

Tribunal da Relação de Coimbra
Processo nº 181/23.5T8OFR.C1

Relator: FERNANDA ALMEIDA

Sessão: 10 Dezembro 2025

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: REVOGADA EM PARTE

DIREITO DE PREFERÊNCIA

REQUISITOS

PRÉDIOS CONFINANTES

RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL

DESTINO AO DEPÓSITO INDUSTRIAL DE MADEIRA

PROTEÇÃO DA ATIVIDADE AGRÍCOLA

**PARECER PRÉVIO DAS ENTIDADES REGIONAIS DA RESERVA
AGRÍCOLA (ERRA)**

Sumário

I – O direito de preferência resultante do n.º 1 do art. 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.

II – Se os titulares do direito legal de opção descreveram as confrontações do prédio que confronta com o seu – e é objeto da preferência – e se dessas confrontações não resulta que faça fronteira com prédio algum da compradora, que o adquiriu com violação da opção, está dado cumprimento suficiente ao pressuposto daquela al. d).

III – Se o prédio preferendo se situa em Reserva Agrícola Nacional e a compradora o destina ao depósito de madeira, no âmbito da sua indústria, apesar de serem permitidas exceccionalmente utilizações não agrícolas na

RAN, isso só pode suceder se tais utilizações forem consideradas compatíveis com os objetivos de proteção da atividade agrícola, mediante parecer prévio vinculativo ou comunicação prévia à entidade regional da RAN territorialmente competente.

IV - Se a compradora não demonstra poder exercer a sua atividade de indústria de madeira, neste segmento de depósito, no terreno incluído na RAN, não funciona a exceção impeditiva resultante da parte final do art.

1381.º a) parte final do Código Civil.

(Sumário elaborado pela Relatora)

Texto Integral

Relator: Fernanda Almeida

Adjuntos: Chandra Gracias

José Avelino Gonçalves

Sumário do acórdão elaborado pela sua relatora, nos termos do disposto no artigo 663.º, n.º 7, do Código de Processo Civil:

(...).

*

Acordam os juízes abaixo-assinados da primeira secção, cível, do Tribunal da Relação de Coimbra:

AUTORES: AA e BB, casados no regime de comunhão de adquiridos, residentes em ..., ..., Suíça, quando em Portugal na Rua ..., ...,

RÉUS: A..., LDA, com sede no lugar ...,, na União das Freguesias ..., ... e

CC, divorciada, residente na Rua ..., ...,

DD, viúva, residente na Estrada ..., ..., ..., ...,

EE, solteiro, emigrado na Suíça, quando em Portugal residente em ..., ..., ..., a ser citado na Rua ...,

Por via da presente ação declarativa, pretendem os AA. ver reconhecido o seu direito de propriedade sobre o prédio VESSADA ..., reconhecendo-se-lhe, ainda, o direito de preferência no negócio de compra e venda do prédio CHÃO ..., substituindo-se os Autores à RÉ A..., LDA, como compradora no identificado negócio, mediante o pagamento do respetivo preço e demais encargos, abrangendo tal preferência o negócio de compra e venda do prédio PORTELA ... E ..., titulado pelo mesmo contrato, substituindo-se igualmente nessa parte os Autores à RÉ A..., LDA, também mediante o pagamento do respetivo preço e demais encargos.

Para tanto alegaram serem donos do prédio rústico, VESSADA ..., com a área de 2.030 m2, em A sudoeste (poente), este prédio confronta com um outro, CHÃO ..., com a área de 2.800 m2. Os 2.º a 4.º RR. venderam à primeira Ré, pelo preço de € 2.200, 00, o prédio “CHÃO ...”, com 2.800 m2, confinando este com prédio dos AA. Pelo mesmo título, os 2.º, 3.º e 4.º RR. venderam à sociedade Ré, pelo preço de € 15.800, 00, prédio rústico denominado “PORTELA ... e ...”, que confina com o CHÃO ..., este último encravado e com servidão constituída sobre o prédio dos AA.

Nenhum dos prédios atinge a área de cultura e destinam-se a utilização agrícola e aos AA. não foi dado conhecimento nem preferência nestas vendas.

A Ré sociedade contestou, defendendo-se por exceção, invocando a caducidade do direito de ação dos A. por conhecerem o negócio desde praticamente a sua realização.

Mais alegou ter adquirido os terrenos porque necessita de alargar a sua área de estacionamento de madeiras, não tendo nenhum prédio destinado a cultura, nem tendo os AA. alegado na p.i. a ilegalidade de outro destino dos prédios vendidos que não a cultura.

Os AA. exerceram contraditório, opondo-se às exceções em apreço, dizendo, quanto à utilização dos terrenos que a Ré diz pretender levar a cabo que os prédios se inserem em área de reserva agrícola nacional e que, para lograr armazenar aí madeira, a Ré terá de obter um parecer vinculativo da entidade regional da RAN territorialmente competente.

Realizado julgamento, veio a ser proferida sentença, datada de 27.5.2025, a qual julgou a ação improcedente e absolveu os RR. dos pedidos.

Desta sentença recorrem os AA., visando a sua revogação, mediante os argumentos que assim sintetizaram em conclusões:

(...).

Contra-alegou a sociedade Ré, opondo-se à procedência do recurso.

Objeto do recurso: sobre o ónus de alegação e demonstração de que o comprador do prédio rústico objeto de preempção não é titular de um outro terreno confinante com aquele (art. 1380.º/1 CC) e sobre a causa impeditiva resultante da al. a) do normativo seguinte.

FUNDAMENTAÇÃO

Fundamentos de facto

Em primeira instância ficaram dados como provados os factos seguintes:

1. Encontra-se registado a favor dos Autores o prédio rústico denominado «VESSADA ...», composto de terreno de cultura e videiras em cordão, com a área de 2030 m2, sito em ..., da União das Freguesias ..., ... e ..., concelho ..., a confrontar do norte com caminho, do sul com FF e outros, do nascente com GG e do poente com CC, inscrito na matriz predial rústica da dita freguesia sob o artigo ...3 (antigo ...72) e descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...76, aí registado a seu favor pela AP. ...43 de 2018/10/15.
2. No dia 15 de outubro de 2018, na Casa Pronta, na Conservatória do Registo Predial e perante Conservadora, HH, II e JJ (titulares inscritos) declararam, entre o mais, vender aos Autores, os quais declararam comprar, o prédio rústico identificado em 1.
3. O citado prédio encontra-se na posse e fruição dos Autores, por si e através dos seus ante possuidores, desde há 10, 15, 20 e mais anos, os quais dele vêm extraindo todas as utilidades que ele é suscetível de produzir.
4. Zelando pela manutenção das suas extremas e acesso.
5. Procedendo à sua limpeza, cortando o mato, colhendo lenha, plantando e cortando árvores sempre que entendem necessário.
6. Atos estes praticados à vista de toda a gente, sem oposição de quem quer que seja.
7. Agindo na convicção de exercerem um direito próprio, à vista de toda a gente, inclusive, sem ofensa do direito de ninguém, de forma pública e

continuada, sem que ninguém alguma vez se opusesse à prática pelos Autores e seus antecessores de tais atos.

8. O prédio identificado em 1., doravante designado por «VESSADA ...», confronta pelo seu lado sudoeste (na matriz corresponde à confrontação poente) com o seguinte prédio:

– Prédio rústico denominado «CHÃO ...», composto por terreno culto, com área de 2800 m2, sito em ..., da União das Freguesias ..., ... e ..., concelho ..., a confrontar do norte com caminho, do sul com FF, do nascente com KK e do poente com corga, inscrito na matriz predial rústica da dita freguesia sob o artigo ...43 (antigo ...71) e descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...18, aí registado a favor da Ré A... pela AP. ...38 de 2022/05/06.

9. No dia 18 de março de 2022, no Cartório Notarial ... e perante o Notário Dr. LL, a Ré CC (intervindo por si e como procuradora da sua mãe a Ré DD) e MM (divorciada, residente na Rua ..., ..., intervindo como procuradora do Réu EE), na qualidade de únicos herdeiros e interessados na herança aberta por óbito de EE, declararam vender, além do mais e pelo preço de € 2.200,00, à Ré A..., a qual através do seu legal representante declarou comprar, o prédio acima indicado e denominado de «CHÃO ...».

10. Mais declararam a Ré CC (intervindo por si e como procuradora da sua mãe a Ré DD) e MM (divorciada, residente na Rua ..., ..., intervindo como procuradora do Réu EE), na qualidade de únicos herdeiros e interessados na herança aberta por óbito de EE, da mesma forma e através da mesma escritura, vender à Ré A..., a qual através do seu legal representante declarou comprar, pelo preço de € 15.800,00, o prédio rústico denominado «PORTELA ... e ...», composto por pinhal e mato, com área de 21.200 m2, sito em ..., da União das Freguesias ..., ... e ..., concelho ..., inscrito na matriz predial rústica da dita freguesia sob o artigo ...80 (antigo ...49) e descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...17.

11. Os Réus vendedores e a Ré compradora não deram conhecimento aos Autores do projeto de venda e das condições do negócio melhor identificado nos pontos 9. e 10., como sejam, o objeto, preço, identidade da compradora, tempo e local de pagamento e realização da escritura pública.

12. Os Autores, quando se deslocaram a Portugal, em gozo de férias, foram alertados por um proprietário de um terreno adjacente, no final da quinzena de julho de 2023, que tais prédios haviam sido vendidos.

13. E apenas no final de agosto de 2023 lograram descobrir o local da celebração do negócio e inteirarem-se, através da respetiva certidão notarial, o teor da escritura pública outorgada.
14. Designadamente o preço e a identidade exata do comprador.
15. Os prédios «VESSADA ...» e «CHÃO ...» confinam entre si.
16. Ambos os prédios são aptos para a cultura e encontram-se situados na área de reserva agrícola nacional.
17. O prédio denominado «CHÃO ...» não é cultivado, limpo ou dado uso há mais de vinte anos, encontrando-se ao abandono.
18. Está totalmente invadido por vegetação arbustiva compacta, designadamente, silvas e outras espécies silvestres que ali foram brotando ao longo dos anos.
19. Os Réus e os seus ante possuidores, durante mais de 20 anos, não acederem ao prédio denominado «CHÃO ...» através do prédio denominado «VESSADA ...», concretamente, através de um caminho aí existente.
20. O prédio denominado «PORTELA ... e ...» é apto para a cultura e encontra-se parcialmente na reserva agrícola nacional.
21. Este não confina com o prédio «VESSADA ...».
22. Os prédios denominados «CHÃO ...» e «PORTELA ... e ...» são contíguos entre si, sendo possível aceder ao primeiro a partir do segundo, pois que entre eles não existe desnível, obstáculo ou impedimento que impeça tal acesso.
23. O prédio «PORTELA ... e ...» é confinante com o prédio «CHÃO ...», pelo seu lado nascente, e ainda confina com e tem acesso a partir do caminho municipal que linha o CM 1280 à Rua
24. Tal caminho municipal mostra-se aberto e destina-se ao trânsito pedonal e de automóvel, sendo constituída em parte por piso betuminoso e em outra parte em macadame.
25. O prédio «CHÃO ...», por sua vez, não confina de qualquer lado com a via pública.

26. O prédio denominado «PORTELA ... e ...» encontra-se abandonado há mais de vinte anos, não sendo tratado, cultivado ou limpo, tendo nele crescido desordenadamente espécies florestais, designadamente, eucaliptos.
27. A Ré A... é uma sociedade comercial com nome firmado no mercado dos produtos de madeira, dedicando-se mais exatamente à preservação e construção, venda e/ou aplicação de produtos em madeira.
28. O seu objeto social é a conceção e fabrico de equipamentos em madeira, construções em madeiras e outros, construção civil e obras públicas, fabricação, assentamento e venda de produtos em betão, gesso e cimento, fabricação, assentamento e venda de estruturas metálicas, fabricação, assento e venda de mobiliários.
29. Tem como atividade dominante a preservação e construção de produtos em madeira, desenvolvendo tal atividade nas suas instalações na Zona Industrial
30. O tipo de produção por si desenvolvido implica compra e stock de enormes quantidades de matéria prima, ou seja, madeira em bruto.
31. A Ré A... nunca exerceu a sua atividade na agricultura e/ou na atividade de exploração florestal, nem nunca foi esse o seu interesse ou intervenção, sendo tais atividades estranhas ao seu negócio, objeto social e estratégia de mercado.
32. A Ré A... adquiriu os prédios «CHÃO ...» e «PORTELA ... e ...» para alargar a sua área descoberta de estacionamento industrial de madeiras destinadas à sua produção industrial ou transformadas.
33. E aí depositar as madeiras (sejam as madeiras em bruto, sejam as madeiras após transformações), para secagem e para stock, sem construção ou implantação de obras ou infraestruturas de nenhum tipo, para além de vedações.
34. Em 2022, a Ré A... decidiu adquirir novas áreas de terrenos que pudessem acrescentar aos seus parques e, assim, (i) corrigir eventuais problemas de segurança contra incêndios, (ii) facilitar o manuseamento e a deslocação das matérias primas e (iii) aumentar a sua capacidade de produção.
35. Por escritura pública datada de 6 de maio de 2022, NN declarou ceder à Ré A..., mas com reserva do direito das águas já exploradas, o prédio rústico

denominado «Tapado... ou Horta...», composto de terreno inculto a eucaliptal, com área de 5890 m², sito em ..., da União das Freguesias ..., ... e ..., concelho ..., inscrito na matriz predial rústica da dita freguesia sob o artigo ...44 (antigo ...86) e descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...32, a qual através do seu legal representante declarou receber tal prédio e, em troca, declarou ceder a NN o prédio rústico denominado «Feital ...», composto de terreno culto e mato, com área de 1490 m², sito em ..., da União das Freguesias ..., ... e ..., concelho ..., inscrito na matriz predial rústica da dita freguesia sob o artigo ...25 (antigo ...64) e descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...83, e o prédio rústico denominado «... ou ...», composto de terreno culto e mato, com área de 2184 m², sito em ..., da União das Freguesias ..., ... e ..., concelho ..., inscrito na matriz predial rústica da dita freguesia sob o artigo ...19 (antigo ...62) e descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...18, e entregar a quantia de € 7.500,00.

36. O prédio denominado «Tapado...» ou «Horta...» confina com os parques envolventes aos pavilhões industriais da Ré A....

37. Os Autores intentaram a presente ação no dia 10 de outubro de 2023 e procederam ao depósito, à ordem dos autos, da quantia de € 19.509,38, correspondendo € 18.000,00 ao preço do negócio celebrado entre os Réus vendedores e a Ré compradora, € 900,00 ao IMT liquidado, € 144,00 ao imposto de selo e € 465,38 aos emolumentos notariais e despesas em sede de registo.

*

Foram dados como não provados os factos seguintes:

- a. O acesso ao prédio «CHÃO ...», desde a via pública e vice-versa, sempre tem vindo a ser feito por um trato de terreno implantado no prédio «VESSADA ...» e que se inicia sensivelmente no seu vértice mais a norte, seguindo depois, no sentido sudoeste e numa extensão de cerca de 48 metros até atingir aquele primeiro prédio.
- b. Tal trato de terreno é trilhado pelo trânsito de pessoas e veículos agrícolas, onde são visíveis as marcas de utilização e passagem do prédio denominado «VESSADA ...» na direção do prédio «CHÃO ...».
- c. Os Réus vendedores, antes de celebrarem o negócio de compra e venda com a Ré compradora, contactaram os Autores oferecendo-lhes os prédios «CHÃO

...» e «PORTELA ... e ...», dando-lhes a saber que iriam vendê-los, tendo estes respondido não estarem interessados no negócio.

d. O negócio acima melhor descrito foi do conhecimento público e todos os proprietários confinantes sabiam que ele havia ocorrido.

e. A Ré A... não tem nenhum outro prédio destinado a cultura.

f. A madeira em bruto adquirida pela Ré A... é fornecida pelo mercado nacional e maioritariamente pelo mercado espanhol.

g. Entre o período compreendido entre 1 de outubro de 2022 e 1 de outubro de 2023, o volume de matéria prima de madeira adquirida pela Ré A... ascendeu aos 39.680 m³.

h. Tal quantidade de matéria prima passa por sete processos produtivos, a saber: (i) receção de madeiras, (ii) descasque, (iii) secagem ao tempo, (iv) mecanização, (v) tratamento, (vi) secagem final e (vii) expedição, cada um deles a necessitar de áreas de terreno significativas.

i. Os parques envolventes à unidade industrial da Ré A... estão absolutamente cheios de madeira referente às diversas fases de processo produtivo, o que representa um enorme perigo de segurança e um risco acrescido de incêndio, pelo seu poder de combustão e pelo facto de estarem acumulados por falta de espaço e se encontrem em parque circundantes dos pavilhões e maquinarias industriais.

j. E ainda representa um grave condicionamento ao crescimento da sua produção, que a Ré A... se empenha em promover, pois tem mercado para tal.

k. A Ré A... estimou que necessitaria de aumentar a área de estacionamento a descoberto em cinco hectares, sob pena de as suas necessidades empresariais ficarem prejudicadas.

l. A Ré A... pode usar os prédios denominados «CHÃO ...» e «PORTELA ... e ...» para o armazenamento e estacionamento de madeiras, conforme por si pretendido.

m. O estacionamento e o depósito de madeiras nos prédios «CHÃO ...» e «PORTELA ... e ...» não carece de licenciamento administrativo ou outro.

n. E é de todo inconsequente ou neutro em termos ambientais, já que não origina escorrências, detritos ou lixos que possam contaminar os solos e/ou as linhas de água.

o. A Ré A... já iniciou trabalhos de limpeza e alisamento do prédio denominado «Tapado...» ou «Horta...».

p. O prédio denominado «PORTELA ... e ...» confinava originariamente com o prédio denominado «Tapado...» ou «Horta das F eiras», tendo dele sido separado por uma via municipal que liga o CM 1280 (caminho municipal que se dirige a ...) à Rua ... (arruamento da Zona Industrial que bordeja as instalações e os parques da Ré A...).

q. O prédio denominado «VESSADA ...» não está afeto à cultura agrícola, mas antes à criação recreativa de aves.

r. Para tal, os Autores edificaram em tal prédio uma construção de dimensões apreciáveis, vedaram com rede uma parte substancial da área descoberta e instalaram um pequeno lago ou charco.

Fundamentos de direito

Pretendem os AA. exercitar por via da presente ação um direito real - o direito legal de preferência.

Fazem emergir tal direito do disposto no art. 1380.º Código Civil, segundo o 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 dos prédios a quem não seja proprietário confinante" (nº1).

Terrenos aptos para cultura são aqueles que são próprios para fins agrícolas, florestais ou pecuários sendo objetivo da lei a promoção de um certo emparcelamento de minifúndios para permitir um mais ágil e proveitoso uso dos prédios agrícolas, porque dois terrenos pequenos, mas mãos do mesmo proprietário, passarão a ser tratados como um só (art. 1376.º/3 CC), ainda que a nova área ainda seja inferior à unidade de cultura.

O alcance deste preceito legal encontra-se hoje alterado relativamente à redação originária do código onde se encontra inserido. Por via do Decreto-Lei 384/88, de 25.10, veio a aumentar-se a amplitude do esquema do direito de preferência de terrenos confinantes no propósito velado de promover o desaparecimento de terrenos com área inferior à unidade de cultura ainda que por meio de imposição de limitações à propriedade e à liberdade contratual (cfr. Margarida Costa Andrade, Breves Apontamentos sobre o Direito de Preferência Previsto no Art. 1380.º Código Civil, *in Estudos em Homenagem*

ao Prof. Doutor António Pinto Monteiro, Vol. I, Direito Civil, 2023, ps. 79-99) .

O art. 18.º, n.º 1 daquele diploma dispõe então que: "Os proprietários de terrenos confinantes gozam do direito de preferência previsto no artigo 1380.º do Código Civil, ainda que a área daqueles seja inferior à unidade de cultura".

Afirma-se, assim, uma reciprocidade de prelação que liga os titulares de todos os terrenos confinantes com área inferior à unidade de cultura.

Segundo ao art. 49.º/1 da Lei n.º 111/2015, de 27: A unidade de cultura é fixada por portaria do membro do Governo responsável pela área do desenvolvimento rural e deve ser atualizada com um intervalo máximo de 10 anos.

A unidade de cultura para a zona das Beiras, para qualquer tipo de terreno agrícola, é sempre superior a 4 hectares (anexo II à Portaria 19/2019, de 15.1). São quatro hectares para terrenos de regadio e oito hectares para terrenos de sequeiro e de floresta (ver o n.º 2 daquele art. 49.º).

Os terrenos dos autos preenchem este requisito de área porque o dos AA. é de regadio e o CHÃO ... acha-se em situação florestal.

A questão que se coloca é a de saber se é facto constitutivo do direito dos AA., além do mais (venda ou dação em cumprimento de terreno; serem os terrenos confinantes; ambos os terrenos com área inferior à unidade de cultura), que a alienação se destine a beneficiário que não é proprietário confinante.

A sentença recorrida fez claudicar o direito de opção a que se arrogavam os AA. pela falta de alegação de demonstração por estes deste último facto.

A este argumento opõem os AA. terem expressamente invocado as confrontações dos terrenos e, por isso, resultar daí não ser a sociedade Ré proprietária de terreno confinante com o CHÃO ... (terreno este que é confinante com terreno dos AA.), o que seria suficiente.

Na contestação, a Ré apenas alegou confinância com um outro prédio, o que nem demonstrou.

Mais alegam os AA. que se o tribunal entendia que os AA. deveriam ter alegado este facto negativo, cumpria-lhe convidá-los a aperfeiçoar a pi. Não o tendo feito, "violou o contraditório", sendo nula a decisão recorrida.

Ora, neste tocante, diremos desde já não se concordar com a subsunção factual efetuada em primeira instância.

Não que o direito de preferência na titularidade dos AA. não dependa da alegação e demonstração de que a Ré não é, também ela, dona de terreno confinante com o CHÃO ..., terreno este confinante com o dos AA. (facto 15).

Na verdade, o Supremo Tribunal de Justiça vem decidindo que o direito de preferência, conforme resulta da redação do n.º 1 do art. 1380.º CCivil, 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. (cfr., a título de exemplo, os Acórdãos do STJ de 19/15/2023 no proc. 1303/20.3T8VRL.G1.S1, e de 14/01/2021 no proc. 892/18.7T8BJA.E1.S1).

Estes requisitos são também citados pela doutrina (cfr., *vg*, António Agostinho Guedes, anotação II ao art. 1380.º, em Comentário ao Código Civil, Direito das Coisas, UCP, 2021, p. 320, e Rui Pinto e Cláudia Trindade, anotação ao mesmo normativo, no Código Civil Anotado, Cord. por Ana Prata, Vol. II, 2017, p. 196).

Na situação dos autos, os AA. alegaram as confrontações do prédio que confronta com o seu e delas não resulta que confronte com prédio algum da Ré compradora, o que se nos afigura suficiente para dar cumprimento ao disposto no art. 342.º/1 CC, pelo menos quanto ao prédio CHÃO ..., mas já não quanto ao segundo prédio vendido à Re que não confronta com o dos AA. e sobre a venda do qual, obviamente, nunca teriam direito de opção.

Este direito de *avoenga* só lhes adviria da sua prévia aquisição do CHÃO ... e este apenas lhes pertenceria depois da sua substituição à Ré no negócio dos autos e a verdade é que a Ré adquiriu validamente o segundo terreno relativamente ao qual sobre os vendedores não recaía a obrigação de dar preferência. Os vendedores poderiam, por isso, vender o segundo prédio noutro ato, antes ou depois daquele, e os AA., por não deterem terreno confinante com aquele, nunca poderiam obtê-lo por meio de preferência.

No que respeita às confrontações entre o prédio dos AA. e o CHÃO ... e à ausência de prédio da sociedade Ré a confrontar com este último, em retas e

boas contas, a Ré nunca colocou em causa esse facto – o de que não dispunha de imóvel confrontante com aquele com o art. matricial 3843.

Cremos, assim, ser excessiva a exigência posta pelo tribunal *a quo* no cumprimento do ónus da demonstração do direito real de aquisição por banda dos AA. e, fosse apenas por aí, a ação procederia quanto à venda do primeiro imóvel, aquele que confronta com o dos AA.

Mas a Ré invocou uma exceção impeditiva, a que os AA. responderam, e que é a que reside no art. 1381.º al. a), parte final.

A sentença alude a essa questão, escrevendo:

«E continuando a seguir a jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça, o segmento do preceito ora em análise é de interpretar no sentido de que o proprietário de um terreno não goza do direito de preferência previsto no n.º 1, do artigo 1380.º, quando se verificarem as seguintes circunstâncias:

(i) Quando o terreno vendido era usado efetivamente pelo seu proprietário para outro fim que não a cultura; (ii) Quando o adquirente do terreno tenha a intenção de afetar o terreno a outro fim que não seja a cultura; e (iii) Quando o fim que não seja a cultura seja permitido por lei – cf. Acórdão de 17 de outubro de 2019, processo n.º 295/16.8T8VRS, Relator Raimundo Queirós (...)».

Porém, o tribunal *a quo* não apreciou a questão ora em apreço e não o fez porque, claudicando antes disso o direito dos AA., considerou inútil conhecer da exceção da Ré.

Veja-se que as regras relativas ao fracionamento e emparcelamento de prédios rústicos respeita a terrenos aptos para cultura, i.e., aqueles que se destinem a fins agrícolas, florestais ou pecuários.

Porém, o direito de preferência só existe se o comprador destinar o terreno a esse fim.

Ora, apesar de ser apto para cultura, o CHÃO ... não é cultivado, limpo ou objeto de qualquer uso desde há mais de vinte anos, encontrando-se ao abandono (factos 16 a 18).

A Ré dedica-se à preservação, construção, venda e aplicação de produtos em madeira, entre outras atividades (pontos 27 e 28) e tem como atividade dominante a preservação e construção de produtos de madeira, na Zona

Industrial ... (facto 29), tendo de ter para o efeito produto (madeira) em stock (facto 30), razão por que adquiriu aos restantes RR. os dois terrenos descritos nos autos (factos 32 e 33).

A Ré não pretende, por isso, destinar o prédio CHÃO ... à exploração de uma atividade agrícola, sendo que tanto o prédio dos AA. como o prédio objeto de preferência se acham inseridos em zona de reserva agrícola nacional.

Como se escreve no ac. STJ, de 17.10.2019, Proc. : *II- Para que o facto impeditivo do direito de preferência, aludido no art. 1381.º, al. a), 2ª parte, do CC, opere os seus efeitos é necessário que o adquirente alegue e prove, não só a sua intenção de dar ao prédio adquirido uma outra afectação ou um outro destino que não a cultura, mas também que essa projectada mudança de destino é permitida por lei. IV- Esta é matéria que se insere no âmbito do facto impeditivo do direito invocado pela Autora, e, por esta razão, o respectivo ónus probatório recai sobre contra quem a invocação é feita, ou seja sobre os Réus compradores. V- Não tendo demonstrado a viabilidade legal de afectação do prédio adquirido ao concreto objectivo que lhe pretendiam dar, os Réus compradores não lograram afastar o direito de preferência da Autora.*

Está demonstrado poder a Ré armazenar madeira em prédio sito em reserva agrícola nacional, ainda que, para tanto, careça de licença?

A reserva agrícola nacional está disciplinada no DL 73/2009, de 31.3.

Segundo o art. 2.º deste diploma,

1- A RAN é o conjunto das áreas que em termos agroclimáticos, geomorfológicos e pedológicos apresentam maior aptidão para a atividade agrícola.

2 - A RAN é uma restrição de utilidade pública, à qual se aplica um regime territorial especial, que estabelece um conjunto de condicionamentos à utilização não agrícola do solo, identificando quais as permitidas tendo em conta os objetivos do presente regime nos vários tipos de terras e solos.

A RAN tem por objetivos (art. 4.º):

Proteger o recurso solo, elemento fundamental das terras, como suporte do desenvolvimento da atividade agrícola;

Contribuir para o desenvolvimento sustentável da atividade agrícola;

Promover a competitividade dos territórios rurais e contribuir para o ordenamento do território;

Contribuir para a preservação dos recursos naturais;

Assegurar que a atual geração respeite os valores a preservar, permitindo uma diversidade e uma sustentabilidade de recursos às gerações seguintes pelo menos análogos aos herdados das gerações anteriores;

Contribuir para a conectividade e a coerência ecológica da Rede Fundamental de Conservação da Natureza;

Adotar medidas cautelares de gestão que tenham em devida conta a necessidade de prevenir situações que se revelem inaceitáveis para a perenidade do recurso «solo».

Apesar de serem permitidas excecionalmente utilizações não agrícolas na RAN, isso só pode suceder se tais utilizações forem consideradas compatíveis com os objetivos de proteção da atividade agrícola, mediante parecer prévio vinculativo ou comunicação prévia à entidade regional da RAN territorialmente competente. Os pareceres favoráveis só poderão ser concedidos quando estejam em causa, sem que haja alternativa viável fora da RAN, uma ou mais das situações referidas nas alíneas do n.º 1 do art. 22.º daquele [Decreto-Lei nº 73/2009](#), de 31 de março^[1].

A Ré é uma empresa dedicada à indústria da madeira e destina o CHÃO ... ao âmbito do exercício dessa indústria. Porém, estando o terreno em causa inserido na RAN, a demandada não demonstrou (vejam-se os factos não provados) que a utilização não agrícola deste solo da RAN obteve prévio parecer das Entidades Regionais da Reserva Agrícola (ERRA) para o pretendido efeito, conforme o preceito descrito e ainda de acordo com a Portaria 162/2011, de 18 de abril, que estabelece os limites e condições para a viabilização das utilizações não agrícolas referidas no n.º 1 do artigo 22.º do [Decreto-Lei n.º 73/2009](#), de 31.3.

Sendo assim, não está preenchida a exceção impeditiva do art. 1381.º a), parte final do CC, pois que, para operar esta delimitação negativa, não basta a mera intenção do comprador, é necessária a prova da viabilidade da mesma, mormente a sua admissão em termos legais.

Quer isto dizer que o direito de preferência dos autores, no tocante ao primeiro dos prédios, aquele que confronta com o seu, pode ser exercido.

O recurso procede, assim, parcialmente.

Dispositivo

Pelo exposto, decidem os Juízes deste Tribunal da Relação julgar o recurso parcialmente procedente e, mantendo-se a sentença no demais, reconhece-se o direito de preferência dos AA. na aquisição do prédio rústico denominado «CHÃO ...», composto por terreno culto, com área de 2800 m², sito em ..., da União das Freguesias ..., ... e ..., concelho ..., a confrontar do norte com caminho, do sul com FF, do nascente com KK e do poente com corga, inscrito na matriz predial rústica da dita freguesia sob o artigo ...43 (antigo ...71) e descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...18, aí registado a favor da Ré A... pela AP. ...38 de 2022/05/06, subsistindo-se esta compradora, Ré A... pelos AA., como compradores desse prédio, no negócio de compra e venda, celebrado a 18.3.2022, e acima descrito em 9.

Custas da ação e do recurso pelas partes, na proporção do decaimento.

10.12.2025

- [1] 1 - As utilizações não agrícolas de áreas integradas na RAN só podem verificar-se quando, cumulativamente, não causem graves prejuízos para os objetivos a que se refere o artigo 4.º e não exista alternativa viável fora das terras ou solos da RAN, no que respeita às componentes técnica, económica, ambiental e cultural, devendo localizar-se, preferencialmente, nas terras e solos classificados como de menor aptidão, e quando estejam em causa:
- a) Obras com finalidade agrícola, quando integradas na gestão das explorações ligadas à atividade agrícola, nomeadamente, obras de edificação, obras hidráulicas, vias de acesso, aterros e escavações, e edificações para armazenamento ou comercialização;
 - b) Construção ou ampliação de habitação para residência própria e permanente de agricultores em exploração agrícola;
 - c) Construção ou ampliação de habitação para residência própria e permanente dos proprietários e respetivos agregados familiares, com os limites de área e tipologia estabelecidos no regime da habitação a custos controlados em função da dimensão do agregado, quando se encontrem em situação de comprovada insuficiência económica e não sejam proprietários de qualquer outro edifício ou fração para fins habitacionais, desde que daí não resultem inconvenientes para os interesses tutelados pelo presente decreto-lei;

- d) Instalações ou equipamentos para produção de energia a partir de fontes de energia renováveis;
- e) Prospeção geológica e hidrogeológica e exploração de recursos geológicos, e respetivos anexos de apoio à exploração, respeitada a legislação específica, nomeadamente no tocante aos planos de recuperação exigíveis;
- f) Estabelecimentos industriais, comerciais ou de serviços complementares à atividade agrícola, tal como identificados no regime de licenciamento de estabelecimentos industriais, comerciais ou de serviços aplicável;
- g) Empreendimentos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação, bem como empreendimentos reconhecidos como turismo de natureza, complementares à atividade agrícola;
- h) Instalações de recreio e lazer complementares à atividade agrícola e ao espaço rural;
- i) Instalações desportivas especializadas destinadas à prática de golfe, com parecer favorável pelo Turismo de Portugal, I. P., desde que não impliquem alterações irreversíveis na topografia do solo e não inviabilizem a sua eventual reutilização pela atividade agrícola;
- j) Obras e intervenções indispensáveis à salvaguarda do património cultural, designadamente de natureza arqueológica, recuperação paisagística ou medidas de minimização determinados pelas autoridades competentes na área do ambiente;
- l) Obras de construção, requalificação ou beneficiação de infraestruturas públicas rodoviárias, ferroviárias, aeroportuárias, de logística, de saneamento, de transporte e distribuição de energia elétrica, de abastecimento de gás e de telecomunicações, bem como outras construções ou empreendimentos públicos ou de serviço público;
- m) Obras indispensáveis para a proteção civil;
- n) Obras de reconstrução e ampliação de construções já existentes, desde que estas já se destinassem e continuem a destinar-se a habitação própria;
- o) Obras de captação de águas ou de implantação de infraestruturas hidráulicas;
- p) Obras decorrentes de exigências legais supervenientes relativas à regularização de atividades económicas previamente exercidas.

2 - Apenas pode ser permitida uma única utilização não agrícola das áreas integradas na RAN, no que se refere às alíneas b) e c) do número anterior.

3 - Compete aos membros do Governo responsáveis pelas áreas do ordenamento do território, do desenvolvimento rural e da tutela respetiva aprovar, por portaria, os limites e as condições a observar para a viabilização das utilizações referidas no n.º 1, após audição das entidades regionais da RAN.

4 - As utilizações não agrícolas previstas nas alíneas b) e c) do n.º 1 constituem, respetivamente, o agricultor e o proprietário na obrigação de alteração do domicílio fiscal para a área da residência própria e permanente ali referida.
