jurisprudência.pt

**Tribunal da Relação de Guimarães**
**Processo nº 1311/02-2**

**Relator:** SILVA RATO
**Sessão:** 08 Janeiro 2003
**Número:** RG
**Votação:** UNANIMIDADE
**Meio Processual:** APELAÇÃO
**Decisão:** NEGADO PROVIMENTO

**DIREITO DE PREFERÊNCIA** **TERRENO** **PRÉDIO RÚSTICO**

**PRÉDIO URBANO**

## Sumário

Direito de preferência - Terreno confinante - Destino a dar ao prédio rústico - Pédio urbano

## Texto Integral

13

**Proc. N.º 1311/02**
**Apelação em Proc. Ordinário**
**Tribunal Judicial da Comarca de Barcelos (3º Juízo) - Proc. N.º 285/2001**
**Ac. n.º R35.02**

**Acordam, em conferência, na Secção Cível do Tribunal da Relação de Guimarães :**

**I.** "A"veio instaurar a presente acção comum, sob a forma de processo ordinário, contra "B", pedindo que seja reconhecido pelos RR. que assiste à A. o direito de preferência relativamente à aquisição do prédio identificado em 7º da p.i., pelo preço de Esc. 1.500.000$00 ou subsidiariamente caso se não prove a simulação de preço pelo preço de Esc. 4.000.000$00, substituindo-se o 2º Réu como proprietário do prédio em causa com o decorrente cancelamento de qualquer registo de transmissão eventualmente existente.

Alegou, em resumo, que a Autora é dona e legítima possuidora de um prédio rústico, leira de lavradio, sito no Lugar de Amaral, freguesia de Quintiães, Barcelos, com a área de 1500 m2 , o qual é confinante com aquele em cuja aquisição desejam preferir, no caso um prédio rústico com uma área de 1.231 m2 , face a uma venda feita do mesmo ao 2º R. pelos 1ºs Réus através de escritura pública datada de 2 de Outubro de 2000, pelo preço de Esc. declarado de 4.000.000$00 mas em que o preço realmente pago foi de Esc. 1.500.000$00.
Contestou o Réu "B" alegando não ter o prédio da autora autonomia face ao prédio composto de casa com logradouro e eirado de lavradio, também de sua pertença, sendo o terreno em causa apenas uma área complementar da casa de habitação, destinada a colheita de frutos e produtos necessários ao gozo do lar dos moradores da casa. Mais alegou que destina o prédio que comprou apenas a nele vir a construir a sua casa de habitação. Alegou ainda estar já transcurso o prazo de seis meses para notificação dos réus desta acção após o conhecimento da venda.
Na resposta a A. manteve o alegado na p.i..
No despacho saneador foi declarada improcedente a excepção de caducidade.
Efectuado julgamento, foi proferida sentença, que decidiu: "Julgar a presente acção totalmente improcedente, e, em consequência, dela se absolve os RR. "B" de todos os pedidos formulados nos autos por "A"."
Inconformada, veio a A interpor, a fls. 154 o presente recurso de apelação, cujas alegações de fls. 176 a 186, terminou, com a formulação das seguintes conclusões :
A- Os prédios de recorrente e Recorrido são confinantes, ambos são prédios destinados à agricultura ambos com área inferior á unidade de cultura.
B- O Recorrido adquiriu o prédio identificado nos autos por escritura pública de 02 de Outubro de 2000.
C- Nessa escritura foi declarada a venda de um prédio, composto por terreno de cultura, não se tendo feito qualquer menção a destino diferente do de cultura.
D- Acerca do destino deste terreno apenas ficou provado nos autos que:
a)O Recorrido tinha intenção de proceder à construção de uma casa naquele prédio rústico.
b)O prédio vendido situa-se numa zona de espaço urbano de baixa densidade.

E- Inexistem outros elementos ou factos sobre o facto psicológico relativo ao Recorrido na prossecução de tal finalidade.
F- Passaram-se cerca de 630 dias e nenhum projecto de arquitectura ou pedido de viabilidade de construção foi apresentado pelo Recorrido na

Entidade competente, que exprimisse a tal intenção ou facto psicológico no diferente destino a dar ao prédio.
G- É pacífica a jurisprudência que entende que o destino que não seja a cultura tem de existir no acto de venda, em termos de projecto imediato e não ser meramente possível, potencial ou virtual, não bastando a intenção.
H- Inexistem, de todo, nos autos, antes pelo contrário, elementos coadjuvantes de natureza objectiva, que permitam inferir que o prédio se destina a fim diferente da cultura, isto é, que concretizem o tal factor psicológico.
I- Dos documentos juntos aos autos resulta claro que o prédio da Recorrente é um eirado de lavradio, com inscrição matricial própria, constituindo, por isso, uma unidade predial, que em Março do corrente ano, ou seja, dois meses antes da audiência de julgamento, foi vistoriado por técnicos dos Serviços do Ministério da Agricultura e declarado como um terreno agrícola, que pode legalmente - alª b) do n.º 1 do art.º 51º do D.L. n.º 103/90 de 22.02 - ser junto ao prédio do Recorrido, formando um só bloco apto para as culturas agrícolas, beneficiando, inclusive e por isso mesmo, de isenção de Sisa.
J- A decisão recorrida violou o disposto nos art.º s 342º, 1380º. 1381º, todos do C. Civil e art.º 659º do C.P. Civil.
Em contra-alegações, de fls. 191 a 193 v., pronunciou-se o Apelado "B" pela confirmação do julgado.
Colhidos os vistos legais, cumpre decidir.

***

**II.** Em 1ª instância, foi dada como provada a seguinte matéria factual :

1. Mediante escritura de habilitação e partilha, por óbito de José Ferreira do Rego, celebrada no dia 16 de dezembro de 1993 foi adjudicado à autora o seguinte prédio: casa destinada exclusivamente à habitação, com a superfície de 98 $m^2$, logradouro com a área de 500 $m^2$ e junto eirado de lavradio, com a área de 1.500 $m^2$, situado no lugar de Amaral, freguesia de Quintiães, em Barcelos, que confronta do norte com estrada, de Nascente com "B", de sul com caminho e Cândido Fernandes Lima e do poente com caminho, conforme documento junto a fls. 7 a 20 e cujo teor se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais **– alínea A) dos Factos Assentes.**

2. Por escritura publica celebrada no dia 2 de Outubro de 2000, os 2ºs réus "B" declararam vender ao réu e este declarou comprar àqueles o prédio rústico, composto pelo terreno de cultura, com a área de 1.231 m2, situado no Lugar do Amaral, freguesia de Quintiães, em Barcelos, a confrontar do norte e nascente com caminho público, do sul com "A" e do poente com António de

Azevedo, a desanexar do descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 76091, e nela inscrito a favor do vendedor marido sob o n.º 27503 e inscrito na matriz sob o artigo 631 rústico, pelo preço de 4.000.000$00, conforme documento junto a fls. 21 a 25 e cujo teor se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais, sendo que este prédio está inserido em zona de construção urbana do Plano Director Municipal do Concelho de Barcelos, conforme documento junto a fls. 55 a 61 e cujo teor se dá por integralmente reproduzido, embora se tenha destinado até há cerca de 15 anos à produção agrícola **– alíneas B) e C) dos Factos Assentes e resposta ao quesito 10º da base instrutória.**

3. Há mais de 40 anos, a autora, por si e antepossuidores, paga os encargos de uma parcela de terreno sita no Lugar de Amaral, Quintiães, inscrita na matriz sob o art.º 630, com a área de 1500 m 2 , sendo que até cerca de sete anos antes de finais de Outubro de 2000 a autora plantou e colheu batata, couve, hortaliças e frutas nessa mesma parcela de terreno, a qual confronta do norte com estrada, nascente com o réu, norte e poente com a autora e sul com caminho público, à vista e com conhecimento de toda a gente, sem oposição de quem quer que seja, com a convicção de exercer um direito próprio e de forma ininterrupta, sendo que esta parcela de terreno destinou-se até cerca do ano de 1993 à produção agrícola **– resposta aos quesitos 1º a 10º da base instrutória.**

4. A casa existente no prédio aludido em **1.** é uma casa destinada exclusivamente à habitação dos seus moradores, constituindo o lavradio e o logradouro apenas um complemento da habitação, destinando-se à colheita de frutos e produtos necessários ao gozo do lar dos moradores da casa, sendo que a parte urbana (casa de habitação) desse prédio ultrapassa pelo menos cinco vezes o valor das restantes partes, designadamente o lavradio**– resposta aos quesitos 14º a 17º da base instrutória.**

5. O prédio aludido em **2.** confronta de poente com uma casa de habitação e seu logradouro, sendo tal logradouro uma zona de acesso, de jardim da casa e de lazer dos moradores da mesma, isto desde 1993 até finais de Outubro de 2000**– resposta aos quesitos 19º e 20º da base instrutória.**

6. O 2º Réu negociou a aquisição do prédio identificado em **2.** e procedeu à sua compra com a intenção de nele vir a construir uma habitação unifamiliar onde o 2º réu pretendia e pretende vir a residir, destinando a restante parte do terreno que não venha a ser ocupada pela implantação da moradia para

logradouro desta vocacionado a zona de acesso, lazer e jardim da casa **– resposta aos quesitos 21º a 24º da base instrutória.**
***
**III.** Nos termos dos art.ºs 684º, n.º 3, e 690º, n.º 1, do C.P.Civil, o objecto do recurso acha-se delimitado pelas conclusões do Recorrente.
A questão a decidir resume-se, pois, a saber se a Apelante tem direito de preferência na venda do prédio referido no n.º 2 da matéria provada.
Comecemos por efectuar um enquadramento legislativo da questão.
Diz-nos o n.º 1 do art.º 1380º do Cód. Civ. que: 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.
O que é reiterado pelo n.º 1 do art.º 18º do Decreto-Lei 384/88 de 25 de Outubro, que amplia o direito de preferência também aos casos em que um dos terrenos confinantes seja de área superior à unidade cultura (neste sentido ver por todos Antunes Varela RLJ ano 127º, págs. 370 e sgs.)
"O direito de preferência fundado na confinância de prédios rústicos insere-se num conjunto de disposições legais que têm por finalidade lutar contra a excessiva fragmentação da propriedade rústica, atendendo aos inconvenientes de ordem económica que dela resultem, designadamente a baixa produtividade de prédios de reduzida área." ( in Assento do STJ de 18 de Março de 1986).
As normas citadas, enquadram-se pois, numa filosofia do legislador de eliminar os pequenos prédios rústicos destinados a cultura, com vista a obter explorações agrícolas viáveis do ponto de vista técnico e económico.
Em tese, só se compreenderia o exercício do direito de preferência com o objectivo de alargar uma exploração agrícola, por forma a optimizá-la, ou de estabelecer uma exploração agrícola viável, o que aliás poderia conduzir a eliminar um conjunto de "preferências" que não têm subjacente a filosofia da legislador, mas apenas uma apetência pelo prédio vizinho, sem qualquer objectivo de fomento agrícola ou ecológico.
Mas o legislador não foi tão longe, não exigindo a prova desses objectivos como requisitos do exercício do direito de preferência, bastando-se pela existência de dois prédios rústicos aptos para a cultura, confinantes, em que um deles tenha área inferior à unidade de cultura.
No entanto o legislador, estabeleceu um conjunto de excepções ao direito de preferência, de que citamos a que para o caso interessa, prevista na alínea a) do art.º 1381º do Cód. Civ., que determina que:
Não gozam do direito de preferência os proprietários de terrenos confinantes:
a) Quando algum dos terrenos constitua parte componente de um prédio

urbano ou se destine a algum fim que não seja a cultura.
Por força da segunda parte desta alínea, desde que o prédio rústico alienado não se destine à agricultura, embora tenha aptidão agrícola, não tem o dono de prédio rústico confinante direito de preferência.
Mas como apurar do destino a dar ao prédio rústico pelo adquirente, para que o proprietário de prédio confinante não tenha direito de preferência na sua alienação?
Sobre esta matéria tem a jurisprudência divergido.
Uma das posições, que pensamos estar ultrapassada, defende que para além da intenção do adquirente de destinar o prédio a fim diverso da agricultura, que deve estar relativamente objectivada, é necessária a prova de que à data do negócio o destino do prédio já esteja definido, nomeadamente por já ser possível classificá-lo, legalmente, de terreno de construção (neste sentido, Acórdãos do STJ de 31/01/80 e 12/07/83, respectivamente in BMJ 293 a págs. 355 e 329 a págs. 561).
A outra das posições, entende que para além da intenção do adquirente de destinar o prédio a fim diverso da agricultura, que deve estar relativamente objectivada, deve tal intenção estar declarada na escritura de aquisição do prédio (Ac. da Relação do Porto de 1973, in BMJ 226, pág. 276)
Uma última entende, que apenas é necessária a prova da intenção do adquirente de destinar o prédio a fim diverso da agricultura, que deve estar relativamente objectivada (Acórdãos do STJ de 07/05/98 e de 06/10/99 in site da DGSI, respectivamente com os n.ºs conv. JSTJ00035402 e JSTJ00040707, de 19/03/98 in CJ, T I, págs. 143 e de 18/01/94 in CJ, 94, T I, págs. 46; Acórdãos das Relações de Coimbra de 27/03/2001 in site DGSI n.º conv. STRC1320, de 01/07/97 in CJ 97, T IV, págs. 11, de 10/02/81, in CJ 81, T I, págs. 43 e de Évora de 07/11/96 in BMJ 461 a págs. 543, e de 19/07/79 in CJ 79, T IV, págs. 1325; e parecer de Henrique Mesquita in CJ 86, T V, págs. 51, que opina no sentido de ser exigível a prova de que a afectação destinada pelo adquirente é legalmente possível, o que se enquadra a nosso ver dentro desta tese, como um dos elementos a atender para apurar da objectivação da intenção do adquirente).
Que dizer, face a estes diversos entendimentos?
Quanto às duas primeiras teses, nada na lei exige que o destino a dar ao prédio esteja previamente definido, de forma que, à data da sua transmissão, seja legalmente possível classificá-lo como terreno destinado a fim diverso da cultura, nem que o destino a dar tenha que ser obrigatoriamente declarado na escritura (apesar de se considerar prudente tal declaração), pelo que entendemos não ser de perfilhá-las.
Em nosso entender a última tese, actualmente largamente maioritária, é que

mais se coaduna com o espírito e a letra da lei, pelo que a seguiremos de perto.
Entendemos assim, que para prova do facto impeditivo do direito de preferência _ destino a algum fim que não seja a cultura _ deve o adquirente alegar e provar, por força do art.º 342º n.º 2 do Cód. Civ., o seguinte:
a)que era a sua intenção à data da celebração do negócio jurídico de transmissão da propriedade do prédio rústico, dar-lhe outro destino que não a cultura, nomeadamente a construção de casa para habitar, o que se retirará da conduta fáctica apurada;
c)que seja legalmente admissível dar tal destino ao prédio adquirido.
Feito este enquadramento legal e doutrinal sobre a matéria relevante para a situação em apreço, passemos a analisá-la.
Vejamos em primeiro lugar se a A reúne os requisitos necessários para exercer o direito de preferência sobre o prédio em causa.
Como acima dissemos, para exercer o direito de preferência ao abrigo do disposto no art.º 1380º do Cód. Civ., tem o preferente de alegar e provar:
a)que é proprietário de terreno confinante de área inferior à unidade de cultura;
b)que o prédio confinante é de área inferior à unidade de cultura;
c)que o adquirente não é proprietário de terreno confinante.
Apesar de os art.ºs 1380º e 1381º do Cód. Civ. referirem "terrenos confinantes", tal expressão deve ser entendida no sentido de prédios rústicos aptos para cultura, pois essa é a única interpretação possível face à filosofia subjacente à elaboração da lei, conforme acima sublinhámos.
Como "terreno confinante" invocou a A, um prédio rústico, leira do lavradio sito..., inscrito na matriz sob o art.º 630, com a área de 1.500 m2, que confronta a nascente com o prédio objecto da preferência.
A primeira questão que se põe é de saber se o "prédio" invocado é um prédio autónomo ou se faz parte de um prédio mais amplo composto por casa, logradouro e leira de lavradio.
Pela escritura de fls. 7 a 20, foi adjudicado à A, por partilha, um prédio misto, referido no ponto 1 da matéria provada, composto de casa de habitação, logradouro e eirado de lavradio.
Pese embora a designação de prédio misto, a lei civil apenas define dois tipos de prédios, os rústicos e os urbanos, entendendo-se por prédio rústico uma parte delimitada de solo e as construções nele existentes que não tenham autonomia económica, e por prédio urbano qualquer edifício incorporado no solo, com os terrenos que lhe sirvam de logradouro (art.º 204º do Cód. Civil).
Como classificar então o prédio da A ?
Se à data da partilha, pelo valor que foi dado à casa de habitação e ao eirado

de lavradio, respectivamente 6.000$00 e 20.788$00, o prédio como um todo, poderia ser classificado como rústico, da matéria provada, aliás bem elucidada pelas fotografias juntas, resulta que hoje o prédio deve ser classificado como urbano, atendendo que o valor económico da casa de habitação é manifestamente superior à restante parte do prédio, "constituindo o lavradio e o logradouro apenas um complemento da habitação, destinando-se à colheita de frutos e produtos necessários ao gozo do lar dos moradores da casa, sendo que a parte urbana (casa de habitação) desse prédio ultrapassa pelo menos cinco vezes o valor das restantes partes, designadamente o lavradio" (ponto 4 da matéria provada).
Podemos concluir assim que o prédio da A não é um prédio rústico, mas um prédio urbano.
Mas apesar do prédio da A ser urbano, dado que a leira do lavradio tem inscrição matricial rústica própria, não pode a A com base nesse facto exercer o seu direito de preferência?
Apesar de a leira do lavradio ter inscrição matricial rústica própria e "autonomia física", em relação à "parte urbana" do prédio, conforme se pode concluir das respostas aos quesitos 1º a 9º e constatar pelas fotografias juntas aos autos, o que é facto é que o prédio da A é um prédio urbano e por isso não está verificado um dos requisitos do exercício do direito de preferência, o do prédio do preferente ser um prédio rústico, estando pelo contrário verificada uma das excepções ao exercício do direito de preferência previstas na alínea a) do art.º 1381º do Cód. Civ. _ algum dos terrenos constitua parte componente de um prédio urbano _ pelo que improcede com este fundamento a presente acção.
Mas mesmo que assim não se considerasse, e se conclui-se que a A podia exercer o direito de preferência como proprietária da leira do lavradio, dada a "autonomia" dessa parte do prédio em relação à parte urbana e uma vez que tal leira e o prédio confinante têm, cada um, área inferior à unidade de cultura fixada pela Portaria 202/70 de 21 de Abril e o adquirente do prédio não é proprietário confinante com o prédio que adquiriu, seria de declarar procedente a pretensão da A?
Como acima referimos, nos termos do art.º 1381º alínea a) do Cód. Civ., é facto impeditivo do direito de preferência, o destino do prédio ser qualquer outro que não a cultura.
Resta saber se o Apelado adquirente, logrou provar, como lhe competia nos termos do art.º 342º n.º 2 do Cód. Civ., os factos impeditivos do direito de preferência da A, caso se considerasse que estavam preenchidos os requisitos atinentes ao exercício de tal direito?
Dada a delimitação que acima demos relativamente aos factos necessários

provar para que proceda tal excepção, diremos desde já que estão provados os factos constitutivos dessa excepção, impeditivos da procedência do direito de preferência da Apelante.
Na verdade, resultou provado, com interesse para a solução desta questão, que o adquirente, negociou a aquisição do prédio em causa e procedeu à sua aquisição, com vista a construir uma habitação unifamiliar, onde pretendia e pretende residir, destinando a restante parte do terreno que não venha a ser ocupada pela implantação da moradia para logradouro desta vocacionado a zona de acesso, lazer e jardim da casa (ponto 6 da matéria provada), sendo certo que tal prédio, que foi vendido como tendo a área de 1231 m2, foi comprado por 4.000.000$00 e está inserido em zona de espaço urbano - área de construção de baixa densidade.
Para dar como provada a matéria atinente ao fim com que o Apelado/Adquirente comprou o prédio em causa, o Tribunal "a quo" atendeu ao depoimento das testemunhas que fizeram os levantamentos topográficos e à testemunha (Engenheiro) que fez o aconselhamento técnico do Adquirente, o que demonstra o real propósito do Apelado/Adquirente de destinar o prédio em apreço à construção de uma moradia unifamiliar e logradouro da mesma, o que legalmente é possível, dado que o prédio está inserido em espaço urbano - área de construção de baixa densidade.
Aliás, como bem nota o Sr. Juiz "a quo", quem compraria um prédio rústico de 1.231 m2 por 4.00.000$00, tendo em vista a sua exploração agrícola.!
Concluindo, logrou provar o Apelado/Adquirente que adquiriu o prédio em causa para aí construir uma moradia e o seu logradouro, o que é legalmente possível, pelo que provou os factos impeditivos do direito de preferência pela A, caso se entendesse estarem provados os requisitos necessários para o exercício de tal direito.
Assim sendo, também por este fundamento seria de declarar improcedente a presente acção.
***
**IV. Pelo acima exposto, se acorda em negar provimento ao recurso, confirmando-se integralmente a decisão recorrida.**
**Custas pela Apelante.**
Guimarães, 08 de Janeiro de 2003
(Silva Rato - Relator)
(Bernardo Domingos - 1º Adjunto)
(Carvalho Guerra - 2º Adjunto)