

**Tribunal da Relação de Évora**  
**Processo nº 585/19.8T8EVR.E1**

**Relator:** MARIA JOÃO SOUSA E FARO

**Sessão:** 09 Setembro 2021

**Votação:** UNANIMIDADE

**DIREITO DE PREFERÊNCIA**

**RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL**

**MUDANÇA**

**FACTO IMPEDITIVO**

**PRÉDIO RÚSTICO**

**PRÉDIO URBANO**

## Sumário

I- As situações previstas no artigo 1381.º do Cód. Civil, constituem excepções impeditivas do direito de preferência estabelecido no artigo 1380.º do mesmo Código e não do direito de preferência consagrado no artigo 26.º do regime jurídico da Reserva Agrícola Nacional, sendo certo que o DL n.º 73/2009, de 31-03, não estabelece qualquer remissão que permita considerar aplicável o aludido preceito .

II- Ainda que assim não se entenda, para que o facto impeditivo do direito de preferência aludido na 2ª parte da al. a) do art.º 1381º do Cód.Civil opere os seus efeitos, seria, em todo o caso necessário que a mudança de destino fosse permitida por lei, isto é que nada obste a que se concretize a pretensão de dar ao prédio uma outra afectação ou um outro destino, o que no caso não sucede já que o prédio em causa está inserido na Reserva Agrícola Nacional.

III - De igual sorte e mercê da propalada inaplicabilidade do art.º 1381º do Cód. Civil ao direito de preferência estabelecido no artigo 26.º do DL n.º 73/2009, de 31-03, sempre se teria de concluir que a circunstância de o prédio dos Autores ser um “prédio misto” não teria qualquer valia argumentativa para cercear tal direito.

IV- O direito de preferência é, nos termos desse regime jurídico da RAN, atribuído aos proprietários de prédios rústicos ou mistos incluídos numa área da RAN, nos casos de alienação ou dação em cumprimento de prédios rústicos ou mistos confinante inseridos na RAN, a quem não for preferente. (sumário da relatora)

## Texto Integral

### **I. RELATÓRIO**

**1. J... e mulher, P...** demandaram **JO... e V...** pedindo que se reconheça e declare a existência do direito de preferência dos autores na dação em cumprimento do prédio rústico “Barca”, operada entre 1.º Réu e 2.º Réu. Julgada a causa foi proferida sentença que, julgando a acção totalmente procedente por provada, decidiu :

*“a) Reconhecer o direito de preferência dos autores na aquisição do prédio rústico, designado “Barca”, sito na freguesia e concelho de Viana do Alentejo, com a área de 1,42500ha, inscrito na matriz rústica respectiva sob o artigo 47, Secção M, composto de cultura arvense e oliveiras, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o n.º 1050/19950814.*

*b) Condenar os Réus a entregar o referido prédio aos Autores, livre e desocupado.*

*c) Determinar o cancelamento de todos e quaisquer registos que o 2.º Réu tenha feito a seu favor, por efeito da aquisição do supra referido prédio”.*

2. É desta sentença que **recorre Jo...**, formulando na, sua apelação, as seguintes **conclusões**:

A) o Tribunal a quo não valorizou corretamente a prova produzida, ocorrendo um erro notório de apreciação da prova;

B) O Tribunal quo não poderia dar como provado os pontos 4), 12) e 13) dos factos provados

C) Verificação do vício de erro notório na apreciação da prova

D) A sentença é contraditória entre a matéria dada como provada e a prova que foi produzida;

E) À data da transmissão da propriedade do Réu Joaquim, os AA. já reformados, apenas cultivavam hortaliças para consumo próprio e por vezes vendiam aos vizinhos

F) O Recorrente não aceita que se dê como provado que os Autores afetem o seu prédio à onvicultura,

G) Ficou claro que a testemunha J... bem sabe que o terreno dos AA. seus sogros à data da transmissão da propriedade que aqui se discute não era utilizado para além da sementeira de hortaliça para consumo próprio, atendendo até à idade dos AA originários.

H) O depoimento da testemunha, J... para além de ser interessado, não merece a credibilidade que o Tribunal a quo pretende dar-lhe, foi contraditório e

indiscutivelmente interessado.

I) O depoimento desta testemunha J... não foi isento nem espontâneo, mostrou conhecimento direto dos factos relatados sim, porque o seu interesse pela propriedade objecto deste litígio é seu e não dos AA. originários.

J) O Tribunal a quo esqueceu-se de julgar esta acção tendo como referência o fim que era dado pelos proprietários do prédio preferente, aqui os AA, Sr. Joa... (entretanto falecido) e Sr.ª P..., isto é à data da transmissão da propriedade.

K) O Tribunal a quo, incorreu num erro de julgamento e de interpretação uma vez que aplica as regras do direito de preferência a uma data que não é correta, isto é considera a data em que se interpôs a acção e não, como devia, à data em que foi realizada a escritura de dação em cumprimento, ou do seu conhecimento, isto é antes do falecimento do A. Joaquim Fialho, quando a propriedade era apenas utilizada para cultivo de hortaliça para consumo próprio e a propriedade dos RR mantinha o uso que lhe vinha a ser dado há muitos anos - armazenamento de madeiras e lenhas para comercialização

L) Na data da aquisição pelo 2.º Réu, a propriedade do 1.º R. era utilizada unicamente como depósito e tratamento de madeira, aliás, esta facto foi confirmado, ainda que a muito custo, pela única testemunha dos autores, quando depois de ter afirmado que não existia nada no terreno dos RR, que era um baldio, depois foi dizendo que havia lá uma escavadora para depois, por insistência da mandatária dos RR. acabou por confirmar a existência de madeira, montes de lenha e maquinas.

M) Não pode ser considerado provado o ponto 4 dos factos provados tendo por base, como fundamenta o Tribunal a quo pelo depoimento da testemunha J....

N) Tal como deveria ter sido dado como provado, e não foi, que à data da transmissão de propriedade o terreno transmitido, objecto deste litígio, tinha como única e exclusiva finalidade o armazenamento e transformação de madeira, aliás, é também do que se retira do depoimento da testemunha

O) Não pode ser dado como provado o facto 4) dada a falta de sustentação dos testemunhos e a contradição dos mesmos

P) Deverá, pois, ser considerado não provado o facto 4)

Q) Também não corresponde totalmente à verdade que tivesse ficado provado o ponto 12 dos factos provados, uma vez que pelo depoimento das testemunhas, nomeadamente da testemunha JOR... que de forma segura e credível afirmou que muito “antes do infortúnio”, leia-se, antes da detenção do 1.º Réu, já o terreno era utilizado para armazenamento e transformação de madeira, depósito de lenha e carvão para distribuir e comercializar.

R) Pelo que deverá ser a sentença do tribunal a quo ser revogada também neste ponto e ficar a constar que o terreno dos RR é utilizado para

armazenamento e transformação de madeira, depósito de lenha e carvão para distribuir e comercializar há muitos anos.

S) O tribunal não pode em consciência julgar factos provados ou não provados, aplicando ou socorrendo-se da regra de três simples, muito menos em matéria não comparável,

T) Não pode o tribunal a quo julgar não provado um facto que os AA não contrariaram, tendo-se o Tribunal a quo substituído-se aos AA.

U) Cabia aos AA provar que os respectivos valores patrimoniais atualizados à data da transmissão da propriedade objecto deste litígio e não ao Tribunal a quo deitar mão à regra de três simples, como se fosse possível ou sequer defensável.

V) A operação aritmética a que o Tribunal a quo unilateralmente deitou mão, não é sequer perceptível

W) O Tribunal a quo deu como não provado o facto a) unicamente na falta de qualquer outra prova em sentido diverso, leia-se, sentido dado pelo Tribunal e não pelos AA.

X) O Tribunal a quo, não pode substituir-se às partes.

Y) Contrariamente ao que consta da Sentença do Tribunal a quo, deveria ter ficado provado que o terreno dos RR se destina ao armazenamento e transformação de madeiras e lenha, e em consequência não seria de aplicar as regras do direito de preferência, porque efetivamente não existe, ao abrigo dos artigos de acordo com o artigo 1381.º do Código Civil

Z) Portanto, a exclusão prevista no artigo 1381.º do CC está verificada.

AA) o Tribunal a quo, uma vez que o que resulta do depoimento das testemunhas é que o genro dos AA pretende alargar a área de cultivo, e não os AA originários, a quem alegadamente tinha de ter sido dado o direito de preferência

BB) Portanto, não estando provado, como não está, que os AA originários pretendiam alargar a área de cultivo e pastoreio, e por outro lado ficando provado que o Réus vinham a utilizar os terreno para armazenamento e transformação de lenha, não podia o tribunal a quo julgar provada a existência do direito de preferência uma vez que está afastada pela aplicação da excepção prevista no artigo 1381 do CC.

CC) Deverá pois, a sentença recorrida ser revogada

DD) Andou mal o Tribunal a quo ao considerar suficiente para a caracterização de urbano ou rústico a área dos prédios, por um lado, e pela circunstância de o terreno não poder ser considerado, em termos civis, como mero logradouro da casa edificada, por outro, terá de considerar-se, por defeito, o prédio dos Autores como prédio rústico”

EE) As casas existentes estão aptas a ser utilizadas e só não era pelos sogros

porque construíram uma casa deles na povoação,

FF) Esse sim, um requisito essencial para distinguir um prédio rústico e urbano, a sua autonomia,

GG) Portanto, deverá também por aqui ser a Sentença do tribunal a quo revogada, dando-se como provada:

Que a utilidade dada aos terrenos dos AA à data da transmissão não era de cultivo e ovinocultura e que a utilidade dada ao terreno do RR não era a agrícola, mas sim de armazenamento e transformação de madeiras e lenha

HH) Deverá a Sentença do Tribunal a quo ser revogada e julgar verificada a exclusão do direito de preferência, nos termos do art. 1381.º, pelo que os Autores não tinham o direito de preferir no negócio celebrado entre os réus, respeitantes ao prédio “Barca”

Termos em que, sempre com o mui douto suprimento de V. Exas, Senhores Desembargadores, deverá o presente recurso ser julgado procedente, revogando-se a sentença do tribunal a quo e em consequência:

a) julgar-se verificada a exclusão do direito de preferência, nos termos do art. 1381.º,

b) Não assistindo aos Autores o direito de preferir no negócio celebrado entre os réus, respeitantes ao prédio “Barca”.

Fazendo-se assim a acostumada JUSTIÇA”.

3. Contra-alegaram os Autores, formulando as seguintes **conclusões**:

“1) Foi com acerto que a douta decisão recorrida julgou os factos subsumindo-os à lei aplicável, não podendo o pleito, conscienciosamente, ser resolvido de outra maneira;

2) Andou bem o Tribunal dar como provados todos os factos constantes da douta sentença;

3) Contrariamente ao alegado, não foi violado o Direito, e não existe qualquer erro na apreciação da prova, nem contradição entre a matéria dada como provada e a prova que foi produzida;

4) O Tribunal “a quo” procedeu a uma correcta interpretação do sentido dos depoimentos prestados, e bem andou ao dar credibilidade às testemunhas, fazendo uma correcta conclusão dos depoimentos prestados;

5) Os AA. fizeram a prova que lhes cabia, ou seja, os factos constitutivos do seu direito de preferência, a saber: a) foi efetuada venda ou dação em cumprimento de prédio com área inferior à unidade de cultura; b) o preferente é dono de prédio confinante com o alienado; c) o prédio do preferente tem área inferior à unidade de cultura; d) o adquirente do prédio não é proprietário confinante;

6) Não existe qualquer outro ónus da prova dos AA. ao contrário do que, de

forma inédita, o Recorrente aqui vem alegar, nomeadamente quanto a um ónus da prova de valores patrimoniais de imóveis;

7) Era aos RR. a quem cabia o ónus da prova dos factos impeditivos ou extintivos do direito dos AA., sendo que nenhuma prova foi feita nesse sentido;

8) O prédio dos Autores é um rústico - de acordo com a preponderância da afectação do espaço pelos AA. ao elemento rústico - com área inferior à unidade de cultura, com 1,675000ha composto por cultura arvense de regadio, oliveiras, noqueiras, pomar de citrinos e dependências agrícolas, na parte rústica, e rés-do-chão com dois fogos na parte urbana - e só esse facto, e não outro, ficou provado, ao contrário do que o Recorrente almeja!

9) A parte urbana do prédio dos AA. não é usado por ninguém para efeitos exclusivos de habitação, mas sim como complemento à actividade agrícola que é desenvolvida, de cultura arvense de regadio, oliveiras, noqueiras, pomar de citrinos, horta e ovinicultura.

10) Como bem ficou apurado nos documentos juntos aos Autos, que o Recorrente ignora o prédio dos AA. está inserido em parcelário do IFAP, IP, pela manutenção e exploração de actividade e agrícola em zonas desfavorecidas;

11) Caberia aos RR. o ónus de alegar e provar factos dos quais se possa concluir que a parte rústica serve apenas como complemento da casa e/ou que se destina a fim diverso da cultura, o que não fizeram.

12) Como a douta sentença bem refere, "(...) estando os dois imóveis em questão inseridos na reserva agrícola nacional, o fim da "cultura do terreno" não poderá ser afastado pelo que não poderá proceder a excepção prevista na última parte da al. a) do art. 1381.º do Código Civil."

13) Nenhuma prova tendo feito os RR. referentemente à excepção que invocaram, nunca a mesma poderia ter sido procedente, bem tendo andado o Tribunal "a quo" ao decidir como decidiu.

14) O fim do negócio, ao contrário do que o R. V... pretendeu fazer querer, não foi a de expandir a sua actividade empresarial, mas sim a extinção de uma dívida do R. Joaquim a este, através da dação em pagamento;

15) Só se verifica a possibilidade de outra afectação, invocada pelo R. adquirente, se o mesmo conseguir provar que a afectação no terreno adquirido para o efeito obedece aos procedimentos legais estabelecidos para a zona, por ser facto impeditivo do funcionamento da excepção;

16) Verificado como a Douta Sentença verificou, não só a finalidade do acto translativo como os diversos institutos jurídicos de ordenamento do território não permitem o fim invocado, nem os RR. fizeram qualquer prova disso, como lhes competia, motivo pelo qual também aqui o tribunal "a quo", e bem, agiu ao retirar as conclusões que retirou;

17) Perfeita que, é a decisão proferida pelo Tribunal da 1.ª Instância, deve, a mesma, manter-se inalterada.

Termos em que, nos melhores de Direito e, com o sempre mui douto suprimento de VOSSAS EXCELÊNCIAS, deve o presente Recurso, apresentado pelo A., ser considerado improcedente e, mantida irrevogável a douta decisão do Tribunal “a quo”, com o que se fará, Inteira, Cabal e Plena JUSTIÇA! “.

#### **4. OBJECTO DO RECURSO**

O objecto do recurso delimitado pelas enunciadas conclusões da apelante (cfr.artºs 608º/2, 609º, 635º/4, 639º e 663º/2, todos do CPC) reconduz-se à apreciação:

4.1. Da impugnação da seguinte matéria de facto:

- Se os factos vertidos nos pontos 4), 12) e 13) dos factos provados não o deveriam ter sido e se o inserto na alínea a) deveria, ao invés, ter resultado provado.

4.2. Reapreciação jurídica da causa: Da (in) verificação de impedimento ao direito de preferência dos AA.

## **II- FUNDAMENTAÇÃO**

**5. É o seguinte o teor da decisão da matéria de facto constante da sentença recorrida, nele se assinalando os factos que são objecto de impugnação:**

*“A) FACTOS PROVADOS*

*1) Os AA são donos e legítimos proprietários do prédio misto denominado “Horta da Alegria”, sito na freguesia e concelho de Viana do Alentejo, com a área de 1,67500ha, inscrito na matriz respectiva em nome dos Autores, sob o artigo rústico n.º 48, Secção M, e urbano sob o art.º 1831, descrito a respectiva Conservatória do Registo predial sob o n.º 452/19880308.*

*2) O prédio dos AA. é composto por cultura arvense de regadio, oliveiras, nogueiras, pomar de citrinos e dependências agrícolas, na parte rústica, e rés-do-chão com dois fogos na parte urbana.*

*3) No referido prédio está edificada uma casa habitável com dois fogos.*

**4) Os AA destinam, predominantemente, o prédio às culturas referidas em 1) e ao cultivo de horta e ovinocultura.**

5) O prédio dos AA confina, pelo lado Sul, com um prédio rústico, designado “Barca”, sito na freguesia e concelho de Viana do Alentejo, com a área de 1,42500ha, inscrito na matriz rústica respectiva sob o artigo 47, Secção M, composto de cultura arvense e oliveiras, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o n.º 1050/19950814.

6) Em 11 de Maio de 2018 o 2.º R., munido de procuração com poderes especiais do 1.º R., outorgou através de documento particular autenticado, contrato de dação em cumprimento através do qual, pela quantia de €10.000,00 o 1.º R. deu em pagamento ao 2.º R, livre de ónus ou encargos, o prédio rústico identificado em 4).

7) Em Janeiro de 2019, os Autores tiveram conhecimento do negócio referido em 6), e dos seus termos.

8) Nenhum dos Réus deu conhecimento aos Autores da intenção do 1.º R. em dar em pagamento o prédio referido em 4), nem os termos do negócio, nem as condições de pagamento, ou a pessoa do comprador.

9) O prédio dos AA. e o prédio identificado em 4) são confinantes entre si, são aptos para o mesmo tipo de cultura, e estão inseridos na Reserva Agrícola Nacional.

10) O 2.º R, não era, à data da dação em pagamento proprietário de qualquer outro prédio confinante com o prédio identificado em 4).

11) O Réu Vítor exerce a actividade de comércio de lenha e carvão.

**12) O Réu Vítor actualmente utiliza o prédio rústico como depósito de lenha e carvão para distribuir e comercializar.**

**13) Os AA. encontram-se reformados, e usam o seu prédio para o cultivo autorizado, horta e pastoreio de ovinos, pretendendo com o prédio dado em pagamento, alargar tal cultivo assim como a área de pastoreio.**

B) FACTOS NÃO PROVADOS

a) O valor patrimonial da casa de habitação é superior ao valor do terreno.”.

**6. Impugnação da matéria de facto**

Insurge-se o apelante contra a resposta dada ao facto 4. (Os AA destinam, predominantemente, o prédio às culturas referidas em 1) e ao cultivo de horta e ovinocultura) referindo que o depoimento da única testemunha dos AA., J..., não permite a conclusão de que à data da dação (2018) o ali afirmado se verificasse.

Convém referir que de acordo com a motivação expressa na sentença, a prova de tal facto adveio não só do “depoimento testemunhal do genro dos Autores, J..., que evidenciou espontaneidade e conhecimento directo dos factos relatados” mas também “em parte, pelo teor do depoimento testemunhal (emotivo), da testemunha arrolada pelos réus, M..., tia do Réu Jo..., que referiu que os Autores, há anos, cultivavam hortaliças que vendiam na praça, e mais recentemente, apesar de não o fazerem, semeiam para os animais comerem, tendo ovelhas a pastar nos terrenos (no deles e no do sobrinho)”. Vejamos.

Ora, ficou inequivocamente provado através do depoimento da testemunha, que ouvimos, que o terreno dos Autores sempre foi destinado ao cultivo e ao pastoreio, quer por si, quer através do depoente e do outro genro (o que para o caso é indiferente) sendo rigorosa a conclusão alcançada pelo Tribunal. Improcede, pois, esta pretensão do apelante.

Relativamente ao facto vertido em 13) ( Os AA. encontram-se reformados, e usam o seu prédio para o cultivo autorizado, horta e pastoreio de ovinos, pretendendo com o prédio dado em pagamento, alargar tal cultivo assim como a área de pastoreio. ).

Sem embargo de o Autor ter, entretanto, falecido, o afirmado também corresponde exactamente ao declarado pelo seu genro e pela própria tia do Réu, M..., que “confirmou ter visto as ovelhas dos Autores a pastar no prédio do sobrinho” pelo que é de acompanhar a conclusão alcançada pelo Tribunal de que os Autores ou seus sucessores pretendem alargar os cultivos que levam a cabo e a área de pastoreio dos animais.

Termos em que também improcede a pretensão do apelante.

Quanto ao facto inserto em 12) ( O Réu Vítor actualmente utiliza o prédio rústico como depósito de lenha e carvão para distribuir e comercializar) entendeu o Tribunal que a prova sobre o mesmo “decorreu do teor do depoimento testemunhal de Jor..., amigo do réu V..., que referiu que este, à semelhança do que já fazia quando trabalhava com o réu Joaquim, utiliza o prédio para armazenar a lenha que comercializa e transforma”.

Apesar do apelante pugnar pela sua modificação, não o justifica.

Por isso a sua pretensão é insusceptível de ser apreciada.  
Termos em que se mantém a redacção do mesmo.

Por último, e quanto ao facto constante da alínea a) dos factos “Não Provados”, (O valor patrimonial da casa de habitação é superior ao valor do terreno) refere o apelante que “não pode o tribunal a quo julgar não provado um facto que os AA não contrariaram, tendo-se o Tribunal a quo substituído aos AA.”.

Isto só assim seria se o facto fosse passível de ser provado por acordo. E não o é.

Ora, o valor patrimonial de um prédio é determinado pela Autoridade Tributária e serve de base ao cálculo do IMI e do IMT, entre outras aplicações.

Carece, portanto, de ser provado através de competente documento emitido por essa entidade.

Se não há elementos nos autos que espelhem esse valor administrativamente fixado **no mesmo momento temporal**, a única conclusão a retirar é a de que tal facto (alegado pelo apelante no art.13º da contestação) não resultou provado.

É isso que o Tribunal afirma na motivação: “(...) *os valores patrimoniais fixados para a parte urbana e para a parte rústica foram determinados em alturas bastante distintas (a parte urbana em 2017 e a parte rústica em 1989)*”.

Termos em que se indefere a pretensão do apelante de ver alterada a decisão de o dar como “não provado”.

## **7. Reapreciação jurídica da causa: Da (in) verificação de impedimento do direito de preferência dos AA.**

Insiste o apelante, com a tese já esgrimida na contestação, que a circunstância de o réu Vítor (adquirente) destinar o prédio rústico a um fim que não é a cultura (mas sim armazenamento de lenha) e o facto de o terreno dos AA. não estar autonomizado do prédio urbano são factos impeditivos do direito de preferência destes últimos, por via do estatuído na alínea a) do art.º 1381º do Cód. Civil.

Não podemos deixar de acompanhar o raciocínio expandido na sentença recorrida para rejeitar tal pretensão impeditiva: “(...) *os referidos prédios confinantes encontram-se, ambos, inseridos na Reserva Agrícola Nacional e, por isso, apenas podem ser utilizados para fins agrícolas, não lhe podendo ser*

*dado qualquer outro uso. Note-se que, para que tal excepção pudesse ter lugar, necessário seria que quem adquirisse o imóvel o fizesse para um fim diverso da cultura e, que esse “fim diverso” fosse legal e fisicamente possível. Ora, estando os dois imóveis em questão inseridos na reserva agrícola nacional, o fim da “cultura do terreno” não poderá ser afastado pelo que não poderá proceder a excepção prevista na última parte da al. a) do art.º 1381.º do Código Civil.”.*

Com efeito, não nos podemos olvidar que o Regime Jurídico da Reserva Agrícola Nacional (RAN), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de Março, corresponde ao conjunto de áreas que apresentam – em termos agroclimáticos, geomorfológicos e pedopedagógicos – maior aptidão para a actividade agrícola, traduzindo-se, outrossim, numa restrição de utilidade pública à utilização não agrícola dos solos.

E nessa senda, este mesmo diploma estabelece, no seu artigo 26º, um direito legal de preferência que incide sobre a transmissão (por venda ou por dação em cumprimento) de prédios rústicos ou mistos incluídos numa área RAN.

As situações previstas no artigo 1381.º do Cód. Civil, invocado pelo apelante, constituem excepções impeditivas do direito de preferência estabelecido no artigo 1380.º do mesmo Código e não do direito de preferência consagrado no artigo 26.º do regime jurídico da Reserva Agrícola Nacional, sendo certo que o DL n.º 73/2009, de 31-03, não estabelece qualquer remissão que permita considerar aplicável o aludido preceito<sup>[1]</sup>.

Ainda que assim não se entenda, para que o facto impeditivo do direito de preferência aludido na 2ª parte da al. a) do art.º 1381º do Cód.Civil opere os seus efeitos, seria, em todo o caso necessário que a mudança de destino fosse permitida por lei, **isto é que nada obste a que se concretize a pretensão de dar ao prédio uma outra afectação ou um outro destino**, no caso de servir como “depósito de lenha de lenha e carvão para distribuir e comercializar”.

Ora, tal destino não é legalmente admissível por o prédio em causa estar inserido na Reserva Agrícola Nacional...

De igual sorte e mercê da propalada inaplicabilidade do art.º 1381º do Cód. Civil ao direito de preferência estabelecido no artigo 26.º do DL n.º 73/2009, de 31-03, sempre se teria de concluir que a circunstância de o prédio dos

Autores ser um “prédio misto” não teria qualquer valia argumentativa para cercear tal direito.

O direito de preferência é, nos termos desse regime jurídico da RAN, atribuído aos proprietários de prédios rústicos ou **mistos** incluídos numa área da RAN, nos casos de alienação ou dação em cumprimento de prédios rústicos ou mistos confinante inseridos na RAN, a quem não for preferente.

Ora, como ficou provado, os AA são donos e legítimos proprietários do prédio **misto** denominado “Horta da Alegria”, sito na freguesia e concelho de Viana do Alentejo, com a área de 1,67500ha, inscrito na matriz respectiva em nome dos Autores, sob o artigo rústico n.º 48, Secção M, e urbano sob o art.º 1831, descrito a respectiva Conservatória do Registo predial sob o n.º 452/19880308.

De todo o modo, sempre se diga que caso fosse susceptível de ser aplicado à situação dos autos o art.º 1381º do Cód. Civil não se verificava nenhum dos impedimentos aí elencados ao exercício do direito de preferência dos Autores. Como bem se salienta na sentença, os “ AA. destinam o prédio, predominantemente, ao cultivo de horta e ovinocultura. Verifica-se assim, que pela destinação dada ao terreno, o mesmo não poderá ser considerado, meramente, um logradouro da casa, isto é, não se trata de um “terreno adjacente à casa, com carácter de quintal, pátio ou jardim, terreno de horta, com árvores, na dependência de uma moradia, servindo as necessidades ocasionais do dono da casa” (v. ac. do Tribunal da Relação do Porto, proferido no proc. RP200806180823239, de 18/06/2008, consultado em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)), sendo antes um terreno que está afecto à agricultura.

Pelo exposto, entende-se que pela sua afectação económica, por um lado, e pela circunstância de o terreno não poder ser considerado, em termos civis, como mero logradouro da casa edificada, por outro, terá de considerar-se, por defeito, o prédio dos Autores como prédio rústico, pelo que não se encontram previstos, no caso sub judice, os pressupostos de que depende a exclusão do direito de preferência dos Autores, nos termos do art. 1381.º, al. a), 1.ª parte, do Código Civil.”.

Em suma: a apelação não tem como proceder.

### **III-DECISÃO**

Por todo o exposto acorda-se em julgar totalmente improcedente a apelação e

se confirma a sentença recorrida.

Custas pelo apelante.

Évora, 9 de Setembro de 2021

Maria João Sousa e Faro (relatora)

Florbelia Moreira Lança

Elisabete Valente

---

[1] Neste sentido, Ac. desta Relação de 11-02-2021 relatado pela Des. Ana Margarida Leite e consultável na Base de Dados do IGFEJ.

[2] Cfr. Ac. STJ de 17.10.2019 relatado pelo Conselheiro Raimundo Queirós e consultável na Base de Dados do IGFEJ.