

Tribunal da Relação de Coimbra
Processo nº 1109/24.0T8CVL.C1

Relator: VÍTOR AMARAL

Sessão: 17 Dezembro 2025

Votação: DECISÃO SUMÁRIA

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: CONFIRMADA

DIREITO DE PREFERÊNCIA

QUINTA CONSTITUÍDA POR PRÉDIO RÚSTICO E PRÉDIO URBANO

PREPONDERÂNCIA DA AFETAÇÃO/UTILIZAÇÃO

ÓNUS DA PROVA

Sumário

1. - No âmbito da ação de preferência de proprietário de prédio confinante (art.º 1380.º, n.ºs 1 e 4, do CCiv.), cabe ao autor o ónus da prova dos requisitos de que depende a procedência da ação, tal como previstos no art.º 1380.º do CCiv..

2 - Ao réu cabe o ónus da prova dos factos tendentes a demonstrar a inexistência do direito de preferência, de acordo com o previsto nos art.ºs 342.º, n.º 2, e 1381.º do CCiv..

3. - Se o direito de preferência se reporta a uma quinta, constituída por um prédio urbano e um rústico, aquele direito depende da preponderância da parte rústica sobre a urbana, em termos de destinação e afetação dominante: se prevalece a destinação/utilização habitacional, fica afastado o exercício da preferência; se é predominante a destinação/afetação agrária, fica aberta a possibilidade de exercício da preferência sobre o todo.

4. - Se esse conjunto predial, constituído por casa de habitação e terreno de cultura, não vem sendo usado para habitação, utilização/afetação que já não ocorre, ininterruptamente, desde há cerca de quarenta anos, afastado fica o preenchimento do circunstancialismo previsto na al.ª a) do art.º 1381.º do CCiv., inexistindo, por isso, obstáculo ao triunfo do direito de preferência.

(Sumário elaborado pelo Relator)

Texto Integral

Recurso próprio, nada obstando ao seu conhecimento.

Ao abrigo do disposto no art.º 656.º do Código de Processo Civil em vigor (doravante, NCPCiv.), segue decisão sumária, face à simplicidade da questão a decidir.

I - Relatório ([\[1\]](#))

AA e BB, com os sinais dos autos – na qualidade de herdeiros e em representação das heranças abertas por óbito de CC e de DD, seus pais –,

intentaram ação declarativa condenatória – para exercício do direito de preferência –, com processo comum, contra

1.º - **EE**,

2.ºs - **FF** e marido, **GG**,

todos estes também com os sinais dos autos,

pedindo, em síntese, que lhes seja reconhecido:

a) O direito de propriedade sobre o prédio rústico que identificam, inscrito na matriz rústica sob o art.º ...10.º; bem como

b) O direito de preferir na compra do prédio misto, que também identificam, integrado pelo prédio inscrito na matriz predial rústica sob o art.º ...29.º e pelo prédio inscrito na matriz predial urbana sob o art.º ...59.º, pelo valor de € 10.000,00.

Para tanto, alegaram, também em síntese, que:

- o prédio pertencente às heranças indivisas de seus pais [cfr. a) *supra*] confina com o prédio transmitido [cfr. b) *supra*], o qual assume natureza predominantemente rústica e, por se tratar de prédio encravado, beneficia de servidão de passagem sobre o prédio das heranças, conferindo legitimidade à

parte demandante para o exercício do direito legal de preferência, previsto nos art.ºs 1380.º e 1555.º do CCiv.;

- não foi a parte demandante previamente informada da venda, a qual apenas veio a conhecer em data posterior.

Contestaram os RR., impugnando diversa factualidade alegada na petição e concluindo, no essencial, pela total improcedência da ação, para o que invocaram:

- a caducidade do direito de preferência, por o pai dos AA. ter sido informado da intenção de venda, tendo declarado que não pretendia exercer tal direito;
- não se verificarem os pressupostos do direito de preferência, aludindo à composição do prédio vendido, com parte urbana, destinada a habitação, e parte rústica, bem como à existência de acesso direto à via pública, assim afastando quer a sua natureza exclusivamente rústica, quer a existência de encrave;
- incorrerem os AA. em litigância de má-fé e em exercício abusivo do direito.

Os AA. vieram contrapor no sentido de inexistir caducidade e se manter a situação de encrave, mais invocando que o prédio alienado, apesar de composto por duas inscrições matriciais – uma rústica e outra urbana –, deve ser, para efeitos civis, qualificado como rústico, atenta a sua afetação agrícola e a inexistência de autonomia funcional da construção nele implantada.

Tramitados os autos e realizada a audiência final, foi proferida sentença (datada de 08/07/2025), com o seguinte dispositivo:

«(...) julga-se a acção procedente, por provada, e, em consequência decido:

- a) Reconhecer que o prédio rústico descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...77, e inscrito na matriz da Freguesia ... sob o artigo ...10 é propriedade das heranças indivisas abertas por óbito de DD e de CC, representadas em juízo pelos Autores;
- b) Reconhecer aos Autores, na qualidade de herdeiros e em representação das referidas heranças, o direito legal de preferência na compra do prédio sito na Quinta ..., descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...29, inscrito na matriz rústica da Freguesia ... sob o artigo ...29 e na matriz urbana sob o artigo ...59, pelo valor de € 10.000,00;

- c) Determinar o cancelamento do registo de aquisição a favor dos 2.ºs Réus, efectuado pela apresentação n.º 3492 de 2023.11.14, relativo ao prédio identificado na alínea anterior;
- d) Determinar a inscrição da aquisição do mesmo prédio a favor das heranças indivisas abertas por óbito de DD e de CC;
- e) Julgar improcedente a arguição de litigância de má fé deduzida pelos Réus.».

Inconformados com o assim decidido, vieram os RR. interpor recurso, apresentando alegação, culminada com as seguintes

Conclusões ([\[2\]](#)):

«1.ª – A decisão constante da sentença *judice* é contrária à lógica e às regras da experiência comum e errada do ponto de vista substantivo.

2.ª – Não estão verificados nos autos os pressupostos para que pudesse ser reconhecido aos AA./Apelados, como erradamente o fez a 1.ª instância, um direito de preferência na compra do prédio objeto dos autos.

3.ª – O prédio em dissídio, qualificado para efeitos fiscais como misto, por apresentar uma parte urbana (casa) e uma parte rústica (parcela de terreno apta ao cultivo), corresponde, na aceção prevista no artigo 204.º do Código Civil, a um prédio urbano, porquanto, como se provou, os falecidos avós dos AA./Apelados e da 2.ª R./Apelante FF ocupavam-no, *prima facie*, com a finalidade de o habitar (era a sua habitação pessoal e permanente), sendo totalmente irrelevante o tipo de inscrição predial ou de descrição predial, pois, em termos civis, um prédio ou é urbano ou é rústico – cf. Acórdão do SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA de 14.01.2021, processo n.º 892/18.7T8BJA.E1.S1, disponível em www.dgsi.pt.

4.ª – Sem prejuízo de ter resultado provado que aqueles falecidos utilizavam a área circundante à casa que habitavam, e onde existiam alguns elementos rurais, para a realização de atividades de natureza agrícola, o certo é, nada se provou no sentido de ocupavam o prédio numa vertente de exploração agrícola associada a uma casa, i.e., que nele tivessem uma exploração agrícola autonomizável dentro desse espaço, o que era essencial para que pudesse ser qualificado como prédio rústico – vide levantamento topográfico junto com a contestação.

5.^a – Uma coisa é habitar numa casa e usar o espaço envolvente ao mesmo para cultivar e semear produtos agrícolas (para consumo ou venda), sendo esta a realidade do prédio objeto dos autos; outra é fazer uso de um espaço onde não se habita para nele implantar/estabelecer uma exploração agrícola em termos técnico-económicos, o que aqueles falecidos não faziam.

6.^a – O prédio objeto dos autos foi sempre afeto à habitação, destinando-se a área envolvente à casa a proporcionar utilidade a essa mesma casa, em nada influindo a sua componente rústica, por não se ter provado que essa área rústica gozava de autonomia e era preponderante em relação àquela casa, sendo que era aos AA./Apelados que o competia provar, por ser um facto constitutivo do direito por eles alegado (a preferência na compra de um prédio rústico) – cf. artigo 342.º, n.º 1, do Código Civil.

7.^a – O núcleo essencial da destinação e da afetação do prédio aqui em causa é próprio de um prédio urbano, não se alcançando, deste modo, os fins para que o legislador consagrou, no artigo 1380.º, n.º 1 do Código Civil, o direito de preferência.

8.^a – A circunstância de a área do artigo matricial rústico ser superior à área do artigo matricial urbano é irrelevante para efeitos de qualificação do prédio, pois, como nota a jurisprudência, a lei não define o que se entende por logradouro nem exige qualquer proporção entre a área urbana e a área rústica de um mesmo prédio – cf. Acórdão do SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA de 14.01.2021, processo n.º 892/18.7T8BJA.E1. S1, disponível em www.dgsi.pt.

9.^a – Porque a área do artigo matricial rústico ...29 é parte integrante da área do artigo matricial urbano ...59, os AA./Apelados não são titulares de nenhum direito de preferência sobre o prédio objeto dos autos, por verificação da exceção prevista no artigo 1381.º, alínea a), do Código Civil.

10.^a – As conclusões anteriores são reforçadas pelo facto de, conforme nota certa jurisprudência [cf. Acórdãos do SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA de 28.02.2008 e 14.01.2021, processos n.º 08A075 e 892/18.7T8BJA.E1.S1, respetivamente, disponíveis em www.dgsi.pt], o artigo 1380.º, n.º 1 do Código Civil vincular o exercício do direito de preferência à efetiva exploração dos prédios para fins agrícolas – não se bastando com o facto de serem prédios aptos para cultura [pois a razão de ser do regime legal é propiciar o emparcelamento de terrenos com área inferior à unidade de cultura tendo em vista uma exploração agrícola tecnicamente rentável] –, o que não se verifica no caso apreço, pois, como se provou, o prédio objeto dos autos não é habitado

e utilizado desde 1985, há 40 (quarenta) anos, o que significa que, mesmo que não fosse, como o é, prédio urbano, sempre o exercício do direito de preferência invocado pelos AA./Apelados estaria prejudicado pela ausência efetiva de exploração agrícola do mesmo.

11.^a – Mal andou o Tribunal *a quo* ao decidir como decidiu.

Nestes termos, e nos mais de Direito, sempre com o duto suprimento de V. Exas., deve julgar-se a presente alegação de recurso de apelação procedente e, em consequência, revogar-se a douda sentença proferida pelo tribunal *a quo*, proferindo-se, a final, decisão que julgue improcedente a ação, assim se fazendo JUSTIÇA!».

Foi apresentada contra-alegação, concluindo os Recorridos pela total improcedência da apelação, devendo manter-se a decisão recorrida.

O recurso foi admitido como de apelação, com efeito meramente devolutivo e subida imediata, tendo sido ordenada a remessa do processo a este Tribunal *ad quem*.

Nada obstando, na legal tramitação, ao conhecimento do mérito do recurso, cumpre apreciar e decidir.

II - Âmbito do recurso

Sendo o objeto dos recursos delimitado pelas respectivas conclusões, pressuposto o objeto do processo delimitado em sede de articulados – como é consabido, são as conclusões da parte recorrente que *definem o objeto e delimitam o âmbito do recurso* ([\[3\]](#)), nos termos do disposto nos art.ºs 608.º, n.º 2, 609.º, 620.º, 635.º, n.ºs 2 a 4, 639.º, n.º 1, todos do Código de Processo Civil em vigor (doravante, NCPCiv.) –, está em causa na presente apelação saber se estão, ou não, verificados os pressupostos do direito de preferência, para o que importa indagar se o prédio em dissídio, qualificado para efeitos fiscais como misto – por apresentar uma parte urbana (casa) e uma parte rústica (parcela de terreno apta ao cultivo) –, corresponde, na aceção do art.º 204.º do CCiv., a um prédio urbano, por o núcleo essencial da sua destinação e afetação ser próprio de um imóvel urbano (prevalência da função habitacional, em detrimento de uma exploração agrícola).

III - Fundamentação

A) Quadro fáctico da causa

1. - É a seguinte a *factualidade julgada provada* pela 1.^a instância:

«1. Os Autores são os únicos e legítimos herdeiros de DD e de CC.

2. Pertence às heranças de DD e de CC, ainda não partilhadas, a propriedade do prédio rústico, sito em ... - ..., Freguesia ..., Conselho de ...; inscrito na matriz predial rústica sob o artigo ...10 e descrito na Conservatória do Registo Predial ..., sob o n.º ...77; o qual detém uma área total de 13.790 m².

3. Está descrito na Conservatória do Registo Predial ..., na Freguesia ..., sob o n.º ...29, um prédio misto, sito na Quinta ..., inscrito na matriz rústica da Freguesia ... sob o art. ...29 e na matriz urbana da mesma Freguesia sob o art. ...59.

4. Por escritura de compra e venda, outorgada em 29.09.2023, no Cartório Notarial ..., da Dra. HH, e exarada a fls. 133 e 134 do Livro ...4, o 1.º Réu declarou vender aos 2.ºs Réus, pelo preço de 10.000,00 € o prédio identificado em 3.

5. O referido prédio foi registado a favor dos 2.ºs Réus pela inscrição resultante da apresentação n.º 3492 de 2023.11.14.

6. Os prédios referidos em 2 e 3 confrontam entre si, a norte e a sul, respectivamente.

7. O prédio referido em 3 tem uma área compreendida entre 7.800 m² e 8.200 m², não apurada em concreto e é composto por casa de habitação e terreno para cultivo, com alojamento de animais e anexos agrícolas.

8. A última ocupação do prédio em causa foi realizada pelos avós dos Autores e da 2.ª Ré FF, que até cerca de 1985 tiveram a sua residência pessoal permanente; e

9. Aí desenvolviam actividades agrícolas e de pecuária, tanto para consumo próprio, como para venda; designadamente: cultivavam batatas, feijão, milho, produtos hortícolas; plantavam árvores de fruto como macieiras, oliveiras e videiras; colhiam os respectivos frutos; criavam animais como porcos, vacas, galinhas.

10. Mediante carta registada com aviso de recepção, datada de 04.04.2024, o Autor AA remeteu à 2.ª Ré FF a seguinte comunicação:

“Informação sobre venda /compra de artigos.

Venho desta forma e como cabeça de casal da herança indivisa de DD nif ...21, que no passado mes de Março de 2024, ao fazer um acordo de partilhas com BB fui confrontado pela mesma sobre quem tinha autorizado a venda do artigo. Artigo pertencente a EE por partilha de herança de II, partilha esta realizada a menos de 5 anos, ja que eu era representante de herança de CC por procuração do cabeça de casal DD desde Dezembro de 2022 por procuração. E a herdeira BB vai ficar com o artigo ...10, artigo que confronta a norte com EE. Área do artigo 1 hectare. A herdeira BB pediu explicações pela venda do respectivo terreno, ja que este terreno confronta com o artigo ...10. o mesmo pertencia aos avos da mesma e que pela pequena área de terreno cerca de 1 hectare com uma pequena casa em réinas a mesma tem interesse no mesmo, para juntar os dois terrenos ja que pela suas areas reduzidas e por todos motivos apresentados a mesma herança teria o direito de compra. Eu como cabeça de casal da herança de DD desde Dezembro de 2023 e como representante do meu pai a morte de CC em Novembro de 2022 nunca fui informado por ninguém da intenção de EE residente no Canadá de qualquer ideia de venda do respectivo terreno. Mais na partilha da herança de II a cerca de 5 anos eu mesmo fiz uma proposta de 10 mil euros para a aquisição do mesmo. Proposta por mim feita a pedido dos meus pais, ja que estes sempre desejaram juntar os dois terrenos. .proposta recusada pelo herdeiro EE e sua companheira. Ja que supostamente era Para recuperar a casa e vir passar férias. Desta forma quero deixar bem esclarecido que nunca fui informado de qualquer intenção de venda. Por escrito ou mesmo pessoalmente. Como cabeça de casal e como e da minha responsabilidade vou informar todas as partes envolvidas do mesmo .vendedor, comprador e a herdeira BB. Mais informo que se a herdeira BB pretender agir judicialmente sobre esta venda , a herança representada por mim tera que agir no comprimento do que a lei me obriga como cabeça de casal. Aguardo qualquer decisão ou acordo entre as partes. Vendedor. EE. Comprador GG e FF. E a herdeira BB.”

11. A carta aludida no ponto anterior foi recebida em 18.04.2024 pelo 2.º Réu GG.».

2. - E foi julgado como não provado:

«a) O prédio referido em 3 não confronta com via pública.

b) O acesso do prédio referido em 3 com a via pública é realizado através do prédio referido em 2.

c) Tal acesso é efectuado por um caminho térreo, no prédio referido em 2, com aproximadamente 1,60 m de largura por 10 m de comprimento.

d) Antes da concretização da venda, foi dado conhecimento da mesma a DD, pelo 1º Réu, de forma directa e pessoal, o qual declarou não querer preferir.

e) Em 01.10.2023, durante o almoço no restaurante A..., sito em ..., a Ré FF disse à Autora BB, que teria adquirido o prédio descrito em 3.

f) O Autor AA teve conhecimento da compra pelos 2.ºs Réus do prédio descrito em 3, no mês de outubro de 2023, dos trabalhos desenvolvidos pelo Réu marido.».

B) Substância do recurso

Dos pressupostos do direito de preferência

Dispõe o art.º 1380.º, n.º 1, do CCiv., em matéria de direito de preferência:

“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.” (destaques aditados).

Na sequência, estabelece o art.º 1381.º (com a epígrafe “Casos em que não existe o direito de preferência”):

«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;

b) Quando a alienação abranja um conjunto de prédios que, embora dispersos, formem uma exploração agrícola de tipo familiar”.

Ainda com relevância para o caso, consta do art.º 204.º do CCiv. (sob a epígrafe “Coisas imóveis”):

«1. São coisas imóveis:

a) Os prédios rústicos e urbanos;

(...)

e) As partes integrantes dos prédios rústicos e urbanos.

2. Entende-se por prédio rústico uma parte delimitada do 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.

3. É parte integrante toda a coisa móvel ligada materialmente ao prédio com carácter de permanência.».

Tendo por finalidade o emparcelamento de terrenos com área inferior à unidade de cultura, no intuito de se obter uma exploração agrícola tecnicamente rentável, obstando à proliferação do minifúndio – tido como desvantajoso com um aproveitamento fundiário eficiente –, o direito de preferência assenta nos seguintes pressupostos:

«a) que tenha sido vendido (...) um prédio com área inferior à unidade de cultura;

b) que o preferente seja dono de prédio confinante com o prédio alienado;

c) que o prédio do proprietário que se apresenta a preferir tenha área inferior à unidade de cultura;

d) que o adquirente do prédio não seja proprietário confinante» ([\[4\]](#)).

Também é incontroverso que o ónus da prova de tais requisitos – factos constitutivos do direito de preferência – impende sobre o demandante (art.º 342.º, n.º 1, do CCiv.).

Entre eles contam-se, pois, o requisito positivo traduzido em *o preferente ser dono de prédio confinante* e, por outro lado, o negativo, referente a *não ser o adquirente proprietário confinante*.

Em caso de existência de direito de preferência, o dono do prédio rústico confinante tem o direito de haver para si o prédio a vender/alienar, nos moldes a que alude a norma aplicável do art.º 1410.º, n.º 1, do CCiv. (*ex vi* art.º 1380.º, n.º 4, do mesmo Cód.), pelo que lhe terá de ser dado conhecimento (pelo alienante) dos “elementos essenciais da alienação”.

A estes se refere o art.º 416.º do mesmo Cód., prescrevendo que “o obrigado deve comunicar ao titular do direito o projeto de venda e as cláusulas do respetivo contrato”.

Tal implica, logicamente, que se dê conhecimento ao titular do direito de preferência da identidade da pessoa a adquirir na projetada alienação, do preço da venda (tratando-se de uma venda, como no caso), das condições de pagamento, ou seja, de todos os elementos «que possam influenciar a sua decisão de exercer ou não a preferência» ([5]).

Quanto ao “fim” relevante – idóneo a afastar o direito de preferência – a que alude a al.^a a) do art.º 1381.º do CCiv., esclarecem Pires de Lima e Antunes Varela: «O fim que releva (...) não é aquele a que o terreno esteja afectado à data da alienação, mas antes o que o adquirente pretenda dar-lhe (...)» ([6]).

No caso dos autos, ressuma da factualidade provada – a quedar-se inalterada, por não impugnada, com as inerentes consequências – que a parte demandante é dona do *prédio rústico* inscrito na matriz sob o art.º ...10.º e descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...77, o qual confronta com o *prédio misto* (o alienado entre os RR./Recorrentes) descrito na mesma conservatória sob o n.º ...29, por sua vez inscrito na *matriz rústica* da mesma freguesia sob o art.º ...29.º e na *matriz urbana* sob o art.º ...59.º.

Assente, pois, a relação de confinância entre os dois prédios, tal como a alienação invocada, questiona-se se um tal prédio misto pode ser objeto da ação da preferência.

Na sentença entendeu-se que sim. Ali se exarou que «a classificação do prédio como misto tem natureza meramente fiscal, conforme resulta do artigo 5.º do Código do IMI, não relevando para efeitos civis». Nessa senda, com invocação de contributos jurisprudenciais, expendeu-se assim:

«(...) a mera existência de uma edificação com uso habitacional, quando inserida numa unidade fundiária predominantemente agrícola, não descaracteriza, por si só, a natureza rústica do prédio, nomeadamente quando essa habitação constitui apoio natural à exploração desenvolvida no local e não evidencia autonomia funcional ou jurídica.

No caso dos autos, a factualidade provada, designadamente nos pontos 7, 8 e 9, evidencia que o prédio identificado no ponto 3 era utilizado de forma integrada para fins habitacionais, agrícolas e pecuários.

Neste contexto, não estamos perante um prédio urbano com logradouro afecto à exploração agrícola (o que, nos termos do citado aresto, não permitiria o exercício do direito legal de preferência à luz do art. 1380.º do C.Civil), mas

antes perante um prédio cuja natureza rústica é integrada e funcionalmente determinada pelas actividades agrícolas e pecuárias nele exercidas. A casa de habitação, embora habitada de forma permanente, encontra-se material e funcionalmente inserida no conjunto da exploração agrícola familiar, que constitui o traço predominante da afectação do prédio.

A casa de habitação nele existente servia de residência aos seus ocupantes enquanto cultivadores da terra, funcionando como suporte logístico da actividade agrícola e pecuária desenvolvida no prédio, e não como um elemento autónomo da mesma.

Com efeito, resultou demonstrado que a habitação, os anexos, o alojamento de animais e os equipamentos ali existentes destinavam-se à viabilização e acompanhamento da exploração rural, estando funcionalmente subordinados à parte rústica.

Por conseguinte, *à luz do critério da afectação económica acolhido pela jurisprudência consolidada do Supremo Tribunal de Justiça, deve qualificar-se o prédio em causa, para efeitos civis, como prédio rústico, não obstante a sua classificação fiscal como prédio misto.*» (itálico aditado).

Ora, a este propósito, deve começar por dizer-se que está provado ter o prédio objeto da preferência uma área compreendida entre 7.800 m² e 8.200 m², sendo composto por casa de habitação e, por outro lado, terreno para cultivo, com alojamento de animais e anexos agrícolas.

Ora, uma área tão extensa logo pareceria afastar, *prima facie*, a consideração do terreno agrícola como mero logradouro da parte urbana ou simplesmente funcionalizado ao uso urbano do imóvel, a não ser que se demonstrassem efetivos factos de suporte do contrário.

Por outro lado, prova-se que a última ocupação do prédio em causa foi realizada pelos avós dos AA. e da 2.^a R. FF, que até cerca de 1985 tiveram a sua residência pessoal permanente no imóvel.

Daqui se infere, sem bem se vislumbra, a inexistência de utilização urbana – finalidade habitacional – desde 1985/86, ou seja, há (aproximadamente) quarenta anos (até ao presente).

Sem uso habitacional da parte urbana por tão longo período temporal – aliás, ininterrupto –, não se vê como possa, ao tempo da discutida alienação, considerar-se predominante a esfera/afetação predial urbana/habitacional, já

que há aproximadamente quarenta anos inoperacional/inativa/cessada (inexistência consolidada de uso habitacional).

Donde que não possa acompanhar-se a afirmação dos Apelantes no sentido de *o prédio objeto dos autos ter sido sempre afeto à habitação, destinando-se a área envolvente à casa a proporcionar utilidade a essa mesma casa* (conclusão 6.^a). Com efeito, assim não é, quanto à própria habitação, desde há cerca de quarenta anos a esta parte.

Donde que não possa dizer-se que, destituída de autonomia, em nada influi a componente rústica numa perspetiva de conjunto, perante a preponderância da função habitacional.

Nem possa dizer-se que o núcleo essencial da destinação e da afetação do prédio seja de âmbito urbano (conclusão 7.^a), já que tal utilização habitacional/urbana findou há cerca de quarenta anos atrás.

Não se mostrando que ocorra funcionalização no quadro habitacional nem que a parte rústica seja um mero logradouro, enquanto extensão da parte urbana, também não poderá concluir-se que a área do artigo matricial rústico seja parte integrante do artigo urbano (conclusão 8.^a).

Ao invés, a parte rústica assume autonomia, para efeitos de cultura, não se reduzindo a uma extensão da parte urbana, quanto a utilidades habitacionais ou outras a estas funcionalizadas.

Essencial no caso é, pois, a ausência de utilização habitacional por cerca de quarenta anos consecutivos até ao presente, deixando patente a inexistência reiterada de utilização como prédio urbano.

E também não serão de esquecer os ensinamentos da jurisprudência do STJ, tal como expressamente invocado nos autos.

Assim, é certo, quanto aos requisitos do direito de preferência, tal como enunciados no art.º 1380.º, n.º 1, do CCiv., que o «ónus da prova incumbe aos que se arrogam titulares do direito de preferência, por se tratar de factos constitutivos desse direito – art. 342º, nº1, do Código Civil». O que vale, pois, para a (i) venda de prédio com área inferior à unidade de cultura; (ii) condição do preferente como dono de prédio confinante; (iii) área deste inferior à unidade de cultura; e (iv) situação do adquirente como não proprietário confinante. O que tudo isto se verifica no caso.

Também é certo, do mesmo modo, que «A lei civil não conhece o conceito de prédio misto. O prédio misto é um *tertium genus*, já que os prédios, devem sempre que possível ser considerados de harmonia com a sua parte principal e essa, *a priori*, ou é rústica ou urbana», assentando a distinção «numa avaliação casuística, tendo subjacente um critério de destinação ou afectação económica» ([7]).

Sendo, pois, fora de dúvida que, «Como critério de distinção entre prédio rústico e urbano tem avultado, na jurisprudência deste Supremo Tribunal, a orientação de que deve prevalecer uma avaliação casuística, tendo subjacente a destinação ou afetação económica do prédio.» ([8]).

Por outro lado, se é “sobre aqueles que se arrogam titulares do direito de preferência e que pretendem que lhes seja judicialmente reconhecido esse direito que recai o ónus de alegação e prova de todos estes requisitos, nos termos do disposto no artigo 342º, nº 1 do Código Civil” (ou seja, os requisitos antes enunciados), já impende “sobre aqueles contra quem é invocado este direito, nos termos das disposições conjugadas do nº 2 do citado artigo 342º, e 1381º, alíneas a) e b), do mesmo código, o ónus de provar factos dos quais se possa concluir pela verificação de alguma das exceções contidas nestas duas alíneas” ([9]).

Ou seja, na economia da ação, cabia aos aqui RR./Recorrentes provar que, quanto ao imóvel alienado, se tratava de parte (esfera rústica) componente de prédio urbano ou que se destinava a fim diverso da cultura (agrícola) ([10]).

E, atento o apurado condicionalismo do caso dos autos, não lograram os RR./Apelantes mostrar que o dito artigo matricial rústico não passa de parte componente do artigo urbano, designadamente por não ser mais que um seu logradouro. Nem mostraram que a parte/art.º rústico se destinasse a um fim diverso da cultura (agrícola).

Também não resulta, quanto ao imóvel alienado e em discussão, que o «núcleo essencial do “prédio misto”, a sua destinação e afectação, são próprias de um prédio urbano», mormente por a parte rústica se destinar, somente, «a proporcionar utilidade» ao prédio urbano, em termos de «em nada influi[r] a sua componente rústica, por não se ter provado que gozava de autonomia em relação à casa» ([11]).

Ao invés, a casa dos autos nunca mais foi habitada, tendo cessado, assim, a função/uso habitacional há cerca de quarenta anos atrás.

Com o que apenas ficou a subsistir a função agrícola (do conjunto), inexistindo, pois, qualquer preponderância da parte urbana sobre a rústica. O que fica é, então, a autonomia da parte rústica/agrária em relação à casa, cuja função habitacional de origem está há muito cessada ([\[12\]](#)).

Assim, afirmada a preponderância rústica/agrária ([\[13\]](#)), no caso estão afastadas a destinação e afetação imobiliárias como próprias de um prédio urbano, com a consequência de não se demonstrar o circunstancialismo integrante de alguma das exceções previstas no art.º 1381.º do CCiv. (casos em que não existiria direito de preferência).

E nem os RR./Apelantes mostraram - insiste-se - que a aquisição em que intervieram se destinasse a um fim que não fosse agrícola, ónus da prova que sobre si impendia.

Daí a procedência da ação, com subsistência do decidido na sentença e decorrente improcedência da apelação, não se mostrando que tenha ocorrido qualquer violação de lei.

Termos em que, já no âmbito tributário, cabe aos RR./Recorrentes suportar as custas da apelação, por nela decaírem (art.ºs 527.º, n.ºs 1 e 2, 529.º, n.ºs 1 e 4, e 533.º, todos do NCPCiv.).

IV - Síntese conclusiva ([\[14\]](#)): (...).

V - Decisão

Pelo exposto e decidindo, julga-se improcedente a apelação, mantendo-se a sentença recorrida.

Custas da apelação pelos RR./Recorrentes, vencidos no recurso.

17/12/2025

Escrito e revisto pelo relator – texto redigido com aplicação da grafia do (novo) Acordo Ortográfico da Língua Portuguesa (ressalvadas citações de textos redigidos segundo a grafia anterior).

Assinatura eletrónica.

Vítor Amaral (relator)

[¹] Segue-se, no essencial, nesta parte, por economia de meios, o relatório da decisão recorrida.

[²] Cujo teor se deixa transcrito, com destaques retirados.

[³] Excetuando questões de conhecimento oficioso, desde que não obviado por ocorrido trânsito em julgado.

[⁴] Cfr., *inter alia*, na jurisprudência, os Acs. STJ de 19/12/2023, Proc. 1303/20.3T8VRL.G1.S1 (Cons. Jorge Leal), e de 14/01/2021, Proc.

892/18.7T8BJA.E1.S1 (Cons. Rosa Tching), ambos em www.dgsi.pt. Na doutrina pode ver-se, por todos, Pires de Lima e Antunes Varela, Código Civil Anotado, vol. III, 2.^a ed. revista e actualizada, Coimbra Editora, Coimbra, 1987, ps. 370 e seg..

[⁵] Cfr. Pires de Lima e Antunes Varela, Código Civil Anotado, vol. I, 4.^a ed. revista e actualizada, Coimbra Editora, Coimbra, 1987, p. 392, bem como vol. III, cit., ps. 372 e seg..

[⁶] *Op. cit.*, vol. III, p. 276.

[⁷] Cfr. Ac. STJ de 28/02/2008, Proc. 08A075 (Cons. Fonseca Ramos), em www.dgsi.pt, cujo sumário se vem citando.

[⁸] *Vide* o citado Ac. STJ de 19/12/2023, Proc. 1303/20.3T8VRL.G1.S1.

[⁹] Citou-se o sumário do já referido Ac. STJ de 14/01/2021 (Proc. 892/18.7T8BJA.E1.S1).

[¹⁰] Cfr. também, quanto ao ónus da prova e sua distribuição, o Ac. TRC de 18/05/2021, Proc. 178/19.0T8MBR.C1 (Rel. Isaías Pádua), em www.dgsi.pt.

[¹¹] Parafraseou-se o já citado Ac. STJ de 28/02/2008.

[¹²] Veja-se, quanto a realidade predial “quinta”, o Ac. TRC de 15/03/2011, Proc. 22/08.3TBFND.C1 (Rel. Teles Pereira), disponível em www.dgsi.pt, em cujo sumário pode ler-se: «I- A funcionalidade do conceito de “quinta”, enquanto realidade qualificada como “prédio misto”, envolvendo a existência de uma casa (parte urbana) e de uma parcela de terreno, mais ou menos ampla, dotada de aptidão para o cultivo (parte rústica), traduz,

alternativamente, a preponderância, na afectação desse espaço pelo seu dono, do elemento urbano ou do elemento rústico. // II- No primeiro caso (preponderância do elemento urbano) sobressai a finalidade de habitar um espaço (a casa) que associa, através do uso dos terrenos circundantes, alguns elementos rurais. // III- No segundo caso (preponderância do elemento rústico referido aos terrenos aptos ao cultivo) sobressai a ideia de uma exploração agrícola associada a uma casa. // IV- Existindo separação registal da casa (correspondente a um artigo matricial urbano) relativamente ao terreno circundante (correspondente este a um artigo matricial rústico), o exercício do direito de preferência, por um vizinho proprietário de um prédio confinante visando o emparcelamento fundiário, previsto nos artigos 1380º, nº 1 do CC e 18º do Decreto-Lei nº 384/88, de 25 de Outubro, não pode prescindir da consideração unitária da realidade que corresponde à associação, no prédio objecto da preferência, dos dois elementos (prédio rústico/prédio urbano), sendo esta ligação que dá expressão autónoma ao conceito de “quinta”. // V- Assim, quando prevalece, na afectação conferida àquele espaço (integrado na matriz por um prédio urbano e por um prédio rústico) o elemento urbano, designadamente através da afectação do prédio a um fim habitacional, o exercício desse direito de preferência está excluído, nos termos da alínea a) do artigo 1381º do CC, pois a parte formalmente qualificada de rústica passa a assumir a natureza de parte componente de um prédio urbano (poderá mesmo ser vista como um logradouro deste, por referência ao segundo trecho do nº 2 do artigo 204º do CC) e o prédio, em si mesmo (parte rústica e urbana), deve ser considerado como afecto a um fim que não é a cultura (aqui significando actividade agrícola). // VI- Se, pelo contrário, na afectação de todo o prédio, prevalecer o elemento traduzido na exploração da parte rústica, o exercício do direito de preferência com essa base (a preferência real prevista no artigo 1380º, nº 1 do CC) deve incidir sobre todo o prédio (sobre toda a “quinta”).».

(^[13]) Cfr. Ac. TRE de 15/09/2022, Proc. 249/19.2T8TVR.E1 (Rel. Anabela Luna de Carvalho), em www.dgsi.pt, podendo ler-se no respetivo sumário: «I- O pressuposto fundamental para o exercício do direito de preferência pelos proprietários de terrenos confinantes é de que *estes sejam considerados terrenos aptos para cultura, não sendo necessário que estejam efetivamente cultivados.*” // II- Não podendo o prédio do preferente, no caso, das A.A estar afeto a um destino diferente, como aconteceria se, ainda que apto para cultura, tivesse sido objeto de um pedido de licenciamento de uma casa de habitação, com projeto de arquitetura aprovado, o que indicaria que a sua aptidão para cultura saíria a curto ou médio prazo defraudada. // III- *Competindo aos Réus, a prova dessa diferente afetação.*» (itálico aditado).

(^[14]) Cfr. art.º 663.º, n.º 7, do NCPCiv..
