

Supremo Tribunal de Justiça
Processo nº 04B094

Relator: MOITINHO DE ALMEIDA

Sessão: 04 Março 2004

Número: SJ200403040000942

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: REVISTA.

Decisão: CONCEDIDA A REVISTA.

DIREITO DE PREFERÊNCIA

CONFLITO DE DIREITOS

Sumário

O direito de preferência do arrendatário só cede perante o direito de preferência do co-herdeiro e do comproprietário (artigo 25º, nº1 do Decreto-Lei nº 201/75) não se encontrando, por isso, ao mesmo nível do direito de preferência do proprietário do prédio confinante (artigo 1380º do Código Civil) ou do prédio encravado (artigo 1555º, do mesmo Código).

Texto Integral

Acordam no Supremo Tribunal de Justiça:

1. "A" requereu ao Liquidatário Judicial da Massa Falida - "B", nos Autos de Liquidação do Activo nº902-D/1998, que correm os seus termos no 1º Juízo Cível da Comarca de Guimarães, que fosse declarada nula a praça ocorrida no dia 8 de Março de 2002 e que de novo se procedesse às notificações a que se refere o artigo 1460º do Código de Processo Civil. Alegou para o efeito e em substância que é proprietário de prédios rústicos confinantes com o imóvel objecto do lote nº1 e leiloado naquela praça, e que tem direito de preferência na venda (artigo 1380º, do Código Civil) a exercer concomitantemente com o direito de preferência do arrendatário previsto no artigo 28º da L.A.R.(Decreto-Lei nº385/88, de 25 de Outubro).

Entendeu o Senhor Juiz que o direito de preferência do arrendatário apenas cede perante o direito de preferência do co-herdeiro ou do comproprietário e que, assim, prevalece sobre o direito de preferência do proprietário confinante.

Por acórdão de 25 de Junho de 2003, a Relação de Guimarães julgou procedente o recurso de agravo interposto pelo proprietário confinante, devendo o despacho recorrido ser substituído por outro que permita o exercício simultâneo do direito de preferência daquele e do arrendatário rural.

Inconformado, recorreu C para este Tribunal, concluindo as alegações da sua revista nos seguintes termos:

1. O Recorrente, vive desde que nasceu no Lugar de S. Romão, sendo os seus pais já lá arrendatários.
2. Nos anos oitenta o recorrente, celebrou contrato de arrendamento, com os proprietários do imóvel.
3. O imóvel foi vendido, em leilão.
4. O Recorrente, exerceu o seu direito de preferência, dentro do prazo legal.
5. O arrendatário rural goza de direito de preferência.
6. O direito de preferência do arrendatário rural está numa posição hierarquicamente superior relativamente ao proprietário do prédio confinante.
7. O artigo 28º nº2 do Dec.-Lei nº385/88, refere expressamente que o direito de preferência cede perante o exercício do co-herdeiro e comproprietário.
8. E só cede perante estes.
9. Se assim não fosse não haveria qualquer razão, para o legislador o indicar (sic) o arrendatário rural e deixava que funcionassem as regras gerais da preferência.
10. O legislador quis proteger aqueles que mais directamente lidam com a terra e que têm melhores condições para fazer com que a terra produza.
11. O legislador quis proteger o arrendatário rural e dar-lhe estabilidade para que possa exercer a sua profissão.
12. Se não for preferente relativamente ao proprietário do prédio confinante vai-lhe ser retirada toda a estabilidade que o legislador lhe atribuiu.
13. Devemos ter sempre em atenção a interpretação que consiste em retirar do texto um determinado sentido ou conteúdo de pensamento e já que o texto comporta múltiplos sentidos e contem com frequência, expressões ambíguas

ou obscuras, sendo ainda possível que a expressão verbal tenha atraído o pensamento legislativo.

14. O art.º 1381.º do Cod. Civil refere quando é que os proprietários dos prédios confinantes deixam de gozar do direito de preferência.

15. Não gozam de direito de preferência quando a alienação abranja um conjunto de prédios que embora dispersos formem uma exploração agrícola do tipo familiar.

16. O que acontece, nitidamente no caso em apreço.

17. O Recorrente, com a sua família, explora a terra fazendo-a produzir.

18. O recorrido não tem qualquer direito de preferência que deva ser exercido simultaneamente com o do arrendatário rural.

19. O Recorrido só poderia exercer o seu direito de preferência se o arrendatário rural não o fizesse.

20. Os direitos de preferência do arrendatário rural e o do prédio confinante são sucessivos e não simultâneos.

O acórdão recorrido teria, assim, violado, entre outras disposições, as previstas nos art.ºs 28º, do Dec.Lei nº385/88 e nos artigos 380.º e 381.º, nº1 alínea b), do Código Civil.

2. As instâncias deram como provados os seguintes factos:

1. Encontra-se apreendido a favor da massa falida de B, o prédio rústico denominado Campo e Leiras de Sub-Horta, sito no lugar de S. Romão, freguesia da Caldas de S.João , com a área de 3.700 m², descrito na Conservatória do Registo Predial de Guimarães, sob o nº00110 (cfr. verba nº4 do auto de apreensão de fls.56-58 do apenso B).

2. Pela Comissão de Credores e pelo Senhor Liquidatário foi deliberado proceder à venda do mencionado bem, sob a designação de lote nº1, pelo valor base de Esc.15.400.000\$00.

3. Na data designada para a venda foi apresentada proposta por A para aquisição do aludido imóvel, pelo valor de € 82.301,65;

4. O prédio rústico, denominado Campo da eira Velha de Baixo, sito no lugar de S. Romão, da freguesia de Caldas de S. João, que confronta a Norte com

estrada, Nascente e Poente com caminho e a Sul com Joaquim de Sousa Oliveira & Filhos, Lda. (anterior designação da sociedade "B"), descrito na Conservatória do Registo Predial de Vizela sob o nº53, encontra-se inscrito a favor de A;

5. O prédio mencionado em 1. encontra-se arrendado a C.

Cumprido decidir.

3. Suscita, em primeiro lugar, o presente recurso a questão de saber se o direito de preferência do arrendatário rural, previsto no artigo 28º, do Decreto-Lei nº385/88, de 25 de Outubro, deve prevalecer sobre o direito de preferência do proprietário do prédio confinante previsto no artigo 1380º, do Código Civil ou se, como entendeu o acórdão recorrido, ambos os direitos são concorrentes.

Foi o Decreto-Lei nº201/75, de 15 de Abril que reconheceu o direito de preferência do arrendatário rural determinando, contudo, que a regra assim estabelecida "cede..., em face do direito de preferência do co-herdeiro e do comproprietário" (artigo 25º, nº1). O artigo 29º da Lei nº76/77, de 29 de Setembro, ao prever que "No caso de venda ou dação em cumprimento de prédios objecto de arrendamento rural, têm direito de preferência, em primeiro lugar, os respectivos arrendatários" veio, assim, reforçar o direito de preferência do arrendatário rural", eliminando a restrição mencionada naquele preceito.

O artigo 28º, do Decreto-Lei nº385/88, de 25 de Outubro estabelece:

"1. No caso de venda ou dação em cumprimento do prédio arrendado, aos respectivos arrendatários com, pelo menos, três anos de vigência do contrato assiste o direito de preferirem na transmissão.

"2 O direito de preferência do arrendatário cede perante o exercício desse direito por co-herdeiro ou comproprietário."

Com esta alteração ao regime do direito de preferência do arrendatário pretendeu o legislador voltar à solução inicialmente prevista e não colocar este direito ao mesmo nível de outros direitos de preferência, como o do proprietário do prédio confinante (artigo 1380º, do Código Civil) ou do prédio encravado (artigo 1555º).

É certo que no referido nº2 do artigo 28º não se estabelece que o direito de preferência do arrendatário só cede perante o exercício desse direito por co-

herdeiro ou comproprietário, mas a quase reprodução da última parte do n.º 1 do artigo 25.º, do Decreto-Lei n.º 201/75, demonstra bem que era esta a vontade do legislador. Se tivesse querido ir mais além impunha-se que expressamente o dissesse pois tal constituiria uma modificação profunda do regime do direito de preferência do arrendatário.

Entre a necessidade de constituir unidades agrícolas de produção com as dimensões adequadas, na base do direito de preferência do proprietário do prédio confinante e a garantia da "estabilidade necessária ao exercício da... actividade produtiva" do arrendatário rural, um dos objectivos da legislação de 1988 (cfr. o preâmbulo do Decreto-Lei n.º 385/88), o legislador português, desde 1975, confere a este objectivo prioridade.

No mesmo sentido decidiu o acórdão do supremo Tribunal de Justiça de 20 de Maio de 1997 (revista n.º 825-A/96).

Face ao exposto torna-se desnecessário tomar posição sobre a parte restante do recurso.

Concede-se, pois, a revista, confirmando-se o decidido em primeira instância.

Custas pelo Recorrido.

Lisboa, 4 de Março de 2004

Moitinho de Almeida

Ferreira de Almeida

Abílio Vasconcelos