

Tribunal da Relação de Évora
Processo nº 78/21.3T8NIS.E2

Relator: ANA MARGARIDA LEITE

Sessão: 08 Janeiro 2026

Votação: UNANIMIDADE

DIREITO DE PREFERÊNCIA

TERRENOS CONFINANTES

UNIDADE DE CULTURA

ÓNUS DA PROVA DOS REQUISITOS

Sumário

I – O direito de preferência atribuído pelo artigo 1380.º, n.º 1, do CC, aos proprietários de terrenos confinantes, de área inferior à unidade de cultura, nos casos de venda ou dação em cumprimento de qualquer dos prédios a quem não seja proprietário confinante, depende, entre outros pressupostos, da verificação deste requisito negativo – o adquirente não ser proprietário de prédio confinante –, que configura um elemento constitutivo do direito de preferência;

II – Pretendendo os autores exercer o direito de preferência relativamente à venda operada entre os 1.º e 2.º réus, face às regras de distribuição do ónus da prova estatuídas no artigo 342.º, n.º 1, do CC, incumbe-lhes provar, entre outros pressupostos, o mencionado elemento negativo, constitutivo do direito que invocaram;

III – Se os autores não lograram provar tal facto negativo, antes tendo os réus demonstrado que o adquirente era proprietário de prédio confinante com o terreno vendido, não se mostra preenchido o mencionado elemento constitutivo do direito que invocaram, não lhes assistindo preferência na venda efetuada ao proprietário confinante 2.º réu.

(Sumário da Relatora)

Texto Integral

Processo n.º 78/21.3T8NIS.E2

Tribunal Judicial da Comarca de Portalegre

Juízo de Competência Genérica de Nisa

Acordam na 2.^a Secção Cível do Tribunal da Relação de Évora:

1. Relatório

(...) e cônjuge, (...), intentaram a presente ação declarativa, com processo comum, contra (1.º) ... e (2.ºs) ... e cônjuge, ..., visando preferir na venda que o 1.º réu fez ao 2.º réu marido, tendo por objeto o prédio rústico sito em (...), freguesia de (...), concelho de Nisa, descrito na Conservatória do Registo Predial de Nisa sob o n.º (...), da referida freguesia, tendo invocado, como fundamento do direito a preferir, a titularidade do direito de propriedade sobre o prédio rústico que identificam, que sustentam ter adquirido mediante negócio de permuta e por usucapião, alegando que se trata de terrenos confinantes, de área inferior à unidade de cultura, bem como que os 2.ºs réus não eram proprietários de qualquer prédio que confinasse com o prédio adquirido, como tudo melhor consta da petição inicial.

Pedem: i) se reconheça aos autores o direito de preferência sobre o prédio rústico que identificam; ii) se declare que os autores têm direito a haver para si o prédio alienado através do contrato de compra e venda que indicam, mediante o pagamento do preço pelo qual foi vendido e demais encargos, no montante total de € 32.670,00, que se encontra depositado, procedendo-se à substituição dos réus compradores pelos autores, que passarão assim a ocupar o lugar de compradores no título de transmissão celebrado entre o 1.º réu e o 2.º réu marido, substituição que deverá de ser ordenada ainda relativamente a quaisquer atos de registo que tenham sido requeridos e efetuados com base nesse documento; iii) se condene os réus a reconhecerem esse direito de propriedade sobre o prédio que identificam e a entregá-lo aos autores com todos os frutos produzidos a partir da data da outorga do respetivo título de transmissão; iv) se determine o cancelamento de todos os registos prediais que, sobre o mesmo prédio, tenham sido efetuados ou venham a ser realizados em contrário do aqui peticionado.

Os autores procederam ao depósito do montante de € 32.670,00, sendo € 30.000,00 a título de preço da alienação e € 2.670,00 a título de despesas. Citados os réus, apresentaram o 1.º e o 2.º réus contestação conjunta, na qual se defenderam por exceção – arguindo a nulidade do negócio de permuta invocado pelos autores – e por impugnação motivada, sustentando que o 2.º réu é proprietário de prédio confinante com o adquirido; mais deduziram reconvenção, pedindo a declaração de nulidade do negócio de permuta invocado pelos autores e o consequente cancelamento dos registos efetuados, requerendo a intervenção principal dos transmitentes do prédio rústico em causa; invocaram a litigância de má fé por parte dos autores, como tudo

melhor consta do articulado apresentado.

Os autores apresentaram articulado, no qual se pronunciam sobre a matéria de exceção invocada na contestação e se defendem da reconvenção, deduzindo oposição ao chamamento de terceiros requerido pelos réus.

Notificados para o efeito, os autores apresentaram articulado no qual se pronunciam sobre a litigância de má fé que lhes é imputada pelos réus.

Por despacho de 08-02-2022, foi admitida a reconvenção, bem como o chamamento de (...), (...), (...), (...) e (...), a intervirem na ação como reconvidos, ao lado dos autores, tendo-se ordenado a respetiva citação para contestarem, querendo, o pedido reconvenicional.

Citados, os intervenientes apresentaram articulado no qual contestaram o pedido reconvenicional.

Notificados, os réus/reconvintes apresentaram articulado de resposta.

Dispensada a audiência prévia, foi fixado o valor à causa e proferido despacho saneador, após o que se identificou o objeto do litígio e se procedeu à enunciação dos temas da prova.

Realizada a audiência final, foi proferida sentença em 08-09-2024, na qual se decidiu o seguinte:

Por todo o exposto, julgam-se totalmente procedentes os pedidos formulados na petição inicial:

- declarando-se que, a 3 de Dezembro de 2020, os AA. tinham direito de preferência na aquisição do prédio rústico sito na (...), descrito na Conservatória do Registo Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Nisa sob o n.º (...) e inscrito na matriz predial rústica da União das Freguesias de (...), (...) e (...) sob o artigo (...), da secção (...);*
- declarando-se que os AA. têm direito a haver para si o mesmo prédio, enquanto proprietários, e, conseqüentemente, determinando-se a substituição, na escritura pública de compra e venda outorgada pelos RR. no dia 3 de Dezembro de 2020, em todas as inscrições registrais e em todos os demais actos que tenham sido efectuados com base naquela, do 2º e da 3ª RR. pelos AA., bem como o cancelamento de todos os efeitos resultantes para o 2º e a 3ª RR. de todas essas inscrições registrais e todos esses actos, e ainda o pagamento do preço de € 30.000,00, depositado à ordem dos presentes autos, ao 2º e à 3ª RR., e*
- condenando-se os RR. a reconhecer o direito de preferência na aquisição e o direito de propriedade dos AA. sobre o mesmo prédio e a entregar-lho no estado em que se encontrava à data da sua aquisição pelo 2º e pela 3ª RR., bem como a entregar-lhes todos os frutos produzidos a partir da mesma data, mais se julgando totalmente procedente o pedido reconvenicional:*
- declarando-se a nulidade da permuta, celebrada a 31 de Janeiro de 2019*

entre os AA. e os chamados, entre o prédio rústico sito em (...), descrito na Conservatória do Registo Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Nisa sob o nº (...) e inscrito na matriz predial rústica da União das Freguesias de (...), (...) e (...) sob o artigo (...), da secção (...), e o prédio denominado (...), descrito na Conservatória de Registo Predial de Nisa sob o nº (...) e inscrito na matriz predial rústica da União das Freguesias de (...), (...) e (...) sob o artigo (...), da secção (...), e, conseqüentemente, determinando-se o cancelamento de todas as inscrições registrais que tenham sido efectuadas com base na respectiva escritura pública, outorgada pelos AA. e pelos chamados no dia 31 de Janeiro de 2019,

e determinando-se ainda:

- a inscrição registral da aquisição, a 31 de Janeiro de 2019, por usucapião, do prédio rústico sito em (...), descrito na Conservatória do Registo Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Nisa sob o nº (...) e inscrito na matriz predial rústica da União das Freguesias de (...), (...) e (...) sob o artigo (...), da secção (...) pelos AA., bem como a entrega de € 13.500,00 (correspondentes ao valor do prédio rústico sito em ..., descrito na Conservatória do Registo Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Nisa sob o nº ... e inscrito na matriz predial rústica da União das Freguesias de ..., ... e ... sob o artigo ..., da secção ...) pelos AA. aos chamados.

Custas pelas partes, na proporção dos seus decaimentos, que se fixam, para os AA., em 29,24% e, para os RR., em 70,76%, sendo cada um dos AA. e dos RR., entre si, responsável em partes iguais.

Após trânsito em julgado da presente decisão, diligencie-se pelo registo da mesma, nos termos previstos nos artigos 2.º, n.º 1, alínea a), 3.º, n.º 1, alíneas a) e c), 8.º-A, n.º 1, alínea b), e 8.º-B, n.º 3, alínea a), do Código de Registo Predial.

Inconformados, os 1.º e 2.º réus interpuseram recurso da sentença, limitado à parte em que se julgou procedente a ação, pugnando pela respetiva revogação e substituição por decisão que julgue a ação improcedente, terminando as alegações com a formulação das conclusões que se transcrevem:

«A) Vem presente recurso interposto da decisão do tribunal de 1ª instância que julgou a acção de preferência procedente e, em conformidade, determinou que na *escritura pública de compra e venda* outorgada no dia 3 de Dezembro de 2020, fossem os Réus, ora Recorrentes, e adquirentes do prédio rústico em causa nos autos, substituídos pelos Autores, ora Recorridos, determinando

ainda, e em consequência, o cancelamento de todos os registos feitos com base naquela escritura;

B) Considerou o tribunal *a quo* que pese embora ter ficado provado que o 2º Réu fosse, no momento da celebração da escritura, proprietário de prédio confinante com o prédio objecto da acção de preferência (cfr. pontos 11 e 12 da matéria de facto provada, adiante apenas MFP por economia de redacção), contudo, segundo o que ali se refere, e passa-se a transcrever, “o 2º R. não é titular de direito de preferência nessa aquisição, já que aquele prédio conta com uma área superior à unidade de cultura”;

C) Considerou-se, ainda, na *mui* douta decisão recorrida que pese embora a *permuta* entre os Autores e os Chamados ser nula, no entanto, os Autores adquiriram por usucapião a propriedade do prédio objecto da permuta porquanto acresceram à sua posse, a posse dos Chamados;

D) Salvo o devido respeito os Réus não concordam com as referidas decisões do tribunal *a quo*;

E) Estipula-se no n.º 1 do artigo 1380.º do *Código Civil* – preceito este invocado pelo tribunal *a quo* que – “os proprietários de terreno 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” (...);

F) Ora, se o tribunal dá como provado nos pontos 11 e 12 da MFA que o 2º Réu era proprietário de prédio (57) confinante com o prédio que veio a adquirir (394) e sobre o qual recai o direito de preferência invocado pelos Autores, então, necessariamente, e com o devido respeito, teria o mesmo de julgar inoponível o *direito de preferência* quanto aos Réus e, em consequência, ter julgado totalmente improcedente a acção;

G) O pressuposto de que o *direito de preferência* só pode ser invocado contra quem é proprietário *não confinante* resulta inequívoco da lei, é pacífico na doutrina e acolhido em toda a jurisprudência;

H) Ao julgar procedente o direito de preferência invocado pelos Autores violou o *mui* douto tribunal *a quo*, salvo o devido respeito, o disposto no artigo 1380.º do *Código Civil*;

I) Invocaram ainda os Réus, quer *por excepção* na contestação, quer por *reconvenção*, que os Autores não eram proprietários de prédio confinante com o prédio adquirido pelo 2º Réu, porquanto a *permuta* que celebraram com os Chamados é nula;

J) Ora, o *mui* douto tribunal, pese embora ter julgado nula a referida permuta, considerou, contudo, que os Autores adquiriram aos Chamados, legítimos proprietários do prédio (389) (adiante também ..., denominação utilizada pelo tribunal *a quo*) a propriedade do referido prédio por usucapião;

K) Segundo o tribunal a quo, pese embora a permuta ser *nula*, contudo, uma vez que os AA. adquiriram a posse directamente dos ... (Chamados) pela tradição material do prédio nos termos previstos na alínea b) do artigo 1263.º do CC, que tal aquisição não resultou da sucessão por morte e que ambas as posses foram exercidas de modo público e pacífico, conforme previsto nos artigos 1261.º e 1262.º do CC, é-lhes permitido então somar o lapso de tempo da sua própria posse ao da que foi exercida pelos (...), seus antecessores na posse;

L) Conclui o tribunal recorrido que, atendendo a que a acessão da posse não carece da existência de título formal de aquisição, como também à letra da norma (que, empregando efectivamente o termo título, não se refere à validade do mesmo nem aponta, de qualquer outro modo, o sentido técnico do termo), bem como ao facto de a exigência de título formal de aquisição dificultaria sobremaneira que o actual possuidor viesse a adquirir determinado direito real pela usucapião, então a nulidade da permuta celebrada entre os Autores e os (...) não impede que aqueles possam invocar a acessão da posse e valer-se dos seus efeitos em matéria de usucapião, pelo que julgou a invocação da aquisição por usucapião procedente;

M) Conclui-se, então, na decisão recorrida que, *“isso significa que, enquanto proprietários de prédio que, tendo área inferior à unidade de cultura, confina com o prédio sub judice, à data da sua alienação, os AA. eram titulares de direito de preferência na aquisição – ao contrário, como se deixou já claro, do 2º e da 3ª RR. (não obstante estes Ação de Processo Comum também serem, àquela data, proprietários de prédio confinante) – e, por isso mesmo e face ao disposto no artigo 1380.º, n.os 1 e 2, alínea b), do CC, têm o direito de havê-lo para si”*;

N) Também aqui, e salvo o devido respeito, estão os Réus, ora Recorrentes, em total desacordo com o entendimento do tribunal recorrido;

O) As questões que relevam no presente recurso é se a acessão na posse é sempre oponível a terceiro interessado, se a referida acessão é possível quando a posse foi transmitida por um acto nulo, se a acessão da posse é possível quando a transmissão da posse vai contra norma proibitiva e imperativa e se para efeitos de usucapião e de acessão da posse é possível tomar em conta a posse do legítimo proprietário do direito a adquirir;

P) Quanto à primeira questão, entendem os Recorrentes que nem sempre a acessão na posse é possível e oponível a outrem, designadamente quando em certas circunstâncias põe em causa direitos que o legislador atribui a terceiros interessados;

Q) De facto, ainda que a letra da lei (artigo 1256.º) possa levar ao entendimento que a acessão na posse seja sempre possível,

independentemente da natureza do acto que esteja subjacente à transmissão na posse, contudo, ter-se-á de ter conta o disposto no n.º 1 do artigo 9.º do Código Civil quando prescreve que “*a interpretação não deve cingir-se à letra da lei, mas reconstituir a partir dos textos o pensamento legislativo, tendo sobretudo em conta a unidade do sistema...*”;

R) Entendem os Recorrentes que as construções teóricas e dogmáticas que se façam do citado artigo 1256.º, e sem prejuízo dos méritos utilizados nas construções jurídicas e raciocínios intelectuais utilizados, não podem levar a um entendimento que ponha em causa *a unidade de todo o sistema*;

S) De facto, chegar-se à conclusão que de acordo com o artigo 1256.º é sempre possível fazer acrescer a posse do antecessor, independentemente da natureza do acto que estiver subjacente à transmissão da posse, levaria a que direitos há muito instituídos no nosso ordenamento jurídico e sobre os quais não existem qualquer discussão ficassem “feridos de morte”, tais como, entre muitos outros, o direito de preferência do proprietário confinante e o direito de anulação do negócio, atribuído ao descendente que não consentiu no mesmo;

T) O entendimento que face ao disposto no artigo 1256.º, a acessão na posse é sempre possível e oponível a terceiros, faria cair por terra muitos dos direitos basilares atribuídos pelo nosso ordenamento jurídico. O único requisito exigido então seria que a soma das posses preenchesse o tempo necessário para a aquisição por usucapião;

U) Quanto à segunda questão em causa relativamente à aquisição por usucapião por parte dos Autores, não concordamos igualmente com a posição do tribunal *a quo*, o qual, embora reconhecendo alguma divergência na doutrina e jurisprudência, se “socorre” da jurisprudência (referida por si) mais recente e que mais se adequa à *letra da lei* e ao próprio *instituto da usucapião*;

V) Não nos parece que a exigência de um negócio válido, como requisito para o recurso à acessão na posse, ponha em causa o instituto da usucapião, tal como refere o tribunal *a quo*. O adquirente, ainda que o negócio que teve subjacente à transmissão da posse seja inválido, poderá sempre invocar a usucapião caso se verifiquem os respectivos pressupostos. Não pode é valer-se da posse do seu antecessor e somá-la à sua;

W) Acresce que, sufragando muito do que é sustentando pela doutrina e jurisprudência, entendem os Réus, ora Recorrentes, que a acessão de posses pressupõe e exige a existência de um vínculo jurídico por via do qual a situação possessória haja sido regularmente transmitida pelo que, sendo a posse uma realidade normativa, a acessão na posse pressupõe a validade do negócio jurídico translativo da posse;

X) Assim sendo, para além da acessão da posse invocada pelos autores ser

inoponível aos Réus, enquanto terceiros interessados, *in casu*, a referida acessão não era possível nem válida por assentar num negócio nulo (o tribunal *a quo* declarou a *permuta* nula);

Y) Entende-se, ainda, que a posse para efeitos de usucapião e, pela mesma razão, a acessão na posse, não deve abranger a posse do legítimo proprietário;

Z) É manifesto que o legislador com a usucapião, o que pretendeu foi proteger o possuidor e trazer para a normalidade jurídica, situações em que o mesmo, pese embora não ser proprietário, exerce o seu direito como se o fosse. A usucapião foi instituída para proteger a posse do não proprietário do direito e não o próprio proprietário do direito;

AA) E a acessão na posse, foi igualmente instituída para proteger situações em que a posse combinada de dois possuidores sucessivos, isto é, dois entes, não proprietários, mas que entre si exerceram a posse do direito de propriedade por determinado tempo e que, ao logo desse tempo, foram adquirindo expectativas sobre a aquisição do respectivo direito e que o legislador entendeu dever proteger;

BB) Manifestamente, não foi para o novo possuidor poder juntar à posse dele a posse do anterior proprietário. O proprietário do direito nunca exerceu qualquer posse com a expectativa e que o legitimasse a adquirir o respectivo direito. Não há aqui qualquer situação a proteger. Caso contrário, entraríamos, como acima se sustentou, num caos jurídico;

CC) Ao considerar que “*mesmo mostrando-se nula a permuta celebrada, os AA. adquiriram este prédio por usucapião*”, socorrendo-se da acessão da posse, violou o mui douto tribunal recorrido, igualmente, o disposto nos artigos 1256.º, 1287.º, 1380.º, n.º 1, 1378.º, 1379.º, n.º 1, 1263.º, 1264.º, 289.º e 9.º, todos do Código Civil;

DD) Assim não se entendendo, deverão ser julgados inconstitucionais os artigos 1256.º e 1287.º do Código Civil, na interpretação de que a proibição troca de terrenos imposto pelas normas imperativas dos artigos 1378.º e 1379.º, n.º 1, do Código Civil, não constitui restrição legal impeditiva à acessão da posse e à consequente usucapião, por violação do artigo 66.º, n.º 1 e n.º 2, alíneas b) a f), da Constituição.»

Os autores apresentaram contra-alegações, pronunciando-se no sentido da manutenção do decidido.

Os autores apresentaram requerimento de interposição de recurso subordinado, o qual foi rejeitado por despacho proferido em 1ª instância, confirmado por decisão proferida por esta Relação no âmbito do apenso B, em sede de reclamação.

Face às conclusões das alegações dos recorrentes e sem prejuízo do que seja de conhecimento oficioso, cumpre apreciar as questões seguintes:

- a título de questão prévia: reapreciação da decisão de facto;
- reapreciação do mérito da causa, aferindo se assiste aos autores o direito de preferência que invocam na venda efetuada ao 2.º réu.

Corridos os vistos, cumpre decidir.

2. Fundamentos

2.1. Decisão de facto

2.1.1. A 1.ª instância considerou provados os factos seguintes:

1. Por escritura pública outorgada no dia 3 de Dezembro de 2020 a fls. 70 e 71 do livro 6 no Cartório Notarial de (...), sito na Rua (...), n.º 18, em Nisa, o 1.º R. declarou vender ao 2.º R., livre de ónus, encargos ou responsabilidades e sem que sobre ele recaia quaisquer direitos de terceiros, e pelo preço de € 30.000,00, o prédio rústico sito em (...), descrito na Conservatória do Registo Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Nisa sob o n.º (...) e inscrito na matriz predial rústica da União das Freguesias de (...), (...) e (...) sob o artigo (...), da secção (...).

2. O prédio descrito em 1 tem uma área de 184.500 m² (18,45 ha), é composto por várias parcelas cadastrais de cultura arvense, sobreiros, oliveiras, horta, mato, montado de azinho, montado de sobro e dependência e confronta a Norte com estrada nacional, a Sul com (...) e (...), a Nascente com (...) e (...) e a Poente com caminho público.

3. A aquisição do prédio pelo 2.º e pela 3.ª RR. mostra-se registada através da Ap. n.º (...), de 4 de Dezembro de 2020.

4. *Os AA. eram proprietários do prédio rústico sito em (...), descrito na Conservatória do Registo Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Nisa sob o n.º (...) e inscrito na matriz predial rústica da União das Freguesias de (...), (...) e (...) sob o artigo (...), da secção (...).*^[1]

5. O prédio descrito em 4 tem uma área de 44.000 m² (4,40 ha), é composto por várias parcelas cadastrais de olival, solo subjacente, cultura arvense, figueiras, dependência e mato e confronta a Norte com (...) e (...), a Sul com (...), a Nascente com (...), (...), herdeiros de (...) e estrada nacional e a Poente com (...).

6. O prédio descrito em 4 é contíguo ao prédio descrito em 1.

7. Os AA. adquiriram o prédio descrito em 4 através de permuta com o prédio denominado (...), descrito na Conservatória de Registo Predial de Nisa sob o n.º (...) e inscrito na matriz predial rústica da União das Freguesias de (...), (...) e (...) sob o artigo (...) da secção (...) e que tem uma área de 1,225 ha, tendo

sido permutantes, além dos AA., (...), (...), (...), (...) e (...) e tendo a escritura pública sido outorgada no dia 31 de Janeiro de 2019 a fls. 6 a 10 do livro 12 no Cartório Notarial de (...), sito na Rua (...), n.º 18, em Nisa.

8. A aquisição do prédio pelos AA. mostra-se registada através da Ap. n.º (...), de 8 de Fevereiro de 2019.

9. Desde há mais de 60 anos que os AA., por si e seus antecessores, em trato sucessivo, vêm cultivando o prédio em toda a sua extensão, semeando, plantando e colhendo diversos produtos agrícolas, limpando mato, em suma, dele retirando todos os frutos, produtos, utilidades e rendimentos e pagando ainda as respectivas contribuições, taxas e impostos, quando devidas, fazendo-o à vista de toda a gente, sem qualquer oposição nem interrupção e na segura convicção de que o mesmo lhes pertence.

10. A aquisição pelos AA. do prédio descrito na Conservatória do Registo Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Nisa sob o n.º (...) e inscrito na matriz predial rústica da União das Freguesias de (...), (...) e (...) sob o artigo inscrito na matriz sob o artigo (...), da secção (...), que tem uma área de 0,325 ha e é contíguo ao prédio descrito em 4, teve lugar no dia 31 de Janeiro de 2019 e mostra-se registada através da Ap. n.º (...), de 8 de Fevereiro de 2019.

11. *O 2º R. era proprietário do prédio denominado (...), descrito na Conservatória do Registo Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Nisa sob o n.º (...) e inscrito na matriz predial rústica da União das Freguesias de (...), (...) e (...) sob o artigo (...), da secção (...) e que tem uma área de 62,455 ha.*^[2]

12. O prédio descrito em 11 é contíguo ao prédio descrito em 1, pois o caminho que liga a Estrada Nacional 364 à Estrada Nacional 359 integra a área do prédio descrito em 11, não constituindo linha de estrema entre estes prédios.

13. Os AA. apenas tiveram conhecimento de que o prédio descrito em 1 fora vendido ao 2º R. no dia 24 de Dezembro de 2020.

14. Foi nessa sequência que, no dia 30 de Dezembro de 2020, o A. se deslocou ao Cartório Notarial do Dr. (...), sito na Rua (...), n.º 18, em Nisa, e indagou sobre a outorga de escritura pública de compra e venda desse prédio, tendo então confirmado a mesma e tomado conhecimento da identidade dos compradores, do preço de venda, das respectivas condições e do modo de pagamento, através da leitura da escritura pública, cuja certidão então obteve.

2.1.2. Quanto a factos não provados, a 1ª instância consignou o seguinte:

Da discussão da causa não resultaram não provados quaisquer factos com relevância para a decisão, além dos que, tendo sido alegados, se mostram incompatíveis com os que foram dados como provados.

2.2. Apreciação do objeto do recurso

2.2.1. Questão prévia: reapreciação da decisão de facto

Previamente à reapreciação do mérito da causa, cumpre analisar a decisão de facto, aferindo se enferma de patologias de conhecimento oficioso que se imponha expurgar.

O elenco da factualidade tida por provada, *supra* indicado em 2.1.1., integra, entre outros pontos, os seguintes:

4. *Os AA. eram proprietários do prédio rústico sito em (...), descrito na Conservatória do Registo Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Nisa sob o n.º (...) e inscrito na matriz predial rústica da União das Freguesias de (...), (...) e (...) sob o artigo (...), da secção (...);*

11. *O 2º R. era proprietário do prédio denominado (...), descrito na Conservatória do Registo Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Nisa sob o n.º (...) e inscrito na matriz predial rústica da União das Freguesias de (...), (...) e (...) sob o artigo (...), da secção (...) e que tem uma área de 62,455 ha.*

Está em causa, no caso presente, o exercício pelos autores do direito de preferência, com fundamento na previsão do artigo 1380.º, n.º 1, do Código Civil, na venda do prédio rústico identificado no ponto 1, efetuada pelo 1.º réu ao 2.º réu através de escritura pública outorgada em 03-12-2020.

Sob a epígrafe *Direito de preferência*, dispõe o invocado artigo, no n.º 1, o seguinte: *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.*

Perante os requisitos exigidos pelo preceito invocado pelos autores, verifica-se, por um lado, que a titularidade do direito de propriedade sobre terreno confinante com o prédio alienado e, por outro lado, que o adquirente do prédio não seja proprietário de prédio confinante com o alienado, configuram elementos constitutivos do direito de preferência.

Face ao primeiro dos indicados requisitos, tendo sido invocado o direito de propriedade dos autores sobre o prédio identificado no ponto 4, verifica-se que a declaração constante da parte inicial desse ponto, consignando que *os AA. eram proprietários do prédio* em causa, não configura matéria de facto, mas uma conclusão baseada em factos não inseridos na respetiva redação.

Assim sendo, impõe-se modificar a redação do ponto 4, de forma a expurgá-lo dos elementos conclusivos que o integram, mantendo o teor que decorre da certidão da descrição do prédio no registo e inscrições em vigor, bem como da caderneta predial do prédio, conforme docs. 5 e 4 juntos aos autos com a petição inicial, o que não vem posto em causa na apelação.

Como tal, passará o ponto 4 a ter a redação seguinte: 4 - Pela Ap. (...), de (...), encontra-se inscrita a favor dos autores a aquisição, por permuta, do prédio rústico sito em (...), descrito na Conservatória do Registo Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Nisa sob o n.º (...) e inscrito na matriz predial rústica da União das Freguesias de (...), (...) e (...) sob o artigo (...), da secção (...).

Por outro lado, face ao facto negativo que constitui o segundo dos indicados elementos constitutivos do direito de preferência – que o adquirente não seja proprietário de prédio confinante com o alienado –, tendo sido invocado pelo 2.º réu o direito de propriedade sobre prédio confinante com o adquirido, verifica-se que a declaração constante da parte inicial do ponto 11, consignando que *o 2º R. era proprietário do prédio* identificado nesse ponto, não configura matéria de facto, mas uma conclusão jurídica a expurgar da factualidade provada, devendo manter-se o teor que decorre da certidão da descrição do prédio no registo e inscrições em vigor junta aos autos em 28-01-2022, bem como da caderneta predial do prédio, junta aos autos com a contestação como doc. 2, o que não vem posto em causa na apelação.

Assim sendo, passará o ponto 11 a ter a redação seguinte: 11. Pela Ap. (...), de 23-03-2009, encontra-se inscrita a favor do 2.º réu a aquisição, por compra, do prédio denominado (...), descrito na Conservatória do Registo Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Nisa sob o n.º (...) e inscrito na matriz predial rústica da União das Freguesias de (...), (...) e (...) sob o artigo (...), da secção (...) e que tem uma área de 62,455 ha.

Em conclusão, decide-se modificar os factos julgados provados sob os pontos 4 e 11 de 2.1.1., os quais passarão a ter a redação seguinte:

4 - Pela Ap. (...), de (...), encontra-se inscrita a favor dos autores a aquisição, por permuta, do prédio rústico sito em (...), descrito na Conservatória do Registo Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Nisa sob o n.º (...) e inscrito na matriz predial rústica da União das Freguesias de (...), (...) e (...) sob o artigo (...), da secção (...);

11 - Pela Ap. (...), de (...), encontra-se inscrita a favor do 2.º réu a aquisição, por compra, do prédio denominado (...), descrito na Conservatória do Registo Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Nisa sob o n.º (...) e inscrito na matriz predial rústica da União das Freguesias de (...), (...) e (...) sob o artigo (...), da secção (...) e que tem uma área de 62,455 ha.

2.2.2. Reapreciação do mérito da causa

Pretendem os autores, com fundamento na previsão do artigo 1380.º, n.º 1, do Código Civil, exercer o direito de preferência que invocam assistir-lhes na venda do prédio rústico identificado no ponto 1, efetuada pelo 1.º réu ao 2.º

réu através de escritura pública outorgada em 03-12-2020.

Alegaram, para o efeito, a titularidade do direito de propriedade sobre o prédio rústico identificado no ponto 4, que afirmam ter adquirido mediante negócio de permuta e por usucapião, sustentando que se trata de terreno confinante com o prédio vendido, que ambos têm área inferior à unidade de cultura e que os 2.ºs réus não eram proprietários de qualquer prédio que confinasse com o prédio adquirido.

Em sede de reconvenção, os 1.º e 2.º réus, peticionaram a declaração de nulidade do negócio de permuta invocado pelos autores e o consequente cancelamento dos registos efetuados, requerendo a intervenção principal dos transmitentes do prédio rústico em causa, o que foi admitido.

A 1.ª instância julgou procedentes a ação e a reconvenção.

Na procedência do pedido reconvenicional, foi declarada a nulidade da permuta invocada pelos autores, celebrada através de escritura outorgada em 31-01-2019, tendo-se ordenado o cancelamento das inscrições registrais efetuadas com base nessa escritura, segmento decisório que não vem posto em causa na apelação.

No presente recurso, interposto pelos 1.º e 2.º réus, encontra-se impugnada a parte da sentença em que a 1.ª instância julgou procedente a ação, tendo reconhecido assistir aos autores o direito de preferência na aquisição do prédio rústico identificado no ponto 1 e determinado a substituição, na escritura de compra e venda outorgada a 03-12-2020, do 2.º réu adquirente pelos autores, com o consequente cancelamento dos registos efetuados com base nessa escritura, pugnando os apelantes pela revogação da decisão recorrida e respetiva substituição por decisão que julgue a ação improcedente. Cumpre apreciar.

Está em causa o exercício pelos autores, com fundamento na previsão do n.º 1 do artigo 1380.º do Código Civil, do direito de preferência na venda do prédio rústico identificado no ponto 1, efetuada pelo 1.º réu ao 2.º réu através de escritura pública outorgada em 03-12-2020.

O n.º 1 do invocado preceito dispõe o seguinte: *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.*

Esta norma consagra um direito de preferência com os seguintes

pressupostos: i) venda, dação em cumprimento ou aforamento^[3]; ii) de terreno de área inferior à unidade de cultura; iii) que seja confinante com terreno de área inferior à unidade de cultura; iv) o qual pertença ao preferente; v) o adquirente não ser proprietário de prédio confinante.

A 1ª instância considerou que o réu adquirente era proprietário de prédio

confinante com o terreno vendido, o que não vem posto em causa na apelação e se mostra acertado, face à factualidade julgada provada sob os pontos 11 e 12.

Mais se considerou, na sentença recorrida, que tal não afasta o direito de preferência invocado pelos autores, por se ter entendido não assistir ao réu adquirente o direito de preferência na aquisição em apreciação, em virtude de o respetivo prédio não ter área inferior à unidade de cultura, matéria que vem questionada no recurso.

Discordando deste entendimento, os apelantes defendem que a ressalva estabelecida na parte final do n.º 1 do artigo 1380.º conduz à inoponibilidade, quanto aos réus, do direito de preferência invocado pelos autores; sustentam os apelantes que o direito de preferência estabelecido naquele preceito não pode ser invocado contra proprietário de prédio confinante, pelo que, encontrando-se assente que o 2.º réu era proprietário de prédio confinante com o que veio a adquirir, se impõe a improcedência da ação.

Vejamos se lhes assiste razão.

O preceito em apreciação insere-se no regime que estabelece restrições ao fracionamento de prédios aptos para cultura previsto na Secção VII (*Fraccionamento e emparcelamento de prédios rústicos*) do Capítulo III (*Propriedade de imóveis*) do Título II (*Do direito de propriedade*) do Livro III (*Direito das Coisas*) do Código Civil.

O n.º 1 do artigo 1376.º do citado Código proíbe o fracionamento de terrenos aptos para cultura em parcelas de área inferior à superfície mínima correspondente à unidade de cultura fixada para a zona geográfica onde se localiza o prédio. Por outro lado, o artigo 1377.º do mesmo Código prevê, nas suas três alíneas, determinadas situações em que é possível o fracionamento. Por seu turno, o artigo 1379.º daquele Código, prevê, além do mais, as sanções aplicáveis aos atos de fracionamento contrários ao disposto no artigo 1376.º.

No âmbito deste regime, que estabelece restrições ao fracionamento de prédios aptos para cultura, o artigo 1380.º atribui um direito de preferência recíproco, aos proprietários de terrenos confinantes, de área inferior à unidade de cultura, nos casos de venda ou dação em cumprimento de qualquer dos prédios a quem não seja proprietário confinante.

Explicam Rui Pinto/Cláudia Trindade (*Código Civil: Anotado*, Coord. Ana Prata, vol. II, Coimbra, Almedina, 2017, pág. 196) que este artigo, «juntamente com o artigo 1376.º, visa evitar e combater a dispersão da propriedade rústica (o *minifúndio*) em ordem a criar condições para uma sua maior rentabilidade».

Analisando o preceito, verifica-se que o direito de preferência atribuído pelo

artigo 1380.º, n.º 1, depende, entre outros pressupostos, da verificação do requisito negativo de o adquirente não ser proprietário de prédio confinante, o qual configura um elemento constitutivo do direito de preferência.

Visando preceito, conforme exposto, *evitar e combater a dispersão da propriedade rústica*, com o objetivo de obter o emparcelamento de terrenos confinantes de modo a *criar condições para uma sua maior rentabilidade*, a alienação a proprietário confinante não justifica a restrição à autonomia privada que decorre da atribuição de direito de preferência a outros proprietários confinantes, situação em que inexistente direito de preferência.

Pretendendo os autores exercer o direito de preferência relativamente à venda operada entre os 1.º e 2.º Réus, face às regras de distribuição do ónus da prova estatuídas no artigo 342.º, n.º 1, do CC, incumbe-lhes o ónus da prova, entre outros pressupostos, do mencionado elemento negativo, constitutivo do direito que invocaram.

No caso presente, em que os autores não lograram provar tal facto negativo, antes tendo os réus demonstrado que o adquirente era proprietário de prédio confinante com o terreno vendido, não se mostra preenchido o mencionado elemento constitutivo do direito invocado pelos autores, pelo que não lhes assiste preferência na venda efetuada ao proprietário confinante 2.º Réu.

Neste sentido, explica António Agostinho Guedes, em anotação ao preceito (*Comentário ao Código Civil: Direito das Coisas*, Coord. Henrique Sousa Antunes, Lisboa, Universidade Católica Editora, 2021, pág. 321), o seguinte: «(...) no caso de o projetado adquirente ser um proprietário de terreno confinante não há constituição de *direitos de preferência* a favor dos demais proprietários de terrenos confinantes (...)».

No mesmo sentido, na jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça, poderão indicar-se, a título exemplificativo, os acórdãos (cujo sumários se encontram publicados em www.stj.pt) seguintes:

- acórdão de 29-03-2022 (relator: Nuno Ataíde das Neves), proferido na revista n.º 222/19.0T8PSR.E1.S1 - 1.ª Secção, no qual se entendeu o seguinte: I - *O facto negativo de o adquirente não ser proprietário de prédio é elemento constitutivo do direito de preferência, nos termos do artigo 1380.º, n.º 1, do CC, cabendo ao preferente o ónus da sua prova.* II - *A aplicação dos critérios previstos nas duas alíneas do n.º 2 do artigo 1380.º pressupõe como preenchidos todos os requisitos do n.º 1 desse preceito legal, dependendo tal aplicação de a venda ser feita a quem não seja proprietário confinante e de serem vários os proprietários confinantes preferentes.* III - *Com a atribuição do direito de preferência previsto no artigo 1380.º do CC, o legislador procurou evitar a pulverização e a dispersão da propriedade rústica, assim como fomentar o emparcelamento de prédios confinantes.* (...) V - A

consagração do direito de preferência legal constitui uma restrição à autonomia privada em nome de razões de interesse público, motivo pelo qual não se justifica a existência dessa restrição quando o obrigado à preferência pretende alienar a coisa a um proprietário confinante. (...);

- acórdão de 17-10-2019 (relator: Raimundo Queirós), proferido na revista n.º 295/16.8T8VRS.E1.S2 - 6.ª Secção, no qual se entendeu o seguinte: I - O artigo 1380.º do CC estabelece o direito de preferência entre proprietários de terrenos confinantes, de área inferior à unidade de cultura, nos casos de venda, dação em cumprimento ou aforamento de qualquer dos prédios a quem não seja proprietário confinante. II - Trata-se de um direito legal de aquisição, que depende da verificação de diversos requisitos, cujo ónus da prova incumbe aos que se arrogam titulares do direito de preferência, por se tratar de factos constitutivos desse direito (artigo 342.º, n.º 1, do CC). (...);

- acórdão de 17-03-2016 (relatora: Fernanda Isabel Pereira), proferido na revista n.º 164/09.8TCLRS.L1.S2 - 7.ª Secção, no qual se entendeu o seguinte: I - O direito de preferência ínsito no artigo 1380.º do CC tem como objectivo, tal e qual o emparcelamento, pôr fim ao desmembramento e dispersão de prédios rústicos de pequena dimensão, dependendo da alegação e prova, a cargo dos autores, de que a alienação projectada e concretizada teve como beneficiário quem não era proprietário confinante, já que está em causa um facto constitutivo do seu direito. II - Caberá, por sua vez, aos réus alegar e provar os factos impeditivos desse direito, que são os elencados no artigo 1381.º do CC. III - Os critérios de prioridade na atribuição do direito de preferência enunciados nas alíneas b) e c) do n.º 2 do artigo 1380.º do CC só intervirão no caso de a venda ter sido realizada a um terceiro, i.e., a quem não seja proprietário confinante. IV - Ficando demonstrado que os réus compradores são proprietários de prédio confinante com o que lhes foi vendido e em relação ao qual os autores pretendem exercer o direito de preferência, tem a pretensão destes de naufragar;

- acórdão de 05-05-2011 (relator: Hélder Roque), proferido na revista n.º 2116/03.2TBPBL.C1.S1 - 1.ª Secção, no qual se entendeu o seguinte: A qualidade de proprietário de um terreno confinante com aquele que foi objecto de alienação a outrem que não seja proprietário confinante constitui um pressuposto fáctico natural da titularidade do direito de preferência e, simultaneamente, condição sine qua non da procedência da respectiva acção de preferência;

- acórdão de 11-03-2010 (relator: Pires da Rosa), proferido na revista n.º 90/1999.P1.S1 - 7.ª Secção, no qual se entendeu o seguinte: I - A restrição do art. 1380.º, n.º 1, do CC não deve ser mais do que aquilo que é: o direito de preferência do proprietário de terreno confinante (inferior à unidade de

cultura) relativamente a quem não seja proprietário confinante. II - Ou seja, o direito de preferência é sempre o direito de um confinante sobre um não confinante (...);

- o acórdão de 15-05-2007 (relator: Nuno Cameira), proferido na revista n.º 958/07 - 6.ª Secção, no qual se entendeu o seguinte: I - *Na acção para exercício do direito de preferência previsto no artigo 1380.º do CC, o autor carece de alegar e provar, não apenas a relação de confinância entre os prédios, e que um deles - o confinante ou o vendido - tem uma área inferior à unidade de cultura, mas também que à data da compra o réu adquirente não era dono de nenhum prédio confinante com aquele que adquiriu; II - Este último facto constitui um pressuposto ou facto constitutivo do direito de preferência, o qual só existe, só se constitui, se a venda for efectuada a quem não seja proprietário confinante; tal o que resulta do elemento literal da norma e da sua história, designadamente da alteração introduzida pelo artigo 18.º, n.º 1, do DL n.º 384/88, de 25-10. (...);*

- o acórdão de 25-11-2003 (relator: Alves Velho), proferido na revista n.º 3500/03 - 1.ª Secção, no qual se entendeu o seguinte: *O exercício do direito de preferência com base na confinância, previsto no artigo 1380.º do CC, tem como pressuposto a venda do prédio a quem não seja proprietário confinante.* Tendo-se concluído que o direito de preferência atribuído pelo artigo 1380.º, n.º 1, tem como pressuposto a venda ou a dação em cumprimento do prédio a quem não seja proprietário confinante e encontrando-se assente, no caso presente, que o 2.º réu comprador é proprietário de prédio confinante com o que lhe foi vendido pelo 1.º réu, não assiste aos autores o direito de preferência que invocam, o que impõe a improcedência da ação, com a consequente absolvição dos réus dos pedidos formulados.

Mostrando-se a ação improcedente, por se ter concluído não assistir aos autores o direito de preferência que invocam na venda operada entre os 1.º e 2.º réus, não há que apreciar se os mesmos adquiriram ou não, por usucapião, o direito de propriedade sobre o prédio a que alude o ponto 4, considerando que a invocação de tal aquisição não se encontra acompanhada pela formulação de qualquer pedido de reconhecimento do direito de propriedade dos autores sobre o prédio.

Os autores invocaram a aquisição do prédio por usucapião, bem como por permuta, como requisito do direito de preferência que pretendem exercer, não peticionando o autónomo reconhecimento do direito de propriedade sobre tal imóvel; assim sendo, a improcedência da ação, por se ter concluído não assistir aos autores o direito de preferência que invocaram, com a consequente absolvição dos réus dos pedidos formulados, impõe se considere prejudicada a apreciação da verificação dos demais requisitos do direito de

preferência, designadamente da invocada aquisição do prédio por usucapião. Nesta conformidade, na procedência da apelação, cumpre revogar a decisão recorrida e julgar improcedente a ação, mostrando-se prejudicada a apreciação das demais questões suscitadas do recurso. Procede, assim, a apelação.

Em conclusão: (...)

3. Decisão

Nestes termos, acorda-se em julgar procedente a apelação, em consequência do que se decide:

a) na improcedência da ação, absolver os réus pedidos formulados pelos autores;

b) revogar, em conformidade, a parte impugnada da decisão recorrida.

Custas pelos apelados.

Notifique.

Évora, 08-01-2026

(Acórdão assinado digitalmente)

Ana Margarida Carvalho Pinheiro Leite (Relatora)

Mário João Canelas Brás (1º Adjunto)

José Manuel Tomé de Carvalho (2º Adjunto)

[1] O ponto 4 foi alterado em 2.2.1., passado a ter a redação seguinte: 4 - Pela Ap. (...), de 08-02-2019, encontra-se inscrita a favor dos autores a aquisição, por permuta, do prédio rústico sito em (...), descrito na Conservatória do Registo Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Nisa sob o n.º (...) e inscrito na matriz predial rústica da União das Freguesias de (...), (...) e (...) sob o artigo (...), da secção (...).

[2] O ponto 11 foi alterado em 2.2.1., passado a ter a redação seguinte: 11 - Pela Ap. (...), de 23-03-2009, encontra-se inscrita a favor do 2.º réu a aquisição, por compra, do prédio denominado (...), descrito na Conservatória do Registo Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Nisa sob o n.º (...) e inscrito na matriz predial rústica da União das Freguesias de (...), (...) e (...) sob o artigo (...), da secção (...) e que tem uma área de 62,455 ha.

[3] A extinção da enfiteuse respeitante a prédios rústicos, operada pelo DL n.º 195-A/75, de 16-03 (alterado pelo DL n.º 546/76, de 10-07), teve como efeito a

restrição do âmbito do direito de preferência às situações de venda e de dação em cumprimento do prédio confinante, inviabilizando o direito de preferência no aforamento, nos termos previstos no n.º 1 do artigo 1380.º.