

TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE GUIMARÃES | CÍVEL

Acórdão

Processo	Data do documento	Relator
23/19.6T8PRG.G1	3 de outubro de 2019	Raquel Batista Tavares

DESCRITORES

Direito de preferência > Venda de prédio a proprietário confinante

SUMÁRIO

I - 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.

II - O n.º 2 do artigo 1380º do Código Civil está logicamente subordinado ao n.º 1 e só no caso de se verificarem em concreto todos os pressupostos necessários à constituição do direito de preferência (à luz do n.º 1 do artigo 1380º do Código Civil) é que se deve fazer apelo ao n.º 2, se forem vários os proprietários com direito de preferência.

TEXTO INTEGRAL

ACORDAM NO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE GUIMARÃES

I. Relatório

M. F., solteira, residente em ..., Peso da Régua e M. B., solteira, residente no ..., Peso da Régua, instauraram a presente acção de processo comum contra J. T. e mulher M. R., residentes na Rua ..., Peso da Régua, M.M., viúva, residente na Rua do ..., Peso da Régua, A. R. e mulher A. B., residentes na Rua ..., Amarante, C. M. e marido S. A. residentes na Rua ..., Viseu, por si, e em representação da HERANÇA ABERTA POR ÓBITO DE A. J., e S. V. e marido A. M., residentes na Quinta da ..., Peso da Régua, na qual pedem que:

- A) Os Réus sejam condenados a reconhecer o direito de propriedade das Autoras sobre o prédio rústico descrito no artigo 8.º da Petição Inicial;
- B) Se reconheça e declare às Autoras, o direito de haver para si o prédio rústico identificado no artigo 2.º da petição inicial, condenando os 3.ºs Réus a abrir mão do prédio a favor das Autoras, entregando-o no estado em que se encontrava à data da Escritura já referida, atribuindo-se a estes o correspondente direito de propriedade e aos Réus o direito ao levantamento do preço depositado, ordenando-se o cancelamento de quaisquer eventuais registos conservatoriais feitos com base na predita escritura, ou quaisquer outros que entretanto tenham sido efectuados.

Alegam, para tanto e em síntese:

Que os primeiros e os segundos Réus venderam aos terceiros Réus prédio sobre o qual pretendem exercer direito de preferência enquanto proprietárias confinantes, por entenderem que, não obstante os compradores (3.º Réus) serem igualmente proprietários confinantes, o seu direito de preferência prevalece sobre o destes últimos.

Regularmente citados, os Réus J. T., e mulher M. R., M.M., A. R. e mulher A. B., C. M. e marido S. A. contestaram invocando não só que as Autoras não têm direito de preferência, mas também o abuso de direito, e pugnando pela improcedência da acção.

Regularmente citados, os Réus S. V. e marido A. M. apresentaram igualmente contestação em que pugnaram pela improcedência da acção, tendo ainda formulado pedido reconvenicional para a hipótese da procedência da acção, pedindo a condenação das Autoras no pagamento da quantia de €7.578, ... a título de benfeitorias por si efectuadas no imóvel, acrescidas dos correspondentes juros de mora.

Foi realizada a audiência prévia e foi proferido saneador-sentença nos seguintes termos, no que concerne à parte dispositiva:

“Em face do exposto, decido:

- a) Julgar improcedentes os pedidos formulados pelas autoras e, em consequência, deles absolver os réus.
- b) Condenar as autoras no pagamento das custas processuais, nos termos dos n.ºs 1 do artigo 527.º do Código de Processo Civil.

Registe e notifique.”

Inconformadas, apelaram as Autoras, concluindo as suas alegações da seguinte forma:

“Em conclusão:

1. Entendeu o Tribunal a quo, que no âmbito dos presentes autos, não se mostra verificado um dos pressupostos constitutivos do direito de preferência de que as Autoras se arrogam titulares:

“a venda do prédio objeto de preferência a quem não é confinante”.

2. Considerando, pois, como pressuposto constitutivo do direito de preferência que o prédio objeto de preferência tenha sido vendido a não confinante, julgou a presente ação totalmente improcedente, sem necessidade de produção de prova quanto ao mais.
3. Ora, é inegável que o prédio objeto de preferência foi vendido a confinante, tal mostra-se desde logo aceite e alegado pelas próprias Autoras.
4. Contudo, não podemos aceitar que o facto de o prédio objeto de preferência ter sido vendido a quem também é confinante invalide que outros confinantes, com direito de preferência prevalecente, possam fazer valer o seu direito.
5. Pois, se se atentar ao disposto no art.º 1380.º n.º 2, al. b), verificamos que o legislador teve o cuidado de prever que em situações em que existam vários confinantes, há que estabelecer um grau de prevalência relativamente ao direito de preferência.
6. Na redação do aludido art.º 1380.º n.º 1, não pretendeu o legislador, cremos, através do n.º 1 limitar o direito de preferência, apenas quando a aquisição tenha sido efetuada por não confinante.
7. Da conjugação dos n.º 1 e 2 do art.º 1380.º ressalta, apenas que, comprovando-se que a venda do prédio objeto de preferência foi vendida a não confinante, qualquer confinante pode exercer o seu direito de preferência, e que, existindo vários confinantes, há que atentar à graduação dos direitos de preferência efetuada pelo n.º 2.
8. Cremos, pois, que a cada um dos proprietários confinantes, assiste um direito de preferência autónomo, limitando-se o n.º 2 do art.º 1380.º a estabelecer um critério de prioridade entre os vários preferentes.
9. Cremos que a perfilhação do entendimento vertido na d. Sentença, esvaziaria de qualquer sentido, pratico-jurídico o disposto no n.º 2, al. b) do art.º 1380.º.
10. Neste sentido veja-se: D. Acórdão da Relação de Coimbra, datado de 12-09-2006, proferido no âmbito do processo n.º 654/05.1TBNLS.C1, D. Acórdão da Relação de Guimarães, datado de 28-09-2017, proferido no âmbito do processo

n.º 420/16.9T8CHV.G1; D. Ac. Rel. Porto de 06/02/... - In, Col. Jur. 19... - 1o - 96); e Ac. Rel. Coimbra de 16/11/82 - In. Col. Jur.1982-5º.

11. Assim, a venda de prédio rústico a proprietário 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.

12. Não olvidamos que, efetivamente, constitui um dos requisitos do direito real de preferência a que alude o disposto no art.º 1380.º do CC 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.

13. Termos em que se conclui que o entendimento vertido na d. Sentença viola por erro de interpretação o disposto no art.º 1380.º n.º 2 al. b), o qual deverá ser interpretado no sentido de que não constitui, nem pode constituir pressuposto constitutivo do direito de preferência que o prédio objeto de preferência tenha sido adquirido por não confinante, sob pena de total esvaziamento do sentido e significado que o legislador emprestou ao aludido preceito legal.

14. Ao assim decidir, revela-se precipitada a decisão proferida, devendo ser ordenado o prosseguimento dos autos, para tomada de posição quanto aos demais factos alegados pelas Autoras, essencialmente relativamente aos factos que alicerçam o invocado direito prevalecente e que se mostram expostos nos art.º 26.º a 37.º da Petição Inicial e que poderão conduzir ao reconhecimento do direito real de preferência alegado pelas Autoras.

Termos em que, a d. Sentença viola por erro de interpretação o disposto no art.º 1380.º n.º 1 e 2, al. b) do Código Civil, pelo que, concedendo V. Exas. total provimento ao presente recurso, revogando-se a douta decisão recorrida, substituindo-se por outra que decida de harmonia com as antecedentes

conclusões, V/Exas., farão, como habitualmente, INTEIRA JUSTIÇA!”

Pugnam os Recorrentes pela integral procedência do recurso e consequentemente pela revogação da sentença recorrida e sua substituição por outra que decida julgar procedentes os pedidos dos Autores nos termos aqui restritos.

Os Réus S. V. e A. M. contra-alegaram pugnando pela improcedência do recurso confirmação da sentença recorrida.

Colhidos os vistos legais, cumpre decidir.

II. DELIMITAÇÃO DO OBJECTO DO RECURSO

O objecto do recurso é delimitado pelas conclusões da alegação do recorrente não podendo este tribunal conhecer de matérias nelas não incluídas, sem prejuízo das de conhecimento oficioso (artigo 639º do CPC).

A questão a decidir, tendo em conta o teor das conclusões formuladas pelas Recorrentes, é a de saber se lhes deve ser reconhecido no caso concreto direito de preferência uma vez que a venda do imóvel não foi efectuada a não confinante.

III. FUNDAMENTAÇÃO

3.1. Os factos

Factos considerados provados em Primeira Instância:

1. No dia .. de fevereiro de 2011, na freguesia de ..., neste concelho, faleceu A. J., no estado de casado com M.M., em primeiras núpcias de ambos e no regime

da comunhão geral de bens.

2. O falecido não deixou Testamento, nem qualquer outra disposição de última vontade, tendo deixado a suceder-lhe como únicos e universais herdeiros, a sua esposa e filhos, os segundos réus.

3. Por Contrato de Compra e Venda, celebrado no dia 18 de julho de 2018, autenticada no mesmo dia pela Sr.^a Dr.^a M. A., M. D. Advogada, venderam os 1.^{os} Réus aos 3.^{os} Réus metade do seguinte imóvel, pelo preço de €8.000,00: Prédio rústico, sito no Lugar da ..., freguesia de ..., concelho de Peso da Régua, com a área total de 11.000 m², confrontando a Norte e Sul com Dr. J. C., Nascente com Caminho e Poente com J. E., inscrito na matriz predial rústica sob o artigo ...-A, e descrito na Conservatória do Registo Predial de Peso da Régua sob o n.^o

4. Por sua vez, No dia 18 de setembro de 2018, no Cartório Notarial da Sr.^a Dr.^a M. S. e por Escritura Pública exarada a fls. ... a fls. 89, do Livro de Notas para Escrituras n.^o 121- A, os 2.^{os} Réus, por si e em representação da Herança do seu pai e marido respectivamente, venderam aos 3.^{os} Réus, pelo preço de €8.000,00, a restante metade indivisa do mesmo prédio (artigo n.^o ...-A e descrito na C.R.P. sob o n.^o ...).

5. O prédio Rústico, sito no Lugar ... - ..., freguesia de ..., concelho de Peso da Régua, com a área de 10...5m², inscrito na matriz predial sob o artigo n.^o ... - A e descrito na C.R. P. sob o n.^o .../19890718, que confronta a Norte com J. C., Sul com caminho de consortes, Nascente com J. M. e Poente com os 3.^{os} Réus, terreno de sequeiro afecto à cultura da vinha, tem a respectiva aquisição mediante sucessão por morte inscrita no registo predial a favor das autores com data de 18.7.1989.

6. O prédio rústico objecto dos contratos de compra e venda supra identificados confronta, do lado nascente, com o rústico das Autoras, inscrito na matriz sob o artigo ... - A e pelo lado sul com o inscrito na matriz sob o artigo ...-A.

7. Encontra-se inscrita no registo predial a favor dos 3.^{os} Réus a aquisição a seu

favor, por compra, respectivamente, com data de 15.5.2009 e de 21.5.2009, dos seguintes prédios rústicos confinantes com o prédio objecto da alienação:

- Prédio rústico sito no lugar de vinha das tapadas, freguesia de ..., Concelho de Peso da Régua, com a área de 5574 m², inscrito na matriz predial rustica da freguesia de ... sob o artigo ...-B e descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº ... de ..., que confronta do Norte com M. V., do sul com Caminho Público, do Nascente com Caminho Público e T. V. e do Poente com J. F. e limite da freguesia;

- Prédio rústico sito no lugar ... ou tapadas, freguesia de ..., Concelho de Peso da Régua, com a área de 46... m², inscrito na matriz predial rústica da freguesia de ... sob o artigo ...-B e descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº ... de ..., que confronta do Norte e Nascente com M. V., do sul com António e do Poente com F. L..

3.2. Do direito de preferência na venda de prédio a não confinante

A questão a decidir, tendo em conta o teor das conclusões formuladas pelas Recorrentes, é a de saber, tal como já delimitamos, se lhes deve ser reconhecido direito de preferência na venda uma vez que esta foi efectuada a um proprietário confinante.

Foi entendimento do tribunal a quo plasmado na sentença recorrida que com a venda a proprietário confinante fica excluído o direito de preferência de outros proprietários confinantes, uma vez que o artigo 1380º apenas confere o direito de preferência aos proprietários confinantes no caso de venda (dação em cumprimento ou aforamento) a quem não seja proprietário confinante.

É contra este entendimento e interpretação do artigo 1380º do Código Civil que se insurgem as Recorrentes.

Vejamos então se lhes assiste razão.

Dispõe o n.º 1 do citado artigo 1380º do Código Civil que 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.

Segundo o n.º 2 do mesmo preceito legal, 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.

E estando os preferentes em igualdade de circunstâncias, abrir-se-á licitação entre eles, revertendo o excesso para o alienante (n.º 3 do mesmo preceito).

No caso concreto não vem questionado que as Autoras são proprietárias de terreno confinante e nem que o prédio foi vendido a quem é também proprietário confinante (os terceiros Réus); aliás, as Autoras já o tinham alegado na petição inicial (cfr. artigo 28º da petição inicial) e voltam a afirmá-lo no presente recurso (cfr. conclusão n.º 3).

O que as Autoras defendem é que a venda de prédio rustico a proprietário de terreno confinante não afasta, por si só, a possibilidade de qualquer outro dos proprietários confinantes poder exercer o direito de preferência consagrado no artigo 1380º do Código Civil.

Não desconhecemos a existência de jurisprudência no sentido da posição defendida pelas Autoras, em particular o Acórdão da Relação de Coimbra de 12/09/2006 (relatado pelo Desembargador Hélder Roque), citado pelas Recorrentes e em cujo sumário se pode efectivamente ler que “1. A venda de prédio rústico a proprietário 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. 2. A letra da lei não afasta o que o espírito do legislador reclama, a bem do princípio da unidade do sistema jurídico, ou seja, que sendo vários os prédios confinantes, a cada um dos respectivos proprietários assiste um direito de preferência, autónomo e distinto, limitando-se a lei a estabelecer, nos nºs 2 e 3 do artigo 1380º do CC, um critério de prioridade entre os vários preferentes” (disponível em www.dgsi.pt, bem como todos os aqui irão ser citados).

Não obstante todo o respeito que nos merece tal posição e os argumentos invocados, sufragamos a posição contrária, que mereceu acolhimento na sentença recorrida, no sentido de que se a venda tiver sido feita a um dos proprietários confinantes, aos demais proprietários confinantes não lhes é reconhecido o direito de preferência.

Neste sentido se pronunciaram expressamente, entre outros, o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 15/05/2007, relatado pelo Conselheiro Nuno Cameira (em cujo sumário consta que “I - Na acção para exercício do direito de preferência previsto no art.º 1380.º do CC, o autor carece de alegar e provar, não apenas a relação de confinância entre os prédios, e que um deles - o confinante ou o vendido - tem uma área inferior à unidade de cultura, mas também que à data da compra o réu adquirente não era dono de nenhum prédio confinante com aquele que adquiriu. II - Este último facto constitui um pressuposto ou facto constitutivo do direito de preferência, o qual só existe, só se constitui, se a venda for efectuada a quem não seja proprietário confinante; tal o que resulta do elemento literal da norma e da sua história, designadamente da alteração introduzida pelo art. 18.º, n.º 1, do DL n.º 384/..., de 25-10”), o Acórdão da Relação de Coimbra de 20/01/32009, relatado pela Desembargadora Regina Rosa (em cujo sumário se lê que “II - Porém, é pressuposto do reconhecimento do referido direito de preferência que a venda

do prédio seja feita a terceiro não confinante. III - Verificando-se que a venda de terreno de área inferior à unidade de cultura foi feita a proprietário de terreno confinante, já nenhum outro proprietário confinante, em qualquer circunstância, terá então direito de preferência nessa venda”) e o Acórdão da Relação de Guimarães de 14/12/2010, relatado pela Desembargadora Ana Cristina Duarte (em cujo sumário consta que “2. Se houver vários proprietários confinantes com o prédio vendido e a venda tiver sido feita a um deles, os demais proprietários confinantes não podem preferir”).

Também no sumário do Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 19/04/2016, relatado pelo Conselheiro Gabriel Catarino, se afirma que “(...) V - Quando o proprietário de um terreno pretende exercer o direito de preempção sobre a venda de um terreno que lhe é confinante, deve a aceitação supor: (i) que a preferência é exercida tendo como objectivo axial e inarredável a criação de uma parcela de terreno que se compagina com critérios de rentabilidade da exploração agrícola (para a região); (ii) que os terrenos a preferir configurem uma relação de contiguidade suposta para a união e agregação das terras e com isso uma exploração mais proficiente e eficiente da sua qualidade; (iii) que qualquer proprietário de terreno confinante e que esteja nas preditas condições pode exercitar (reciprocamente) o direito de prelação, independentemente de o seu terreno se constituir como um minifúndio; (iv) que se verifique uma alienação - venda ou dação em cumprimento - de um terreno a um sujeito que não seja dono de terreno que esteja numa relação de confinância com o prédio alienado”, colocando o direito de preferência consagrado no artigo 1380.º do Código Civil na dependência da verificação/preenchimento destes pressupostos, no qual se inclui tratar-se da venda a um sujeito que não seja proprietário confinante.

E a questão que aqui se nos coloca é exactamente a de saber se o estabelecido na parte final do n.º 1 do referido artigo 1380º - venda a quem não seja proprietário confinante - é um dos pressupostos do direito de preferência

consagrado neste preceito.

Pires de Lima e Antunes Varela (Código Civil Anotado, Volume III, 2.ª Edição Revista e Atualizada, páginas 270 e 271) em anotação ao artigo 1380º afirmam serem os seguintes os pressupostos do direito real de preferência atribuído por este preceito: “a) que tenha sido vendido ou dado em cumprimento um prédio com área inferior à unidade de cultura; b) que o preferente seja dono de prédio confinante com o prédio alienado; c) que o prédio do proprietário que se apresenta a preferir tenha área inferior à unidade de cultura; d) que o adquirente do prédio não seja proprietário confinante”.

Também no citado Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 15/05/2007 se afirma de forma inequívoca tratar-se de um facto constitutivo do direito de preferência pois “este só existe, só se constitui, se a venda for efectuada a quem não seja proprietário confinante” considerando que “se há casos em que o elemento gramatical da norma elimina logo à partida, praticamente, qualquer dúvida que pudesse alimentar-se a respeito do assunto, este será um deles”.

De facto, analisando a disposição constante do artigo 1380º é inequívoco que da mesma consta expressamente a referência a que os proprietários de terrenos confinantes gozam do direito de preferência nos casos de venda “a quem não seja proprietário confinante”.

E, se é certo que a interpretação não deve cingir-se à letra da lei, mas reconstituir a partir dos textos o pensamento legislativo (cfr. artigo 9º do Código Civil), entendemos que também a evolução legislativa do texto legal e o espírito do legislador apontam nesse sentido.

Vejamos.

A ideia de utilizar a preferência legal como meio de combate aos “ponderosos inconvenientes de ordem económico-social dos prédios rústicos de reduzida dimensão” provém, como refere Antunes Varela em anotação ao Acórdão do

Supremo Tribunal de Justiça de 13/10/1993 (RLJ 127º ANO – 1994-1995, páginas 294, 326 e 365) da Lei n.º 2116, de 14 de agosto de 1962, em cuja Base VI se prescrevia que os proprietários de terrenos confinantes gozavam do direito de preferência nas transmissões por venda particular ou judicial, adjudicação em processo de execução, dação em pagamento ou aforamento, a proprietário não confinante, da propriedade ou do domínio útil ou de qualquer fracção alíquota destes direitos sobre prédios rústicos, encravados ou não, com área inferior à unidade de cultura.

A preferência aproveitava então a todos os proprietários confinantes independentemente da área dos seus terrenos, desde que estivesse em causa a transmissão de prédio rustico com área inferior à unidade de cultura, e já ali se fazia menção expressa à transmissão a “proprietário não confinante”.

Como refere Antunes Varela (Ob. Cit. página 367) o objectivo essencial da lei era o de aproveitar o interesse do dono do minifúndio em aliená-lo para pôr termo, na medida do possível, à sua existência “dando prioridade absoluta a quem quer que fosse proprietário confinante sobre quem o não fosse”.

Com a entrada em vigor do Código Civil de 1966 a redacção do artigo 1380º veio afirmar explicitamente que o direito de preferência em causa é um direito recíproco e consagrar como requisito do direito de preferência a área inferior à unidade de cultura, não apenas no que respeita ao prédio transmitido, mas também aos prédios confinantes, não aproveitando por isso a preferência a todos os proprietários de prédios confinantes, mas apenas aos proprietários de prédios confinantes com área também inferior à unidade de cultura, limitando dessa forma o direito de preferência, mas continuando a manter a referência à transmissão “a proprietário não confinante”.

Com a entrada em vigor do Decreto-lei n.º 384/... de 25 de Outubro, (que veio estabelecer o novo regime de emparcelamento rural) o regime legal da preferência relacionada com os prédios confinantes e os minifúndios veio a ser novamente modificado, agora no sentido do alargamento da preferência.

Assim, o seu artigo 18º n.º 1 dispõe que “Os proprietários de terrenos confinantes gozam do direito de preferência previsto no artigo 1380.º do Código Civil, ainda que a área daqueles seja superior à unidade de cultura”.

Como consta do preâmbulo do diploma visava-se com o mesmo “adaptar o regime jurídico das operações de emparcelamento ao quadro constitucional vigente e introduzir as alterações que a experiência na aplicação da actual legislação de emparcelamento aconselha, tendo em vista os seguintes objectivos: redefinir o conceito de emparcelamento, alargando-o a operações que transcendem ou completam as previstas no regime em vigor, de modo a atingir mais eficazmente a finalidade principal, que é o aumento da área dos prédios e das explorações agrícolas dentro de limites a estabelecer, e articulando-o com a promoção do aproveitamento racional dos recursos naturais, a salvaguarda da sua capacidade de renovação e a manutenção da estabilidade ecológica (...)”.

Mas do Decreto-lei n.º 384/... não consta a revogação do artigo 1380º do Código Civil, e nem se pode considerar que tenha existido revogação tácita, pelo contrário o artigo 18º remete expressamente para aquele (v. Acórdão da Relação do Porto de 19/01/2015, relatado pelo Desembargador Caimoto Jácome, em cujo sumário também se considera que o exercício do direito de preferência previsto no nº 1 do artº 1380º depende da verificação cumulativa dos seguintes requisitos: a) que o preferente seja dono de um prédio confinante com o prédio alienado; b) que um dos prédios (o confinante ou o alienado) tenha área inferior à unidade de cultura; c) que o adquirente do prédio não seja proprietário confinante).

Antunes Varela, na anotação ao referido Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça (ob. cit. página 374) escreveu que a alteração introduzida pelo artigo 18º n.º 1 do Decreto-lei n.º 384/..., de 25 de Outubro tinha tido como objectivo e, portanto, deveria ser interpretada, no sentido de que “o legislador, ao reformular o regime de preferência legal traçado no artigo 1380º do Código

Civil, continuava apenas interessado em eliminar os minifúndios, aproveitando a oportunidade de o seu dono livremente os querer alienar (...)” e que o “verdadeiro espírito do artigo 18º, n.º 1 do decreto-Lei n.º 384/... de 25 de outubro (...) é o de conceder o direito de preferência recíproco aos proprietários de terrenos confinantes sempre que um deles tenha área inferior à unidade de cultura, qualquer que seja a área do outro”; e já não apenas quando ambos os prédios (confinante e a transmitir tivessem área inferior à unidade de cultura, conforme decorria inicialmente do artigo 1380º.

Não se pode concluir que com a referida reformulação do regime do artigo 1380º, operada pelo Decreto-lei n.º 384/..., tenha sido intenção do legislador afastar o pressuposto referido no seu n.º 1 da transmissão ser “a proprietário não confinante”; de facto, a reformulação do regime, mantendo o objectivo de eliminar os minifúndios, incidiu apenas sobre o pressuposto necessário da área dos terrenos, alargando o objecto da preferência aos casos de venda de terreno com área superior à unidade de cultura, desde que haja terrenos confinantes com dimensão inferior a essa unidade.

Entretanto a Lei n.º 111/2015, de 27 de Agosto (Regime Jurídico da Estruturação Fundiária) que revogou expressamente o Decreto-Lei n.º 384/..., de 25 de outubro (cfr. artigo 64º) teve por objectivo criar melhores condições para o desenvolvimento das atividades agrícolas e florestais de modo compatível com a sua gestão sustentável nos domínios económico, social e ambiental, através da intervenção na configuração, dimensão, qualificação e utilização produtiva das parcelas e prédios rústicos (cfr. artigo 1º) permitindo o emparcelamento ou a junção de terrenos rústicos, destinados à agricultura, de forma a possibilitar o aumento da rentabilidade e competitividade das explorações agrícolas.

No seu artigo 3º consagra como instrumentos de estruturação fundiária, os seguintes: a) O emparcelamento rural; b) A valorização fundiária; c) O regime de fracionamento dos prédios rústicos; d) Os planos territoriais intermunicipais ou municipais; e) A bolsa nacional de terras para utilização agrícola, florestal ou

silvo pastoril, designada por “bolsa de terras”; no seu artigo 48º n.º 1 veio prescrever que ao fracionamento e à troca de parcelas se aplicam, além das regras dos artigos 13...º a 1381.º do Código Civil, as disposições da mesma; e quanto ao emparcelamento rural prevê duas formas (artigo 6º), o emparcelamento simples e o emparcelamento integral, dispondo no artigo 21º que os proprietários de parcelas e prédios rústicos abrangidos pelo projeto de emparcelamento gozam reciprocamente do direito de preferência nos casos de transmissão a título oneroso de qualquer das parcelas ou prédios rústicos aí inscritos, inclusive nas transmissões decorrentes de venda forçada.

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 1380º do Código Civil que mantém a referência à transmissão “a proprietário não confinante”.

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 1380º 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 é o mais conforme, salvo melhor opinião, com o espírito do legislador e o seu objectivo ao consagrar esta preferência legal, sem esquecer que a preferência legal constitui sempre uma limitação ao poder normal de livre disposição do proprietário, assumindo carácter excepcional e tendo por base razões de interesse público que justifiquem o sacrifício imposto ao alienante quanto à sua liberdade negocial.

E o direito de preferência previsto neste preceito tem subjacente “razões de interesse público que visam fomentar o emparcelamento dos terrenos com área inferior à unidade de cultura de forma a conseguir uma exploração tecnicamente mais rentável” (Acórdão da Relação de Guimarães de 02/05/2019,

relatado pela Desembargadora Margarida Almeida Fernandes; v. ainda o de 26/11/2015, relatado pela Desembargadora Ana Cristina Duarte).

De facto, foi pretensão do legislador conseguir o emparcelamento de pequenas propriedades, tendo em vista reduzir o número dos denominados minifúndios, em ordem a obter explorações agrícolas técnica e economicamente viáveis e mais estáveis (cfr. neste sentido também o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 30/09/2008, relatado pelo Conselheiro Silva Salazar, em cujo sumário se pode também ler que “II - Eram, assim, pressupostos do direito de preferência consagrado neste preceito: ser, ou ter sido vendido, um prédio rústico com área inferior à unidade de cultura; ser o preferente dono de prédio confinante com o prédio vendido; não ser o adquirente do prédio proprietário confinante”).

E tal objectivo é já satisfeito 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 (v. o já citado Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 15/05/2007; também no Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 07/07/1994 (BMJ 439, páginas 562-572, apud o Acórdão da Relação de Coimbra de 20/01/32009 já citado) se considerava ser de compreender a opção legislativa que considerou que “no caso de venda do prédio a proprietário vizinho, caso em que o emparcelamento se verificaria por directa via negocial, se não impunha já a intervenção correctiva do legislador, que, nessa circunstância, seria algo desproporcionada: o reconhecimento do direito de preferência numa situação destas já não iria propriamente promover o emparcelamento, mas antes, desfazer um emparcelamento já constituído, directamente resultante da acção dos particulares, para depois, e tão-somente, o reconstituir noutros termos, quiçá melhores. E assim, o legislador recusou-se (...) a estabelecer mais uma limitação ao direito de propriedade (...).”

Assim se compreende, segundo entendemos, que o legislador tenha sempre mantido como requisito da atribuição do direito de preferência aos proprietários confinantes nos casos de venda “a quem não seja proprietário confinante” (o que como vimos ocorre desde a Lei n.º 2116, de 14 de agosto de 1962).

Analisando o caso concreto à luz destes considerandos fácil é concluir que às Recorrentes não deve ser reconhecido o direito de preferência na venda em causa pois que, sendo os terceiros Réus proprietários confinantes, a lei lhes não atribui qualquer direito de preferência.

Às Recorrentes impunha-se, uma vez que se arrogam titulares do direito de preferência, que provassem não só a relação de confinância entre os prédios (o seu e o transmitido), mas também que à data da compra os adquirentes (terceiros Réus) não eram donos, também eles, de nenhum prédio confinante com o que adquiriram.

Tendo ficado provado no caso concreto que os Réus adquirentes, no momento da aquisição, eram já proprietários confinantes (o que aliás as Recorrentes alegaram desde logo no artigo 28º da petição inicial) não se verifica o último dos requisitos exigidos pelo artigo 1380º n.º 1 do Código Civil.

Do exposto decorre que as Autoras não lograram provar todos os elementos constitutivos do direito invocado, como se lhes impunha nos termos do artigo 342º n.º 1 do Código Civil, pelo que a acção teria necessariamente de improceder tal como decidido pelo tribunal a quo, por falta de verificação de um dos pressupostos em que a lei faz assentar o direito de preferência, não merecendo qualquer censura a sentença recorrida.

De referir por último que não interessa na decisão do caso concreto a disposição do n.º 2, alínea b), do artigo 1380º (que prevê que cabe o direito ao proprietário que pela preferência obtenha a área que mais se aproxime da unidade de cultura fixada para a respetiva zona) a que fazem apelo as Recorrentes, pois que a mesma está logicamente subordinada à disposição do

n.º 1.

O n.º 2 do artigo 1380º do Código Civil só pode ser invocado quando exista o direito de preferência, isto é, quando se verificarem todos os pressupostos indicados no seu n.º 1.

Só no caso de se verificarem em concreto todos os pressupostos necessários à constituição do direito de preferência à luz do n.º 1 do artigo 1380º do Código Civil é que se deve fazer apelo ao n.º 2, se forem vários os proprietários com direito de preferência.

É o que resulta desde logo da parte inicial do próprio n.º 2 do artigo 1380º ao fazer menção a “sendo vários os proprietários com direito de preferência, cabe este direito (...)”.

Como vimos as Recorrentes não têm direito de preferência à luz do n.º 1 do artigo 1380º do Código Civil pelo que não tem aplicação, no caso concreto, o n.º 2 deste preceito que indica os critérios a considerar no caso de concorrerem vários proprietários com direito de preferência.

Em face de todo o exposto, improcede, pois, a apelação, sendo de confirmar a decisão recorrida.

As custas são da responsabilidade das Recorrentes atento o seu integral decaimento (artigo 527º n.º 1 e 2 do Código de Processo Civil).

SUMÁRIO (artigo 663º n.º 7 do Código do Processo Civil):

I - 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.

II - O n.º 2 do artigo 1380º do Código Civil está logicamente subordinado ao n.º 1 e só no caso de se verificarem em concreto todos os pressupostos necessários à constituição do direito de preferência (à luz do n.º 1 do artigo 1380º do

Código Civil) é que se deve fazer apelo ao n.º 2, se forem vários os proprietários com direito de preferência.

IV. Decisão

Pelo exposto, acordam os juízes desta Relação em julgar improcedente a apelação, confirmando-se a sentença recorrida.

Custas pelas Recorrentes.

Guimarães, 03 de outubro de 2019

Texto elaborado em computador e integralmente revisto pela signatária

Raquel Baptista Tavares

Margarida Almeida Fernandes

Margarida Sousa

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