

Supremo Tribunal de Justiça
Processo nº 37/17.0T8VPA.G1.S1

Relator: JOÃO CURA MARIANO

Sessão: 14 Janeiro 2021

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: REVISTA

Decisão: CONCEDIDA A REVISTA

PRÉDIO RÚSTICO

PRÉDIO CONFINANTE

INTERPRETAÇÃO

CAMINHO PÚBLICO

ÁGUAS PÚBLICAS

DIREITO DE PREFERÊNCIA

Sumário

I. A atribuição do direito de preferência previsto no artigo 1380.º do Código Civil procurou, a par de outras medidas, evitar a pulverização e a dispersão da propriedade rústica, visando-se, num movimento contrário, fomentar o emparcelamento de prédios confinantes.

II. A tentativa de encontrar uma noção de confinância, para efeitos de reconhecimento daquele direito de preferência, perante casos concretos de existência de obras ou acidentes naturais em que não se verifica uma continuidade física entre dois prédios vizinhos ou que obstaculizam o livre trânsito entre eles, não pode abstrair-se de que a atribuição desse direito se insere numa política de objetivos públicos mais vastos do que o interesse particular dos concretos proprietários preferentes rentabilizarem o cultivo dos prédios em questão, assim como deve ter presente o conteúdo dos requisitos legais desse direito de preferência, não aditando exigências que o legislador prescindiu.

III. Considerando as múltiplas finalidades de ordem pública visadas com a atribuição deste direito de preferência legal, não é possível eleger-se um acréscimo de produtividade resultante da reunião dos dois prédios no património do mesmo titular, em cada situação concreta, como um requisito imprescindível à constituição e exercício desse direito, nem sequer considerar a ausência desse acréscimo como um facto impeditivo do mesmo direito.

IV. Independentemente da existência de uma continuidade física ou da maior

ou menor dificuldade de trânsito entre o prédio objeto de preferência e o prédio cuja confinância é fundamento do direito de preferência, com os consequentes obstáculos a uma exploração uniforme, o exercício do direito de preferência não deixa de alcançar muitos dos objetivos económicos e sociais que o emparcelamento das propriedades rústicas proporcionam.

V. Não justificando a teleologia desta norma uma interpretação restritiva do conceito de confinância, nas referidas situações, deve uma delimitação deste conceito limitar-se a excluir do seu âmbito as hipóteses em que essas obras ou acidentes da natureza se traduzam na existência de uma área de terreno, situada entre os dois prédios, dotada de autonomia, cujo domínio não se integra em qualquer um deles, como sucede, por exemplo, quando entre os dois prédios existe uma estrada ou um caminho público, ou um curso de água, pertencente ao domínio público.

VI. Daí que, o facto do limite entre dois prédios vizinhos ser constituído por uma levada de rega que serve diversos consortes e destes se encontrarem desnivelados não obste a que esses prédios sejam qualificados de confinantes, para os efeitos previstos no artigo 1380.º do Código Civil.

Texto Integral

*

I - Relatório

AA instaurou ação declarativa, sob a forma de processo comum, contra os três primeiros Réus, pedindo que seja declarado o seu direito a preferir na compra e venda do prédio identificado na petição inicial, reconhecendo-se o seu direito de adquirir o prédio em causa pelo preço declarado e ordenando-se o cancelamento dos registos efetuados na sequência da escritura outorgada pelos 1.º e 3.º Réus.

Alegou, para tanto, em síntese, que é herdeiro de BB e CC e que das heranças abertas por morte destes faz parte um prédio rústico inscrito na matriz sob o artigo, confinante com o prédio rústico inscrito na matriz sob o artigo, relativamente ao qual os 1.º e 3.º Réus celebraram, em 5.8.2016, escritura de compra e venda, sem que ao Autor ou ao seu irmão tivesse sido feita a devida comunicação para preferência.

Acrescentou que o seu prédio tem área inferior à unidade de cultura e que sobre o prédio objeto da venda incide também uma servidão de aqueduto e passagem constituída por escritura pública, a favor do prédio do Autor.

Procedeu ao depósito de € 30.144,00, correspondente ao preço da venda, respetivos impostos e despesas.

O Réu DD contestou, alegando que o prédio em causa estivera diversos anos à venda e fora oferecido para compra ao Autor, que recusou o negócio, conhecendo todos os elementos do mesmo.

Mais negou a existência do direito de preferência, em virtude de existir entre os dois prédios um caminho de consortes, pelo que os mesmos não confinam, além de não se destinar o prédio vendido a cultivo.

Acrescentou que o preço do negócio foi de € 33.000,00.

Excecionou, ainda, a ilegitimidade, em virtude de na ação não estarem os demais proprietários confinantes.

Deduziu reconvenção, pedindo a condenação do Autor a pagar os € 33.000,00 acrescidos de € 3.342,56, relativos às despesas que teve com a venda do prédio, para a hipótese de a ação proceder.

AA deduziu réplica contestando o pedido reconvenicional.

EE, co-herdeiro juntamente com o primitivo Autor, das heranças de BB e CC, deduziu incidente de intervenção principal espontânea, aderindo e fazendo sua a petição inicial, alegando ter o direito de adquirir, em conjunto com este, o prédio alienado.

Foi proferido despacho saneador, que julgou improcedente a exceção de ilegitimidade passiva por ausência dos demais confinantes, conheceu parcialmente do mérito da reconvenção, julgando improcedente o pedido de condenação no pagamento das despesas reclamadas pelo Réu/reconvinte, no valor de € 3.342,56, e deferiu a intervenção espontânea de EE, por ter considerado que a presente ação exigia um litisconsórcio necessário dos herdeiros das heranças onde se integrava o prédio confinante.

Falecido o Autor primitivo, AA, foi habilitada como sua sucessora a atual Autora.

Realizada a audiência de julgamento, veio o interveniente EE declarar desistir de todos os pedidos formulados.

Notificada, FF, habilitada na posição do primitivo Autor, entretanto falecido, requereu o prosseguimento dos autos, porquanto tratando-se de litisconsórcio necessário tal desistência apenas poderá relevar em sede de custas.

Realizou-se audiência de julgamento, tendo sido proferida sentença que julgou a ação totalmente improcedente e, em consequência, absolveu os Réus dos pedidos formulados e julgou prejudicada a apreciação da reconvenção, por haver sido deduzida a título subsidiário.

Desta decisão foi interposto recurso pela Autora para o Tribunal da Relação que, por acórdão proferido em 20.02.2020, julgou improcedente o recurso, confirmando a decisão recorrida.

Deste acórdão interpôs a Autora recurso de revista excecional, alegando que esta decisão contraria o decidido no Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 14.05.2002 e que constitui uma questão cuja apreciação, pela sua relevância jurídica, é necessária para uma melhor aplicação do direito.

O Réu contestante apresentou contra-alegações, em que se pronunciou pela inadmissibilidade do recurso e sustentou a decisão recorrida.

No Tribunal da Relação foi proferido acórdão, rejeitando a existência da nulidade arguida nas alegações de recurso.

Tendo os autos sido remetidos à Formação a que alude o artigo 672.º, n.º 3, do Código de Processo Civil, foi proferido acórdão que admitiu a revista excecional, por se verificar contradição, relativamente à solução encontrada para a mesma questão, entre o acórdão recorrido e o acórdão fundamento, estando em causa a uniformidade e a certeza na aplicação do direito.

São as seguintes as conclusões das alegações de recurso:

(...)

4 - O direito de preferência dos proprietários, com base na confinância entre terrenos confinantes, de área inferior À UNIDADE DE CULTURA, a quem não seja proprietário confinante, afigura-se com um direito de particular relevância nas zonas agrícolas do País e na certeza geral das relações contratuais que se pretendem claras e indubitáveis para os cidadãos.

A certeza nas relações jurídicas contratuais e entre vizinhos é um dos pilares do nosso direito civilista e a contradição na aplicação do direito em situações iguais apresenta-se como um mal que deve ser evitado e esclarecido.

5 - Os conflitos de direito privado entre vizinhos, os relativos a questões de propriedade privada, a questões de exploração agrícola, em especial zonas rurais, como é o caso, são de particular importância económica, ambiental, mas acima de tudo social, no sentido de pacificação de conflitos, certeza do direito e sua aplicação e melhor exploração do solo, com o menor impacto ambiental.

6 - O duto Acórdão em crise, é contraditório em relação a outros Acórdãos, já transitados, e sobre a mesma legislação e matéria de Direito.

7 - O entendimento constante desses anteriores Acórdãos está em consonância com a lei e a sua orientação é a mais consentânea com a legislação em vigor.

8 - Com efeito, o Acórdão Recorrido rejeita reconhecer que os prédios e são confinantes, pelo facto de entre ambos se verificar um desnível, e entre eles se interpor uma levada.

9 - Esse foi o motivo para indeferir o Pedido.

10 - Esta conclusão não pode deixar de causar perplexidade, sobretudo porque o artigo 1380.º do CC não estabelece diferença entre confinância.

11 - Neste sentido vide Duto Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 14/05/2002, Processo 02A1137.

12 - “O rego que está de permeio entre os prédios ... não constitui obstáculo à unificação dos prédios nem impede que da superfície fundiária assim conseguida, mais próxima da unidade de cultura, se possa obter o desiderato conducente a uma melhor produtividade e a uma melhor rentabilização – neste sentido, vide Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, in CJ XIII/1/74.

13 - A existência de um rego não impede uma melhor exploração agrícola, nem o acesso de um terreno ao outro tal como a sua localização num outro ponto do terreno não impediria a exploração e o acesso entre parcelas, que num mesmo terreno por força do atravessamento por aquele, se formassem.”

14 - O mesmo Acórdão do STJ trata a matéria da existência de um desnível entre os prédios: “Entre os dois prédios existe um desnível de 1,5m ... Valem aqui as considerações anteriores, sendo de concluir, como este Supremo num

caso em que o desnível era o dobro do aqui verificado afirmou - «não se vê que um desnível possa servir de obstáculo à formação de unidade de cultura, como obstáculo constituirão, por exemplo, a existência de um muro de vedação ou de socalcos sustentados por botareús... Acórdão de 86.04.17 in B. 356/368.»

15 - Temos assim, pelo menos três Acórdãos, dois da autoria do Supremo Tribunal de Justiça, e um do Tribunal da Relação de Coimbra, que defendem interpretação diversa do artigo 1380.º do C. C., não deixando de considerar como confinantes dois prédios, rústicos, apesar de entre eles existir desnível e rego de água.

16 - Esta interpretação e orientação é aquela que melhor garante o desiderato da lei de procurar a unificação de propriedades que melhor assegurem uma aproximação da unidade de cultura, garantindo uma melhor exploração agrícola que se pretende.

17 - Daí a boa e, que deve manter-se, inatacável, orientação até agora seguida pelos Tribunais Superiores de considerar que não deixa de se considerar como confinantes dois prédios, rústicos, apesar de entre os mesmos existir desnível e rego de água.

18 - A ação base é de preferência, invocando o Autor como origem desse direito (real) o disposto no artigo 1380.º do C.C.

19 - No entanto face ao facto dado como Não Provado a), o pedido foi indeferido.

20 - Sucede que, tal como referido supra, o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 14/05/2002, Processo 02A1137 que também se louva no Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, in CJ XIII/1/74 e Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 86.04.17 in B. 356/368 vai em sentido oposto, considerando que existe confinância entre dois prédios, apesar de entre os mesmos existir desnível, ou levada.

21 - A Resposta negativa dada em a) assentou numa interpretação errada da lei e da Jurisprudência dominante, devendo ser alterada ou pelo menos excluída como matéria de facto dado ser matéria de direito que os Tribunais em causa erradamente interpretaram.

22 - Justificando-se assim o presente Recurso de Revista Excepcional, ao abrigo do disposto no artigo 672.º n.º 1, o que permite excepção ao disposto no artigo 671.º n.º 3.

23 - O Douo Acórdão Recorrido enferma de nulidade prevista no artigo 615.º n.º 1 d) do C. P. C., pois não se pronuncia sobre questão que deveriam apreciar, o que consubstancia nulidade prevista no artigo 615.º n.º 1 d) do C. P. C. - a reanálise da prova.

24 - Sendo reanalisada, o ponto a) de factos não provados deverá transitar para factos provados, por assentar em errada interpretação da lei.

25 - O Acórdão em causa violou a lei substantiva ao fazer errada interpretação do artigo 1380 do C. Civil.

26 - Os prédios e, em causa nos autos, são confinantes, verificando-se, assim, preenchidos todos os requisitos previstos no artigo 1380.º do C. C.

Termos em que, sempre com o douto suprimento de V^{as} Ex^{as}, o Douo Acórdão Recorrido deverá ser revogado e substituído por outro que considere existir confinância entre os prédios objeto do litígio e que dê como provada a matéria constante de ponto a) de factos não provados (“a) Os prédios referidos em 2 e 3, confrontam e confinam entre si ...”), e condene os Réus no Pedido ou,

Sempre os autos deverão ser remetidos ao Venerando Tribunal da Relação para reapreciação da matéria não apreciada nos termos supra referidos.

*

II - O objeto do recurso

Tendo em consideração o conteúdo da decisão recorrida e as conclusões das alegações de recurso, cumpre apreciar as seguintes questões:

- O acórdão recorrido é nulo, por omissão de pronúncia?

- Dois prédios rústicos não deixam de ser confinantes para os efeitos do artigo 1380.º do Código Civil, apesar de entre os mesmos existir um desnível e uma levada de água?

III - Da nulidade por omissão de pronúncia

A Autora argui a nulidade do acórdão recorrido, por omissão de pronúncia, por ter ignorado a prova pericial produzida, na apreciação do facto considerado não provado sob a alínea a).

Constitui nulidade do acórdão a não pronúncia sobre uma questão suscitada pelas partes (artigo 615.º, n.º 1, d), do Código de Processo Civil).

A não valoração de um meio de prova relevante na apreciação da impugnação da matéria de facto não integra a falta de apreciação de uma questão, geradora de uma nulidade do acórdão proferido pelo Tribunal da Relação, traduzindo-se antes numa deficiente apreciação dessa impugnação, a qual poderá ter reflexo na decisão sobre a impugnação da matéria de facto. Contudo, o eventual erro que tenha existido na apreciação das provas não pode ser objeto de recurso para o Supremo Tribunal de Justiça, conforme dispõe o artigo 674.º, n.º 3, do Código de Processo Civil.

Improcede, pois, a arguição de nulidade do acórdão recorrido.

IV - Os factos

Neste processo foram considerados provados os seguintes factos:

- 1.** AA, entretanto falecido, e EE, são os únicos herdeiros de BB e CC, falecidos em 1989 e 2005, respetivamente.
- 2.** Integra a herança do referido casal o prédio rústico composto de cultura arvense, 50 uveiras, 30 videiras em cordão, 5 macieiras, pinhal, denominado “... ou ...”, sito no lugar de,, inscrito na matriz predial rústica da união de freguesias dee,, sob o artigo (antigo), e descrito na Conservatória de Registo Predial sob o número, em nome do referido BB.
- 3.** No dia 5.8.2016, a Ré GG vendeu ao DD, pelo preço de € 28.000,00, o prédio rústico composto de pastagem, eucaliptal, mata de carvalhos, com a área de 11.200 m², denominado “...”, sito no lugar de,, inscrito na matriz predial rústica da União de freguesias de e,, sob o artigo, e descrito na Conservatória de Registo Predial sob o número, cuja aquisição se encontra atualmente inscrita a favor de EE e DD.
- 4.** Por escritura pública celebrada em 1979, o referido BB comprara à anterior proprietária do prédio referido em 3. determinados dias de água para irrigação do prédio referido em 2.
- 5.** A Ré GG divulgou na povoação, durante vários anos, a sua intenção de venda do prédio referido em 3., juntamente com outros prédios, do que o primitivo Autor AA e EE tiveram conhecimento.

6. Os prédios referidos em 2. e 3. encontram-se desnivelados, estando este último num plano superior, e têm entre si - nas vertentes nascente e poente, respetivamente - uma levada de rega, que serve diversos consortes há vários anos, cuja limpeza se encontra a cargo da Junta de Freguesia.

*

V - O direito aplicável

A 3.^a Ré vendeu ao 1.^o Réu, que é casado com a 2.^a Ré, um prédio rústico sito no lugar,.....

Com a presente ação, o primitivo Autor e agora a sua sucessora, a atual Autora, pretende preferir na compra desse prédio, atenta a sua qualidade de co-herdeira em duas heranças, a cujo acervo pertence um prédio vizinho ao que foi alienado. O outro co-herdeiro das mesmas heranças interveio espontaneamente no processo, colocando-se ao lado da Autora, para com ela preferir naquela venda, em conjunto, ambos, necessariamente, na qualidade de herdeiros daquelas heranças.

Dispõe o artigo 1380.^o, n.^o 1, do Código Civil:

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 [1].

Estamos perante a consagração de um direito legal de preferência, o qual foi pela primeira vez [2] introduzido na nossa legislação pela Lei n.^o 2116, de 14 de agosto de 1962 (Base VI) [3], que definiu as bases do emparcelamento da propriedade rústica, posteriormente regulamentada pelo Decreto n.^o 44647, de 26 de outubro de 1962, tendo, nos respetivos trabalhos preparatórios, sido apresentada a seguinte justificação para a atribuição de um direito de preferência aos proprietários dos prédios confinantes:

O emparcelamento visa, como melhor se disse noutro momento, a substituição de várias parcelas dispersas por uma só ou por um número mínimo de parcelas. Esta operação de concentração parcelária pode ser realizada por vigor de uma intervenção do Poder Público (destinada a impô-la ou, pelo menos, a efectivá-la) ou espontaneamente, através do recurso pelos particulares interessados às diversas formas legais previstas na lei (contratos de troca, compra e venda, etc.). Tendo em conta os interesses agrários a

acautelar, conviria que a transmissão de qualquer terreno implicasse a sua aquisição por um proprietário confinante, e, havendo vários, por aquele que mais benefícios alcançasse e mais vantagens oferecesse, sob o ponto de vista da estrutura agrária local, com a ampliação da sua propriedade. O expediente prático a adoptar com vista a promover o reagrupamento espontâneo consistirá na concessão de um direito de preferência aos proprietários confinantes com a parcela alienada [4].

O estabelecimento deste direito de preferência procurou, a par de outras medidas, evitar a pulverização e a dispersão da propriedade rústica, visando-se, num movimento contrário, fomentar o emparcelamento de prédios vizinhos, uma vez que se considerava que, *se a pequena propriedade é vantajosa, a pequeníssima tem os maiores inconvenientes [5]*, revelando-se insuficiente o já existente direito de preferência na alienação de prédios encravados, constante do artigo 2309.º do Código de Seabra [6].

O reconhecimento do direito de preferência invocado na presente ação, com fundamento na relação de confinância entre os dois prédios (o objeto de alienação e o pertencente às heranças da qual a Autora e o Interveniante são os herdeiros), foi negado em ambas as instâncias, por se ter entendido que os prédios em causa não são confinantes, apesar de serem vizinhos, porque, por um lado, entre os seus limites se interpõe uma levada de rega que serve diversos consortes, e, por outro lado, porque os dois prédios se encontram desnivelados, situando-se o prédio alienado num plano superior ao do prédio cuja titularidade fundamenta o direito de preferência exercido através da presente ação.

O acórdão recorrido justificou esta posição, argumentando existirem obstáculos físicos à reunião dos dois prédios num único prédio, suscetível de exploração única. Apoiou-se na fundamentação do Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 09.07.2014 [7], no qual se enunciou do seguinte modo o conceito de *confinância*, para efeitos do artigo 1380.º, do Código Civil: *para vermos se há confinância o objectivo é vermos se os terrenos podem ser juntos, ou seja, se podem ser considerados como um único terreno. Esta unidade deve ser vista em termos naturalísticos: se para efeitos práticos não existe nenhuma diferença entre o trânsito de pessoas e de alfaías agrícolas dentro de um dos terrenos e idêntico trânsito entre eles.*

E, este mesmo acórdão, exemplificando a aplicação deste conceito, acrescentou:

Por estas razões é que não se podem considerar como prédios confinantes aqueles que apenas se tocam num ponto, ou os que são separados por um curso de água. Em qualquer destas hipóteses, embora venha a ser possível o trânsito entre os terrenos, nunca será feito de forma tão “natural” como se fosse o mesmo terreno. E, pelas mesmas razões, a existência de muros, desníveis, ou canais de irrigação, porque estes não impedem a continuidade natural dos prédios, não obsta à consideração de estarmos perante prédios confinantes, tendo concluído que, para efeitos do artigo 1380.º do Código Civil, é apenas a continuidade dos terrenos, ou a vantagem económica que dela deriva, que está em causa.

O critério adotado pelo acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 09.07.2014, que, como referimos em nota, seguiu a linha de pensamento do acórdão então recorrido - o Acórdão da Relação de Coimbra de 10.12.2013 - já havia sido enunciada em anterior acórdão da mesma Relação e redigido pelo mesmo relator - o acórdão da Relação de Coimbra de 1.2.2005 [8] -, ao decidir que a existência entre os dois prédios de uma levada de água corrente, com um leito de 30 cm de largura, destinada ao abastecimento de água dos campos de cultivo por onde passa, impede que eles sejam considerados confinantes, uma vez que *não se demonstrou que seja sequer possível passar-se ou circular entre esses dois prédios e muito menos com máquinas agrícolas, por forma a permitir o amanho conjunto, racional e economicamente proveitoso dos mesmos.*

Um posterior acórdão da Relação de Guimarães de 15.03.2018 [9] também adotou o mesmo critério, aderindo à tese do já referido acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 09.07.2014, decidindo que um ribeiro, com largura entre 0,50 cm e 2 metros, que delimitava os prédios em causa, impede que os mesmos sejam considerados confinantes para os efeitos do artigo 1380.º do Código Civil.

Já para o anterior acórdão fundamento, que determinou a admissibilidade do presente recurso como revista excepcional, o acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 14.05.2002 [10], a confinância só seria afastada se fosse possível concluir que da união dos dois prédios não resultaria uma maior produtividade e rentabilização. Se o obstáculo em causa não impedisse esse *up-grade*, a sua existência não impediria que os prédios fossem considerados confinantes, não relevando, por si só, a existência de obstáculos à *continuidade natural* dos dois prédios.

Todos estes juízos de prognose sobre a rentabilidade futura de uma união de prédios, em resultado do exercício do direito de preferência atribuído ao proprietário confinante, revelam um grau elevado de incerteza e desconhecimento sobre uma realidade futura, cujo desenho se encontra na disponibilidade do preferente, pelo que, em bom rigor, é um juízo que os tribunais dificilmente se encontram em condições de emitir, com a necessária segurança.

Mais cauteloso se revelou, por isso, um anterior acórdão da Relação de Coimbra de 09.02.1988 [11] que considerou que a existência entre os dois prédios de um rego de condução de água para rega de vários prédios, acompanhado por uma passagem a pé, não obstava a que os prédios fossem considerados confinantes, uma vez que não era possível afirmar que a sua reunião não fosse economicamente válida.

Mais assertivo foi o acórdão do S.T.J. de 17.04.1986 [12], que, perentoriamente, excluiu que a existência de um desnível entre dois prédios pudesse ser motivo para negar que os mesmos fossem confinantes, afirmando que esse e outro tipo de obstáculos entre os dois prédios, como *um muro de vedação ou socalcos sustentados por botaréus*, não podem fundamentar exceções à aplicação do disposto no artigo 1380.º do Código Civil.

A tentativa de encontrar uma noção de confinância, para efeitos de reconhecimento do direito de preferência previsto no artigo 1380.º do Código Civil, perante casos concretos de existência de obras ou acidentes naturais em que não se verifica uma continuidade física entre os dois prédios ou que obstaculizam o livre trânsito entre eles, não pode abstrair-se de que a atribuição deste direito se insere numa política de objetivos públicos mais vastos do que o interesse particular dos concretos proprietários preferentes rentabilizarem o cultivo dos prédios em questão, assim como deve ter presente o conteúdo dos requisitos legais desse direito de preferência, não aditando exigências que o legislador prescindiu.

Na verdade, num exemplo da função social do direito de propriedade, a atribuição de um direito de preferência aos proprietários confinantes de um prédio rústico, no caso da sua alienação, mais do que a satisfação do mero interesse privado do proprietário confinante em aumentar o seu domínio fundiário e de rentabilizar a sua exploração agrícola, estão em causa, sobretudo, relevantes interesses de ordem pública, de natureza económica e social [13].

No Parecer da Câmara Corporativa (37/VII), de 26 de abril de 1960, que antecedeu a aprovação da Lei n.º 2116, de 14 de agosto de 1962, que, pela primeira vez, atribuiu este direito aos proprietários confinantes de prédios rústicos, enunciaram-se os *inconvenientes mais palpáveis da pulverização agrícola e da dispersão da propriedade*, que a previsão deste direito, conjuntamente com outras medidas, visava atenuar.

E nessa extensa lista encontramos situações que pouco ou nada respeitam à maior produtividade que possa ser alcançada com a reunião dos dois prédios no património do mesmo proprietário, designadamente:

...

d) A multiplicação dos prédios e a irregularidade da sua distribuição no terreno implica a existência de uma extensa teia de caminhos vicinais delineados ao sabor das exigências de uma crescente dispersão predial e, portanto, rasgados sem obediência a existências técnicas, sem condições de boa utilização e sem possibilidades de económica conservação e que, além de tudo, representam um impressionante desperdício da área cultivável;

e) A necessidade, para cada prédio, de obter acesso à via pública exige, dado o embrechamento das parcelas que a pulverização da propriedade determina, a constituição de numerosas servidões sobre os terrenos vizinhos, o que dá origem a prejuízos económicos consideráveis.

...

g) A dispersão de microfúndios origina outros inconvenientes graves, designadamente a imprecisão dos limites ou extremas de certas parcelas resultantes de uma divisão artificial, feita por vezes sem obediência a quaisquer regras jurídicas, fruto de um precário e mal executado acordo entre os interessados. Esta imprecisão de limites, além dos conflitos sociais e litígios que as partes levam aos tribunais, desvaloriza inevitavelmente os terrenos que dela enfermam;

h) Os proprietários tentam evitar a apontada imprecisão de limites e o devassamento dos seus prédios mediante sebes, muros ou valas ao longo das respectivas linhas divisórias. Mas a exiguidade das parcelas e a irregularidade das respectivas extremas conduz a que uma apreciável percentagem da superfície cultivável, tanto maior, naturalmente, quanto menor for a parcela, fique assim perdida para a produção agrícola. Acresce que a construção de muros, a implantação de sebes ou a abertura de valas representam um esforço

e um dispêndio tais que se pudéssemos alinhar o número de horas de trabalho ou a verba pecuniária a que corresponde a tarefa faraónica da vedação dos milhares de leiras de alguns concelhos do País, depararíamos necessariamente com cimos abismos;

i) A própria justiça fiscal se ressentida do predomínio dos microfúndios, pois é mais sujeito a confusões e erros, como reflexo das circunstâncias apontadas, o sistema de tributação da propriedade rústica assente em parcelas dispersas;

j) Aumentam para os agricultores as dificuldades em recorrer ao crédito, dada a dificuldade de uma justa avaliação e a imprecisão das garantias que a sua terra oferece;

l) A pulverização da propriedade cria uma dependência económico-jurídica entre os minifúndios dispersos, que está na base de mil dificuldades com que depara a exploração da terra.

Considerando as múltiplas finalidades de ordem pública visadas com a atribuição deste direito de preferência legal, não é possível eleger-se um acréscimo de produtividade resultante da reunião dos dois prédios no património do mesmo titular, em cada situação concreta, como um requisito imprescindível à constituição e exercício desse direito, nem sequer considerar a ausência desse acréscimo como um facto impeditivo do mesmo direito.

O mesmo sucede com a exigência de uma continuidade física ou um livre trânsito entre as duas propriedades que alguns dos arestos acima referidos mencionam. Independentemente dessa continuidade ou da maior ou menor dificuldade de trânsito entre o prédio objeto de preferência e o prédio cuja confinância é fundamento do direito de preferência, com os consequentes obstáculos a uma exploração uniforme, com o exercício do direito de preferência não deixam de ser atingidos muitos dos objetivos económicos e sociais que o emparcelamento das propriedades rústicas proporcionam.

Desde logo, a concentração num único proprietário de duas parcelas de terreno, ainda que não exista uma continuidade física entre as mesmas, sempre pode favorecer o surgimento de economias de escala, uma vez que a expansão da capacidade de produção dessa exploração agrícola através do aumento de área de cultivo, independente dela ser ou não contínua, só por si proporciona a obtenção de sinergias na utilização dos recursos (mão-de-obra, alfaias agrícolas, matérias-primas, etc.), permitindo que a expansão da capacidade de produção provoque um aumento na quantidade total produzida sem um aumento proporcional dos respetivos custos, reduzindo-se, assim, o

custo do produto final, o que tem evidentes benefícios para a economia em geral.

Além disso, o facto de, no momento do exercício do direito de preferência poderem existir tais situações, a reunião dos dois prédios no património do mesmo titular, sempre permitirá a eliminação desses obstáculos ou a realização de obras que os superem, alcançando-se assim as finalidades visadas com a consagração deste direito de preferência.

Note-se também que, conforme tem sido afirmado [14], a diversidade de culturas a que os prédios confinantes estão afetos não exclui o direito de preferência, nem sendo exigível a realização de uma cultura única, pelo que, a existência de obras ou acidentes naturais, nos limites dos prédios em causa, que excluem uma continuidade física ou dificultem o livre trânsito entre eles, mesmo que impeçam uma exploração uniforme do prédio resultante da unificação, não significa, necessariamente, que não se verifique um cultivo mais rentável. Como referem Pires de Lima e Antunes Varela, *o normal até é que, numa exploração bem dimensionada, se pratiquem culturas diversificadas e escalonadas, que propiciem a ocupação do proprietário ao longo de todo o ano* [15].

A verificação de uma situação de confinância não exige, pois, uma comprovada rentabilização da propriedade, nem uma exploração única e contínua, proporcionada por uma continuidade física dos prédios em causa e pela facilidade de trânsito entre os mesmos, não existindo, pois, razões para que esses obstáculos impeçam a constituição e o exercício do direito de preferência previsto no artigo 1380.º do Código Civil.

E o facto da atribuição do direito de preferência poder ser encarada como uma limitação ao direito à propriedade privada, constitucionalmente consagrado no artigo 62.º da Constituição, uma vez que condiciona a liberdade de alienação de um bem pelo seu proprietário [16], não permitindo uma livre escolha da pessoa do adquirente, e prejudicando, muitas vezes, a estratégia negocial [17], essa limitação, no caso da preferência do confinante, está perfeitamente justificada pelos interesses públicos económico-sociais que a atribuição desse direito de preferência visa atingir, cumprindo todas as exigências de proporcionalidade, não necessitando, por isso, de uma aplicação deliberadamente restritiva.

Não justificando a teleologia desta norma uma interpretação restritiva do conceito de confinância, que dela exclua as situações em que a existência de obras ou acidentes naturais, nos limites dos prédios em causa, excluam uma

continuidade física ou dificultem o livre trânsito entre eles, não permitindo um acréscimo de rentabilidade da exploração desses prédios, em resultado do exercício do direito de preferência, deve o conceito de confinância, nessas situações, limitar-se a excluir do seu âmbito as hipóteses em que essas obras ou acidentes da natureza se traduzam na existência de uma área de terreno, situada entre os dois prédios, dotada de autonomia, cujo domínio não se integra em qualquer um deles.

Só nestas hipóteses, em que de permeio há um espaço com essas características é que os limites dos dois prédios não coincidem, não se verificando, uma situação de confinância. É o que sucede, por exemplo, quando entre os dois prédios existe uma estrada ou um caminho público, ou um curso de água, pertencente ao domínio público.

No presente caso, as razões que determinaram a decisão recorrida a excluir que os prédios em questão fossem confinantes residiram, por um lado, no facto de entre os seus limites se interpor uma levada de rega que serve diversos consortes, e, por outro lado, na circunstância de os dois prédios se encontram desnivelados.

Note-se que, segundo o acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, cujo critério de decisão serviu de fundamento ao acórdão recorrido (o acórdão de 09.07.2014), *a existência de desniveis, ou canais de irrigação, porque estes não impedem a continuidade natural dos prédios, não obsta à consideração de estarmos perante prédios confinantes* (o sublinhado é nosso), pelo que a decisão recorrida, na aplicação ao caso concreto, se afastou do acórdão que a inspirou.

Na verdade, o acórdão recorrido concluiu que *da factualidade apurada não resulta que os dois prédios sejam confinantes, suscetíveis de exploração única e contínua, designadamente com máquinas e utensílios agrícolas, porquanto entre os dois prédios corre uma linha de água, em cujo leito e margens não pode existir qualquer exploração, encontrando-se ainda os dois terrenos desnivelados*.

Atento os parâmetros que acima se definiram para que dois prédios se considerem confinantes, o facto de existir um desnível entre o prédio pertencente às heranças, das quais a Autora e o Interveniente são herdeiros, e o prédio objeto do pedido de reconhecimento de preferência, estando este último num plano superior, não impede, pelas razões acima explanadas, que se considerem tais prédios como confinantes, para efeitos de aplicação do disposto no artigo 1380.º do Código Civil [\[18\]](#).

Pelas mesmas razões, também não obsta a essa qualificação, o facto de no limite nascente-poente entre estes dois prédios existir uma levada de rega, que serve diversos consortes há vários anos, e cuja limpeza se encontra a cargo da Junta de Freguesia [\[19\]](#).

Uma levada de rega é um canal aberto na terra, no qual circula água para rega dos terrenos que serve no seu percurso. Sendo vários os proprietários dos prédios beneficiados, como sucede no presente caso, são, normalmente, os costumes que definem o modo de partilha da água, de realização de obras de conservação e melhoramento, e a sua limpeza, não existindo uma uniformidade de práticas.

Independentemente da natureza do domínio das águas, a levada, por onde ela circula, é propriedade privada (alínea a), do n.º 1, do artigo 1387.º, do Código Civil), e no trajeto em que ela circula entre dois prédios, definindo os seus limites (linha de fronteira), pertence a cada proprietário o tracto compreendido entre a linha marginal e a linha média do leito (artigo 1387.º, n.º 3, do Código Civil), em nada afetando esta conclusão, o facto da sua limpeza ser efetuada pela Junta de Freguesia.

Por isso, a levada que divide os dois prédios em discussão não constitui um espaço cujo domínio não se integre em qualquer um deles, confinando entre si, no limite nascente-poente, na linha virtual situada a meio do leito da levada.

Não impedindo o desnível entre os dois prédios e a existência de uma levada no seu limite nascente-poente que os mesmos sejam considerados confinantes, para efeitos do disposto no artigo 1380.º do Código Civil, deve ser reconhecido à Autora e ao Interveniente, enquanto herdeiros das heranças de BB e CC, o direito a preferirem na aquisição, do prédio rústico composto de pastagem, eucaliptal, mata de carvalhos, com a área de 11.200 m², denominado "...", sito no lugar de, ..., inscrito na matriz predial rústica da União de freguesias dee,, sob o artigo, e descrito na Conservatória de Registo Predial sob o número

A preferência deve ser exercida pelo preço declarado no contrato de compra e venda outorgado entre os 1.º e 3.º Réus, não se tendo provado que o preço pago haja sido superior ao declarado.

Encontrando-se depositado pela Autora o valor desse preço, acrescido das despesas com a realização do negócio objeto da preferência, o pedido reconvenicional deve ser julgado improcedente.

Assim sendo, deve o recurso ser julgado procedente, revogando-se a decisão recorrida.

*

Decisão

Pelo exposto, acorda-se no seguinte:

- julgar procedente o recurso de revista excecional interposto pela Autora;
- revogar o acórdão recorrido;
- julgar procedente a presente ação e improcedente a reconvenção;
- reconhecer a FF e a EE, na qualidade de herdeiros das heranças de BB e CC, o direito de preferirem na aquisição, pelo preço de € 28.000,00, do prédio rústico composto de pastagem, eucaliptal, mata de carvalhos, com a área de 11.200 m², denominado "...", sito no lugar de,, inscrito na matriz predial rústica da União de freguesias de e,, sob o artigo, e descrito na Conservatória de Registo Predial sob o número
- substituir o Réu DD por FF e EE, na qualidade de herdeiros das heranças de BB e CC, na posição de comprador do prédio acima referido, no contrato de compra e venda celebrado em 05.08.16, por documento particular autenticado, passando estes a ocupar o lugar daquele;
- determinar o cancelamento da inscrição registral de aquisição do prédio acima mencionado a favor de EE e DD, efetuada pela AP., de 2016.08.10;
- absolver a Autora e o Interveniente do pedido reconvencional;
- autorizar o Réu DD a proceder ao levantamento da quantia de depositada à ordem dos presentes autos.

*

Custas da ação e dos recursos pelos Réus.

*

Notifique.

*

Nos termos do artigo 15º-A do Decreto-Lei n.º 10-A, de 13 de março, aditado pelo Decreto-Lei n.º 20/20, de 1 de maio, declaro que o presente acórdão tem o voto de conformidade dos restantes juízes que compõem este coletivo.

Lisboa, 14 de janeiro de 2021

João Cura Mariano (Relator)

Abrantes Geraldès

Tomé Gomes

[1] Para uma total compreensão da norma constante deste preceito deve o mesmo ser lido em conjugação com o disposto no artigo 18.º, n.º 1, do Decreto-Lei n.º 384/88, de 25 de Outubro.

[2] O combate ao fenómeno da excessiva divisão da propriedade em Portugal, que, desde há muito, se verifica no Norte do País, já remonta, contudo, à fundação da nacionalidade, através de institutos jurídicos do direito sucessório, como o direito de avoenga, a reserva hereditária ou o direito de troncalidade.

Mas só durante o governo do Marquês de Pombal foi aprovada por D. José a Lei de 9 de julho de 1773, completada pelo Alvará de 14 de outubro de 1773, na qual se adotava um conjunto de medidas com essa declarada finalidade. Este diploma pombalino teve uma vida breve e conturbada, tendo a maior parte das suas disposições sido suspensas pelo Decreto de 17 de julho de 1778, sob o pretexto de estar para breve uma codificação das leis.

Porém, só na I República, havia de ser retomada a tentativa de pôr em marcha uma política de emparcelamento dos prédios rústicos, com a aprovação do Decreto n.º 5705 de 10 de maio de 1919, que, todavia, ficou por regulamentar, sendo esparsas as medidas adotadas com essa finalidade, até à aprovação da Lei n.º 2116, de 14 de agosto de 1962 (v.g. o artigo 107.º do Decreto n.º 16731, de 13.04.1929).

Sobre as origens deste direito de preferência legal, GUALBERTO SÁ CARNEIRO, *Arrendamento Rural e Emparcelamento*, Revista dos Tribunais, Ano 83º, n.º 1804, pág. 339 e seg., e INOCÊNCIO GALVÃO TELLES, *Direito de Preferência na Alienação de Prédios Confinantes*, O Direito, Ano 124, vol. I e II, pág. 7 e seg.

[3] A aprovação deste diploma foi precedida pela apresentação, em 28.04.1951, na Assembleia Nacional, de um projeto de lei, da autoria de

Gualberto Sá Carneiro, que previa um audacioso mecanismo de trocas e vendas coativas entre prédios confinantes, que deu origem ao Parecer n.º 26/V, de 30.01.1952, da Câmara Corporativa, relatado por Inocêncio Galvão Telles, em que, se propôs, de forma inovadora, em alternativa a algumas das medidas daquela proposta legislativa, a atribuição de um direito de preferência na transmissão da propriedade, por ato entre vivos, aos prédios vizinhos (Base IV).

Tendo caducado aquele projeto lei, só nos finais de 1959 viria a ser apresentado novo projeto legislativo sobre o tema, o qual aproveitava a atribuição do direito de preferência sugerido pelo anterior parecer da Câmara Corporativa. Após novo Parecer da Câmara Corporativa (n.º 37/VII), de 26 de abril de 1960, esse projeto deu origem à Lei n.º 2116, de 14 de agosto de 1962.

[4] Parecer da Câmara Corporativa n.º 37/VII (Ata n.º 95 das Sessões da Câmara Corporativa, da VII Legislatura, acessível em <https://debates.parlamento.pt>), pág. 1053.

[5] GUALBERTO SÁ CARNEIRO, *Arrendamento Rural e Emparcelamento*, Revista dos Tribunais, Ano 83º, n.º 1805, pág. 388, podendo ler-se no referido Parecer da Câmara Corporativa n.º 37/VII, pág. 1035-1037, uma descrição pormenorizada desses inconvenientes.

[6] Apontando várias razões para a diminuta eficácia desta medida, GUALBERTO SÁ CARNEIRO, est. cit., pág. 440-441.

[7] Proferido no Proc. 225/08 (Rel. Bettencourt Faria), o qual considerou que não eram confinantes dois prédios separados por uma linha de água (um corgo) que está seca parte do ano, mas onde, em tempo de chuvas, corre um veio de água não navegável, nem flutuável com um metro de largura, confirmando o Acórdão da Relação de Coimbra de 10.12.2013 (Rel. Jaime Ferreira), ambos acessíveis em www.dgsi.pt, aderindo à linha de raciocínio deste último aresto.

[8] Proc. 3804/04 (Rel. Jaime Ferreira), acessível em www.dgsi.pt.

[9] Proc. 3226/15 (Rel. Sandra Melo), acessível em www.dgsi.pt.

[10] Proc. 02A1137 (Rel. Lopes Pinto), acessível em www.dgsi.pt, o qual considerou que eram confinante, para os efeitos do artigo 1380º do Código Civil, dois prédios separados por um rego de água, com um desnível de 1 metro e com um muro de vedação de permeio.

[11] Na C.J., Ano XIII, tomo 1, pág. 74, (Rel. Francisco Chichorro Rodrigues).

[12] Proferido no Proc. 72.458 (Rel. Goes Pinheiro), no B.M.J. n.º 356, pág. 368.

[13] Acórdão da Relação de Coimbra de 27.05.2015, Proc. 141/11 (Rel. Alexandre Reis), acessível em www.dgsi.pt.

[14] PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado*, Vol. III, 2.^a ed., Coimbra Editora, 1984, pág. 281, ANTUNES VARELA, Anotação ao Acórdão do S.T.J. de 18 de março de 1986, R.L.J., Ano 125, pág. 14, e INOCÊNCIO GALVÃO TELLES, Anotação ao Acórdão do STJ de 18 de março de 1986, O Direito, Anos 106-119 (1975/1987), pág. 352 e 354-355.

[15] No Código Civil Anotado, cit., pág. 271.

[16] Sobre a constitucionalidade das limitações à liberdade de transmissão da propriedade, resultantes da atribuição de um direito de preferência, cfr. o Acórdão do Tribunal Constitucional n.º 225/2000, de 5.04.2020 (Rel: Sousa Brito), acessível em www.tribunalconstitucional.pt, onde se escreveu: *Do que antecede resulta que o estabelecimento na lei de direitos de preferência não afecta, só por si, o conteúdo constitucionalmente reconhecido ao direito de propriedade em qualquer das suas dimensões. Designadamente o direito a transmitir a propriedade não se vê afectado no seu conteúdo essencial. É que o estabelecimento de um direito de preferência no caso de alienação do prédio não obriga o proprietário a vender, nem o impede de vender, mas apenas o obriga a, caso decida vender, atribuir preferência nessa alienação, em igualdade de circunstâncias, no caso ao arrendatário do prédio. Em causa não está a liberdade de alienação, mas apenas a liberdade de escolha da outra parte no negócio, que pode efectivamente ver-se limitada pela lei ordinária, através da atribuição de um direito de preferência, em atenção à necessidade de protecção de outro tipo de interesses, sem que com isso se viole o disposto no artigo 62º da Constituição.*

[17] Como diz ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, *Da Preferência na Alienação de Prédios Limítrofes*, O Direito, Ano 128, vol. I e II, pág, 251, *perante a preferência é impossível fazer negócios imediatos ou, com discrição, aproveitar boas oportunidades. Tudo se torna lento e formal.*

[18] Recorde-se que, para igual resultado apontava a fundamentação do Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 09.07.2014, que serviu de bússola ao acórdão recorrido, quando expressamente referia que *a existência de desníveis ... porque estes não impedem a continuidade natural dos prédios, não obsta à consideração de estarmos perante prédios confinantes.*

[19] O mesmo Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 09.07.2014, inspirador do acórdão recorrido, também perfilhava idêntico entendimento quando referia que *a existência de ... canais de irrigação, porque estes não impedem a continuidade natural dos prédios, não obsta à consideração de estarmos perante prédios confinantes*