

**Tribunal da Relação de Évora**  
**Processo nº 66/23.5T8SRP.E1**

**Relator:** ISABEL DE MATOS PEIXOTO IMAGINÁRIO

**Sessão:** 09 Abril 2025

**Votação:** UNANIMIDADE

**DIREITO DE PREFERÊNCIA**

**REQUISITOS**

**PRÉDIO RÚSTICO**

**PRÉDIO CONFINANTE**

## Sumário

- a prolação de despacho saneador tem efeitos preclusivos quanto ao conhecimento das nulidades decorrentes da ineptidão da petição inicial;
- se ocorre inultrapassável ineptidão da petição inicial, designadamente por falta de causa de pedir, ainda que em 1.<sup>a</sup> Instância a decisão proferida tenha sido a de procedência do pedido, a preclusão do conhecimento da nulidade em sede de recurso, implicando na revogação da procedência e na improcedência da causa por falta de afirmação de todos os pressupostos legais, é desprovida de sentido, impondo-se a interpretação restritiva o regime legal decorrente do artigo 200.º, n.º 2, do CPC;
- tal interpretação restritiva permite, assim, o conhecimento oficioso da ineptidão da petição inicial em sede de recurso, após a prolação da sentença final, se não foi alegada pelo demandado e não foi objeto de apreciação oficiosa no despacho saneador e na sentença (que, no caso, nem teve lugar). (Sumário da Relatora)

## Texto Integral

Acordam no Tribunal da Relação de Évora

I - As Partes e o Litígio

Recorrente / Réu: (...)

Recorrida / Autora: (...) - Sociedade Agrícola, Lda.

Réus: (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) e (...)

Trata-se de ação declarativa de condenação, sob a forma de processo comum, intentada para exercício do direito de preferência relativamente à aquisição do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Serpa sob o n.º (...), da Freguesia de Vila Nova de São Bento, artigo matricial (...), secção (...), da mesma freguesia.

Para tanto, a Autora alegou ser proprietária de dois prédios rústicos que confrontam com o identificado prédio rústico o qual foi vendido pelos Réus a (...), pelo preço de € 10.000,00 (dez mil euros) sem que lhe tenha sido dado conhecimento do projeto de venda para exercício do direito de preferência. Mais alegou que a área de cada um desses prédios é inferior à unidade mínima de cultura.

Os Réus não apresentaram contestação.

## II - O Objeto do Recurso

Decorridos os trâmites processuais documentados nos autos, foi proferida sentença julgando a ação totalmente procedente decidindo:

- «1. Reconhecer à autora (...) - Sociedade Agrícola, Lda. o direito legal de preferência na alienação do prédio rústico de cultura arvensense de sequeiro, descrito na Conservatória do Registo Predial de Serpa sob o n.º (...), da Freguesia de Vila Nova de São Bento, artigo matricial (...), secção (...), da mesma freguesia;
2. Declarar, em virtude do exercício do direito de preferência, a substituição, com efeitos retroativos à data de 5-12-2022, da autora na posição jurídica de adquirente no contrato de compra e venda celebrado nessa data, sendo-lhe reconhecido o direito de propriedade sobre o referido prédio, mediante o pagamento ao réu (...) do montante de € 10.000,00 (dez mil euros);
3. Ordenar o cancelamento do registo de aquisição do prédio rústico de cultura arvensense de sequeiro, descrito na Conservatória do Registo Predial de Serpa sob o n.º (...), da Freguesia de Vila Nova de São Bento, artigo matricial (...), secção (...), da mesma freguesia, a que corresponde a Ap. (...), de 05-12-2022.»

Inconformado, o Réu (...) apresentou-se a recorrer, pugnando revogação da sentença recorrida, a substituir por decisão que julgue improcedente, por não provada, a ação, absolvendo os Réus de todos os pedidos contra eles formulados. As conclusões da alegação do recurso são as seguintes:

- «1.ª - São pressupostos cumulativos do direito real de preferência consagrado no artigo 1380.º, n.º 1, do Código Civil: (i) ter sido vendido ou dado em cumprimento um prédio com área inferior à unidade de cultura; (ii) que o

preferente seja proprietário de terreno confinante com o prédio alienado; (iii) que o adquirente do prédio não seja proprietário confinante.

2.<sup>a</sup> - Cabe ao preferente o ónus da alegação e o ónus da prova de que o adquirente do prédio não é proprietário confinante.

3.<sup>a</sup> - Não tendo sido alegado pela Autora/recorrida, e não estando provado, que o adquirente do prédio, o apelante, não é proprietário confinante do prédio alienado, não se verifica o preenchimento dos pressupostos substantivos do direito real de preferência invocado pela autora/recorrida e consagrado no artigo 1380.º, n.º 1, do Código Civil.

4.<sup>a</sup> - A sentença recorrida comete erro de direito, e faz errada aplicação do artigo 1380.º, n.º 1, do Código Civil aos factos, ao reconhecer à recorrida o direito legal de preferência na alienação do prédio rústico descrito em 3) e 4) do elenco dos factos provado e sob o ponto 1 da sua parte dispositiva, e declarar a substituição, com efeitos retroativos à data de 5-12-2022, da autora/apelada na posição jurídica de adquirente no contrato de compra e venda celebrado nessa data, e o direito de propriedade da mesma sobre o referido imóvel.

5.<sup>a</sup> - A violação por parte da sentença recorrida do disposto no artigo 1380.º, n.º 1, do Código Civil dita que a mesma deva ser revogada e substituída por outra decisão que, julgue a ação totalmente improcedente, por não provada, e, em consequência, absolva os réus de todos os pedidos contra eles deduzidos.» A Recorrida apresentou contra-alegações sustentando que o recurso deverá ser julgado improcedente, mantendo-se a decisão recorrida, já que o facto apontado pelo Recorrente é da sua esfera pessoal, a si aproveita, sendo certo que foram provados os factos que tinham que ser provados, além de que não está provado que o Réu era proprietário de prédio confinante.

Recebido o processo na presente instância de recurso, foi proferido despacho determinando a notificação das partes para se pronunciarem, querendo, sobre a exceção dilatória decorrente da ineptidão da p. i. por falta de elemento integrante e estruturante da causa de pedir (a falta de alegação de que o Réu adquirente não é proprietário confiante), o que implica na absolvição dos Réus da instância.

A Recorrida pronunciou-se no sentido de que, perante a falta de elemento integrante estruturante da causa de pedir, deverá ser ordenado o suprimento de tais irregularidades, o que permitirá o aproveitamento do processado (a citação de todos os Réus demorou mais de um ano); caso não se entenda ser possível o aproveitamento do processado e conseqüente ordem de aperfeiçoamento da petição inicial, deverá a ser proferida decisão de absolvição da instância, nos termo propostos no despacho proferido.

A Recorrente, por sua vez, sustentou que deve ser proferida decisão que

julgue inepta a petição inicial com a conseqüente absolvição dos Réus da instância, uma vez que a falta ou incompletude da causa de pedir – nesta estão compreendidas as omissões de alegação de um núcleo de factos essenciais e estruturantes da causa de pedir – não é passível de suprimento.

Cumpre conhecer das seguintes questões, salvo prejudicialidade decorrente do anteriormente apreciado:

- i) da falta de causa de pedir;
- ii) da falta de fundamento para reconhecer à Autora o direito de preferência.

### III - Fundamentos

#### A - Os factos

Os factos provados em 1.ª Instância

- 1) O prédio rústico destinado a cultura arvense de sequeiro, descrito na Conservatória do Registo Predial de Serpa sob o n.º (...), artigo matricial (...), secção (...), freguesia Vila Nova de São Bento, com a área de 12,75 hectares, encontra-se inscrito a favor da Autora;
- 2) O prédio rústico de cultura arvense de sequeiro, com a área de 4,1500ha, descrito na Conservatória do Registo Predial de Serpa sob o n.º (...), artigo (...) e artigo (...), da freguesia de Vila Nova de São Bento encontra-se inscrito a favor da Autora;
- 3) O prédio referido em 1) confronta a norte e nascente com o prédio rústico de cultura arvense de sequeiro, descrito na Conservatória do Registo Predial de Serpa sob o n.º (...), da Freguesia de Vila Nova de São Bento, artigo matricial (...), secção (...), da mesma freguesia;
- 4) O prédio referido em 2) confronta a poente com o prédio rústico de cultura arvense de sequeiro descrito na Conservatória do Registo Predial de Serpa sob o n.º (...), da Freguesia de Vila Nova de São Bento, artigo matricial (...), secção (...), da mesma freguesia;
- 5) Por escritura pública lavrada na Conservatória do Registo Predial de Serpa, serviço Casa Pronta, em 5 de Dezembro de 2022, os Réus (...) e (...); (...); (...) e (...); (...) e (...); (...), (...), declararam vender a (...), que declarou comprar, pelo preço de € 10.000,00 (dez mil euros), o prédio rústico descrito sob o n.º (...);
- 6) Na sequência dessa escritura pública, o Réu (...) registou o referido prédio a seu favor pela Ap. (...), de 05-12-2022;
- 7) Todos os prédios referidos têm uma área inferior à unidade mínima de cultura, isto é, 24 hectares;
- 8) Os réus não deram conhecimento à autora do referido supra em 5), tendo esta tido conhecimento de tal assinatura após 18 de março de 2023.

B - As questões do Recurso

i) Da falta da causa de pedir

A falta da causa de pedir implica na ineptidão da petição inicial, que determina a nulidade de todo o processo (cfr. artigo 186.º, n.º 1, do CPC). Constitui nulidade que não é sanável, para além de constituir ainda uma exceção dilatória (cfr. artigo 577.º, alínea b), do CPC).

É certo que, nos termos do disposto no artigo 200.º, n.º 2, do CPC, as nulidades decorrentes da ineptidão da petição inicial podem ser *apreciadas no despacho saneador, se antes o juiz as não houver apreciado; se não houver despacho saneador, pode conhecer-se delas até à sentença final*. Então, a prolação de despacho saneador, ou da sentença final se não houver despacho saneador, tem efeitos preclusivos quanto ao conhecimento das referidas nulidades, «significando isso, que, proferido o despacho saneador, fica encerrada a hipótese de o juiz suscitar aquelas nulidades.»<sup>[1]</sup>

Na jurisprudência do STJ<sup>[2]</sup> alcança-se a seguinte apreciação:

«Resulta, pois, claramente deste preceito legal - que reproduz inteiramente o regime que já constava do anterior artigo 206.º do *velho* CPC - que a nulidade por ineptidão da petição inicial está **irremediavelmente precludida no momento em que é proferida sentença em 1ª instância**, não podendo, conseqüentemente, ter-se por verificada, mesmo por impulso oficioso do Tribunal, apenas na fase de recurso.

E bem se compreende, aliás, o estabelecimento de um tal *limite temporal* à suscitação do vício de ineptidão, já que a prolação de decisão sobre o litígio - no caso dos autos, decisão sobre o *mérito da causa*, confirmada, aliás, por um primeiro acórdão, proferido pela Relação - implica necessariamente que, no desenrolar do processo, a eventual e originária insuficiência estrutural da petição inicial tenha sido *suprida ou ultrapassada*: não só a parte contrária terá contestado a versão do A., compreendendo o sentido essencial da factualidade que ele alegou, como o próprio tribunal, ao apreciar o mérito da causa, terá logrado compreender os pontos fundamentais do litígio que opunha as partes, ultrapassando, através da interpretação que fez dos articulados, as originárias deficiências e insuficiências factuais destes.»

Ora, salvo o devido respeito, bem se compreende tal regime se algum aproveitamento há da petição inicial, permitindo a apreciação do mérito da causa e a prolação de decisão que põe fim ao litígio. Obvia-se, assim, o desaproveitamento do processado e a prolação de decisão de cariz processual, culminando na absolvição do Réu da instância, quando, na verdade, foi alcançável a decisão de mérito, com apreciação substantiva do litígio.

Já se o caso redundava na inultrapassável ineptidão, designadamente por falta de causa de pedir, ainda que em 1ª Instância a decisão proferida tenha sido a

de procedência do pedido e tenha sido interposto recurso pugnando pela improcedência por falta de fundamentos fácticos bastantes, a preclusão do conhecimento da nulidade em sede de recurso, implicando na improcedência, é desprovida de sentido. Impõe-se a interpretação restritiva o referido regime legal, não obviando a apreciação oficiosa das nulidades que culmine na absolvição da instância. Acompanhamos, assim, os ensinamentos de MTS<sup>[3]</sup>, a saber:

«A imposição da preclusão da apreciação depois do despacho saneador da nulidade de todo o processo e de uma nulidade e exceção dilatória insanável não é aceitável. Não tem sentido deixar que permaneça pendente depois do despacho saneador uma ação em que, p. ex., não há causa de pedir (artigo 186.º, n.º 2, alínea a)) ou em que o pedido é contraditório com essa *causa petendi* (artigo 186.º, n.º 2, alínea b)). (b) Nem mesmo quando o réu não tenha invocado a ineptidão da p.i. na contestação se pode presumir que o mesmo interpretou convenientemente aquele articulado e que, por isso, não se justifica a apreciação oficiosa daquela ineptidão. O que resulta do disposto no artigo 186.º, n.º 3, é diferente: a ineptidão não deve relevar quando o réu a tenha arguido e quando, depois de ouvir o autor, se conclua que aquela parte interpretou convenientemente a p.i..

6 (a) Há que reduzir o âmbito de aplicação do disposto no n.º 2 quanto à ineptidão da p. i. a uma dimensão razoável, fazendo uma interpretação restritiva do disposto nesse preceito e entendendo que a imposição do conhecimento dessa ineptidão no despacho saneador só vale para a hipótese de o réu a ter alegado na contestação (artigo 198.º, n.º 1). (b) O regime é então o seguinte: (i) se a ineptidão da p. i. for alegada pelo demandado na contestação, o tribunal deve conhecer dessa nulidade no despacho saneador (n.º 2); a falta deste conhecimento implica a nulidade, por omissão de pronúncia (artigos 613.º, n.º 3, e 615.º, n.º 1, alínea d)), daquele despacho; (ii) se a ineptidão da p. i. não tiver sido alegada pelo demandado, não há nenhuma preclusão do conhecimento oficioso dessa ineptidão depois do despacho saneador (dif. LF I (2018), n.º 2; GPS (2022), n.º 3; na jurisprudência, RG 7/2/2019 (82/10); RG 26/1/2023 (2475/21)), salvo se essa ineptidão tiver sido concretamente apreciada *ex officio* naquele despacho (artigo 595.º, n.º 3, 1ª parte).»

Tal interpretação restritiva permite, assim, o conhecimento oficioso da ineptidão da petição inicial em sede de recurso, após a prolação da sentença final, se não foi alegada pelo demandado e não foi objeto de apreciação oficiosa no despacho saneador e/ou na sentença.

Passando, então, ao conhecimento da nulidade/exceção dilatória da ineptidão da petição inicial por falta de causa de pedir, importa notar que competia à A

alegar e provar os factos que são enunciados no artigo 1380.º/1, do CC, nos termos do qual 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.*

Assim, conforme unanimemente é sustentado pela doutrina e jurisprudência, o exercício do direito de preferência, conforme resulta da redação do n.º 1 do artigo 1380.º do Código Civil, pressupõe o preenchimento dos seguintes requisitos:

- 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.

“Por se tratar de factos constitutivos é sobre aqueles que se arrogam titulares do direito de preferência e que pretendem que lhes seja judicialmente reconhecido esse direito que recai o ónus de alegação e prova de todos estes requisitos, nos termos do disposto no artigo 342.º, n.º 1, do Código Civil. Entre eles conta-se o requisito, negativo, de que o adquirente do prédio não seja proprietário confinante.

Este é entendimento uniforme do STJ (cfr., v. g., acórdão de 07.7.1994, BMJ 439, pág. 562 e seguintes; 09.11.1999, proc. n.º 99A731, consultável, tal como os adiante citados, em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt); 15.5.2007, proc. n.º 07A958; 14.01.2021, proc. n.º 892/18.7T8BJA.E1.S1; 03.11.2011, proc. n.º 7712/05.0TBBERG.G2.S1.”[4]

“É sobre aqueles que se arrogam titulares do direito de preferência e que pretendem que lhes seja judicialmente reconhecido esse direito que recai o ónus de alegação e prova de todos estes requisitos, nos termos do disposto no artigo 342.º, n.º 1, do Código Civil, impendendo sobre aqueles contra quem é invocado este direito, nos termos das disposições conjugadas do n.º 2 do citado artigo 342.º, e 1381.º, alíneas a) e b), do mesmo Código, o ónus de provar factos dos quais se possa concluir pela verificação de alguma das exceções contidas nestas duas alíneas.”[5]

Em função disso, a falta de alegação, na p.i., de qualquer um desses pressupostos elencados no artigo 1380.º/1, do CC, implica na falta de causa de pedir.

Assim foi sustentando pelo Ac. TRE de 25/11/2009, Processo n.º 362/08.1TBSLV.E1, Bernardo Domingos:

I - São pressupostos de facto e como tal integrantes da causa de pedir do

direito de preferência previsto no artigo 1380.º do CC e 18.º do DL n.º 384/88 os seguintes:

- a) que tenha sido vendido ou dado em cumprimento um prédio com área inferior à unidade de cultura;
- b) que o preferente seja dono do 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.

II - A falta de alegação do facto negativo, de que o adquirente não era proprietário confinante, constitui uma insuficiência da causa de pedir e gera ineptidão da petição inicial.

Na verdade, ao demandante *cabe alegar os factos essenciais que constituem a causa de pedir* - artigos 5.º, n.º 1 e 552.º, n.º 1, alínea d), do CPC. Temos, por um lado, *os factos essenciais nucleares*, aqueles que identificam ou individualizam o direito que se pretende exercer. Outros há que “não desempenhando tal função, se revelam contudo imprescindíveis para que a ação proceda, por também serem constitutivos do direito invocado”<sup>[6]</sup> - são *os factos essenciais complementares*. “A falta destes últimos revelará uma petição deficiente ou insuficiente, a carecer de convite ao aperfeiçoamento que permita suprir as falhas da exposição ou da concretização da matéria de facto.”<sup>[7]</sup>

A *causa de pedir* consiste no *facto jurídico de que procede a pretensão deduzida* (artigo 581.º, n.º 4, do CPC), cumprindo ao autor que invoca a titularidade de um direito alegar os factos cuja prova permita concluir pela existência desse direito. Acolhida que foi, no nosso ordenamento jurídico, a *teoria da substanciação*, cabe ao autor “articular os factos dos quais deriva a sua pretensão, constituindo-se o objeto do processo e, por arrastamento, o caso julgado apenas sobre os factos integradores dessa concreta causa de pedir. (...) A causa de pedir, servindo de suporte ao pedido, é integrada pelos factos (por todos os factos) de cuja verificação depende o reconhecimento da pretensão deduzida, nos termos dos artigos 5.º, n.º 1 e 552.º, n.º 1, alínea d) (...).”<sup>[8]</sup>

Quando a narração fáctica inserta na petição inicial omite a alegação de factos essenciais nucleares ocorre ineptidão da petição inicial por falta de causa de pedir.

Analisada a petição inicial, constata-se que a Autora não alegou o requisito acima enunciado sob a alínea d): que o Réu adquirente do prédio não é proprietário confinante.

Por conseguinte, a petição inicial é inepta por falta da causa de pedir - artigo

186.º, n.º 2, alínea a), do CPC.

O que, consubstanciando exceção dilatória (artigo 577.º, alínea b), do CPC), implica na absolvição dos Réus da instância (artigo 576.º, n.º 2, do CPC).

Resulta prejudicada a apreciação do mérito da causa.

As custas recaem sobre a Recorrida – artigo 527.º, n.º 1, do CPC.

Sumário: (...)

#### IV - DECISÃO

Nestes termos, decide-se pela procedência do recurso, em consequência do que se revoga a decisão recorrida, absolvendo-se os Réus da instância.

Custas pela Recorrida.

Évora, 09/04/2025

Isabel de Matos Peixoto Imaginário

Ana Margarida Carvalho Pinheiro Leite

Eduarda Branquinho

---

[1] Abrantes Geraldês e outros, ob. cit., pág. 254.

[2] Ac. STJ de 26/03/2015 (Lopes do Rego).

[3] CPC online, artigo 200.º, 5 e 6.

[4] Ac. STJ de 19/12/2023, 1303/20.3T8VRL.G1.S1, Jorge Leal.

[5] Ac. STJ de 14/01/2021, 892/18.7T8BJA.E1.S1, Rosa Tching.

[6] Abrantes Geraldês, Paulo Pimenta, Pires de Sousa, CPC Anotado, Vol. I, 2.ª edição, pág. 30.

[7] Abrantes Geraldês, Paulo Pimenta, Pires de Sousa, ob. cit., pág. 30.

[8] Abrantes Geraldês, Paulo Pimenta e Pires de Sousa, ob. cit., pág. 26.