ambos os AA e rececionada pela Ré M... em 28/06/2019, os AA comunicaram que pretendiam exercer a preferência na aquisição do referido prédio, solicitando desde logo a indicação de dia, hora e local para realização da transmissão e a disponibilidade para facultar os elementos de identificação e proceder à liquidação de impostos que se mostrassem necessários, tudo conforme decorre do teor de fls. 21 a 22 que aqui se dá por inteiramente reproduzido.
6. Por email de 01/07/2019, a Ré M..., por intermédio do seu filho, comunicou ao A. marido que ante a existência de “dois proprietários com intenção de exercício de direito de preferência sobre a compra de prédio rústico” solicitava informação sobre a área do prédio dos AA e que a preferência caberia àquele que pela preferência obtenha área mais próxima da unidade mínima de cultura, tudo conforme decorre do teor de fls. 23 que aqui se dá por inteiramente reproduzido.
- 7.No dia 02/07/2019, a Ré, por intermédio do seu filho, contactou telefonicamente o A. a fim de saber qual a área do prédio dos AA, tendo o A. informado ser de 13,1000 ha.
8. Por carta de 14/06/2019, os RR M... e C... comunicaram ainda ao Réu J..., enquanto titular do prédio

inscrito na matriz sob o artº ... da referida Seção D com a área de 13,775 ha, igualmente confinante com o prédio inscrito na matriz sob o artigo ... da seção D, a faculdade de exercer o direito de preferência na dita compra.

9.O Réu J... respondeu, dentro do prazo concedido, informando que queria adquirir o referido prédio ..., Seção D, por direito de preferência.

10.Os RR M... e C... entenderam que o R J... teria preferência, por o somatório das áreas do prédio a alinear (inscrito no artigo matricial ...) e do prédio do Réu J... (inscrito matricialmente no artigo ...) se aproximar mais da unidade de cultura do que o somatório das áreas do prédio dos AA (inscrito na matriz sob o artigo ...) e dos RR M...e C... (correspondente ao artigo ...).

11. Por Documento Particular Autenticado de 3 de Julho de 2019 os RR M... e C... (este como autorizante) venderam ao R. J..., pelo preço de 46.250,00€, o prédio misto denominado Herdade das ..., Fazenda, da União da freguesias de Ponte de Sor, Tramaga e Vale de Açor inscrito na respetiva matriz predial rústica sob o artigo ... da seção D e inscrito na matriz sob o artigo urbano ..., descrito na Conservatória do Registo Predial de Ponte de Sor como sob o nº ... da freguesia de Ponte de Sôr, resultante da previa anexação dos prédios nºs ... e ... Ponte de Sor, conforme decorre do teor da certidão junta a fls. 24 a 27 conjugada com a certidão do registo predial de fls. 28, cujo teor aqui se dá por inteiramente reproduzido.

12.Os AA. não são donos de mais nenhum prédio contíguo com o seu ou contíguo com o prédio inscrito na matriz sob o artigo ... da seção D.

13. Todos os prédios acima referidos (inscritos na matriz sob os artigos ..., ...e ... da seção D) têm maioritariamente a ocupação de culturas de sequeiro e de floresta.

14.O prédio rústico inscrito na matriz sob o artigo ... da seção D confina, em toda a sua extensão (cerca de 1200 m), a Sul-Poente com o prédio inscrito na matriz sob o artigo ... seção D da União das freguesias de Ponte de Sor, Tramaga e Vale de Açor com a área de 63,7334 ha descrito na CRP de Ponte de Sôr sob o numero

15.O prédio rústico inscrito na matriz sob o artigo ... seção D, por sua vez, confina em toda a sua extensão (cerca de 1500 m), a Sul-Poente com o prédio inscrito na matriz sob o artigo ... seção XX da mesma união de freguesias com a área de 69,92 ha, descrito na CRP de Ponte de Sôr sob o numero

16. O Réu J... é dono dos três prédios rústico inscritos na matriz sob os artigos ..., ... e ..., que integram uma única exploração agrícola do R. J..., sendo por ele explorados de forma unitária.

17.O Réu J... em 24.10.2019 requereu junto do serviço de finanças de Ponte de Sor o emparcelamento dos prédios rústicos inscritos na matriz cadastral sob os artigos ... da seção D e ... da seção D.

18.Na presente ação, os AA depositaram à ordem do tribunal o valor global de 49.300,00€.

19.Os prédios rústicos inscritos sob os artigos matriciais ... da seção D e ... da seção D têm áreas que fazem parte da Reserva Agrícola Nacional.

20.Na celebração do contrato de compra e venda referida em 11., o Réu J... suportou a quantia de € 1.952,56 a título de IMT, de € 370,33 por Imposto de Selo e custeou despesas com o título de aquisição, incluindo honorários e registo da aquisição, no montante de € 602,00.

21.O prédio adquirido pelo Réu J... encontrava-se na data da aquisição com abundante vegetação espontânea potenciadora de risco acrescido de incêndio.

22.O R J..., através da firma Florolampeira, Unipessoal, Lda., realizou trabalhos de limpeza e de manutenção do referido prédio rústico, com trator e corta mato, entre 22 a 26 de Julho de 2019, no que despendeu a quantia de € 1360,00.

- a) Os AA aceitaram que a venda do prédio em causa nos autos fosse feita ao R marido.
- b) Os AA só tomaram conhecimento de que a venda fora efetuada pelos RR. A... e C... ao R J... em agosto de 2019 quando consultaram o registo predial.
- c) Os AA. foram informados, em 02-07-2019, que a compra e venda iria ser celebrada no dia 03-07-2019, em que estava previsto ser vendida ao primitivo comprador, J....
- d) O R marido foi avisado pela Guarda Nacional Republicana (Ambiente) que deveria proceder à limpeza do dito prédio inscrito sob o artigo ... da seção D.

A restante factualidade alegada pelas partes não foi considerada por se tratar de matéria de direito ou por se mostrar irrelevante para a apreciação e decisão da causa.

2 - Objecto do recurso.

Questões a decidir, tendo em conta o objecto do recurso delimitado pelo recorrente nas conclusões da sua alegação, nos termos do artigo 684.º, n.º 3 do CPC, por ordem lógica e sem prejuízo do conhecimento de questões de conhecimento oficioso:

- 1.ª Questão - Saber se a acção declarativa comum é inadequada à situação dos autos, cabendo-lhe a forma processual especial prevista no art.º 1037.º do CPC.
- 2.ª Questão - Saber se o R tem o direito de preferência que invoca.

3 - Análise do recurso.

1.ª Questão - Saber se a acção declarativa comum é inadequada à situação dos autos, cabendo-lhe antes a forma processual especial prevista no art.º 1037.º do CPC.

O recorrente defende que a acção declarativa de condenação é **inadequada** à situação dos autos, cabendo-lhe forma processual especial do art.º 1037.º do CPC e, por isso, deve se reconhecido o erro na forma de processo que, por ser do conhecimento oficioso, conduz à absolvição da instância (artigos 196.º/1, 278.º/1, al. b)., 577.º, b) e 578.º do CPC).

Não cremos que haja fundamento para a alegada nulidade processual.

Vejamos porquê:

Nos termos do artigo 1037.º - Exercício da preferência quando a alienação já tenha sido efetuada e o direito caiba a várias pessoas,

1 - Se já tiver sido efetuada a alienação a que respeita o direito de preferência e este direito couber simultaneamente a várias pessoas, o processo para a determinação do preferente segue os termos do artigo 1032.º, com as alterações seguintes:

- a) O requerimento inicial é feito por qualquer das pessoas com direito de preferência;**
- b) O licitante a quem for atribuído o direito deve, no prazo de 20 dias, depositar a favor do**

comprador o preço do contrato celebrado e a importância do imposto devido paga, salvo, quanto a esta, se mostrar que beneficia de isenção ou redução e, a favor do vendedor, o excedente sobre aquele preço;

c) O licitante deve ainda, nos 30 dias seguintes ao trânsito em julgado da sentença de adjudicação, mostrar que foi proposta a competente ação de preferência, sob pena de perder o seu direito;

d) Em qualquer caso de perda de direito, a notificação do licitante imediato é feita oficiosamente.

2 - A apresentação do requerimento para este processo equivale, quanto à caducidade do direito de preferência, à instauração da ação de preferência.

3 - O disposto neste artigo é aplicável, com as necessárias adaptações, aos casos em que o direito de preferência cabe a mais de uma pessoa, sucessivamente».

Em primeiro lugar, importa referir que em causa neste artigo está a situação em que vários titulares preferentes querem impugnar a alienação (a não preferentes) e vários são os que têm esse direito, destinando-se a definir qual deles fica encabeçado para intentar a acção de preferência. (vide Rui Pinto, CPC anotado, volume II, página 894)

Não é o caso dos autos, em que a alienação terá sido efectuada a um preferente e um outro preferente intentou a acção de preferência.

Além disso, tem vindo a se entendido que “[o] processo de notificação para determinação de preferência sucessiva do artigo 1465º do CPC (atual 1037º), é um processo de jurisdição voluntária em que só se pretende e pede uma escolha, determinação e fixação, entre vários interessados daquele a quem caberá e competirá exercer o direito de preferir, que terá competência judicial para a futura acção de preferência”; neste sentido, Ac. STJ de 28-2-1985 in BMJ, 344º-432, STJ de 19-6-1986 in BMJ 358º-514, RP de 13-1-1987 in CJ, 1987, 1º-201, RC de 7-4-1987 in CJ 1987, 2º-89.

Como refere Antunes Varela, RLJ Ano 115, pág. 283 : «cada um dos preferentes, se já ocorreu a venda, pode intentar a ação sem que obrigatoriamente tenha que recorrer ao processo estabelecido no mencionado preceito, que só lhe dá a garantia de procedibilidade da acção por saber de antemão que não terá melhor concorrente. A notificação dos demais preferentes e o recurso ao processo do Artigo 1465º [agora art. 1037º, do C. P. Civil] é assim, uma faculdade e não um ónus que impenda sobre o preferente.”

No fundo, o preferente “tem a faculdade de notificar os restantes preferentes, para que, definitivamente, de uma vez por todas, se decida quem quer e pode preferir. Mas não tem o dever jurídico nem sequer o ónus de fazê-lo.”- vide neste sentido, Antunes Varela, RLJ Ano 116, pág. 288, Antunes Varela e Maria dos Prazeres Pizarro Beleza, em parecer publicado na CJ, 1990, Tomo III, págs. 31-39 e Ac. STJ de 15.03.1994, CJ/ASTJ, 1994, Tomo I, pág. 152-154.

E mais recentemente, Ac. RG de 06-06-2019, Processo: 3372/18.7T8VNF.G1 (relator: António Penha), onde se lê : «Em caso de venda já efetuada, havendo mais de um titular concorrente no exercício do direito de preferência, qualquer deles pode propor a respetiva ação de preferência, sem ter que recorrer previamente ao processo a que se refere o disposto no art. 1037º, do C. P. Civil, o qual só lhe dá a garantia de procedibilidade da ação por saber de antemão que não terá melhor concorrente».

Nesta medida, forçoso é concluir que não se verificava qualquer necessidade, de previamente à presente acção, os autores lançarem mão do processo de jurisdição voluntária previsto no art. 1037º, do C. P. Civil, pelo que não ocorre o mencionado erro na forma do processo.

2.ª Questão - Saber se o recorrente tem ou não o direito de preferência que invoca.

Os AA vieram, nesta acção, pôr em causa a preferência dada ao Réu J..., alegando que o somatório das áreas dos seus prédios - o confinante directo e os contíguos a esse entre si contíguos e sem hiados é de 147,4334 há - excede a unidade de cultura legal (48ha).

A sentença - em consonância com esta posição - afastou o direito do Réu/recorrente, considerando que o seu terreno tem uma área superior à unidade de cultura e, por isso, não se verifica o requisito para preferir referido na al. b) do n.º 2 do art.º 1380.º do CC.

O recorrente argumenta agora que tem o direito de preferir na aquisição ao abrigo do artigo 1380.º do CC, perfazendo o seu prédio confinante com o adquirido a área de 26,2000 hectares contra os 25,525 ha que, com a mesma aquisição, perfariam os recorridos.

Vejamos:

Dispõe o art.º 1380.º do CC - (Direito de preferência)

1. Os proprietários de terrenos confinantes, de área inferior à unidade de cultura, gozam reciprocamente do direito de preferência nos casos de venda, dação em cumprimento ou aforamento de qualquer dos prédios a quem não seja proprietário confinante.

2. Sendo vários os proprietários com direito de preferência, cabe este direito:

a) No caso de alienação de prédio encravado, ao proprietário que estiver onerado com a servidão de passagem;

b) Nos outros casos, ao proprietário que, pela preferência, obtenha a área que mais se aproxime da unidade de cultura fixada para a respectiva zona.

3. Estando os preferentes em igualdade de circunstâncias, abrir-se-á licitação entre eles, revertendo o excesso para o alienante.

4. É aplicável ao direito de preferência conferido neste artigo o disposto nos artigos 416.º a 418.º e 1410.º, com as necessárias adaptações.»

Por sua vez, a Portaria 202/70, de 21/4, veio definir as áreas de cultura para as diversas regiões do país.

Além disso, o art. 18º, nº 1, do D.L. 384/88, de 25/10 dispõe que “os proprietários de terrenos confinantes gozam do direito de preferência previsto no art. 1380º do Código Civil, ainda que a área daqueles seja superior à unidade de cultura”.

Como refere Antunes Varela, RLJ, Ano 127, páginas 308 e seguintes e 365 e seguintes: «a razão de ser do regime consagrado nos normativos legais supra transcritos teve na sua base, na óptica do legislador, o propósito de facilitar o emparcelamento de terrenos com área inferior à unidade de cultura, visando uma exploração agrícola tecnicamente rentável, evitando-se, assim, a proliferação do minifúndio, considerado incompatível com um aproveitamento fundiário eficiente».

Da análise dos autos, resulta desde logo que **ambas as partes (AA e R. J...) são proprietários de prédios confinantes, ou seja a venda foi efectuada a um terceiro confinante.**

Assim, a primeira questão que se coloca é a de saber se se verificam os requisitos exigidos pelo art.º 1380.º, n.º 1 do CC para a acção de preferência.

Trata-se de saber se é ou não requisito do direito de preferência o facto da venda ser efectuada a um terceiro **não confinante.**

A posição largamente maioritária (note-se que em sentido contrário encontrámos um único acórdão isolado) defende que, sendo a venda feita a um confinante, não há direito de preferência dos demais confinantes, ou seja, que é pressuposto do reconhecimento do referido direito de preferência que a venda do prédio seja feita a terceiro não confinante - neste sentido, entre outros, Ac. STJ de 15.05.2007, proc. nº 07ª958, (relator: Nuno Cameira), da RC de 20/01/2009, proc. nº 486/07.2TBALB.C1 (relatora: Regina Rosa), da RG de 14.12.2010, proc. nº 473/08.3TBVCT.G1 (relatora: Ana Cristina Duarte) e de 3.10.2019, proc. nº 23/19.6T8PRG.G1 (relatora: Raquel Batista Tavares) e, mais recentemente, o Ac. do STJ de 14-01-2021, proc. 892/18.7T8BJA.E1.S1 (relatora: Rosa Tching), onde se pode ler:

“I. O direito real de preferência atribuído pelo artigo 1380º, nº 1, do Código Civil, aos proprietários de prédios rústicos confinantes depende da verificação dos seguintes requisitos:

- i) ter sido vendido ou dado em cumprimento um prédio com área inferior à unidade de cultura;
- ii) ser o preferente a dono de prédio confinante com o prédio alienado;
- iii) ter o prédio do proprietário que se apresenta a preferir área inferior à unidade de cultura;
- iv) não ser o adquirente do prédio proprietário confinante.”

E, ao contrário, há quem defenda que mesmo sendo a venda feita a um confinante, pode haver esse direito - neste sentido o único Acórdão encontrado foi o Ac. da RC de 12/09/2006, processo 654/05.1TBNLS.C1 (relator: Helder Roque) onde se lê:

“Pelo exposto, são requisitos do direito real de preferência, a que alude o artigo 1380º, do CC, a existência de dois prédios confinantes, que pertençam a proprietários diferentes, que ambos sejam aptos para cultura, sem que os dois atinjam ou transcendam os limites da área mínima de cultura, que um deles tenha sido vendido ou dado em cumprimento, que o preferente seja dono do prédio confinante com o prédio alienado, e que o adquirente do prédio não seja proprietário confinante ou, sendo-o, na hipótese de concurso de preferentes proprietários de prédios confinantes, não se tratando de um caso de alienação de prédio encravado, aquele que, pela preferência, obtenha a área que mais se aproxime da unidade de cultura fixada para a respectiva zona.

A venda de prédio rústico a proprietário de prédio com aquele confinante não afasta, por si só, em caso de concurso de preferentes proprietários de prédios confinantes, a possibilidade de qualquer um destes poder exercer o direito de preferência, consagrado pelo artigo 1380º, do CC.”

Apesar de todo o respeito pela tese contrária, seguimos a tese largamente maioritária.

Com efeito, a letra da lei aponta nesse sentido, pois está expresso no referido artigo que o direito de preferência depende do preenchimento dos seguintes pressupostos legais cumulativos: i) que um dos prédios tenha sido objeto de venda, dação em cumprimento ou aforamento; ii) que o dono do prédio preferente seja confinante com o prédio objeto da venda, dação em cumprimento ou aforamento; iii) que

ambos os prédios, quer o prédio confinante quer o objeto de preferência tenham uma área inferior à unidade de cultura; e iv) que o adquirente do prédio não seja proprietário do prédio confinante.

A Lei n.º 111/2015, de 27 de Agosto ao estabelecer o regime da estruturação fundiária, não revogou e nem alterou a redacção do artigo 1380.º do Código Civil, que mantém a referência à transmissão “a proprietário não confinante”.

Também a evolução legislativa aponta nesse sentido, já que, analisada a (evolução) do texto legal será de concluir que a circunstância do adquirente do imóvel não ser proprietário confinante é sempre indicada como um pressuposto do direito de preferência reconhecido pelo artigo 1380.º do Código Civil: a alienação (venda ou dação em cumprimento) do terreno deverá efectivar-se a quem não seja dono de terreno que esteja numa relação de confinância com o prédio alienado.

Mas não só a letra da lei e a evolução legislativa apontam nesse sentido como o espírito do legislador lhe dá acolhimento.

Basta pensar no objectivo da lei ao consagrar esta preferência legal, que permite esta limitação excepcional ao poder normal de livre disposição do proprietário, com base em razões de interesse público que visam fomentar o emparcelamento dos terrenos com área inferior à unidade de cultura, tendo em vista reduzir o número dos denominados minifúndios, de forma a conseguir uma exploração tecnicamente mais rentável” objectivo que é conseguido quando o prédio é vendido a um proprietário confinante, não se mostrando necessário nessa circunstância coartar a liberdade negocial do alienante e fazer intervir o mecanismo da preferência uma vez que a transmissão por si só já realiza o fim que com esta se pretende alcançar.

Em suma:

Porque no caso dos autos não se verifica um dos pressupostos exigidos para o exercício do direito de preferência - que o adquirente do prédio não seja proprietário do prédio confinante - a acção teria necessariamente de improceder por falta de verificação de um dos pressupostos em que a lei faz assentar o direito de preferência, pelo que ficam prejudicados os argumentos do recorrente para afastar a preferência dos AA, devendo assim proceder o recurso, embora por outro fundamento que não o indicado no recurso.

4 - Dispositivo.

Pelo exposto, acordam os juízes da secção cível deste Tribunal da Relação em julgar procedente o recurso de apelação interposto, embora por outro fundamento que não o indicado no recurso, revogando-se a sentença recorrida, e, em consequência, julga-se a acção e reconvenção improcedentes.

Custas na 1ª e 2ª instância pelos AA/recorridos.

Évora, 11.11.2021

Elisabete Valente (relatora)

Ana Margarida Leite

Cristina Mesquita

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