

Tribunal da Relação de Lisboa Processo nº 375/23.3T8PTS.L2-7

Relator: ALEXANDRA DE CASTRO ROCHA

Sessão: 13 Janeiro 2026

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: IMPROCEDENTE

ACÇÃO DE PREFERÊNCIA FUNDADA PRÉDIOS CONFINANTES

FACTOS CONSTITUTIVOS FACTOS IMPEDITIVOS

Sumário

I – A nulidade a que alude o art. 615.º n.º1 b) do Código de Processo Civil pressupõe que haja ausência total de fundamentos de direito e de facto.

II – A nulidade a que alude o art. 615.º n.º1 c) do Código de Processo Civil, decorrente de contradição entre os fundamentos e a decisão, apenas se verifica quando não existe qualquer nexo lógico entre aqueles e esta, tendo em conta o raciocínio seguido pelo tribunal a quo.

III – Numa acção de preferência fundada no art. 1380.º n.º1 do Código Civil, cabe ao A. a prova dos factos constitutivos do seu direito, a saber:

- a) que é proprietário de um prédio de área inferior à unidade de cultura;
- b) que esse prédio confina com outro de área também inferior à unidade de cultura;
- c) que o prédio confinante com o do A. foi objecto de venda, dação em cumprimento ou aforamento;
- d) que o terceiro adquirente do prédio referido em c) não é proprietário de qualquer prédio com aquele confinante.

IV – Para que se considere preenchida a hipótese do art. 1381.º a), 2.ª parte, do Código Civil, é necessário, cumulativamente, que:

- a) o adquirente pretenda dar ao prédio um fim que não seja a actividade agrícola ou florestal;
 - b) o fim pretendido pelo adquirente seja permitido por lei.
- V – Tratando-se de factos impeditivos do direito do autor, é aos RR. que incumbe o ónus da prova dos factos referidos em IV.

Texto Integral

Acordam na 7.ª Secção do Tribunal da Relação de Lisboa:

RELATÓRIO:

C... e mulher, D..., intentaram a presente acção declarativa, com processo comum, contra 1. E... e marido, F..., 2. G... e marido, H..., 3. I... e 4. Canto das Fontes, Unipessoal, L.da, formulando os seguintes pedidos:

«Nestes termos e nos mais de direito que V. Exa. mui doutamente suprirá, em que deve a presente ação ser julgada procedente, por provada, e, em consequência:

1. Ser reconhecido o direito de preferência dos Autores C... e mulher D... na compra realizada pelos Réus E... e marido F..., G..., que também usa G1..., e marido H... e I... à Ré CANTO DAS FONTES, UNIPESSOAL, LDA., através da escritura outorgada em 10 de agosto de 2023, no Cartório Notarial Privado da Ponta do Sol, dos seguintes prédios:

a. Um prédio rústico, localizado ao Sítio ..., concelho da Ponta do Sol, com a área de 400 m², não descrito na Conservatória do Registo Predial da Ponta do Sol, mas inscrito na matriz predial sob o artigo X, a confrontar a Norte com K... e com herdeiros de L..., a Sul com M..., a Nascente com N... e a Poente com Vereda;

b. Um prédio rústico, localizado ao Sítio ..., concelho da Ponta do Sol, com a área de 200 m², não descrito na Conservatória do Registo Predial da Ponta do Sol, mas inscrito na matriz predial sob o artigo Y, a confrontar a Norte com O..., a Sul com Ribeiro, a Nascente com P... e a Poente com Q...;

2. Ser reconhecido aos Autores a substituírem-se à Ré compradora, sociedade comercial Canto das Fontes, Unipessoal, Lda. na posição que esta ocupa na referida escritura de compra e venda;

3. Serem os Réus condenados a entregar os referidos prédios aos Autores, permitindo que os mesmos entrem, de imediato, na sua posse;

4. Ser ordenado o cancelamento das inscrições, quer matricial quer junto do registo predial, a favor da 4.ª Ré e ordenada a inscrição a favor dos Autores;

5. Serem os Réus condenados no pagamento da totalidade das custas processuais».

Para tanto, alegam que os RR. celebraram entre si contrato de compra e venda de determinados prédios rústicos (inscritos na respectiva matriz sob os arts. X e Y), os quais confinam com prédios rústicos propriedade dos AA., sendo certo que não foi atempadamente comunicado aos AA. o projecto de venda, pelo que pretendem, pela presente acção, exercer o seu direito de preferência na

compra. Juntam, com a petição inicial, comprovativo do depósito de € 7.500,00, correspondentes ao preço, declarado na respectiva escritura pública, pelo qual foram vendidos aqueles prédios.

Os RR. contestaram, invocando a caducidade do direito de acção e o abuso de direito dos AA., dado que estes tiveram antecipadamente conhecimento do projecto de venda, que ocorreu pelo preço total de € 20.000,00 (conforme consta de escritura de rectificação ulteriormente celebrada), e renunciaram de forma expressa ao exercício do seu direito de preferência. Por outro lado, referem que o prédio rústico inscrito na matriz predial sob o art. X se encontra onerado por servidão a favor de prédio rústico da R. compradora. Além disso, alegam que os prédios vendidos se destinam à actividade de *glamping* (campismo de luxo), portanto, para fins turísticos e não para fins agrícolas, o que afasta o direito de preferência dos AA..

Em reconvenção, pedem que seja declarado:

« i) Que o fim ou destino dos dois prédios rústicos adquiridos pela R identificada sob o nº 4 destinam-se à ampliação do projecto turístico Glamping desta, denominado “Canto das Fontes”, já existente no local e não se destina à rentabilidade de uma exploração agrícola dos terrenos em causa e, consequentemente, declarar-se que os AA não gozam do direito de preferência em relação aos prédios objecto da presente acção, nos termos previstos na parte final da al. a) do art. 1381º do Código Civil, com fundamento de que o fim do negócio foi dar aos terrenos uma outra afectação ou destino que não a cultura;

Caso assim não se entenda

ii) Declara-se que o preço real pago pela R identificada sob o nº 4 aos demais RR, na escritura de compra e venda, foi de 20 mil euros, correspondendo a 10 mil euros por cada prédio, nos exactos termos descritos neste articulado;

iii) Os AA/Reconvindos deverão ser condenados a pagar ao R./Reconvinte identificado sob o n.º 4, uma indemnização, a título de danos patrimoniais e não patrimoniais sofridos, em montante que se vier a apurar e a liquidar em execução de sentença, nomeadamente, no que concerne ao apuramento do valor total da indemnização (danos patrimoniais) sobre esta matéria, bem como, o direito a ser indemnizada, na pessoa do sócio gerente, pelos danos morais (não patrimoniais) causados pelos AA/Reconvindos à R./Reconvinte, identificada sob o n.º4;

C) Por último, requerem que os AA/Reconvindos sejam condenados no pagamento das custas e demais despesas judiciais».

Os AA. responderam às excepções, pugnando pela sua improcedência, e replicaram, defendendo igualmente a improcedência do pedido reconvencional. Pedem, ainda, a condenação dos RR./reconvintes, como

litigantes de má fé, em multa e indemnização, por alterarem a verdade dos factos, usarem o processo de forma reprovável e deduzirem oposição / pretensão cuja falta de fundamento não deviam ignorar.

Os RR. responderam a este pedido, pugnando pela sua improcedência. Por despacho de 12/6/2024, atenta a falta de junção de procuração no prazo concedido, foi declarado sem efeito tudo o que foi praticado nos autos em nome do R./Reconvinte H....

Realizou-se audiência prévia, no decurso da qual o processo foi tabelarmente saneado, foi indicado o objecto do litígio e foram enunciados os temas da prova.

Realizada a audiência final, foi proferida sentença, que concluiu com a seguinte decisão:

«Em face do exposto, julga-se a ação totalmente procedente, por provada, e, em consequência, decide-se:

a) Declarar que assiste aos Autores C... e mulher D... o direito de preferir na compra dos seguintes prédios:

a. Um prédio rústico, localizado ao Sítio ..., concelho da Ponta do Sol, com a área de 400 m², não descrito na Conservatória do Registo Predial da Ponta do Sol, mas inscrito na matriz predial sob o artigo X, a confrontar a Norte com K e com herdeiros de L, a Sul com M, a Nascente com N e a Poente com Vereda;

b. Um prédio rústico, localizado ao Sítio..., concelho da Ponta do Sol, com a área de 200 m², não descrito na Conservatória do Registo Predial da Ponta do Sol, mas inscrito na matriz predial sob o artigo Y, a confrontar a Norte com O, a Sul com Ribeiro, a Nascente com P e a Poente com Q;

b) Declarar que assiste aos Autores C... e mulher D... o direito de se substituir à Ré CANTO DAS FONTES, UNIPESSOAL, LDA. na escritura outorgada em 10 de agosto de 2023, no Cartório Notarial ... e, em consequência, haver para si os prédios em causa nessa escritura, identificado na al. a), pelo preço de 7.500,00 € (sete mil e quinhentos euros);

c) Condenar a Ré CANTO DAS FONTES, UNIPESSOAL, LDA. a abrir mão dos prédios identificados na al. a), a favor dos Autores C... e mulher D..., entregando-os no estado em que se encontravam à data da escritura de 10 de agosto de 2023, atribuindo-se aos Autores o correspondente direito de propriedade e aos Réus E... e marido F..., G..., que também usa G1, e marido H... e I... o direito ao levantamento do preço depositado;

d) Ordenar o cancelamento de quaisquer registos conservatoriais feitos com base na escritura outorgada em 10 de agosto de 2023, ou quaisquer outros que, entretanto, tenham sido efetuados.

e) Absolver os Autores / Reconvindos da indemnização peticionada pela Ré / Reconvinte Canto das Fontes, Unipessoal, Lda., a título de danos patrimoniais

e não patrimoniais, com fundamento no exercício ilegítimo / infundado do direito de preferência pelos Autores / Reconvindos.

f) Condenar os Réus em custas de parte - cf. artigo 527.º, n.º 1, do Código de Processo Civil».

Não se conformando com esta decisão, dela apelou a R. Canto das Fontes, Unipessoal, L.da, formulando, no final das suas alegações, as seguintes conclusões:

- « 1. O presente recurso fundamenta-se essencialmente na discordância por parte da R. e ora recorrente Canto das Fontes, Unipessoal, Lda, sobre a manifesta falta de fundamentação de facto e de direito que justificam a decisão proferida pelo Tribunal de 1ª instância;
- 2. Limitando-se o tribunal de 1ª instancia, em simples duas linhas (vidé: fls. da sentença, que não se encontra numerada), referir que o ónus da prova do alegado em sede de contestação/reconvenção, incumbia aos RR., nomeadamente, ao ora recorrente Canto das Fontes, Unipessoal, Lda;
- 3. Quando, objectivamente e sem quaisquer margens para dúvidas, foi dado como provado pelo Tribunal de 1ª instância sob os pontos 14, 17, 18 e 19 da matéria dada como assente na sentença, a totalidade dos factos necessários para afastar o direito de preferência dos recorridos, ou seja, que se provou a situação prevista na parte final da al. a) do art. 1381 do C. Civil, a qual afastaria o direito de preferência por parte dos AA., ora recorridos;
- 4. Não tendo se verificado a transposição para a decisão, em conformidade com a matéria de facto dada como provada (nos pontos 14, 17, 18 e 19) e, consequentemente, deveria ter sido proferida sentença, que afastasse o direito de preferência dos AA., ora recorridos, em relação aos prédios objecto dos autos;
- 5. Consagrando-se, fundamentadamente, na sentença, o afastamento da regra geral do direito de preferência estatuído no art. 1380 do CC, porquanto, de acordo com a matéria dada como em 17 a 19, só poderia aplicar-se ao caso concreto, a excepção prevista na parte final da alínea a) do art. 1381 do C. C., de acordo com a qual, nas circunstâncias factuais dadas como provadas, os proprietários confinantes, como é o caso dos ora recorridos, não gozam do direito de preferência;
- 6. Pelo que, como se encontra provado nos pontos 17 a 19, que o destino dos prédios objecto da acção não é a rentabilidade de uma exploração agrícola, tem como única consequência possível que, nos termos do citado art. 1381º, al. a) do Código Civil, encontra-se afastado o direito de preferência dos recorridos;
- 7. Na verdade, a decisão do Tribunal de 1ª instância não retira as devidas consequências legais dos factos provados de que o destino dos terrenos

destinam-se para expansão do projecto de "glamping" e não para uma actividade agrícola, conforme resulta dos factos provados factos 14, 17, 18 e 19, o que configura um notório vício de fundamentação;

8. Pois, a atividade turística de "glamping", como mencionada nos factos provados, não se enquadra na categoria de exploração agrícola;

9. Assim, encontrando-se indubitavelmente provado nos autos de que, a recorrente tem um projecto turístico de Glamping, e que a aquisição dos terrenos em questão teve apenas como único intuito ou fim a ampliação do projecto em causa e que tal matéria provada encontra-se alicerçada na prova documental, testemunhal e nas declarações de parte, a que se fazem referência nas alegações que antecedem, não restam dúvidas de que o destino dos prédios rústicos adquiridos pela R. Canto das Fontes não se destinam à rentabilização da agricultura, mas unicamente à expansão do projecto turístico de Glamping da recorrente;

10. Pelo que, se o direito de preferência apenas está consagrado para assegurar a rentabilidade das explorações agrícolas e evitar o excessivo parcelarmente do solo apto para cultura, face ao que se encontra provado nos pontos 17 a 19 dos factos assentes na sentença de 1^a instância (que o destino dos prédios objecto da acção não é a rentabilidade de uma exploração agrícola), tem como consequência necessária de que, nos termos do citado art. 1381º, al. a) do Código Civil, encontra-se afastado o direito de preferência dos recorridos;

11. Sobre esta matéria a jurisprudência tem também estabelecido que, para que se afaste o direito de preferência, deve apenas ser demonstrado, como o foi, que o destino do imóvel não é a cultura, mas sim um fim diverso, como é manifestamente o caso da ampliação do projeto turístico da recorrente, tendo sido citados vários Acórdão neste sentido nas alegações que antecedem, que se reiteram nas conclusões, para os devidos efeitos;

12. Na verdade, fluí de todo o narrado anteriormente que, as únicas razões que fundamentam e determinaram a aquisição dos terrenos objecto da presente acção, manifestamente não foram a prossecução de fins agrícolas, mas exclusivamente fins turísticos, de cuja actividade serão retirados os rendimentos da sobredita R., no âmbito projecto turístico global, denominado por Canto das Fontes - Glamping, englobado no alojamento local e no objecto social da recorrente, com o CAE número 55201 - alojamento mobilado para turistas, de onde provêm e em exclusivo, os rendimentos da sociedade em causa, conforme o Tribunal de 1^a instância reconheceu e deu como provado nos pontos 17, 18 e 19 da matéria assente na sentença;

13. Não tendo, o Tribunal de 1^a instância motivado ou justificado, as razões de direito, para que, no caso vertente, se mantivesse a aplicabilidade do direito

de preferência aos ora recorridos e, consequentemente, a não aplicabilidade da al. a) do artigo 1381 do Código Civil ao caso concreto, ou seja, o afastamento do direito de preferência dos recorridos em relação aos prédios objecto dos autos, face aos factos provados nos pontos 17, 18 e 19 da matéria assente na sentença;

14. Assim, perante os factos provados, a que supra se faz referência, o Tribunal de 1^a instância deveria ter proferido decisão diversa, com fundamento de que, a prova produzida impunha decisão diversa e, consequentemente, ser declarado que os terrenos vendidos destinaram-se a outro fim que não a cultura;

15. Resulta claramente do exposto que, verifica-se um erro notório na decisão que deveria ter sido proferida, na sequência dos factos dados como provados nos citados pontos 14, 17, 18 e 19 e que seria indubitavelmente reconhecer a inexistência do direito de preferência dos recorridos no caso concreto;

16. Pelo que, o Tribunal de 1^a instância equivocou-se notoriamente sobre esta matéria, pois, não retirou as devidas ilacções da matéria dada como provada, impondo-se, por isso, uma decisão completamente oposta à que foi proferida; pois, não era possível ao Tribunal concluir, da forma como o fez, ou seja, ter proferido uma decisão que contraria e contradiz a matéria de facto dada como provada;

17. São erros essenciais que originaram uma decisão errada e que, por isso mesmo, impõe-se que sejam rectificados/alterados por decisão de um Tribunal superior; pois, não se comprehende, como é que, face aos factos provados nos pontos 14, 17, 18 e 19 da matéria dada como provada, foi possível ao Tribunal proferir aquela decisão e só o fez, por manifesto erro na decisão, o que se impõe repôr neste recurso;

18. Razão pela qual, o Tribunal da Relação deve alterar a decisão proferida, com fundamento de que, a prova produzida impõe decisão diversa ou, caso assim não se entenda, a sentença de 1^a instância deverá ser declarada nula e de produção de nenhum efeito jurídico, tendo por base os factos e fundamentos supra alegados, nos termos previstos no 615º, nº 1, als. b) e c) do Código de Processo Civil.

TERMOS EM QUE,

tendo por base os factos e fundamentos supra alegados, devem as presentes alegações serem consideradas procedentes e provadas e, por via disso, deve o presente recurso obter provimento e, consequentemente ser modificada a decisão, de forma à sentença proferida pelo tribunal de 1^a instância ser alterada, com fundamento de que, a prova produzida impõe decisão diversa, e, consequentemente, ser declarado que o destino dos prédios em causa não era a exploração agrícola, mas exclusivamente fins turísticos, inseridos no âmbito

do projecto turístico denominado por Canto das Fontes - Glamping da recorrente, constituindo, por isso, fundamento de exclusão do direito de preferência dos recorridos, por força do vertido na al. a) do artigo 1381º do Código Civil.

Ou, caso assim não se entenda,

A sentença de 1ª instância ser declarada nula e de produção de nenhum efeito jurídico, tendo por base os factos e fundamentos supra alegados, nos termos previstos no 615º, nº 1, als. b) e c) do Código de Processo Civil.

E, deste modo, se fará a devida JUSTIÇA.».

Os AA. contra-alegaram, pugnando pela improcedência da apelação.

QUESTÕES A DECIDIR

Conforme resulta dos arts. 635.º n.º4 e 639.º nº1 do Código de Processo Civil, o objecto do recurso é delimitado pelas conclusões do recorrente, as quais desempenham um papel análogo ao da causa de pedir e do pedido na petição inicial. Ou seja, este Tribunal apenas poderá conhecer da pretensão e das questões formuladas pela recorrente nas conclusões, sem prejuízo da livre qualificação jurídica dos factos ou da apreciação das questões de conhecimento oficioso (garantido que seja o contraditório e desde que o processo contenha os elementos a tanto necessários – arts. 3.º n.º3 e 5.º n.º3 do Código de Processo Civil). Note-se que «as questões que integram o objecto do recurso e que devem ser objecto de apreciação por parte do tribunal *ad quem* não se confundem com meras considerações, argumentos, motivos ou juízos de valor. Ao tribunal *ad quem* cumpre apreciar as questões suscitadas, sob pena de omissão de pronúncia, mas não tem o dever de responder, ponto por ponto a cada argumento que seja apresentado para sua sustentação.

Argumentos não são questões e é a estes que essencialmente se deve dirigir a actividade judicativa». Por outro lado, não pode o tribunal de recurso conhecer de questões novas que sejam suscitadas apenas nas alegações / conclusões do recurso – estas apenas podem incidir sobre questões que tenham sido anteriormente apreciadas, salvo os já referidos casos de questões de conhecimento oficioso, uma vez que os recursos são meros meios de impugnação das decisões judiciais pelos quais se visa a sua reapreciação e consequente alteração e/ou revogação [cfr. António Santos Abrantes Geraldes, *Recursos em Processo Civil*, Almedina, 2022 – 7.ª ed., págs. 134 a 142; Ac. STJ de 7/7/2016, proc. 156/12, disponível em <http://www.dgsi.pt>].

Nessa conformidade, são as seguintes as questões que cumpre apreciar:

- Nulidade da sentença;
- [Falta de] preenchimento dos pressupostos do direito de preferência, tendo em atenção a finalidade dada aos prédios vendidos.

FUNDAMENTAÇÃO DE FACTO

A decisão sob recurso considerou provados os seguintes factos:

«1. No dia 10 de agosto de 2023, no Cartório Notarial ..., foi outorgada escritura de compra e venda, lavrada de folhas ..., do livro ... tendo como primeiro vendedor / autorizante E..., NIF ... e F..., NIF ..., casados sob o regime da comunhão de adquiridos, como segundo vendedor / autorizante G..., que também usa G1, NIF ... e H..., NIF ..., casados sob o regime da comunhão de adquiridos, e como terceiro vendedor I..., viúvo, com o NIF ..., e como comprador a sociedade Canto Das Fontes, Unipessoal, Lda., com o NIPC ..., representada pelo único sócio

2. Na escritura identificada em 1., declararam os vendedores que:

“Conforme resulta das declarações de cabeça de casal, que constam dos autos do Processo de Inventário, que corre os seus termos neste Cartório sob o número ..., eles foram habilitadas como únicos herdeiros de S..., falecido a ..., e de T..., falecida a ..., e do acervo da herança fazem parte os seguintes imóveis:

I) Prédio rústico, composto por terra de cultivo, localizado ao Sítio ..., concelho da Ponta do Sol, com a área de quatrocentos metros quadrados, a confronta a norte com K e com herdeiros L, a sul com M, a nascente com N, e a Poente com Vereda, não descrito na Conservatória do Registo Predial da Ponta do Sol, inscrito na matriz sob o artigo X, com o valor patrimonial para efeitos de IMT de 4,15€;

II) Prédio rústico, composto por terra de cultivo, localizado ao Sítio ..., concelho da Ponta do Sol, com a área de duzentos metros quadrados, a confrontar a norte com O, a sul com Ribeiro, a nascente com P, e a poente com Q, não descrito na Conservatória do Registo Predial da Ponta do Sol, inscrito na matriz predial sob o artigo Y, com o valor patrimonial para efeitos de IMT de 41,56€.

Que o prédio identificado em primeiro lugar tem direito ao uso de metade de uma furna confinante, escavada na rocha.

Que nem eles nem a herança que representam são proprietários ou possuidores de qualquer terreno apto para cultura contíguo ou confinante com os prédios rústicos acima identificados.

3. Mais declararam os vendedores:

“Que pelo preço total de sete mil e quinhentos euros, pagos hoje por cheque bancário do Banco Caixa Geral de Depósitos, S.A., com o número ..., valor já recebido e do qual prestam a devida quitação, vendem à sociedade representada do quarto outorgante, livre de quaisquer pessoas, ónus ou encargos, os imóveis acima identificados, sendo atribuído o valor de cinco mil

euros ao imóvel identificado em I) e dois mil e quinhentos euros ao imóvel identificado em II)."

4. Na escritura identificada em 1., declara o comprador "Que compra, para a sua representada, os referidos prédios, nos termos exarados".

5. Os prédios identificados em 1. a 4. integraram a relação de bens do processo de inventário, por falecimento de S..., e de T..., que correu termos no Cartório Notarial ..., sob o n.º ..., tendo sido atribuído, para aqueles efeitos, o valor de € 10.000,00 (dez mil euros) a cada prédio.

6. Pela apresentação ... datada de ... foi inscrita a aquisição, por usucapião, a favor da Autora D..., casada com o Autor C..., do prédio rústico com a área de 836 m², localizado em, concelho da Ponta do Sol, composto por "*terra de cultivo*", a confrontar a Norte com U, a Sul com Vereda e Herdeiros de L, a Leste com V e a Oeste com Vereda, descrito na Conservatória do Registo Predial da Ponta do Sol sob o n.º ... e inscrito na matriz predial rústica sob o artigo Z.

7. Pela apresentação ... datada de ... foi inscrita a aquisição, por doação, a favor da Autora D..., e marido, o Autor C..., do prédio rústico com a área de 350 m², localizado em ... concelho da Ponta do Sol, composto por "*terra de cultivo*", a confrontar a Norte com FF, a Sul com Vereda, a Leste com Córrego e a Oeste com FF, descrito na Conservatória do Registo Predial da Ponta do Sol sob o n.º ... e inscrito na matriz predial rústica sob o artigo ZZ.

8. Pela apresentação ... datada de ... foi inscrita a aquisição, por doação, a favor da Autora D..., e marido, o Autor C..., do prédio rústico com a área de 105 m², localizado em ... concelho da Ponta do Sol, composto por "*terra de cultivo*", a confrontar a Norte com HH, a Sul com Vereda, a Leste com Córrego e a Oeste com FF, descrito na Conservatória do Registo Predial da Ponta do Sol sob o n.º ... e inscrito na matriz predial rústica sob o artigo YY.

9. O prédio identificado em 2. como inscrito na matriz sob o artigo X é confinante com o prédio identificado em 6. e 7.

10. O prédio identificado em 2. como inscrito na matriz sob o artigo Y, é confinante com o prédio identificado em 8.

11. Os Réus E..., F..., G..., H... e I... (vendedores) não informaram os Autores da intenção de celebração da compra e venda identificada nos pontos 1. a 4., e dos elementos relacionados com este negócio, designadamente o preço, o nome dos compradores e condições de pagamento.

12. Os Autores tiveram conhecimento dos elementos essenciais da transmissão da propriedade dos prédios identificados nos pontos 1. a 4., em agosto de 2023, depois da celebração da escritura de compra e venda respetiva.

13. À data da celebração da escritura identificada nos pontos 1. a 4. a Ré

Canto Das Fontes, Unipessoal, Lda. não era proprietária de nenhum prédio rústico confinante com os prédios objeto daquela escritura.

14. A Ré e o seu legal representante são proprietárias de prédios rústicos localizados próximos dos prédios identificados nos pontos 1. a 4., um dos quais com uma servidão de passagem, mas que não confinam com aqueles.

15. No dia 28 de dezembro de 2023, no Cartório Notarial ..., foi outorgada escritura de retificação de compra e venda, lavrada de folhas ..., do livro ..., tendo como primeiro vendedor / autorizante E..., NIF ... e F..., NIF ..., casados sob o regime da comunhão de adquiridos, como segundo vendedor / autorizante G..., que também usa G1, NIF ... e H..., NIF ..., casados sob o regime da comunhão de adquiridos, e como terceiro vendedor I..., viúvo, com o NIF ..., e como comprador a sociedade Canto Das Fontes, Unipessoal, Lda., com o NIPC ..., representada pelo único sócio

16. Na escritura de retificação de compra e venda identificada em 15. - e por referência à escritura de compra e venda, melhor identificada nos pontos 1. a 4. - declararam os outorgantes: *"Que o preço real de cada prédio foi de dez mil euros cada, nos últimos e exatos termos do valor atribuído na relação de bens que instruiu os autos do processo de inventário, que corre os seus termos neste Cartório sob o número ..., através do qual os vendedores comprovaram a sua legitimidade, conforme referido na escritura ora retificada."*

A componente do preço, por acordo das partes, englobou uma parte, sete mil e quinhentos euros, paga em cheque, conforme declarado na escritura retificada, e a restante parte, na aceitação do pagamento pelo comprador das obras de recuperação de parte das paredes dos prédios (vendidos) junto a uma vereda, que ameaçavam ruir e que constituía um encargo/responsabilidade dos vendedores, no valor de doze mil e quinhentos, conforme orçamento detalhado elaborado por técnico habilitado, que arquivo, o que perfaz o valor total de vinte mil euros, de acordo com o valor de avaliação do inventário.

17. Mais declaram os outorgantes:

"Que, a aquisição do prédio rústico identificado sob o número I), destina-se à ampliação do projeto turístico glamping, denominado "Canto das Fontes", já existente no local, pertencente à sociedade compradora e que ocupa a área global de cinco mil e oitocentos metros quadrados, cuja ligação é realizada através da servidão de passagem existente no prédio rústico, inscrito na matriz predial sob o artigo ZZ, numa extensão de cerca de oito metros lineares.

Que em tudo o resto mantêm a escritura ora retificada."

18. A Ré Canto das Fontes, Unipessoal, Lda. (compradora) tem como objeto social o alojamento mobiliado para turistas em comunhão com a natureza, cultivo, comercialização e transformação de frutos, flores e hortícolas, ervas

aromáticas e medicinais, tendo iniciado a sua atividade em 15-03-2022.

19. A Ré Canto das Fontes, Unipessoal, Lda. (compradora) pretende utilizar os prédios identificados em 1. a 4. para proceder à expansão do seu projeto turístico de Glamping, que tem aproximadamente cerca de sete mil e setecentos metros quadrados e que inclui uma vertente de agricultura biológica, direcionada para a utilização na exploração turística.

20. A presente ação foi intentada no dia 04-10-2023».

Por outro lado, a decisão recorrida considerou como não provados os seguintes factos:

«a) No início de 2023 os Autores tiveram conhecimento através do Réu F... de que os prédios identificados em 1. a 4. se encontravam à venda pelo valor de € 10.000,00 por cada um dos prédios.

b) Os Autores comunicaram ao Réu F... que só estavam dispostos a adquirir os prédios identificados em 1. a 4. pelo valor de € 2.500,00 por cada prédio e que pelo valor de € 10.000,00 por cada um dos prédios os Autores não estariam interessados e que os Réus podiam vender os prédios a outra pessoa.

c) O Réu F... comunicou aos Autores que a Ré adquirir os prédios identificados em 1. a 4. pelo valor total de € 20.000,00, tendo os Autores renunciado à aquisição dos prédios por aquele valor.

d) O preço efetivamente declarado na escritura de compra e venda de 10-08-2023 referente aos prédios objeto da preferência, não corresponde ao preço real».

DO MÉRITO DO RECURSO

Das invocadas nulidades da decisão recorrida:

A recorrente alega que a sentença proferida pelo tribunal *a quo* enferma de nulidades.

O tribunal recorrido, no despacho em que admitiu o recurso, entendeu que não ocorrem as nulidades invocadas.

Conclui a recorrente, antes de mais, que «a decisão do Tribunal de 1^a instância não retira as devidas consequências legais dos factos provados de que o destino dos terrenos destinam-se para expansão do projecto de "glamping" e não para uma actividade agrícola, conforme resulta dos factos provados factos 14, 17, 18 e 19, o que configura um notório vício de fundamentação».

Vejamos.

Nos termos do art. 607.^º n.º3 do Código de Processo Civil, na fundamentação da sentença, deve «o juiz discriminar quais os factos que considera provados e indicar, interpretar e aplicar as normas jurídicas correspondentes, concluindo

pela decisão final».

Por outro lado, refere o art. 615.º n.º1 b), do mesmo diploma, que é nula a sentença quando não especifique os fundamentos de facto e de direito que justificam a decisão.

Como refere o Prof. Alberto dos Reis (*Código de Processo Civil anotado*, vol. V, Coimbra, 1984, págs. 139 a 141), «as partes precisam de ser elucidadas a respeito dos motivos da decisão. Sobretudo a parte vencida tem o direito de saber por que razão lhe foi desfavorável a sentença; e tem mesmo necessidade de o saber, quando a sentença admite recurso, para poder impugnar o fundamento ou fundamentos perante o tribunal superior. Este carece também de conhecer as razões determinantes da decisão, para as poder apreciar no julgamento do recurso. Não basta, pois, que o juiz decida a questão posta; é indispensável que produza as razões em que se apoia o seu veredito». No entanto, «há que distinguir cuidadosamente a falta absoluta de motivação da motivação deficiente, medíocre ou errada. O que a lei considera nulidade é a falta absoluta de motivação; a insuficiência ou mediocridade da motivação é espécie diferente, afecta o valor doutrinal da sentença, sujeita-a ao risco de ser revogada ou alterada em recurso, mas não produz a nulidade. Por falta absoluta de motivação deve entender-se a ausência total de fundamentos de direito e de facto^[1]».

Ora, por um lado, o tribunal recorrido indicou os factos que entendeu encontrarem-se provados e não provados, tendo indicado as razões da sua convicção.

E, por outro lado, com fundamento nos factos provados, entendeu que aos AA. assistia o direito que invocabam, nos termos dos arts. 1380.º e 416.º a 418.º do Código Civil.

Fundamentou, pois, o tribunal recorrido a sua decisão, quer de facto, quer de direito, pelo que não ocorre a invocada nulidade, nessa medida improcedendo o recurso [coisa diferente é concordar-se, ou não, com a escolha e a interpretação das normas aplicáveis efectuada e com a solução adoptada, o que será apreciado infra].

Pretende, ainda, a recorrente que a decisão do tribunal *a quo* é nula, por violação do disposto no art. 615.º n.º1 c) do Código de Processo Civil, atendendo a que os fundamentos de facto se encontram em oposição com a decisão: os factos provados sob os n.º 14 e 17 a 19 impunham que se reconhecesse a inexistência do direito de preferência dos recorridos.

Dispõe aquela alínea c), do art. 615.º n.º1 do Código de Processo Civil, que a sentença é nula quando os fundamentos estejam em oposição com a decisão ou ocorra alguma ambiguidade ou obscuridade que torne a decisão ininteligível.

Como refere o Prof. Alberto dos Reis (*Código de Processo Civil anotado*, vol. V, Coimbra, 1984, pág. 141), no caso previsto na mencionada alínea c), a construção da sentença é viciosa, pois os fundamentos invocados pelo juiz conduziriam logicamente, não ao resultado expresso na decisão, mas a resultado oposto.

Ora, no caso dos autos, não se verifica qualquer contradição lógica entre os factos provados, as normas invocadas e a decisão proferida – tendo sido considerado provado que ocorreu a venda, pelos RR. 1 a 3, à R. 4, de determinados prédios rústicos confinantes com prédios rústicos dos AA., considerou-se assistir a estes direito de preferência na compra, nos termos do art. 1380.º do Código Civil. Portanto, a decisão proferida é a consequência lógica do raciocínio seguido pelo tribunal *a quo*, sendo certo que tal decisão é perfeitamente inteligível por um declaratário normal, pelo que não ocorre a nulidade apontada. Se é essa a norma aplicável, ou se são aplicáveis outras, ou se é ou não correcta a interpretação da lei aplicada pelo tribunal recorrido, tal constituirá uma questão de erro de julgamento (portanto, relativa ao mérito da decisão), que nada tem a ver com a questão da nulidade por contradição entre fundamentos e decisão.

Improcedem, pois, na vertente da nulidade da sentença, as conclusões do recurso da A..

Da verificação dos pressupostos de existência e exercício do direito de preferência:

Pela presente acção pretendiam os AA. exercer o seu invocado direito de preferência na compra de determinados prédios objecto de contrato de compra e venda celebrado entre os RR..

«Há preferência quando um sujeito (o obrigado), caso queira celebrar um determinado negócio (o negócio ou contrato preferível), o deva fazer com certa pessoa (o beneficiário ou preferente), desde que esta queira acompanhar as condições do negócio em causa (...) e isso em detrimento do terceiro (o preferido), com o qual o negócio fora ajustado^[2]».

No Código Civil encontra-se consagrada, além da possibilidade de celebração de pactos de preferência (direito convencional de preferência), a existência de direito (legal) de preferência a favor de diversos sujeitos, sendo certo que, no caso dos autos, os AA. invocam o direito legal de preferência consagrado a favor dos proprietários de prédios contíguos.

É assim que, nos termos do art. 1380.º n.º1 do Código Civil, «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».

Conforme resulta desta norma, bem como do disposto no art. 342.^º n.^º1, do mesmo diploma, aos AA. incumbia a prova dos factos constitutivos do seu direito, ou seja:

- a) Que foi celebrado, entre os RR., contrato de compra e venda de prédios com área inferior à unidade de cultura;
- b) Que os AA. são donos de prédios confinantes com os alienados;
- c) Que os prédios dos AA. têm área inferior à unidade de cultura;
- d) Que o adquirente dos prédios referidos em a) não é proprietário de prédios com aqueles confinantes [\[3\]](#).

Na situação *sub judice*, todos aqueles factos se encontram provados, tal como é referido na sentença que, nessa parte, não foi sequer posta em causa pela recorrente.

Com efeito, provou-se que:

- a) os RR. 1 a 3 venderam à R. 4 dois prédios rústicos, um com a área de 400 m² e outro com a área de 200 m² (cfr. factos provados n.^º1 a 4), áreas essas que são inferiores à unidade de cultura (que é de 1.500 m² - cfr. arts. 1.^º e 2.^º do Decreto Legislativo Regional n.^º 27/2017/M de 23-8);
- b) Os AA. são donos de prédios confinantes com os alienados - cfr. factos provados n.^º6 a 10 e art. 7.^º do Código do Registo Predial;
- c) Os prédios dos AA. têm área inferior à unidade de cultura (já que têm as áreas de 836 m², 350 m² e 105 m²);
- d) A adquirente dos prédios referidos em a) não é proprietária de prédios com aqueles confinantes - cfr. facto provado n.^º13.

Provaram, pois, os AA. os factos constitutivos do seu direito.

Aos RR., por seu turno, incumbia, nos termos dos arts. 342.^º n.^º2 e 343.^º n.^º2 do Código Civil, a prova de qualquer facto excepcional (impeditivo, modificativo ou extintivo) em relação àquele direito dos AA..

A este respeito, invocaram os RR. diversas excepções, que improcederam em primeira instância, sendo certo que, neste recurso, a apelante apenas pretende ver reappreciada a excepção decorrente de os prédios vendidos se destinarem a fins turísticos e não a fins agrícolas, o que, em seu entender, afasta (impede) o direito de preferência dos AA..

Vejamos.

Prevê o art. 1381.^º a) do Código Civil, naquilo que para aqui importa, que «não gozam do direito de preferência os proprietários de terrenos confinantes quando algum dos terrenos (...) se destine a algum fim que não seja a cultura».

Como referem Pires de Lima e Antunes Varela [\[4\]](#), «o disposto na alínea a) deste artigo harmoniza-se logicamente com a disposição da alínea a) do artigo

1377.^º[\[5\]](#). Desde que o fraccionamento é permitido, por se tratar de, por se tratar de alienação de (...) terrenos destinados a algum fim que não seja a cultura (construção urbana, instalação de um parque de jogos, de um depósito de materiais, de um posto de venda, etc.), não se justifica o direito de preferência, que é somente admitido como meio de evitar os parcelamentos ilegais. (...) O fim que releva, para efeitos da aplicação do disposto na alínea a), não é aquele a que o terreno esteja afectado à data da alienação, mas antes o que o adquirente pretenda dar-lhe (...). Este fim não tem de constar necessariamente da escritura de alienação, podendo provar-se por outros meios (...). Por outro lado, a declaração, exarada na escritura notarial, de que o terreno se destina a um fim diferente da cultura não afasta o direito de preferência, se se provar que aquela declaração não corresponde ao fim tido em vista pelo adquirente (...)».

Ocorre que para que se possa considerar que o terreno se destina a algum fim que não seja a cultura (ou seja, a actividade agrícola ou florestal) não basta a existência ou manifestação de uma mera intenção subjectiva por parte do adquirente – é igualmente necessário que esse fim (diferente da cultura) a que o adquirente pretende afectar o prédio seja permitido por lei no momento da aquisição. Com efeito, se a lei não permitir que no terreno se exerça outra actividade que não a agrícola / florestal, ou se não permitir o exercício da actividade pretendida pelo adquirente, ou se este não possuir as condições necessárias para exercer tal actividade, não se pode considerar que esteja preenchida a hipótese do art. 1381.^º a) do Código Civil, sob pena de, mediante uma simples declaração de intenções, sem um mínimo suporte legal objectivo, se frustrar a finalidade do legislador de impedir o fraccionamento da propriedade rústica. Por os mesmos serem impeditivos do direito dos AA., cabia aos RR. o ónus da prova de factos que permitam concluir que pretendem afectar os imóveis adquiridos a fim diverso da cultura e que esse fim que têm em vista era permitido por lei aquando da aquisição. A este propósito, podem ver-se, entre outros e com interesse, os Ac. STJ de 17/10/2019[\[6\]](#), RG de 2/2/2017[\[7\]](#) e RC de 15/12/2021[\[8\]](#).

Tal como é mencionado naquele Ac. do Supremo Tribunal de Justiça, «a possibilidade de afectar um terreno de cultura a uma finalidade diferente não depende da mera intenção do proprietário mas de uma decisão dos órgãos administrativos competentes (entidade regional da reserva agrícola nacional e município), tomada em função dos interesses gerais da colectividade e de acordo com os planos de ordenamento do território. A prova da viabilidade legal da afectação pretendida é, assim, um elemento essencial para que o facto impeditivo do direito de preferência referido na 2.^a parte da al. a) do art.

1381º do CC opere os seus efeitos (...».

No caso dos autos, provou-se (cfr. factos n.º1, 2 e 15 a 19) que:

- Os prédios vendidos pelos RR. 1 a 3 e comprados pela R. 4 são rústicos (cfr., ainda, o art. 204.º n.º2 do Código Civil) e são compostos por terra de cultivo;
- Foi lavrada escritura de rectificação da escritura de compra e venda, na qual os RR. declararam que a aquisição do prédio rústico inscrito na matriz predial sob o art. 7471 se destina à ampliação do projecto turístico «glamping» já existente no local, pertencente à sociedade compradora;
- A R. compradora tem como objecto social o alojamento mobilado para turistas em comunhão com a natureza, cultivo, comercialização e transformação de frutos, flores e hortícolas, ervas aromáticas e medicinais;
- A R. compradora pretende utilizar os prédios que comprou para proceder à expansão do seu projecto turístico de «glamping», que tem aproximadamente sete mil e setecentos metros quadrados e que inclui uma vertente de agricultura biológica, direcionada para a utilização na exploração turística. Assim, encontra-se provado que a recorrente pretende afectar os prédios que adquiriu dos restantes RR. a uma actividade diversa da cultura.

Efectivamente, se é sua intenção incluir os terrenos no seu projecto de «glamping», estamos perante uma actividade de exploração turística. E, embora no «glamping» se inclua uma vertente de agricultura biológica, esta não constitui a finalidade principal dos prédios, mas antes uma actividade complementar, sendo que a principal é o «alojamento mobilado para turistas em comunhão com a natureza».

No entanto, nos factos provados já não conseguimos surpreender qualquer matéria que nos permita concluir que naqueles prédios concretos (relativamente aos quais os AA. pretendem exercer direito de preferência na compra) é permitido por lei o exercício da actividade turística ou até uma outra actividade diversa da cultura. Não foi sequer alegado pelos RR. (para poderem provar, ónus que lhes incumbia) qual o concreto projecto a implementar nos prédios adquiridos, designadamente quanto à construção de alojamentos e de outras infraestruturas, de modo a concluir-se se está demonstrada a possibilidade de instalação de empreendimento turístico e se tal operação urbanística é viável - se foi licenciada, ou se foi efectuada e admitida comunicação prévia com prazo ou, pelo menos, se foi obtida informação prévia favorável junto do respectivo município (cfr. arts. 5.º n.º1, 19.º, 22.º, 23.º e 25.º e ss. do Regime Jurídico da Instalação, Exploração e Funcionamento dos Empreendimentos Turísticos - DL 39/2008 de 7-3 - e art. 14.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação - DL 555/99 de 16-12). Também não foram provados (nem, ao menos, alegados) factos que permitam considerar que a utilização turística dos prédios esteja em conformidade com

o regime de uso do solo definido de acordo com o sistema regional de gestão territorial nos termos do Decreto Legislativo Regional n.º18/2017/M de 27-6 e PDM da Ponta do Sol.

Assim, não provaram os RR. todos os factos necessários ao preenchimento da hipótese legal do art. 1381.º a) do Código Civil, pelo que, não estando configurado facto excepcional em relação ao direito dos AA., a acção tem de proceder, improcedendo a apelação e mantendo-se a decisão objecto do recurso.

DECISÃO

Pelo exposto, acorda-se em julgar a apelação improcedente e, em consequência, confirmar a decisão recorrida.

Custas pela recorrente – arts. 527.º do Código de Processo Civil e 6.º n.º2, com referência à Tabela I-B, do Regulamento das Custas Processuais.

Após trânsito, nos termos dos arts. 3.º n.º 1 c) e 8.º-B n.º 3 a), ambos do Código do Registo Predial, proceda-se ao registo da decisão.

Lisboa, 13-01-2026,
Alexandra de Castro Rocha
Luís Filipe Pires de Sousa
Rute Alexandra da Silva Sabino Lopes

[1] No mesmo sentido, podem ver-se, a título de exemplo, os Ac. STJ de 20/11/2019 (proc. 62/09) e de 2/6/2016 (proc. 781/11), disponíveis em <http://www.dgsi.pt>.

[2] Cfr. António Menezes Cordeiro, *Código Civil Comentado, II - Das Obrigações em Geral*, Almedina, 2021, pág. 193.

[3] Cfr. Ac. RL de 21/10/2010, proc. 13867/05, disponível em <http://www.dgsi.pt>. No mesmo sentido, disponíveis no mesmo sítio, podem ver-se ainda, entre outros, os Ac. RG de 2/5/2019, proc. 25/11, e RG de 31/10/2018, proc. 96/17.

[4] *Código Civil Anotado*, Volume III, 2.ª edição revista e actualizada, em anotação ao art. 1381.º.

[5] Art. 1376.º n.º1 do Código Civil: «Os terrenos aptos para cultura não podem fraccionar-se em parcelas de área inferior a determinada superfície mínima, correspondente à unidade de cultura fixada para cada zona do país (...)».

Art. 1377.º a) do Código Civil: «A proibição do fraccionamento não é aplicável a terrenos que (...) se destinem a algum fim que não seja a cultura».

- [6] Proc. 295/16, disponível em <https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/9d63a50e929d8529802584970054a027?OpenDocument>
- [7] Proc. 1522/13, disponível em <https://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/-/1F3DB1743F467F70802580DE005B6FEB>.
- [8] Proc. 726/18, disponível em <https://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/8fe0e606d8f56b22802576c0005637dc/29269286510467e9802587b3003f1b23?OpenDocument>.