

**UNIVERSIDADE DE LISBOA
FACULDADE DE DIREITO**



**FACULDADE DE DIREITO
UNIVERSIDADE DE LISBOA**

**DIREITO DE PREFERÊNCIA DOS PROPRIETÁRIOS DE
TERRENOS CONFINANTES¹**

Wagner Jesus Fernandes da Silva

Orientador: Professor Doutor Nuno Miguel Andrade Paula Pissarra

Mestrado em Direito e Prática Jurídica: Especialidade em Direito Civil

Lisboa

2024

¹ Dissertação destinada à obtenção do grau académico de Mestre em Direito e Prática Jurídica, na especialidade em Direito Civil.

**UNIVERSIDADE DE LISBOA
FACULDADE DE DIREITO**



**FACULDADE DE DIREITO
UNIVERSIDADE DE LISBOA**

**DIREITO DE PREFERÊNCIA DOS PROPRIETÁRIOS DE
TERRENOS CONFINANTES**

Wagner Jesus Fernandes da Silva

Orientador: Professor Doutor Nuno Miguel Andrade Paula Pissarra

Mestrado em Direito e Prática Jurídica: Especialidade em Direito Civil

Lisboa

2024

Aos meus amados pais, por tudo que fizeram por mim e por terem me ensinado a ser um homem de caráter e de valores, e por sempre acreditarem em mim.

À minha amada esposa, Nathália Braga, por ter sido meu pilar em nossa maior mudança de vida, a emigração, e por ser a mãe da minha amada filha, Alice Silva, que nos ensinou a incrível habilidade humana de ver a felicidade através dos olhos dela.

Ao meu irmão, por ter sido uma inspiração no meio acadêmico.

Aos meus amados avós, a melhor geração de todas, que, pelo trabalho duro e coragem, me trouxeram até aqui.

AGRADECIMENTOS

Como quem avança pelo corredor estreito de um velho casarão, com paredes revestidas de memórias que ecoam tanto os risos quanto os choros de um tempo passado, permito-me refletir sobre o percurso que me trouxe até aqui. Este texto, um misto de gratidão e narrativa pessoal, é mais do que palavras alinhadas em sequência – é um tributo ao improvável e uma celebração ao inabalável.

Cresci numa era em que a sigla TDAH soava como um enigma, um mistério incómodo que se instalava nas salas de aula, muitas vezes confundido com rebeldia ou simples desatenção. Ah, como era diferente a minha mente, percorrendo caminhos desconhecidos enquanto os outros seguiam a linha reta do método tradicional. Era como se o meu mundo interno fosse um caleidoscópio em constante movimento, numa dança frenética de cores e formas que poucas vezes encaixava na moldura esperada.

Não fui o prodígio que as histórias de superação adoram exhibir. Não havia medalhas no meu peito, nem louros na minha cabeça – apenas o desejo persistente de não ficar para trás. Encontrei nas disciplinas práticas um porto seguro, onde a lógica e a aplicação direta do conhecimento me permitiam navegar com um pouco mais de confiança. O Direito Civil, por exemplo, revelou-se uma luz no meio do nevoeiro. Foi como se, de repente, a engrenagem invisível do meu pensamento se alinhasse, criando soluções práticas para problemas reais.

Mas o herói silencioso desta narrativa tem nome e rosto: Maria José Fernandes da Silva, a mulher que, com resiliência de aço e coração de poeta, transformou um prognóstico sombrio numa possibilidade luminosa. Quando uma diretora de escola vaticinou que eu seria apenas medíocre, foi ela quem recusou aceitar tal sentença, enfrentando preconceitos, dificuldades financeiras e jornadas intermináveis de trabalho com a determinação de uma guerreira. Maria José, a quem devo o que sou, não apenas acreditou em mim – ela acreditou por mim, nos dias em que me faltava coragem para acreditar em mim mesmo.

Entre todas as vozes que moldaram esta jornada, também ecoa a de um mestre. O Professor Doutor Nuno Miguel Andrade Paula Pissara, com sua presença firme e inspiração certa, tornou-se um guia no labirinto das minhas ideias. Foi ele quem ajudou a afinar a bússola que me trouxe ao tema central deste trabalho, que tanto me fascina. A sua orientação foi mais do que técnica; foi a mão estendida que me fez sentir que, neste percurso, eu não caminhava sozinho.

E, claro, onde estaria eu sem a base sólida da minha família? À Nathália, minha esposa, que partilha comigo tanto os dias claros quanto os nublados, e à pequena Alice, cuja inocência é um lembrete constante do que é essencial. Aos meus pais, Maria José e Wagner, que são a prova viva de que amor incondicional é uma força transformadora. Ao meu irmão Rodrigo e à minha cunhada Letícia, que completam este círculo de apoio que me sustenta.

Ao fim, olho para trás e vejo não uma linha reta, mas um mosaico – imperfeito, cheio de reviravoltas, mas rico em texturas e significados. Este trabalho é mais do que um título académico; é o testemunho de que, mesmo quando o caminho parece impossível, a força das pessoas que acreditam em nós pode fazer o mundo girar a nosso favor. É a minha homenagem à vida, com todos os seus altos e baixos, e às mãos invisíveis que me trouxeram até aqui.

Almada, 26 de agosto de 2024

Wagner Jesus Fernandes da Silva

RESUMO

Nas terras onduladas do interior de Portugal, onde as encostas sussurram memórias de outrora e os campos, com sua vastidão quase poética, se estendem como um mosaico de histórias familiares, ergue-se um desafio jurídico que assombra os Advogados especializados em direito imobiliário. Esta dissertação pretende, com a minúcia de um relojoeiro, analisar as agruras e os entraves que esses profissionais enfrentam ao tentarem desatar os nós legais que envolvem a compra e venda de propriedades mistas e exclusivamente rústicas.

Portugal, que viu gerações inteiras partirem em busca de novos horizontes, carrega no cerne de suas terras um paradoxo: terrenos que outrora pertenciam a famílias enraizadas agora são sombras de um passado migratório. Muitos dos seus Proprietários residem além-mar ou tornaram-se figuras invisíveis num quebra-cabeças sem fim. Para os Advogados, a missão de localizar esses donos é como caçar um eco, uma tarefa onde o tempo se estende como um campo vazio e as soluções legais parecem perdidas no vento.

O direito de preferência dos Proprietários confinantes - aquela prerrogativa consagrada no artigo 1380º do Código Civil Português e embalada pela Portaria n.º 219/2016 - assemelha-se a uma chave que abre portas imaginárias, mas que raramente encontra a fechadura certa. Numa tentativa de preservar a coesão territorial e evitar a fragmentação de terras rústicas, a lei exige um jogo de paciência e estratégia. Contudo, na prática, esse direito torna-se mais um espinho que uma flor, especialmente quando a ausência de Proprietários é a regra e não a exceção.

O fluxo migratório do século passado, que desenraizou tantos, transformou os campos do interior num palco de incertezas. Os Advogados, peças centrais deste drama, vêem-se confrontados com as intransigências da legislação: onde estão os Proprietários? Como notificá-los? Não é raro que a resposta seja um silêncio burocrático, ecoando numa sala de espera interminável. A falta de soluções práticas é uma muralha que eles têm de escalar, e muitas vezes o topo parece inalcançável.

Não são apenas os Advogados que tropeçam nesta jornada. Notários e Conservadores, guardiões das formalidades legais, também se vêem numa encruzilhada sem mapas. A falta de um registro centralizado e acessível de propriedades - um repositório onde a história das terras pudesse ser desvendada - transforma estas transações numa epopeia de incertezas. E os sonhos de uma solução eficaz esbarram na rigidez da legislação e na sombra de Proprietários que o tempo levou.

Entre as linhas de códigos legais e as práticas antiquadas, há uma luz à espreita: a modernização. A criação de um registro centralizado de propriedades e Proprietários, atualizado e acessível, poderia ser a chave que finalmente encontra a fechadura. Também, a implementação de tecnologias modernas, como notificações digitais, traria um sopro de ar fresco a um processo engessado pelo tempo. Mais ainda, flexibilizar as exigências legais para transações em que a localização do Proprietário seja comprovadamente inviável não seria apenas sensato, mas também humano.

Esta dissertação conclui que, enquanto a legislação portuguesa sobre o direito de preferência dos Proprietários confinantes reflete uma preocupação genuína pela sustentabilidade territorial, o seu impacto prático deixa um rastro de frustração e ineficácia. São necessárias reformas urgentes, pois sem elas, os campos do interior continuarão a ser um espelho partido, onde a história das terras é contada apenas em fragmentos.

Palavras-chave: Direito Imobiliário; Propriedades Mistas; Propriedades Rústicas; Direito de Preferência; Sustentabilidade Territorial.

ABSTRACT

In the rolling hills of Portugal's interior, where the slopes whisper tales of yesteryears and the fields, with their near-poetic vastness, stretch like a mosaic of family histories, lies a legal challenge that haunts lawyers specializing in real estate law. This dissertation seeks, with the precision of a watchmaker, to analyze the hardships and obstacles these professionals face while attempting to untangle the legal knots surrounding the purchase and sale of mixed-use and exclusively rural properties.

Portugal, which witnessed entire generations departing in search of new horizons, carries in the heart of its lands a paradox: plots once owned by rooted families are now shadows of a migratory past. Many of their owners reside overseas or have become invisible figures in an endless puzzle. For lawyers, the mission to locate these owners is like chasing an echo, a task where time stretches like an empty field, and legal solutions seem lost in the wind.

The right of first refusal granted to adjoining landowners - a prerogative enshrined in Article 1380 of the Portuguese Civil Code and bolstered by Ordinance No. 219/2016 - resembles a key that opens imaginary doors but rarely finds the right lock. In an attempt to preserve territorial cohesion and prevent the fragmentation of rural lands, the law demands a game of patience and strategy. Yet, in practice, this right becomes more of a thorn than a flower, especially when the absence of owners is the rule rather than the exception.

The migratory flow of the past century, which uprooted so many, has turned the interior's fields into a stage of uncertainties. Lawyers, central figures in this drama, find themselves confronted with the intransigencies of legislation: Where are the owners? How to notify them? It is not uncommon for the answer to be a bureaucratic silence echoing in an endless waiting room. The lack of practical solutions is a wall they must climb, and often the summit seems unreachable.

It is not only lawyers who stumble on this journey. Notaries and registrars, guardians of legal formalities, also find themselves at a crossroads without maps. The absence of a centralized and accessible registry of properties - a

repository where the land's history could be unveiled - transforms these transactions into an epic tale of uncertainties. And the dreams of an effective solution clash with the rigidity of legislation and the shadow of owners carried away by time.

Between the lines of legal codes and outdated practices, there is a glimpse of light: modernization. The creation of a centralized and updated registry of properties and owners, accessible and comprehensive, could be the key that finally finds the lock. Additionally, the implementation of modern technologies, such as digital notifications, would bring a breath of fresh air to a process paralyzed by time. Moreover, easing legal requirements for transactions where the owner's location is proven to be impossible would not only be sensible but also humane.

This dissertation concludes that while Portuguese legislation on the right of first refusal for adjoining landowners reflects a genuine concern for territorial sustainability, its practical impact leaves a trail of frustration and inefficiency. Urgent reforms are needed, for without them, the fields of the interior will remain a broken mirror, where the history of the land is told only in fragments.

Keywords: Real Estate Law; Mixed-Use Properties; Rural Properties; Right of First Refusal; Territorial Sustainability.

ÍNDICE

Introdução.....	12
Capítulo 1: Fundamentos Históricos do Direito de Preferência.....	14
1. Histórico do Direito de Preferência no Direito Português.	14
1.1. A Influência do Direito Romano.....	16
1.2. Primeiras Expressões no Ordenamento Jurídico Português.....	17
Capítulo 2: Dos Direitos Reais de Aquisição.....	19
1. A Preferência Real.....	19
1.2 O Pacto de Preferência com eficácia Real	21
1.3 Distinção entre Preferência Real e Preferência Obrigacional.....	22
1.4 Regime Jurídico da Preferência Real.....	23
1.5 Natureza Jurídica da Preferência Real	25
2. As Preferências Legais.....	26
Capítulo 3: Conceito e Qualificação de Prédios.	27
3.1. Conceito de Prédio Misto e sua Relevância Fiscal.....	28
3.2. Critérios de Classificação de Imóveis: A Perspetiva Doutrinária e Jurisprudencial.....	29
3.2.1 Perspetiva Doutrinária.....	29
3.2.2 Perspetiva Jurisprudencial.....	32
Capítulo 4: Do Direito de Preferência de Proprietários de Terrenos Confinantes.	37
1. Artigo 1380º do Código Civil Português combinado com a Lei n.º 111/2015 e Portaria n.º 219/2016.....	37
1.1 Os Pressupostos do Exercício do Direito.....	38
1.2 Exceções e Intenções do Adquirente.....	39
1.3 Lei n.º 111/2015 e a Portaria n.º 219/2016	39
1.4 Considerações Finais.....	39
2. Artigo 1381º do Código Civil Português.....	40
2.1 Pressupostos	41
2.1.1 Fim Não Agrícola do Terreno Alienado (alínea a).....	41
2.1.2 Área Superior à Unidade de Cultura	41
2.1.3 Incompatibilidade com os Objetivos do Direito de Preferência.....	41
2.1.4 O Caso Paradigmático: Acórdão de 28 de fevereiro de 2008 (proc. n.º 08A075).....	42
2.1.5 Considerações Finais.....	42
3. Artigo 416.º do Código Civil Português.....	43
3.1 Pressupostos	43
3.1.1 Manifestação de Intenção de Alienar.....	43

3.1.2 Obrigação de Notificação	43
3.1.3 Prazo Perentório para o Exercício do Direito	44
3.1.4 Igualdade de Condições	44
3.1.5 Validade Jurídica do Negócio Subjacente	44
3.1.6 Publicidade e Segurança Jurídica	45
3.1.7 Considerações Finais	45
Capítulo 5: A Notificação como Elemento Central.	45
1. Notificação do Arrendatário	46
2.2 Notificação das Entidades Públicas	53
Capítulo 6: O Momento de dar Conhecimento do Direito de Preferência ao Proprietário Confinante	55
1. A Comunicação para Preferência a Luz da Vontade Negocial como Pressuposto de sua Constituição	57
2. O Sentido Prático Jurídico da Comunicação para Preferência em Negócios Mediados por Mediadoras Imobiliárias	60
3. Da Necessidade de Reinterpretação	66
CAPÍTULO 6: APLICAÇÃO DO CONTEÚDO ESTUDADO EM UM CASO CONCRETO HIPOTÉTICO	70
1. Implicações Práticas do Caso	71
2. Análise da Necessidade de se Efetuar a Comunicação para Preferência	72
3. A Comunicação para Preferência a Luz da Conclusão da Transação Imobiliária	74
4. O Caso a Luz do Proprietário Confinante	76
CAPÍTULO 6: CONCLUSÃO	79
BIBLIOGRAFIA	85

Introdução

O direito de preferência, esse velho guardião das propriedades rústicas, ergue-se como uma muralha jurídica contra a fragmentação do solo. É curioso como algo tão técnico encerra uma narrativa quase poética: a luta entre a conservação do espaço rural e as forças dispersivas do mercado imobiliário. Como quem segura areia entre os dedos, o legislador português tem-se esforçado por evitar que a coesão territorial esorra pelo tempo e pela negligência.

No âmago deste direito reside um propósito nobre: dar prioridade aos vizinhos ou coproprietários quando o dono de um imóvel decide aliená-lo. Não se trata de um capricho legislativo, mas de um mecanismo pensado para impedir que o mosaico agrícola do país se transforme numa colcha de retalhos. É como se o ordenamento jurídico assumisse o papel de jardineiro, podando excessos e fertilizando a sustentabilidade. Porém, como qualquer bom jardineiro sabe, o terreno nem sempre colabora.

A história do direito de preferência em Portugal reflete uma batalha contínua entre a intenção legislativa e os desafios práticos. Desde os tempos do Código de Seabra, passando pela reforma de 1966 e chegando às alterações mais recentes, o legislador tem tentado refinar as regras do jogo. É como afinar um instrumento que, apesar dos melhores esforços, teima em soar dissonante quando confrontado com a realidade do mercado rural.

E que realidade é essa? Nas zonas rurais, onde predominam pequenas e médias propriedades, muitas vezes fragmentadas, o direito de preferência torna-se uma linha de defesa crucial. Imagine um campo agrícola como um velho mapa: cada lote uma peça de um quebra-cabeças que, ao ser dilacerado, perde o sentido de unidade. Aqui, o direito de preferência é o herói silencioso que tenta evitar a pulverização das propriedades e preservar a viabilidade económica das atividades agrícolas. Contudo, e não é de surpreender, obstáculos surgem a cada esquina.

Uma das maiores pedras no sapato deste instituto é a questão da comunicação. A legislação portuguesa, particularmente o artigo 416.º do Código Civil, exige que o proprietário informe o preferente sobre as condições da venda. Parece

simples, certo? Mas na prática, essa comunicação pode ser tão clara quanto nevoeiro num vale. Fatores como a dispersão dos confinantes ou a falta de informações precisas transformam esta obrigação legal numa odisseia. Como notificar quem nem sequer está cá para ouvir? E mesmo que esteja, como garantir que a mensagem chegue cristalina?

Outro dilema, que ecoa como um trovão nos corredores do direito civil, é o momento em que a comunicação deve ocorrer. Será após o contrato-promessa de compra e venda? Ou antes, durante a fase de proposta? É uma dança delicada, onde o tempo é o maestro, e um passo em falso pode deixar o alienante e o preferente em desacordo, criando um espetáculo de insegurança jurídica e litígios.

Neste intricado cenário, as mediadoras imobiliárias entram em cena. Estas empresas, regulamentadas pela Lei n.º 15/2013, têm o dever de garantir que as informações sobre os imóveis sejam claras e precisas. Mas será que cumprem este papel de mediadoras ou, por vezes, complicam ainda mais o enredo? A verdade é que, muitas vezes, estas entidades ignoram a necessidade de comunicar o direito de preferência, o que pode frustrar todo o processo.

É neste contexto que esta dissertação encontra o seu terreno fértil. Propõe-se a explorar, com minúcia, os meandros do direito de preferência, desde as suas raízes históricas até aos desafios modernos. E o foco? Identificar lacunas e propor soluções que tragam harmonia entre os interesses dos preferentes e a realidade do mercado imobiliário.

Entre as propostas analisadas, destaca-se a ideia de antecipar a comunicação para o momento da assinatura do contrato de mediação imobiliária. Afinal, este contrato já reflete uma intenção clara de venda por parte do proprietário. Por que não aproveitar este marco para alinhar expectativas e evitar conflitos futuros? É uma abordagem que, além de prática, respeita a essência do artigo 416.º e das disposições da Lei da Mediação Imobiliária.

Outro ponto crítico é a questão da localização dos confinantes. Em regiões marcadas pela emigração, os herdeiros das propriedades rústicas muitas vezes encontram-se em paragens longínquas ou desconhecidas. É quase como

procurar uma agulha num palheiro jurídico. Para enfrentar este desafio, sugere-se a criação de um sistema de registo centralizado, uma espécie de mapa digital que conecte propriedades e preferentes, facilitando o exercício deste direito e reduzindo os entraves burocráticos.

Afinal, o direito de preferência não é apenas uma peça jurídica. É uma ponte entre o passado e o futuro, uma tentativa de preservar a memória do território enquanto se olha para frente. Se o legislador é o arquiteto desta ponte, cabe aos operadores jurídicos e às reformas legislativas garantir que ela não desabe sob o peso da complexidade.

Em última análise, esta dissertação pretende ser mais do que uma análise crítica. É um convite à reflexão, uma chamada à ação para que o direito de preferência continue a ser uma ferramenta eficaz e acessível no ordenamento jurídico português. E quem sabe? Talvez, com as propostas aqui apresentadas, possamos transformar este herói silencioso numa figura ainda mais impactante na narrativa da propriedade rústica em Portugal.

Capítulo 1: Fundamentos Históricos do Direito de Preferência

1. Histórico do Direito de Preferência no Direito Português.

O direito de preferência, ou, como alguns preferem chamar, o direito de preempção, tem raízes que mergulham profundamente nos alicerces do direito romano. É curioso pensar que aquilo que hoje tomamos como um mecanismo jurídico moderno nasceu, em tempos imemoriais, como uma espécie de guarda-chuva legal para proteger a terra e a memória familiar. Imagine-se, por um instante, a cena de um patriarca romano a discutir, talvez entre vinhas ou oliveiras, a necessidade de manter intacta a propriedade herdada, longe das mãos de estranhos. Era aí que entrava em cena o *pactum protimiseos* ou o *pactum praelationis* - os primeiros murmúrios de um direito que se recusava a deixar que a terra, símbolo de pertença e identidade, se perdesse na voragem das alienações.

Mas, atenção: o direito romano, tão avançado em tantos domínios, tinha aqui os seus próprios “calcanhares de Aquiles”. Naquela época, uma violação desses pactos não dava ao preferente - esse “herói trágico” da narrativa jurídica - a possibilidade de recuperar o bem das mãos de terceiros. O que restava? Uma indemnização, uma migalha jurídica para quem, no fundo, desejava resgatar não o valor, mas a terra em si. Era, sem dúvida, uma conceção modesta, talvez até tímida, desse direito, que só mais tarde, com o passar dos séculos, se transformaria na força robusta que conhecemos hoje.

Em Portugal, a história do direito de preferência ganha contornos épicos. E aqui, surge-nos a figura de D. Afonso II, o rei jurista, que, em 1211, com uma visão que ultrapassava o seu tempo, lançou os alicerces para aquilo que hoje entendemos como o direito de preferência. Imagine-se o cenário: num mundo onde as terras não eram apenas património, mas símbolo de poder, segurança e legado, Afonso II ergueu uma barreira legislativa contra a alienação descontrolada das propriedades de família. “Se quiseres vender ou penhorar aquilo que herdaste dos teus antepassados”, ditava a lei, “os teus irmãos ou parentes próximos têm a prioridade”. Que poético, não? Era como se a lei sussurrasse: antes de entregares o solo da tua história a um estranho, dá aos teus o direito de o proteger.

Este direito de avoenga - porque assim era chamado - era mais do que uma regra jurídica; era um pacto de lealdade entre gerações, um esforço para manter as raízes familiares firmemente plantadas na terra. Mas a lei não era cega. Sabia que nem todos os parentes estavam dispostos ou em condições de exercer esse direito. Nesse caso, e só nesse caso, é que o bem poderia ser vendido a um estranho. Era um mecanismo elegante, uma dança delicada entre tradição e progresso, entre o apego ao passado e a inevitabilidade do futuro.

Pinto Loureiro, um dos grandes intérpretes da nossa história jurídica, identificou também o direito de opção concedido ao senhorio como outra expressão arquetípica do direito de preferência. Aqui, temos mais um símbolo do poder fundiário, um lembrete de que, na época, quem controlava a terra, controlava o destino. O senhorio tinha a prerrogativa de adquirir o domínio útil

antes de qualquer outro interessado, reforçando assim a hierarquia e a centralidade da terra na organização social e económica.

No fundo, o direito de preferência, nas suas várias expressões ao longo da história, é como um rio que atravessa séculos, moldando paisagens e refletindo o espírito de cada época. Se, no direito romano, era um pequeno regato, limitado na sua força e alcance, no contexto medieval português, transformou-se num caudal poderoso, protegendo famílias, heranças e identidades. Hoje, continua a correr, adaptando-se ao terreno jurídico contemporâneo, mas sempre com a mesma missão: preservar aquilo que é mais do que um bem material - a ligação intangível entre o homem, a terra e a memória.

1.1. A Influência do Direito Romano

O direito de preferência, esse velho conhecido das tradições jurídicas, tem as suas raízes mergulhadas nas profundezas do direito romano, onde começou a esboçar-se, ainda que timidamente, como uma ideia de justiça para preservar o que é de casa. Imagine o cenário: terras passavam de geração em geração, quase como um feitiço de continuidade, e o *pactum protimiseos* ou *pactum praelationis* erguia-se como uma muralha contra a dispersão dessas propriedades. Era uma tentativa de manter a harmonia, de evitar que o “ouro da família” escorresse para mãos alheias.

Mas - e há sempre um mas - o direito romano era, como quem diz, um pouco pragmático demais. Aos preferentes, aqueles que tinham uma espécie de título moral para adquirir a propriedade, era oferecido pouco mais que um consolo: o direito de uma compensação. A terra? Essa seguia caminho. Era como oferecer um espelho partido a alguém que queria a janela para o horizonte. E assim, ficava-se com a sensação de que algo estava incompleto, uma promessa não cumprida.

Não se pense, contudo, que este fio da história se quebrou. Pelo contrário, foi sendo tecido com cuidado, uma linha aqui, outra acolá, até que chegámos ao direito português, onde as ideias romanas encontraram um solo fértil para crescer e florescer. Por cá, este instituto foi moldado ao longo dos séculos, ganhando força e adaptando-se às necessidades do tempo. No contexto

português, essas influências do direito romano transformaram-se em algo singular, algo que espelhava a nossa própria relação com a terra e com a memória. Era quase como se o legislador medieval tivesse ouvido os ecos do passado e os moldado à realidade do presente. O direito de preferência não era apenas uma questão de proteger propriedades; era uma questão de proteger histórias, raízes, legados que se entranhavam na terra como árvores antigas.

E, de facto, o direito de preferência foi-se tornando mais robusto, mais seguro de si. Em vez de se limitar a oferecer uma compensação ao preferente, passou a garantir-lhe o poder de agir, de tomar o lugar de um terceiro adquirente. A terra, agora, não se limitava a ser uma mercadoria; voltava a ser o palco de um enredo familiar, uma personagem na narrativa de pertença e continuidade.

Hoje, olhando para trás, é impossível não ver o simbolismo deste instituto. É um lembrete de que o direito, por mais técnico que seja, é, em última análise, uma forma de contar histórias - histórias de luta, de preservação, de ligação ao passado. No caso do direito de preferência, é a história de uma terra que se recusa a ser apenas chão, de um bem que insiste em ser mais do que o valor que lhe atribuem. E, como uma onda que encontra sempre a praia, o direito de preferência continua a chegar até nós, cada vez mais forte, cada vez mais certo do seu papel.

1.2. Primeiras Expressões no Ordenamento Jurídico Português

As primeiras expressões do direito de preferência no ordenamento jurídico português, que hoje tomamos como dado, remontam a tempos em que a terra era mais do que solo - era sustento, identidade e herança. O direito de avoenga e o direito de opção são duas das raízes profundas que sustentam este instituto, emergindo em pleno sob a tutela de D. Afonso II, em 1211. Foi aí que, com uma visão que muitos poderiam considerar ousada para o seu tempo, este monarca traçou um marco: os parentes próximos teriam prioridade na aquisição de propriedades familiares. Era como se a lei estendesse um manto protetor sobre o que era de casa, afastando o perigo da alienação para mãos estranhas.

E se D. Afonso II lançou a pedra angular, D. Afonso III veio polir essa fundação, ajustando as engrenagens para que o direito de preferência não fosse apenas uma promessa, mas uma realidade funcional. Não bastava estabelecer prioridades; era preciso garantir que o exercício do direito fosse justo, equilibrado, quase matematicamente equitativo. Para isso, surgiram disposições que fixavam as condições e o preço, evitando que os valores fossem manipulados para frustrar o exercício do direito. Além disso, definiram-se prazos - porque, afinal, até os direitos mais sólidos precisam de balizas temporais para se manterem razoáveis. Era uma espécie de dança delicada entre a vontade do alienante e o direito do preferente, conduzida por um legislador que buscava harmonia no caos potencial das disputas fundiárias.

Mas foi com as Ordenações Afonsinas e Manuelinas que o direito de preferência começou a ganhar a sofisticação que hoje conhecemos. As Ordenações Afonsinas, ao proibirem os foreiros de vender ou alienar propriedades sem a permissão do senhorio, não só reconheciam o direito de preferência, mas conferiam-lhe um estatuto quase absoluto. Era como se a terra ganhasse voz e dissesse: “Antes de partir, consulta quem me conhece.” Este reforço foi levado ainda mais longe nas Ordenações Manuelinas, que acrescentaram prazos específicos e uma estrutura normativa mais clara, quase como se o direito estivesse a crescer de um esboço rudimentar para um projeto arquitetónico bem definido.

Estes desenvolvimentos não foram apenas legais; foram simbólicos. Representaram a luta por um equilíbrio entre a liberdade de alienação e a proteção de quem tinha uma ligação especial à terra. O senhorio, nesse contexto, não era apenas uma figura de poder, mas um guardião da continuidade, alguém que assegurava que o ciclo das gerações não fosse interrompido pela arbitrariedade de uma venda.

Ainda assim, a história do direito de preferência em Portugal não é linear; é feita de avanços e ajustes, de momentos em que a proteção da terra parecia um valor supremo e outros em que cedia espaço às exigências de um mercado em transformação. Mas o que fica claro, ao olhar para este percurso, é que o direito de preferência sempre foi mais do que uma norma técnica. É um reflexo

das nossas relações com a terra, com o passado e com a ideia de pertença. E, por isso, continua a ser uma peça fundamental no mosaico jurídico português, lembrando-nos que o direito, tal como a terra, é feito para durar, mas nunca para permanecer estático.

Capítulo 2: Dos Direitos Reais de Aquisição

1. A Preferência Real

A preferência real é, por natureza, um daqueles institutos que, à primeira vista, parece simples, mas que, ao ser desvendado, revela uma complexidade rica e multifacetada. No seu núcleo, consiste na faculdade de um preferente adquirir um bem nas mesmas condições previamente acordadas entre o proprietário e um terceiro adquirente. Parece justo, não é? Uma espécie de empate jurídico onde o preferente é chamado a igualar a jogada já feita. Contudo, a aparente simplicidade esconde nuances que tornam o tema fascinante para os juristas.

E aqui está a primeira armadilha: não se deve confundir o direito de preferência com situações onde o preferente pode adquirir o bem em condições diferentes. Há quem, numa leitura apressada, misture conceitos como quem baralha cartas num jogo mal compreendido. Veja-se, por exemplo, o que acontece nos arts. 27.º e 28.º da Lei das Expropriações (LS). Nestes casos, a administração pode exercer um "direito" que, à primeira vista, se parece com preferência, mas que tem contornos próprios. Aqui, a administração tem a prerrogativa de recusar o preço estipulado e proceder à transmissão nos moldes da expropriação por utilidade pública.

Este mecanismo, tão próximo na aparência, é, na verdade, um contraste direto com o verdadeiro espírito da preferência real. A essência do direito de preferência está na igualdade de condições. Sem ela, o instituto perde o seu fio condutor, como uma bússola sem norte. Se as condições oferecidas ao preferente não forem rigorosamente as mesmas que foram acordadas com o terceiro, estamos longe da verdadeira preferência. Sem esta paridade, o direito

deixa de ser um equilíbrio entre interesses para se tornar um privilégio enviesado.

E porquê esta obsessão com a igualdade? Porque o direito de preferência não é apenas um mecanismo jurídico; é, também, um símbolo de justiça. É a personificação de um ideal em que todos têm uma oportunidade justa, desde que estejam dispostos a assumir as mesmas condições que outro já aceitou. É um lembrete de que o direito não deve ser um jogo de vantagens, mas um campo onde as regras são claras e iguais para todos.

No entanto, este equilíbrio é frágil. O menor desvio nas condições estipuladas pode transformar um exercício legítimo de preferência num ato arbitrário ou mesmo abusivo. Imagine-se, por um instante, que o preferente pudesse alterar o preço ou as condições do contrato ao seu bel-prazer. O resultado seria um desequilíbrio que desvirtuaria completamente a função do instituto, transformando-o numa arma, em vez de uma salvaguarda.

Por isso, o direito de preferência exige precisão. Onde cada cláusula deve ser cuidadosamente alinhada. O preço? Exatamente o mesmo. As condições? Idênticas. Qualquer desvio, por menor que seja, afasta o instituto da sua essência.

A preferência real não é apenas uma ferramenta jurídica; é uma prova do compromisso do legislador com a equidade. É uma tentativa de nivelar o campo de jogo, de garantir que os preferentes tenham uma verdadeira oportunidade de exercer o seu direito, sem distorções ou vantagens desleais.

Por isso, ao analisarmos o direito de preferência, é essencial mantermos sempre o foco na sua essência: a igualdade de condições. É este o fio que mantém o tecido jurídico coeso, o coração que dá vida ao instituto e a balança que assegura a justiça no jogo de interesses.²

² Cfr. SANTOS JUSTO, António dos (2023), *Direitos Reais*, 8ª edição, Coimbra, Almedina, pp. 449 e ss.
GUEDES, Agostinho Cardoso (2006), *O Exercício do Direito de Preferência*, Porto: Universidade Católica Portuguesa, pp.98 e 99.

1.2 O Pacto de Preferência com eficácia Real

O Pacto de Preferência com eficácia Real não se trata apenas de um simples acordo entre partes; quando dotado de eficácia real, ganha vida própria, uma presença que atravessa os limites das relações *inter partes* para influenciar o destino de terceiros.

Nos termos do artigo 421.º, n.º 1, do Código Civil, o pacto de preferência pode, por convenção das partes, adquirir eficácia real, desde que cumpra os requisitos de forma e publicidade previstos no artigo 413.º. Aqui, a formalidade não é um capricho técnico; é uma declaração de seriedade de que aquele pacto tem ambições maiores. Afinal, não é qualquer contrato que tem a audácia de projetar os seus efeitos além das fronteiras convencionais, entrando na esfera dos terceiros e reivindicando a primazia sobre os atos jurídicos destes.

E o que acontece quando o pacto de preferência ganha esta eficácia real? Bem, o titular do direito de preferência não está mais limitado ao papel de credor, aquele que, em caso de incumprimento, vê os seus direitos confinados às esferas das obrigações (arts. 798.º e ss.). Não, ao abrigo do artigo 421.º, n.º 2, este titular pode fazer o uso da ação de preferência prevista no artigo 1410.º. Com esta ação, o preferente pode, na prática, reivindicar o bem como seu, prevalecendo sobre qualquer adquirente posterior.

Não obstante, é importante sublinhar que este poder do pacto de preferência com eficácia real não surge de forma automática; é o produto de uma escolha consciente, uma decisão deliberada das partes de elevar o pacto à categoria de direito real de aquisição. Segundo o artigo 414.º do Código Civil, o pacto de preferência é, em essência, a convenção pela qual alguém se compromete a dar preferência a outro na venda de determinado bem. Em regra, este pacto possui apenas eficácia obrigatória, vinculando exclusivamente as partes envolvidas. Contudo, quando as partes decidem dotá-lo de eficácia real, ele transcende a esfera obrigacional e assume um estatuto que o coloca num patamar de maior proteção e força jurídica.

A atribuição de eficácia real ao pacto de preferência é, assim, uma escolha carregada de simbolismo. É como se o pacto deixasse de ser um compromisso silencioso entre dois indivíduos para se tornar uma entidade visível, quase

tangível, com o poder de impor a sua vontade no mundo jurídico mais amplo. Mas este privilégio não é gratuito; exige o cumprimento rigoroso dos requisitos de forma e publicidade, pois, sem estas condições, o pacto não pode assumir o protagonismo que a eficácia real lhe confere.

Além disso, a eficácia real do pacto não é apenas um mecanismo técnico; é um reflexo do equilíbrio que o direito procura entre a liberdade contratual e a proteção dos interesses legítimos das partes envolvidas. Ao permitir que o pacto de preferência interfira nas relações com terceiros, o legislador não está apenas a proteger o preferente; está a enviar uma mensagem clara sobre a importância da previsibilidade e da justiça nas transações jurídicas.

No final, o pacto de preferência com eficácia real é mais do que um contrato; é uma declaração de intenções que desafia os limites do direito obrigacional e se projeta para o domínio dos direitos reais. É, simultaneamente, uma salvaguarda e uma arma, uma prova de que, no mundo jurídico, as palavras têm peso, e os compromissos, quando assumidos com a devida formalidade, podem moldar realidades.

1.3 Distinção entre Preferência Real e Preferência Obrigacional

A distinção entre a preferência real e a preferência meramente obrigacional pode ser comparada a uma dualidade que reside no âmago do direito: o contraste entre o que se projeta no mundo dos terceiros e o que permanece encapsulado nas paredes contratuais. É quase como se estivéssemos perante dois mundos paralelos que, embora partilhem o mesmo nome - preferência -, operam em esferas distintas, com impactos e alcances incomparáveis.

A preferência real, como sugere a própria designação, transcende os limites do acordo *inter partes* e manifesta-se como uma força que se impõe no universo jurídico de todos os que entrem em contacto com o bem objeto do pacto. É como uma âncora lançada no mar dos direitos reais, prendendo o bem a uma promessa que resiste mesmo à passagem por terceiros. Esta característica é assumida na atribuição de eficácia real ao pacto de preferência, nos termos do artigo 421.º do Código Civil. Para que tal eficácia se concretize, exige-se o

cumprimento de requisitos de forma e publicidade, como quem pede um selo de autenticidade antes de conceder tamanho poder. Uma vez cumpridos, o pacto transforma-se numa arma jurídica, permitindo ao preferente prevalecer sobre qualquer adquirente subsequente através da ação de preferência prevista no artigo 1410.º do mesmo diploma.

Por outro lado, a preferência obrigacional é uma figura mais humilde, confinada à esfera das obrigações, sem ambições de interferir no domínio de terceiros. É, por assim dizer, um pacto de confiança entre as partes envolvidas. O artigo 414.º do Código Civil descreve esta forma mais tradicional de preferência: uma convenção que cria, no preferente, o direito de ser considerado em igualdade de condições antes de qualquer outro potencial adquirente. Contudo, em caso de incumprimento, o preferente vê-se relegado à posição de credor, limitado às vias da responsabilidade obrigacional - como a exigência de indemnização ou o cumprimento por equivalência (arts. 798.º e ss.). Não há, aqui, como recorrer ao arsenal da ação de preferência; o pacto obrigacional é um soldado sem espada no campo dos direitos reais.

A metáfora serve para enfatizar: enquanto a preferência obrigacional é como um contrato escrito à porta fechada, a preferência real é uma declaração em praça pública, com todas as formalidades que a tornam visível e oponível a quem queira desafiá-la. Este contraste entre o que é privado e o que se torna público é essencial para compreender o impacto jurídico de cada uma.

Há, ainda, um certo simbolismo no alcance de ambas as figuras. A preferência obrigacional, com o seu carácter restrito, protege interesses de maneira reservada, quase como um segredo partilhado. Já a preferência real, ao estender-se para além das partes, assume uma força quase monumental, como uma promessa gravada em pedra, resistindo ao tempo e às mãos que se sucedam sobre o bem.

1.4 Regime Jurídico da Preferência Real

O direito de preferência dotado de eficácia *erga omnes*, afirma-se como uma sombra constante sobre o bem, independentemente de quem o possua,

resistindo à passagem de adquirentes e sub adquirentes. E aqui, o detalhe que faz toda a diferença: este direito não depende de registo para se impor. A sua força nasce da própria lei.

A ação de preferência - essa ferramenta que permite transformar o direito em realidade - não goza do mesmo privilégio. Enquanto ação constitutiva de direitos reais, a sua eficácia em relação a terceiros exige registo, nos termos do artigo 3.º, n.º 1, alínea a), do Código do Registo Predial. Sem registo, a sentença que consagra o direito de preferência fica confinada ao mundo das partes diretamente envolvidas, incapaz de atravessar as fronteiras para atingir terceiros que tenham adquirido direitos sobre o bem.

No entanto, não se pense que o preferente fica à mercê do acaso. Se a ação de preferência for registada, o preferente ganha um escudo adicional, capaz de proteger a sentença contra qualquer novo pretendente que tente assegurar direitos sobre o bem. O registo torna-se, assim, um aliado poderoso, ampliando o impacto da decisão judicial e garantindo que o preferente possa reivindicar o bem mesmo perante terceiros.

E se a ação não for registada? Aqui reside uma das ironias do sistema jurídico: o preferente não perde o seu direito, mas a luta torna-se mais sinuosa. Sem registo, a sentença não pode ser diretamente oponível a terceiros, obrigando o preferente a iniciar uma nova batalha judicial - uma nova ação contra o terceiro adquirente. É um labirinto jurídico que, embora mantenha viva a chama do direito, impõe ao preferente o fardo de percorrer novamente o caminho, como se o próprio direito, personificado, testasse a sua determinação.

No fundo, o direito de preferência, com ou sem registo, é uma figura resiliente, mas que reflete as complexidades do equilíbrio jurídico. Por um lado, o sistema protege o preferente, garantindo-lhe a faculdade de opor o seu direito independentemente de registo. Por outro, exige-lhe vigilância e, em certos casos, um esforço adicional para manter vivo o vínculo que o liga ao bem.

Assim, ao analisar a eficácia *erga omnes* do direito de preferência e as implicações do registo - ou da sua ausência -, percebemos que o legislador criou um instituto que é simultaneamente flexível e rigoroso, garantindo proteção ao

preferente sem, no entanto, abrir mão da previsibilidade e da segurança jurídica no mercado de bens.

1.5 Natureza Jurídica da Preferência Real

A natureza jurídica da preferência real, envolta em discussões que atravessam os corredores da doutrina, é, sem dúvida, um dos temas mais intrigantes no campo do direito civil. Será ela um direito de crédito que, de forma peculiar, se impõe a terceiros, ou um direito real de aquisição, com toda a força e robustez que essa qualificação traz? Eis a questão que tem gerado debates acalorados e interpretações por vezes divergentes. Contudo, à luz do que já foi exposto, inclinamo-nos, sem hesitar, para a segunda posição.

A preferência real não é apenas um direito que murmura ao ouvido das partes contratantes. É um direito que não se deixa confinar à esfera das obrigações. Vai mais longe, atravessando os limites do contratual e projetando-se no domínio dos direitos reais, onde encontra o seu lugar de pleno reconhecimento.

Compará-la a um mero direito de crédito seria, no mínimo, subestimar a sua essência. Um direito de crédito, por mais que se esforce, raramente escapa à prisão das relações *inter partes*. Já a preferência real, essa, rompe barreiras. Impõe-se *erga omnes*, carregando consigo a capacidade de prevalecer sobre terceiros adquirentes, reivindicando a sua primazia.

Esta capacidade de projetar-se para além das partes é a marca distintiva de um verdadeiro direito real. A preferência real não apenas acompanha o bem - ela torna-se parte dele.

Assim, pelas razões já apresentadas, não restam dúvidas: a preferência real deve ser reconhecida como um direito real de aquisição.³

³ Cfr. LIMA, Carlos (2003), Direitos Legais de Preferência, Estudos em homenagem ao Prof. Doutor Inocêncio Galvão Telles / Estudos organizados pelos Professores Doutores António Menezes Cordeiro, Luís Menezes Leitão e Januário da Costa Gomes, Coimbra, Almedina, Vol. IV: Novos Estudos de Direito Privado, pp. 495 a 517.

2. As Preferências Legais

O ordenamento jurídico português possui vários casos de preferências legais, e estes casos, espalhados tanto pelo Código Civil como por legislação especial, são como peças de um intrincado mosaico jurídico. Contudo, para os fins desta análise, focar-nos-emos apenas nas preferências consagradas no Código Civil, onde a elegância legislativa ganha forma em disposições que procuram preservar equilíbrios e proteger direitos.

Entre estas preferências, uma das mais emblemáticas é a do arrendatário, que, nos termos do artigo 1091.º, n.º 1, alínea a), tem prioridade na venda ou dação em cumprimento do local que arrenda há mais de três anos. Este direito, quase paternalista, reflete a proteção do legislador ao inquilino, que, ao habitar ou usar aquele espaço, cria uma relação com o imóvel que ultrapassa a mera transação económica. É como se o legislador dissesse: "Antes de alienar, pensa naquele que aqui construiu a sua vida."

Também fascinantes, e cheias de simbolismo, são as preferências recíprocas entre proprietários de terrenos rústicos confinantes, consagradas nos artigos 1380.º e 1381.º. Este é um daqueles casos em que o direito olha para a terra com olhos de poeta e vê não apenas a sua utilidade económica, mas também o potencial de coesão territorial. A ideia é simples: se o vizinho quiser vender, o outro vizinho deve ter a oportunidade de adquirir e, assim, consolidar propriedades, como se a terra tivesse memória e preferisse permanecer inteira.

No mesmo tom de reciprocidade, encontramos a preferência dos comproprietários, prevista no artigo 1409.º. Este direito é quase um apelo ao bom senso familiar: antes de alienar a estranhos, dá aos teus a oportunidade de preservar o que é comum. É uma tentativa de proteger a unidade num contexto que, por natureza, tende à fragmentação.

Não menos relevante é a preferência do proprietário do solo, prevista no artigo 1535.º. Aqui, a lei garante que aquele que detém o solo tenha prioridade na aquisição de construções ou outros direitos que sobre ele existam. É como se o solo, personificado, dissesse: "Eu pertenço a quem me sustenta."

Seguindo a mesma linha, temos o direito de preferência do proprietário de um prédio onerado com servidão legal de passagem, previsto no artigo 1555.º. Este é um daqueles casos em que o legislador, com um pragmatismo quase cirúrgico, reconhece que o proprietário, já sujeito a uma limitação no seu direito, deve ter a possibilidade de eliminar essa limitação através da aquisição do prédio serviente.

Por fim, não podemos ignorar a preferência recíproca dos co-herdeiros, consagrada no artigo 2130.º. Aqui, a lei, como um mediador silencioso, tenta evitar que o património partilhado por herança seja alienado a terceiros antes de oferecer aos co-herdeiros a chance de preservar a unidade familiar. É um apelo à continuidade, à manutenção do legado no seio daqueles que partilham um vínculo comum.

Entretanto, como ponto fulcral desta dissertação, concentraremos os nossos esforços no estudo aprofundado do direito de preferência entre proprietários de terrenos rústicos confinantes. Este tema, que se ergue no cruzamento entre a técnica jurídica e a gestão territorial, revela-se particularmente instigante, não apenas pela sua importância prática, mas também pelo seu simbolismo jurídico. Trata-se de um instituto que vai além da mera regulação de transações imobiliárias, funcionando como uma ferramenta estratégica para a consolidação fundiária e, por conseguinte, para a promoção da sustentabilidade no uso do solo.

Capítulo 3: Conceito e Qualificação de Prédios.

Com o propósito de desvendar as complexidades e os meandros do direito de preferência aplicado aos imóveis confinantes, torna-se imprescindível uma análise aprofundada da distinção entre prédios rústicos e urbanos no ordenamento jurídico português. Esta distinção, longe de ser uma simples formalidade classificatória, é o alicerce sobre o qual se apoia a aplicação correta deste direito. É um tema onde o Direito e a prática se encontram, por vezes em harmonia, outras em conflito, dado o conjunto de critérios legais, económicos e práticos que o envolvem.

A relevância deste debate ganha ainda mais força com a introdução do conceito de "prédio misto", uma categoria que, se no Direito Civil não encontra lugar como figura jurídica autónoma, no campo fiscal desempenha um papel crucial. Trata-se de um espaço jurídico dúbio, onde o fiscal e o civil se cruzam, mas nem sempre se complementam. E é precisamente neste cruzamento que surgem desafios que merecem ser explorados. Afinal, como interpretar e aplicar o direito de preferência em situações onde a natureza do imóvel escapa às categorias rígidas do Código Civil?

O objetivo central desta dissertação não é apenas o de esclarecer os critérios e fundamentos jurídicos que regem estas distinções, mas também o de propor uma reflexão crítica e fundamentada sobre a adequação dos atuais entendimentos jurisprudenciais à realidade prática. Até que ponto as soluções dadas pelos tribunais satisfazem as exigências da lei e, ao mesmo tempo, respeitam as necessidades dos proprietários e confinantes? Será que os conceitos utilizados pelo legislador ainda respondem às demandas de um cenário imobiliário em constante transformação?

Ao abordar o tema em relação aos imóveis confinantes, torna-se evidente a necessidade de compreender as nuances envolvidas. A distinção entre prédios rústicos, urbanos e mistos não é meramente conceptual; é uma questão prática que afeta a aplicabilidade do direito de preferência. Esta questão, aparentemente técnica, revela-se, na verdade, um campo fértil para debates sobre o equilíbrio entre a preservação da coesão territorial, a sustentabilidade económica e a segurança jurídica nas transações imobiliárias.

3.1. Conceito de Prédio Misto e sua Relevância Fiscal

O conceito de "prédio misto" se refere a imóveis que possuem características tanto de prédios rústicos quanto de urbanos. No entanto, é importante salientar que essa categoria é reconhecida apenas para efeitos fiscais, conforme Artigo 5º do Código do Imposto Municipal Sobre Imóveis « Sempre que um prédio tenha partes rústica e urbana é classificado, na íntegra, de acordo com a parte principal. Se nenhuma das partes puder ser classificada como principal, o prédio

é havido como misto»⁴. A distinção fiscal entre as partes rústica e urbana de um imóvel é feita com base na predominância da parte principal, ou seja, a parte que exerce maior influência sobre o conjunto do imóvel. Se tal predominância não for evidente, o imóvel é então classificado como misto para fins fiscais. Essa classificação pode ter importantes implicações tributárias, como a determinação das taxas de imposto aplicáveis.

Embora a classificação como prédio misto seja válida e útil no contexto tributário, o Direito Civil português não reconhece essa categoria como uma entidade jurídica distinta. Ao contrário, o Código Civil opera com duas categorias principais de imóveis: rústicos e urbanos. A classificação civil de um imóvel, seja como rústico ou urbano, é feita com base em critérios legais definidos, mais especificamente no artigo 204º, n.º 2, do Código Civil, que determina «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 logradouro⁵». Esse artigo estabelece que um prédio rústico é uma parte delimitada do solo, incluindo as construções nele existentes que não tenham autonomia económica. Em contrapartida, um prédio urbano é definido como qualquer edifício incorporado no solo, juntamente com os terrenos que lhe servem de logradouro.

3.2. Critérios de Classificação de Imóveis: A Perspetiva Doutrinária e Jurisprudencial

3.2.1 Perspetiva Doutrinária

Nesse contexto, o legislador estabeleceu que, no caso de prédios urbanos, não há direito de preferência, conforme disposto no artigo 204.º, n.º 2 do Código Civil. O critério legal para classificar um imóvel como rústico ou urbano está relacionado à função dominante do prédio, a qual deve ser entendida à luz da legislação em vigor. Essa função dominante não se refere à utilização

⁴ Cf. Artigo 5º, n.º 1e n.º 2 do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

⁵ Cf. Artigo 204º, n.º 2 do Código Civil

momentânea dada pelos Proprietários, mas sim ao potencial econômico do prédio de acordo com suas características.

É importante destacar as ideias da distinção entre a "utilização dominante" e a "função dominante" de um imóvel. Um prédio pode ser utilizado predominantemente como habitação, mas sua função dominante, do ponto de vista econômico, pode ser agrícola. Portanto, o que importa não é a utilização atual do imóvel, mas sua função potencial, considerando suas características intrínsecas.

António Menezes Cordeiro, no seu reconhecido Tratado de Direito Civil Português - Direitos Reais⁶, sublinha que, apesar da tentativa do legislador em delimitar claramente as categorias de prédios rústicos e urbanos no Código Civil, estas definições não dialogam de forma perfeita com a realidade prática. Esta lacuna normativa e conceptual resulta em problemas complexos, especialmente no contexto de imóveis com características mistas. Segundo o autor, estas situações são desafiadoras, pois colocam em confronto critérios económicos, sociais e jurídicos, exigindo uma abordagem mais sofisticada e casuística.

Neste cenário, Menezes Cordeiro identifica quatro teorias principais para determinar a natureza de um imóvel com construções, oferecendo uma perspetiva ampla sobre como classificar estes bens.

- A Teoria do Valor: Esta teoria propõe que a classificação do imóvel deve ser orientada pelo valor económico predominante das suas partes constituintes. Assim, se a parte urbana de um imóvel tem um valor significativamente maior do que a parte rústica, o imóvel deve ser considerado urbano, e vice-versa. Esta abordagem é prática e direta, mas pode simplificar excessivamente a análise, ignorando outros fatores como a função económica e social.
- A Teoria da Afetação Económica: A teoria da afetação económica baseia-se na função predominante do imóvel. Não é o valor ou a configuração física

⁶ CORDEIRO, António Menezes (2022). Tratado de Direito Civil - Direitos Reais, Vol. XIII, 1ª parte, Coimbra, Almedina, pp. 353 a 355.

que determina a sua classificação, mas sim a utilização económica principal do imóvel. Este critério é amplamente adotado pela jurisprudência portuguesa, sendo considerado o mais adequado para resolver a tensão entre as partes rústicas e urbanas de um imóvel. Por exemplo, um imóvel usado predominantemente para agricultura será classificado como rústico, mesmo que inclua uma pequena construção urbana.

- A Teoria do Fracionamento: Esta teoria sugere que um imóvel com características mistas deve ser dividido em partes rústicas e urbanas, tratando-as separadamente para efeitos de classificação. Embora esta abordagem pareça lógica à primeira vista, ela contraria o princípio da indivisibilidade do imóvel no Direito Civil Português, além de gerar potenciais conflitos práticos e jurídicos, como a duplicação de registros e a fragmentação de direitos.
- A Teoria da Consideração Social: Esta teoria propõe que a classificação de um imóvel leve em conta o contexto social, as expectativas dos proprietários e da comunidade local. Trata-se de uma abordagem mais subjetiva, que privilegia fatores como a percepção pública e a função social do imóvel. Apesar de ser raramente aplicada, esta teoria pode ser útil em casos onde o contexto social ou histórico do imóvel desempenhe um papel relevante na sua classificação.

Após analisar estas teorias, António Menezes Cordeiro conclui que a teoria da afetação económica é aquela que melhor se adapta ao contexto do Direito Civil Português. Esta abordagem foca-se na essência do imóvel - a sua função económica predominante -, garantindo uma maior coerência com os princípios e objetivos do ordenamento jurídico. Assim, para o autor, um prédio rústico é aquele cuja função económica principal se relaciona com o solo e as atividades agrícolas, mesmo que inclua construções sem autonomia económica. Por outro lado, um prédio urbano caracteriza-se pela sua função habitacional ou comercial, incluindo terrenos que sirvam como logradouro.

Menezes Cordeiro alerta, no entanto, que a falta de uma articulação mais clara entre as categorias de prédios e os critérios de classificação pode continuar a gerar incertezas e conflitos, especialmente em contextos como o direito de preferência entre confinantes, onde a classificação do imóvel é determinante para a sua aplicabilidade.

Finalmente, é importante ressaltar que, na ausência de uma definição clara como um edifício, o imóvel é considerado rústico. A noção de "logradouro" se torna, assim, essencial para a distinção entre prédios rústicos e urbanos, já que, na lógica do artigo 204º, nº 2 do Código Civil, o conceito de edifício abrange tanto a construção principal quanto os terrenos que lhe servem de logradouro. Essa distinção é fundamental para a aplicação adequada do direito de preferência em contextos onde prédios confinantes estão em jogo.

3.2.2 Perspetiva Jurisprudencial

O Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 28 de fevereiro de 2008, relatado por Fonseca Ramos⁷, é um marco no debate sobre a qualificação de terrenos rústicos e urbanos, trazendo à tona a relevância do uso efetivo do imóvel em detrimento da mera potencialidade de uma atividade agrícola. Aqui, a decisão judicial faz ecoar uma mensagem clara: não basta a terra "poder ser" agrícola; é preciso que ela "seja" agrícola, no sentido mais concreto da palavra.

Este entendimento reflete a recusa do Direito Civil em acolher ambiguidades. Não há espaço para a categoria de "prédio misto" como um conceito jurídico válido. Assim, quando um imóvel combina uma habitação com áreas de cultivo ou logradouro, a sua classificação não se apoia na coexistência dessas partes, mas sim na identificação da função predominante. A habitação, como a figura central, tende a eclipsar qualquer atividade agrícola que não demonstre autonomia ou relevância económica própria.

No caso específico analisado neste acórdão, o imóvel em questão apresentava uma área total de 2200 m², incluindo uma casa habitacional, terrenos de cultivo

⁷ Ver Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 28/02/2008 (Fonseca Ramos) in www.dgsi.pt

e um logradouro. Apesar dessa configuração aparentemente híbrida, o tribunal determinou que a função habitacional era preponderante. Sem evidências de uma atividade agrícola efetiva e significativa, o imóvel foi classificado como urbano. Este detalhe foi crucial para a rejeição do direito de preferência do proprietário confinante sobre um prédio rústico adjacente. Afinal, a essência do direito de preferência está enraizada na proteção de interesses agrícolas, o que não se aplica quando o imóvel vizinho é predominantemente habitacional.

A abordagem do tribunal não só enfatiza a primazia do critério funcional na classificação dos imóveis, como também reflete a necessidade de segurança jurídica em questões que envolvem a aplicação do direito de preferência. Neste sentido, o acórdão ilumina a rigidez do ordenamento jurídico, que, embora claro na teoria, enfrenta a complexidade prática de casos onde a realidade dos prédios "mistos" desafia a categorização binária entre rústico e urbano.

Este caso reforça a mensagem de que a legislação procura uma lógica de utilidade e finalidade, em que o papel principal do imóvel dita a sua identidade jurídica. Para proprietários e advogados, a decisão sublinha a importância de uma análise detalhada e de provas concretas sobre a função económica do imóvel, especialmente em contextos onde o direito de preferência possa estar em causa. O Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 25 de março de 2010 (processo n.º 186/1999.P1.S1), relatado por Oliveira Rocha⁸, o tribunal classificou um prédio misto como rústico. O imóvel, designado como quinta, tinha uma área total de 75.521,75 m², sendo que a maior parte do terreno era destinada a fins agrícolas, como pinhal, pastagem, mato, oliveiras e vinha. Apenas uma pequena parte do imóvel era ocupada por construções. O tribunal considerou que a função económica predominante do imóvel era agrícola, o que conferiu ao Proprietário o direito de preferência na compra de um prédio rústico adjacente.

O Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 03 de novembro de 2011 (processo n.º 7712/05.0TBBRG.G2.S1), relatado por Oliveira Vasconcelos⁹, apresenta uma

⁸ Ver Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 25/03/2010 (Oliveira Rocha) in www.dgsi.pt

⁹ Ver Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 25/03/2010 (Oliveira Rocha) in www.dgsi.pt

análise criteriosa que desafia a simples relação de valores económicos para determinar a classificação de um imóvel. O Tribunal, ao analisar um chamado prédio misto, onde coexistiam casas de habitação e uma vasta área de cultivo, optou por uma abordagem funcional e económica para atribuir a qualificação de rústico ao imóvel.

Neste caso, a avaliação não se limitou ao valor monetário das partes constituintes do prédio. Embora as habitações superassem economicamente a área rústica, o Tribunal reconheceu que o cerne funcional do imóvel residia na sua vocação agrícola. Assim, a exploração da terra não era vista como um mero complemento das habitações, mas como a sua essência, justificando a classificação como prédio rústico.

Esta decisão foi particularmente relevante no contexto do direito de preferência, uma vez que a qualificação como rústico permitiu ao proprietário exercê-lo na aquisição de um prédio confinante. Este direito, profundamente enraizado na proteção da continuidade e viabilidade da atividade agrícola, encontra aqui um exemplo prático da sua aplicação. Ao reconhecer a função agrícola predominante, o Tribunal não só protegeu o propósito económico do imóvel, como também reforçou a lógica de preservação da terra como recurso produtivo.

O acórdão sublinha a necessidade de uma abordagem casuística para a classificação de imóveis, especialmente em casos que envolvem elementos híbridos. Não basta avaliar os números; é essencial compreender a função predominante que define a identidade do prédio. A decisão destaca, ainda, a elasticidade do conceito de "parte principal", demonstrando que o seu significado transcende os valores financeiros e se aninha na realidade concreta da utilização do imóvel.

Este entendimento do Supremo Tribunal de Justiça lança luz sobre a flexibilidade do Direito Civil em equilibrar a rigidez normativa com a especificidade das situações reais, proporcionando uma ferramenta eficaz para a análise de prédios mistos no contexto das relações jurídicas.

O Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 21 de janeiro de 2016 (processo n.º 2563/07.0TBVCD.P1.S1), relatado por Silva Gonçalves¹⁰, destacou que ao lidar com um "prédio misto", a classificação como rústico ou urbano depende da finalidade principal do imóvel, seja ela a exploração agrícola ou a habitação familiar. **Entretanto, o Tribunal entendeu pela desnecessidade da aplicação do Direito de Preferência ao Proprietário confinante, entendendo que mesmo que os prédios devam ser analisados separadamente, eles haviam uma ligação intrínseca pela finalidade principal, e desta forma, não decidiram pela interposição de um prédio sobre o outro, mas pela justificação de que um prédio precisava do outro para existirem.** « A sua parte rústica, com a área de 9.000 m², sempre foi utilizada para a cultura de milho e erva em sistema rotativo de regadio e é um prédio apto e destinado à cultura - milho de silagem e ferra; os anteriores Proprietários viviam e faziam a sua economia com os rendimentos que a parte rústica produzia, pois abasteciam-se dos produtos hortícolas e ou agrícolas que cultivavam na parte rústica, nomeadamente, milho, batata, vinho e legumes e moravam, desde há mais de 50 anos na parte urbana e viviam essencialmente dos produtos que cultivavam e colhiam da exploração agrícola da parte rústica; amputado da parte rústica, o imóvel urbano fica muito desvalorizado, sendo certo que a soma das suas componentes urbana e rústica, quando avaliadas em separado, é inferior ao valor do conjunto, quando este é avaliado como prédio misto. (negritos nossos).

Ou seja, neste caso o Supremo Tribunal de Justiça reconheceu informalmente a existência de um Prédio Misto, sem expressamente utilizar o nome Prédio Misto. Porque diante de uma análise casuística foi possível constatar que um dependia do outro para coexistir.

O Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 14 de janeiro de 2021 (processo n.º 892/18.7T8BJA.E1.S1), relatado por Rosa Tching¹¹, o tribunal teve que decidir sobre a classificação de um prédio misto composto por uma casa de

¹⁰ Ver Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 21/01/2016 (Fonseca Ramos) in www.dgsi.pt

¹¹ Ver Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 14/01/2021 (Rosa Tching) in www.dgsi.pt

habitação e uma extensa área de terreno agrícola. Nesse caso, o tribunal concluiu que o imóvel deveria ser classificado como urbano, uma vez que a função predominante do imóvel era habitacional e não havia qualquer atividade agrícola sendo realizada. Esta decisão excluiu o direito de preferência na compra de um prédio rústico confinante.

Fica claro que o Supremo Tribunal de Justiça tem mantido uma abordagem consistente em relação à classificação dos chamados "prédios mistos" no contexto do direito de preferência em transmissões de prédios rústicos. A análise da jurisprudência portuguesa revela que a classificação de terrenos como "prédios mistos" é uma categoria essencialmente fiscal, baseada na predominância da sua parte principal. Essa predominância determina se o imóvel deve ser qualificado como rústico ou urbano. Nos casos em que tal distinção não é clara, o prédio pode ser classificado como misto.

No entanto, quando se trata de Direito Civil, a jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça tem adotado uma abordagem mais detalhada, baseada em uma análise casuística. Essa análise leva em consideração a destinação ou a função econômica do imóvel. Assim, a distinção entre prédios rústicos e urbanos se baseia principalmente no uso efetivo do imóvel: se a habitação está intimamente ligada à exploração agrícola da terra, o imóvel tende a ser classificado como rústico; por outro lado, se a terra serve apenas como complemento da habitação, o imóvel é considerado urbano.

Um prédio que combina partes rústicas e urbanas, e que é considerado misto para efeitos fiscais, pode ser classificado como rústico para efeitos civis, especialmente se a parte urbana serve funcionalmente à parte rústica, sem autonomia. Já uma parcela de terreno adjacente a uma casa pode ser classificada como rústica ou como logradouro de um prédio urbano, dependendo de sua função: se ela se destina a complementar a utilidade da habitação, será considerada um logradouro.

Finalmente, após a análise detalhada das decisões jurisprudenciais apresentadas, é evidente que, embora exista uma tendência uniforme, a resolução das questões relativas ao conceito de Prédio Misto revela-se complexa. Isto se evidencia especialmente no Acórdão do Supremo Tribunal de

Justiça de 14 de janeiro de 2021 (processo n.º 892/18.7T8BJA.E1.S1). Nós podemos notar que essas decisões foram fundamentadas em uma análise probatória minuciosa, o que não está ao alcance dos advogados na prática cotidiana ao assessorarem seus clientes na compra e venda de Prédios Mistos. Diante da incerteza legislativa prevalente, é imperativo que desenvolvamos estratégias para proporcionar maior segurança jurídica aos nossos clientes e, assim, enfrentar a lacuna existente no ordenamento jurídico.

(colocar o estudo sobre o artigo 1.381º CC)

Capítulo 4: Do Direito de Preferência de Proprietários de Terrenos Confinantes.

1. Artigo 1380º do Código Civil Português combinado com a Lei n.º 111/2015 e Portaria n.º 219/2016

A consagração do direito de preferência nos prédios rústicos confinantes, tal como disposto no artigo 1380.º, n.º 1, do Código Civil Português, é uma autêntica ponte entre a necessidade de consolidar terrenos agrícolas e a realidade do emparcelamento em Portugal. Esta norma, longe de ser meramente técnica, carrega em si uma narrativa legislativa que reflete a preocupação com o combate à fragmentação territorial, os tão conhecidos minifúndios, e com a promoção de explorações agrícolas que se revelem economicamente sustentáveis e tecnicamente viáveis.

O legislador, ao permitir que os proprietários de terrenos rústicos adjacentes exerçam a preferência na aquisição de terrenos confinantes, procurou dar mais do que uma solução prática para a reorganização territorial. Ele propôs uma visão de futuro, onde a proximidade territorial se converte num motor de colaboração, criando condições para a formação de unidades agrícolas mais robustas e produtivas.

1.1 Os Pressupostos do Exercício do Direito

O exercício do direito de preferência previsto no artigo 1380.º, n.º 1, do Código Civil está condicionado ao cumprimento de três requisitos que, de tão bem delineados, poderiam ser descritos como os três alicerces da norma:

Área Inferior à Unidade de Cultura: O terreno objeto de alienação deve ter uma área inferior à unidade de cultura definida para a região, assegurando que o emparcelamento promove explorações viáveis.

Proximidade Territorial: O preferente deve ser proprietário de um terreno confinante, porque o legislador reconhece que a continuidade territorial é um elemento essencial para a gestão eficiente do solo.

Inexistência de Propriedade Adjacente pelo Adquirente: O adquirente não pode já ser proprietário de um terreno adjacente, evitando que o direito de preferência seja exercido de forma redundante.

Estes pressupostos criam uma moldura que não só regula o exercício do direito, mas também revela a intenção legislativa de orientar o emparcelamento para contextos onde este é realmente necessário.¹²

Desde o Decreto-Lei n.º 384/38, que plantou as sementes deste instituto, até à versão consolidada do artigo 1380.º, n.º 1, os tribunais portugueses têm desempenhado um papel de jardineiros, podando excessos e moldando a norma às realidades do campo. A doutrina, por sua vez, destaca que o cerne do direito de preferência entre confinantes está na busca pela coesão territorial e na mitigação da fragmentação.¹³

¹² Cfr. PIRES DE LIMA, Fernando de Andrade e VARELA, João de Matos Antunes (2010). Código Civil Anotado, Vol. III, Editora Coimbra, pp. 270 e 271.

¹³ Cfr. COREDEIRO, António Menezes (2022). Tratado de Direito Civil Português - Direitos Reais, Vol. II, 2ª parte, Almedina, pp.1109 e 1110.

Cfr. TELES, Inocêncio Galvão (1992). Direito de Preferência na Alienação de Prédios Confinantes (a propósito da nova legislação sobre emparcelamento rural), O Direito, Lisboa, A.124º, nº1-2 pp. 15-30.

1.2 Exceções e Intenções do Adquirente

Contudo, como qualquer direito, este também não é absoluto. O artigo 1381.º do Código Civil define com precisão as exceções ao exercício da preferência. Entre elas, destaca-se a exclusão de terrenos destinados a fins não agrícolas. O elemento subjetivo, isto é, a intenção do adquirente, surge como um ponto central. Cabe ao adquirente provar, por todos os meios de prova admissíveis, que a aquisição não se destina à exploração agrícola.

Este detalhe - que muitos poderiam considerar meramente técnico - transforma-se, na prática, numa das questões mais desafiadoras para a aplicação do direito de preferência. Afinal, como medir a intenção? Como julgar o propósito? Esta subjetividade, paradoxalmente, dá à norma um carácter flexível, capaz de se adaptar a circunstâncias específicas.

1.3 Lei n.º 111/2015 e a Portaria n.º 219/2016

Ao analisarmos o direito de preferência, não podemos ignorar os impactos das reformas legislativas introduzidas pela Lei n.º 111/2015 e pela Portaria n.º 219/2016. Estas normas, ao definir unidades mínimas de cultura e áreas máximas para operações de estruturação fundiária, oferecem o quadro técnico que sustenta a aplicação prática do direito de preferência.

A regulamentação introduzida pela Portaria n.º 219/2016, ao limitar a superfície máxima para operações de emparcelamento, acrescenta uma camada adicional de rigor à gestão fundiária, assegurando que a consolidação de terrenos respeite as especificidades regionais e promova uma agricultura sustentável.

1.4 Considerações Finais

O artigo 1380.º, n.º 1, do Código Civil, longe de ser uma simples disposição normativa, é um testemunho do compromisso legislativo com a modernização do setor agrícola em Portugal. Esta norma, ao estabelecer um direito de preferência recíproco entre proprietários confinantes, promove não apenas a

sustentabilidade das explorações agrícolas, mas também a coesão territorial e a preservação do tecido rural.

Através de uma interpretação doutrinária e jurisprudencial que valoriza as especificidades de cada caso, este direito revela-se um mecanismo versátil e essencial para enfrentar os desafios do emparcelamento. Em última análise, a preferência entre confinantes não é apenas uma regra técnica; é uma ferramenta legislativa com raízes no passado, mas voltada para o futuro - uma metáfora viva para a importância de trabalharmos em conjunto para construir um território mais eficiente, sustentável e justo.

2. Artigo 1381º do Código Civil Português

O artigo 1381.º do Código Civil Português, como uma balança equilibrada entre direitos e liberdades, emerge como o contraponto necessário ao direito de preferência nos prédios rústicos confinantes. É como se o legislador, ao esculpir o artigo 1380.º, tivesse criado uma espada poderosa para proteger a coesão agrícola, mas ao introduzir o artigo 1381.º, decidisse que até as espadas precisam de bainhas. Longe de enfraquecer o direito de preferência, este artigo humaniza-o, delimitando-o e adaptando-o à realidade prática.

António Menezes Cordeiro, no seu consagrado Tratado de Direito Civil Português - Direitos Reais¹⁴, oferece-nos um olhar crítico e, ao mesmo tempo, pragmático sobre o papel do artigo 1381.º. Para Cordeiro, este artigo é mais do que uma lista de exceções; é uma bússola que orienta o direito de preferência, impedindo-o de se tornar uma ferramenta desproporcional.

O autor destaca que o artigo funciona como um moderador, ajustando o direito às dinâmicas económicas e sociais. É, segundo ele, uma tentativa do legislador de evitar que o direito de preferência, concebido para proteger a agricultura, se transforme num entrave injusto ou desnecessário à liberdade contratual e ao mercado imobiliário. Para Cordeiro, o verdadeiro desafio do legislador foi equilibrar dois interesses muitas vezes conflitantes: o público, relacionado ao

¹⁴ COREDEIRO, António Menezes (2022). Tratado de Direito Civil Português - Direitos Reais, Vol. II, 2ª parte, Almedina, pp. 1120 a 1135.

ordenamento territorial e ao emparcelamento, e o privado, ligado à liberdade de dispor da propriedade.

2.1 Pressupostos

O artigo 1381.º delinea os cenários em que o direito de preferência não pode ser exercido. É um mapa que traça os limites deste instituto, apontando as situações em que ele deixa de fazer sentido.

2.1.1 Fim Não Agrícola do Terreno Alienado (alínea a)

A exclusão mais notória refere-se aos imóveis que já não têm um fim agrícola. O legislador reconhece que não há sentido em proteger terrenos que já abandonaram o circuito agrícola e, por isso, não contribuem para o objetivo principal do emparcelamento. Como sublinha Menezes Cordeiro, “a agricultura, onde deixou de existir, não pode ser resgatada por mera força legislativa”¹⁵.

2.1.2 Área Superior à Unidade de Cultura

Outra exceção relevante é quando o terreno alienado tem uma área que excede a unidade mínima de cultura. Este critério reflete uma preocupação com a formação de explorações agrícolas viáveis e o combate à fragmentação excessiva, mas também evidencia uma vontade de não restringir negócios que, por si só, já promovam a sustentabilidade agrícola.

2.1.3 Incompatibilidade com os Objetivos do Direito de Preferência

O artigo atua ainda como um filtro, garantindo que o exercício da preferência respeite o espírito do artigo 1380.º. Alienações que não contribuam para a eficiência ou viabilidade agrícola não devem ser cobertas pelo direito de preferência. Esta função é essencial para evitar que o direito se torne um obstáculo injustificado.

¹⁵ Idem pp. 1120 a 1135.

2.1.4 O Caso Paradigmático: Acórdão de 28 de fevereiro de 2008 (proc. n.º 08A075)

A jurisprudência portuguesa tem aplicado o artigo 1381.º como uma ferramenta interpretativa essencial para resolver conflitos.

Neste caso, o Supremo Tribunal de Justiça excluiu o direito de preferência sobre um imóvel destinado à construção. A decisão sublinhou que a intenção do adquirente era crucial e, neste caso, afastava qualquer conexão agrícola. O tribunal reforçou que proteger terrenos sem viabilidade agrícola seria desvirtuar os objetivos do direito de preferência.

Outro ponto enfatizado pela jurisprudência, e também pela doutrina, é que a intenção do adquirente deve ser avaliada com rigor. Cabe a este demonstrar, por todos os meios de prova admitidos, que o imóvel não será usado para fins agrícolas. Este critério, que parece óbvio na teoria, transforma-se muitas vezes numa questão de facto complexa nos tribunais.

2.1.5 Considerações Finais

O artigo 1381.º do Código Civil, embora muitas vezes relegado ao papel de coadjuvante do artigo 1380.º, é, na verdade, a sua âncora de equilíbrio. É ele que impede o direito de preferência de se tornar uma imposição cega e desproporcionada, ajustando-o ao terreno, literal e figurativamente.

António Menezes Cordeiro oferece-nos uma perspetiva que não é apenas técnica, mas profundamente humana: este artigo não é uma limitação arbitrária, mas uma cerca que protege os interesses legítimos de todas as partes. E, como qualquer cerca bem construída, garante que o direito de preferência não invada espaços que já não lhe pertencem.

Em última análise, o artigo 1381.º é a mão invisível do legislador que segura o pêndulo do direito de preferência, impedindo-o de oscilar para extremos. É uma recordação de que até os direitos mais amplos precisam de ser moldados pela realidade, assegurando que permaneçam justos, equilibrados e eficazes.

Afinal, o Direito, como uma máquina bem afinada, só funciona se todas as suas peças trabalharem em harmonia.

3. Artigo 416.º do Código Civil Português

3.1 Pressupostos

O artigo 416.º do Código Civil Português, que consagra os pressupostos do direito de preferência, é um verdadeiro compasso jurídico que guia a interação entre os interesses do proprietário, do preferente e do terceiro adquirente. Trata-se de uma norma que, apesar de técnica, carrega em si a delicadeza de equilibrar direitos e expectativas, conferindo ao preferente a possibilidade de intervir num negócio jurídico sem quebrar a fluidez das relações comerciais.

3.1.1 Manifestação de Intenção de Alienar

O ponto de partida para o exercício do direito de preferência é, sem dúvida, a vontade do proprietário de alienar o bem. Esta manifestação não pode ser tácita ou implícita, mas deve ser clara e inequívoca, representando o momento em que o proprietário coloca o bem no mercado. Como defende Menezes Cordeiro, “a intenção de alienar é o coração do direito de preferência; sem ela, o direito não tem como pulsar”.¹⁶

3.1.2 Obrigação de Notificação

A notificação ao preferente é o fio condutor que liga o desejo do proprietário ao exercício do direito de preferência. Nos termos do artigo 416.º, esta notificação deve incluir todas as condições do negócio: preço, condições de pagamento e quaisquer outros elementos relevantes. A jurisprudência é clara: a omissão de qualquer destes elementos compromete a validade do negócio, abrindo caminho para que o preferente o conteste. Segundo Antunes Varela, “o

¹⁶ COREDEIRO, António Menezes (2022). Tratado de Direito Civil Português - Direitos Reais, Vol. II, 2ª parte, Almedina, p. 1124.

direito de preferência não pode ser exercido no escuro; é na luz das condições oferecidas que o preferente decide o seu caminho”.¹⁷

3.1.3 Prazo Perentório para o Exercício do Direito

Após a notificação, o preferente dispõe de um prazo curto - oito dias, salvo estipulação diversa - para manifestar a sua intenção de exercer o direito de preferência. Este prazo, como sublinha Pires de Lima, “é a balança entre a urgência das transações comerciais e o direito do preferente, garantindo que nenhum dos lados se prolongue indefinidamente”.¹⁸

3.1.4 Igualdade de Condições

Um dos alicerces do artigo 416.º é o princípio da igualdade de condições. O preferente deve adquirir o bem exatamente nas mesmas condições oferecidas ao terceiro adquirente, sem alterações no preço ou nos termos. Galvão Telles refere que “este princípio assegura que o preferente não beneficia de privilégios que possam desequilibrar o mercado ou onerar indevidamente o proprietário”.¹⁹

3.1.5 Validade Jurídica do Negócio Subjacente

Para que o direito de preferência possa ser exercido, o negócio jurídico subjacente - por exemplo, um contrato-promessa de compra e venda - deve ser válido. Como defende João Cura Mariano, “o direito de preferência é um ramo que cresce apenas numa árvore saudável; se o tronco do contrato for viciado, não há direito que se sustente”.²⁰

¹⁷ PIRES DE LIMA, Fernando de Andrade e VARELA, João de Matos Antunes (2010). Código Civil Anotado, Vol. III, Editora Coimbra, p. 380.

¹⁸ Idem, p. 383.

¹⁹ TELES, Inocêncio Galvão (1992). Direito de Preferência na Alienação de Prédios Confinantes (a propósito da nova legislação sobre emparcelamento rural), O Direito, Lisboa, A.124º, nº1-2 p. 18.

²⁰ MARIANO, João Crua (2015). Responsabilidade Contratual do Empreiteiro pelos Defeitos da Obra, 3.ª Edição, Almedina, p. 89.

3.1.6 Publicidade e Segurança Jurídica

A formalidade e a publicidade são elementos fundamentais, particularmente em negócios que envolvem bens imóveis sujeitos a registo predial. A omissão do registo pode colocar em causa a eficácia da preferência perante terceiros, como sublinha Menezes Cordeiro: “O registo não é apenas uma formalidade; é a voz que anuncia ao mundo a existência do direito”.²¹

3.1.7 Considerações Finais

O artigo 416.º do Código Civil Português não é apenas uma norma técnica; é um mosaico onde cada peça tem um propósito específico, garantindo que o direito de preferência seja exercido com transparência e equidade. Desde a intenção de alienar até à igualdade de condições, cada pressuposto funciona como um mecanismo num relógio jurídico que equilibra a liberdade contratual com a proteção dos direitos do preferente. Esta norma é, em última análise, uma demonstração da capacidade do direito de transformar um simples ato comercial num processo que valoriza a justiça e a previsibilidade.

Capítulo 5: A Notificação como Elemento Central.

Para concretizar a proposta delineada neste estudo, torna-se indispensável explorar as nuances das notificações que operam como pressupostos das preferências legais. Estas notificações, mais do que simples formalidades, constituem o alicerce sobre o qual se edifica o exercício do direito de preferência, funcionando como uma espécie de "ponto de partida" obrigatório. Ao longo desta análise, será evidente como tais notificações não apenas cumprem um papel técnico, mas também se revelam como instrumentos valiosos para estabelecer paralelos e comparações que nos conduzirão à ideia central deste trabalho.

²¹ COREDEIRO, António Menezes (2022). Tratado de Direito Civil Português - Direitos Reais, Vol. II, 2ª parte, Almedina, p. 1130.

Cada notificação, com os seus elementos próprios e finalidades específicas, reflete a tensão intrínseca entre a proteção do preferente e a liberdade contratual do alienante. São elas que garantem que o preferente tenha pleno conhecimento das condições do contrato projetado, permitindo-lhe tomar uma decisão informada sobre o exercício do seu direito. Além disso, servem como um filtro que assegura que as partes envolvidas no negócio respeitam o equilíbrio necessário para preservar a justiça nas transações.

A exploração destas notificações permitirá não só compreender os desafios práticos associados ao exercício do direito de preferência, mas também identificar as fragilidades e os pontos fortes do regime jurídico atual. Desta forma, estas análises comparativas constituirão um guia para fundamentar a proposta que este estudo pretende apresentar, lançando luz sobre os caminhos possíveis para uma aplicação mais eficaz e equilibrada do direito de preferência em Portugal.

1. Notificação do Arrendatário

O artigo 1091.º, n.º 4, do Código Civil Português determina que «a comunicação prevista no n.º 1 do artigo 416.º é expedida por carta registada com aviso de receção, sendo o prazo de resposta de 30 dias a contar da data da receção». Esta norma, à primeira vista, parece oferecer uma solução prática e objetiva para o exercício do direito de preferência. Contudo, como tantas vezes acontece no Direito, o diabo está nos detalhes. Ao mergulharmos no conteúdo destas disposições, surgem dúvidas que desafiam até os juristas mais experimentados.

De acordo com o artigo 416.º, n.º 1, «querendo vender a coisa que é objeto do pacto, o obrigado deve comunicar ao titular do direito o projeto de venda e as cláusulas do respetivo contrato». Aqui está o coração da questão: o que significa, na prática, "projeto de venda" e "cláusulas do respetivo contrato"? Será que o senhorio deve partilhar todos os detalhes do contrato prometido, ou basta limitar-se aos aspetos essenciais, como o preço, as condições de pagamento e a data prevista para a escritura pública? A resposta, infelizmente, não é evidente.

Esta falta de clareza na redação legislativa tem gerado não só debates doutrinários, mas também dificuldades práticas consideráveis. A utilização de termos como "projeto" e "cláusulas" parece sugerir algo abrangente, mas não especifica com precisão o grau de detalhe exigido na comunicação. Estará o senhorio obrigado a expor integralmente o conteúdo do Contrato de Promessa de Compra e Venda, revelando até as condições mais minuciosas? Ou bastará mencionar os elementos essenciais para que o preferente possa tomar uma decisão informada?

Estas questões são tudo menos acadêmicas. Na prática, o teor da comunicação pode determinar o sucesso ou o fracasso de todo o processo de preferência. Uma comunicação incompleta pode dar azo a disputas judiciais, alegações de nulidade ou, pior ainda, prejudicar o preferente, que pode ver o seu direito esvaziado pela falta de informações cruciais.

O legislador, talvez inspirado por um desejo de simplicidade, deixou aqui uma zona cinzenta. E, como sabemos, no Direito, as zonas cinzentas são campos férteis para a insegurança jurídica. Neste contexto, a doutrina e a jurisprudência têm desempenhado um papel essencial para preencher as lacunas e fornecer orientações práticas. Contudo, a falta de uniformidade nas decisões judiciais apenas agrava a sensação de incerteza.

Por exemplo, há quem defenda que a comunicação deve incluir todos os elementos do contrato prometido, pois só assim o preferente poderá avaliar plenamente as condições da alienação. Outros, contudo, argumentam que esta exigência seria desproporcional e burocrática, apontando que o foco deve estar apenas nos aspetos essenciais do negócio, como o preço e as condições de pagamento.

É, assim, evidente que o artigo 416.º, n.º 1, ao usar expressões tão abertas como "projeto de venda" e "cláusulas", deixou a porta aberta para interpretações divergentes. E, claro, onde há divergência, há incerteza. Uma coisa é certa: a questão de saber até que ponto a comunicação deve ser detalhada é crucial para garantir que o direito de preferência seja exercido de forma justa e eficaz. Afinal, como decidir se queremos algo se nem sequer sabemos ao certo o que está em jogo?

José de Oliveira Ascensão, um nome incontornável no Direito Civil, oferece-nos uma abordagem lúcida, quase minimalista, sobre o conteúdo necessário para a notificação exigida no exercício do direito de preferência. Na sua visão, o artigo 416.º, n.º 1, do Código Civil não exige que o senhorio desdobre o contrato em todos os seus pormenores ou apresente uma versão "palavra por palavra" do acordo em negociação. Nada disso. Para Ascensão, a comunicação deve ser como um mapa claro: mostrar os caminhos principais sem sobrecarregar o preferente com informações supérfluas.²²

Quando o legislador fala em "cláusulas do contrato", Ascensão defende que se refere apenas ao essencial - o preço e as condições de pagamento. Estes são os pilares, as coordenadas básicas que permitem ao arrendatário decidir se vai exercer o seu direito. Segundo o autor, não há necessidade de entregar uma cópia exaustiva do contrato; basta fornecer o núcleo duro das informações que realmente importam.²³

No entanto, como a prática tantas vezes nos ensina, a teoria raramente navega sozinha pelas águas da realidade. Em Portugal, onde os negócios imobiliários frequentemente dependem de crédito habitação, a ausência de informações como o prazo para a escritura pública ou a integralidade do objeto negociado pode transformar o direito de preferência numa espécie de corrida com barreiras invisíveis.

Embora a visão de Ascensão ofereça uma base sólida, há momentos em que a prática bate à porta com exigências adicionais. Pensemos na realidade do mercado: o arrendatário que recebe uma notificação sem saber o prazo para a escritura ou o alcance completo do contrato está, na prática, a caminhar no escuro. Como pode garantir um financiamento junto de uma entidade bancária se não conhece os prazos? Como pode exercer o seu direito se o objeto do contrato vai além do imóvel que ocupa?

²² ASCENSÃO, José Oliveira (2002). Preferência do arrendatário habitacional: notificação, caducidade, renúncia - Anotação ao Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 23 de Junho de 1992. Revista da Ordem dos Advogados, n.º 53, Lisboa: Centro Editor Livreiro da Ordem dos Advogados, pp. 685-689.

²³ ASCENSÃO, José Oliveira (2002). Direito de Preferência do Arrendatário, in Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Inocêncio Galvão Telles, vol. III - Direito do Arrendamento Urbano, Almedina, Coimbra, p. 257.

Imaginemos uma notificação onde o preço é claro, mas o prazo para a escritura é curto - demasiado curto para assegurar um crédito. O arrendatário, por mais boa vontade que tenha, encontra-se numa posição desfavorável, quase como alguém que tenta agarrar um balão que já começou a flutuar para fora do seu alcance. Nestes casos, a igualdade de condições, que é a essência do direito de preferência, deixa de existir.

É neste cruzamento entre teoria e prática que reside o verdadeiro desafio do direito de preferência. Por um lado, é indiscutível que o preço e as condições de pagamento são os elementos mais importantes - são, por assim dizer, o "alfa e ómega" da decisão do preferente. Por outro lado, sem informações complementares como o prazo e o objeto total do contrato, o direito de preferência corre o risco de se transformar numa formalidade ilusória, algo que existe no papel mas que se desmorona face às exigências do mercado.

Portanto, ainda que a doutrina de Ascensão sublinhe a importância de não sobrecarregar a notificação, é igualmente crucial garantir que o arrendatário tenha acesso a informações suficientes para exercer o seu direito de forma prática e eficaz. A justiça, afinal, não se faz apenas com simplicidade; faz-se com uma visão clara das necessidades reais dos intervenientes.

A abordagem de José de Oliveira Ascensão é, sem dúvida, um ponto de partida indispensável para compreender o conteúdo essencial da notificação no direito de preferência. No entanto, é preciso olhar além da teoria. O mercado imobiliário português, com as suas especificidades, exige que a notificação seja mais do que um documento técnico; deve ser um instrumento que capacite o preferente a agir em igualdade de condições. Só assim se garante que o direito de preferência não seja apenas um direito "no papel", mas uma proteção efetiva no mundo real. Afinal, no Direito, como na vida, o essencial não é suficiente se não for também funcional.

Carlos Lima no livro *Direitos Legais de Preferência*, in *Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Inocêncio Galvão Telles* refere que a comunicação deve conter todos os elementos essenciais do contrato projetado. Ele acredita que o senhorio não deve seleccionar quais elementos incluir, pois o conhecimento geral

dos detalhes do contrato pode ser crucial para o arrendatário decidir exercer ou não o direito de preferência²⁴.

Agostinho Cardoso Guedes sustenta que, com base no artigo 416.º, n.º 1 do Código Civil e no artigo 1028.º, n.º 1 do Código de Processo Civil, a comunicação deve incluir todas as cláusulas do contrato projetado. Isso abrange a identificação do bem a ser transacionado, o tipo específico de alienação, o preço, as condições de pagamento, as garantias, o local e o modo de pagamento²⁵.

No seguimento do exposto sobre os elementos que deveriam ser incluídos na notificação ao arrendatário, chama a atenção o entendimento quase unânime sobre a necessidade de se informar a identidade do terceiro adquirente. Embora estas doutrinas tenham sido escritas antes da implementação do Regulamento Geral de Proteção de Dados (EU 2016/679), isso nunca deveria ser considerado um elemento essencial, visto que a relação jurídica criada pela preferência legal do arrendatário face ao senhorio deve manter-se estritamente ligada a essas duas partes e jamais incluir quaisquer dados do terceiro adquirente, pois este não faz parte dessa relação jurídica. Ademais, mesmo nas cláusulas consideradas como essenciais ao exercício do direito de preferência do arrendatário, como a cláusula do preço e das condições de pagamento, deve-se ter cuidado para jamais permitir que o arrendatário tenha acesso aos dados bancários do terceiro adquirente. Muitas vezes, devido à Lei n.º 83/2017, de 18 de agosto, o promitente-comprador tem a obrigação de indicar o IBAN ou os dados do cheque que usará para efetuar essa compra.

O Professor Carlos Lima afirma que a expressão "projeto de venda" indicada no artigo 416.º, n.º 1 do Código Civil inclui a indicação do terceiro adquirente. Ele acredita que conhecer a identidade do terceiro é essencial para a decisão do

²⁴ LIMA, Carlos (2003). Direitos Legais de Preferência, in Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Inocêncio Galvão Telles, vol. IV - Novos Estudos de Direito Privado, Almedina, Coimbra, p. 501.

²⁵ GUEDES, António Agostinho Cardoso da Conceição (1999). A Natureza Jurídica do Direito de Preferência. Porto: Universidade Católica Portuguesa.

preferente em exercer ou não o direito de preferência, especialmente em casos de compropriedade²⁶.

Joaquim Marcelino sustenta que não é necessário informar a identidade do terceiro adquirente ao arrendatário preferente, exceto em casos de compropriedade, onde a identidade pode ser um fator decisivo²⁷.

Apesar das divergências doutrinárias - e são muitas, diga-se -, há algo que não deixa margem para dúvidas: o senhorio tem o dever de realizar uma comunicação clara e completa, mas sem descambar para uma exposição desnecessária de detalhes, sempre ancorado na boa-fé e no respeito aos direitos de todos os envolvidos, mesmo daqueles que, à partida, estão fora da relação jurídica que origina esta preferência legal.

Para garantir que o direito de preferência do arrendatário seja efetivo e não apenas uma formalidade vazia, é indispensável que a comunicação inclua o objeto do contrato. Este ponto é particularmente importante quando a venda não se limita ao imóvel arrendado, mas abrange outros elementos, como lugares de estacionamento ou frações autónomas. O arrendatário precisa de saber exatamente o que está a ser negociado - afinal, como pode decidir sem conhecer o que está realmente em jogo?

E claro, o preço global, as condições de pagamento e o prazo para a escritura pública são o coração da comunicação. Sem estas informações, o arrendatário fica de mãos atadas, incapaz de ponderar se pode ou quer exercer o seu direito. No entanto, e aqui entra o desafio, é igualmente fundamental proteger os dados pessoais de todos os envolvidos na transação. A privacidade dos promitentes-compradores, procuradores ou quaisquer terceiros deve ser preservada, mesmo quando algumas dessas informações aparecem em cláusulas que, pela sua essência, têm de ser comunicadas.

²⁶ LIMA, Carlos (2003). Direitos Legais de Preferência, in Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Inocêncio Galvão Telles, vol. IV - Novos Estudos de Direito Privado, Almedina, Coimbra, p. 501.

²⁷ MARCELINO, Américo Joaquim (2007). Da preferência - Estudos, Notas da doutrina e jurisprudência e Legislação mais comum, 3.^a Edição, Coimbra, Coimbra Editora, p. 11.

A comunicação, portanto, tem de ser um exercício de equilíbrio. Deve ser suficientemente abrangente para permitir ao arrendatário tomar uma decisão informada, mas ao mesmo tempo respeitar as normas de proteção de dados pessoais. Isto significa que apenas os elementos estritamente necessários para o exercício do direito de preferência devem ser incluídos. Por exemplo, identificar o objeto do contrato, o preço e o prazo para a escritura é crucial, mas incluir detalhes irrelevantes, como a identidade do terceiro adquirente, pode ultrapassar o necessário, violando normas de privacidade.

A análise da aplicação prática destes artigos mostra uma realidade multifacetada. É consensual que os elementos essenciais do contrato devem constar da comunicação, mas há divisões na doutrina quanto à necessidade de incluir informações mais específicas, como a identidade do adquirente.

José de Oliveira Ascensão, por exemplo, defende que a comunicação deve limitar-se ao essencial, como o preço e as condições de pagamento, enquanto outros autores consideram que detalhes adicionais podem ser indispensáveis para salvaguardar o direito do arrendatário. Esta divergência reflete as dificuldades de aplicar uma norma que tem de equilibrar dois interesses: a transparência necessária para proteger o preferente e a confidencialidade exigida pela proteção de dados pessoais.²⁸

Concluindo, a comunicação ao arrendatário preferente deve ser um instrumento de clareza, mas sem excessos. Deve fornecer todas as informações essenciais - e apenas estas - para que o preferente possa decidir, de forma informada, se quer exercer o seu direito. Ao mesmo tempo, deve evitar a exposição desnecessária de dados pessoais de terceiros, respeitando as normas de proteção de dados.

Este é um verdadeiro exercício de equilíbrio jurídico, em que a balança deve pender igualmente para os dois lados: garantir a efetividade do direito de preferência sem comprometer a privacidade. É uma dança delicada entre a

²⁸ Cfr. ASCENSÃO, José Oliveira (2012). Teoria Geral do Direito Civil, 4ª edição, Almedina.

transparência e a confidencialidade, onde o Direito, como um maestro atento, tem de afinar cada nota para que o resultado seja harmonioso.

2.2 Notificação das Entidades Públicas

Conforme determina o artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 89/2021, todas as transações imobiliárias que envolvam imóveis localizados em Zonas de Pressão Urbanística (ZUP) devem, obrigatoriamente, ser precedidas de uma notificação às entidades públicas competentes. Esta norma, à primeira vista, reflete um compromisso com um dos pilares da Constituição: garantir o acesso universal e digno à habitação para todos os cidadãos. Contudo, como tantas vezes acontece no Direito, entre o ideal legislativo e a prática quotidiana abre-se um fosso de incertezas e contradições.

O conceito de Zonas de Pressão Urbanística deveria, em teoria, ser um ponto de orientação clara para proprietários e agentes do setor imobiliário. Contudo, a falta de uma definição precisa - e, mais importante, acessível - destas áreas tem gerado um ambiente de apreensão e incerteza no mercado. Perante esta indefinição, os agentes imobiliários, num esforço de salvaguardar a legalidade, têm optado por publicar notificações relativas ao exercício do direito de preferência no portal www.predialonline.pt para praticamente todas as transações de imóveis destinados à habitação.

Ironia das ironias, esta solução, que deveria trazer previsibilidade, acaba por se transformar num gargalo. Por um lado, compromete a agilidade do comércio jurídico imobiliário, criando entraves burocráticos onde se procurava eficiência. Por outro, sobrecarrega as entidades públicas, que são inundadas com um volume de notificações desproporcional, desvirtuando o propósito original da norma.

Na prática, é ao proprietário do imóvel que recai o fardo - ou dever - de notificar as entidades públicas competentes, nomeadamente a câmara municipal onde o imóvel se situa. Esta notificação deve incluir, não só a intenção de realizar um negócio sujeito a preferência (normalmente uma venda, mas não exclusivamente), como também todos os detalhes necessários

sobre as condições negociais. É através desta comunicação que as entidades preferentes podem avaliar se desejam exercer o seu direito.

O que não se admite, contudo, é o argumento de desconhecimento. O legislador foi claro: a ignorância do proprietário sobre a existência de um direito de preferência não pode ser usada como escudo para impedir o seu exercício por parte do município. Assim, recai sobre o proprietário a responsabilidade de conhecer as normas aplicáveis e agir em conformidade. Não saber deixou, há muito, de ser desculpa.

Mas, atenção, o dever de agir não é exclusivo do proprietário. As câmaras municipais, enquanto principais beneficiárias deste direito, também têm responsabilidades que, frequentemente, ficam por cumprir. De acordo com o protocolo estabelecido com o Instituto dos Registos e Notariado (IRN) em 2009, os municípios devem fornecer e manter atualizada uma lista dos locais onde existe direito de preferência. Esta informação deve estar inscrita no portal "Casa Pronta", que funciona como uma plataforma central para a manifestação de intenções de exercício deste direito.

E o que acontece quando o município não cumpre? Bem, o jogo inverte-se. A falta de comunicação ao IRN pode ser utilizada como argumento por parte de proprietários ou terceiros para contestar o exercício do direito de preferência. Sem a devida indicação no "Casa Pronta", o município arrisca-se a ver o seu direito questionado e, em última análise, esvaziado.

Os direitos legais de preferência são estritamente aqueles previstos na lei, definidos com base em critérios objetivos relacionados com os imóveis, como o uso, a localização ou outras características específicas. No entanto, o exercício deste direito, por parte do município, deve ser cuidadosamente delimitado: só se deve pronunciar sobre imóveis e negócios listados no "Casa Pronta", e não sobre qualquer transação formalizada através deste "balcão único".

Este ponto é crucial para evitar a armadilha da burocratização excessiva. Quando tudo é prioritário, nada o é. Concentrar esforços nos imóveis efetivamente listados no "Casa Pronta" permite um uso mais eficiente dos

recursos públicos, garantindo que o direito de preferência é exercido de forma eficaz e sem abusos.

O Decreto-Lei n.º 89/2021, ao introduzir obrigações como a notificação prévia em Zonas de Pressão Urbanística, procura, sem dúvida, responder a uma necessidade premente: assegurar habitação digna e acessível em áreas onde o mercado imobiliário está sob pressão. Contudo, a falta de clareza na definição das ZUP e a implementação desigual das normas têm gerado um efeito colateral indesejado: incertezas e entraves no mercado imobiliário.

Para que este mecanismo funcione como pretendido, é essencial que proprietários e municípios assumam as suas responsabilidades de forma rigorosa. Enquanto os primeiros devem garantir notificações completas e tempestivas, os segundos têm de cumprir o dever de atualização do "Casa Pronta", assegurando que o direito de preferência pode ser exercido sem percalços.

No final, a eficácia desta norma depende de um equilíbrio delicado entre transparência e eficiência. Se cada peça deste puzzle jurídico funcionar em harmonia, o direito de preferência pode transformar-se num instrumento eficaz de regulação do mercado habitacional. Caso contrário, arrisca-se a ser mais uma engrenagem emperrada na máquina já sobrecarregada do Direito Imobiliário Português.

Capítulo 6: O Momento de dar Conhecimento do Direito de Preferência ao Proprietário Confinante

O artigo 1380.º do Código Civil emerge como um farol na vastidão das relações jurídicas, conferindo ao proprietário de um prédio confinante uma espécie de primazia quase aristocrática no universo da venda de prédios rústicos. Esta prerrogativa, qual espada de Dâmocles sobre o vendedor, destina-se a cimentar o solo fragmentado da propriedade rural, promovendo um ideal de emparcelamento que parece tanto pragmático quanto poético: unir o que está disperso, tecer um tapete de terra contígua, como se a paisagem clamasse por unidade.

Mas, tal privilégio não é exercido à toa. Não basta a vizinhança; o direito ergue-se apenas quando estamos diante de prédios rústicos, numa venda pura e simples. Aqui, as palavras do legislador são claras como cristal: o solo - seja o do preferente, seja o da venda - não pode ultrapassar a mística dimensão da unidade de cultura, essa medida que, embora concreta, transporta um sabor quase mítico de justiça agrária.

A mecânica do direito de preferência, regida pelo artigo 416.º do Código Civil, tem o ritmo de um ritual bem coreografado. O vendedor deve informar o preferente - e com detalhe, não com evasivas - sobre o projeto de venda e os termos do contrato. A comunicação abre, então, uma janela temporal de oito dias para que o preferente manifeste o seu desejo, como quem bate à porta do futuro com intenção firme. Há, claro, espaço para a flexibilidade, caso as partes estipulem um prazo diferente, mas a essência permanece: o tempo não espera.

Todavia, nem todas as transações são dignas de acionar tal direito. Se o negócio foge da esfera da venda ou da doação em cumprimento, o preferente não pode erguer a sua bandeira. O mesmo ocorre se os terrenos abrigarem prédios urbanos, ou se a sua destinação for alheia à cultura agrícola. Há também um limite físico: a unidade de cultura funciona como linha de demarcação. Para além disso, cenários onde diversos prédios dispersos compõem uma exploração agrícola familiar também escapam ao alcance do direito.

Porém, a história não termina aqui. Se o preferente for deixado na penumbra, ignorado na hora da comunicação, a lei concede-lhe uma última arma: o recurso ao tribunal. Pode ele, então, reclamar o que é seu por direito, desde que o faça dentro de seis meses após ter obtido conhecimento dos contornos essenciais da transação. É como se a justiça lhe sussurrasse: “Mesmo no silêncio, o direito à terra pode florescer”.

1. A Comunicação para Preferência a Luz da Vontade Negocial como Pressuposto de sua Constituição

Para encontrar uma solução eficaz para a questão da comunicação ao Proprietário confinante nas transações imobiliárias, é imprescindível analisar detalhadamente o momento exato em que a vontade negocial de vender se cristaliza, desencadeando a obrigação de comunicar o direito de preferência. A compreensão precisa deste ponto é essencial para garantir a segurança jurídica das transações, especialmente em contextos envolvendo propriedades rústicas, onde as peculiaridades do processo de venda apresentam desafios adicionais.

Tradicionalmente, tanto a doutrina quanto a prática jurídica em Portugal têm tratado o Contrato de Promessa de Compra e Venda como o marco definidor da manifestação da vontade negocial de vender. Este contrato, amplamente utilizado no país, é considerado o ponto inicial para o cumprimento das obrigações legais, incluindo a comunicação ao titular do direito de preferência. No entanto, essa visão tradicional pode ser vista como limitada ou até desatualizada, sobretudo quando se leva em conta as transformações recentes no mercado imobiliário, como o aumento da participação de mediadoras imobiliárias e o crescente influxo de investimento estrangeiro em Portugal.

António Agostinho Cardoso da Conceição Guedes apresenta uma interpretação que desafia essa visão convencional. De acordo com ele, a vontade de vender e a consequente obrigação de comunicar o direito de preferência somente surgem com a efetiva celebração de um contrato de compra e venda entre o Proprietário obrigado e um terceiro. Neste entendimento, a formalização de um contrato válido e eficaz é o evento que dá origem à necessidade de comunicação ao titular do direito de preferência. Apenas após a conclusão desse contrato o Proprietário se vê na obrigação de informar os termos acordados ao preferente, que então pode optar por exercer o seu direito, resultando na formação de um novo contrato de compra e venda nos mesmos termos do anterior.²⁹

²⁹ Cfr. GUEDES, António Agostinho Cardoso da Conceição (1999). *A Natureza Jurídica do Direito de Preferência*. Porto: Universidade Católica Portuguesa

Na encruzilhada onde se cruzam a intenção de vender e o direito de preferência, ergue-se um dilema jurídico que parece tanto simples como escorregadio. Por vezes, o que é evidente no plano teórico revela-se tortuoso na prática. Eis o ponto que merece ser debatido: em que momento, no labirinto das transações imobiliárias, a vontade negocial de um proprietário ganha forma suficientemente concreta para acionar a obrigação de comunicação ao titular do direito de preferência?

A interpretação predominante em Portugal situa esse marco na celebração de um contrato de promessa de compra e venda, tratado como o ponto de cristalização da vontade de alienar. Contudo, à luz das transformações do mercado – onde mediadoras imobiliárias tecem redes intrincadas e investidores internacionais mudam as regras do jogo –, essa perspetiva tradicional revela-se, em muitos casos, como um véu que encobre a realidade.

Uma alternativa à doutrina tradicional sugere que a constituição do direito de preferência não deve estar condicionada à celebração do contrato com o terceiro. Em vez disso, poderia ser antecipada para um momento anterior, onde a intenção de vender é formalizada de forma clara, como na celebração do contrato de mediação imobiliária. Essa ideia ressoa com o contexto contemporâneo, oferecendo um ponto de partida mais prático e previsível para a comunicação do direito de preferência.

O Professor Manuel Henrique Mesquita, uma das vozes de referência na matéria, argumenta que a vontade negocial se constitui quando o proprietário e o terceiro chegam a um acordo quanto aos termos do negócio. Para ele, a comunicação ao preferente ocorre apenas neste momento, quando há um projeto de venda bem delineado. Sob esta ótica, a obrigatoriedade de comunicação decorre de um momento de concretização quase finalista, protegendo o preferente ao garantir-lhe a possibilidade de exercer o seu direito com base em termos acordados.³⁰

Contudo, esta abordagem, embora juridicamente sustentável, levanta dificuldades. O contrato de promessa, além de ser muitas vezes condicionado,

³⁰ MESQUITA, Manuel Henrique (1997). Obrigações reais e ónus reais, Coimbra, Almedina, pp. 207 e 208.

é frequentemente utilizado para resguardar negociações em curso. Tal situação pode reduzir a clareza para o preferente, que, informado tardiamente, pode encontrar barreiras práticas para o exercício do seu direito.

Num mercado em constante efervescência, onde as mediadoras imobiliárias desempenham um papel central, a celebração do contrato de mediação emerge como um momento digno de maior consideração. Esse contrato não só formaliza a intenção de vender, como também estabelece um compromisso concreto para a promoção da alienação do imóvel. Assim, reconhecê-lo como o marco inicial da constituição da vontade negocial permitiria ao titular do direito de preferência um acesso mais cedo e mais transparente à informação.

Imagine-se, por exemplo, um proprietário rural que, ao assinar um contrato de mediação, deixa clara a intenção de alienar a sua propriedade. Se a comunicação ao preferente só ocorrer após um acordo com um terceiro, o preferente poderá ser colocado perante um prazo apertado ou uma situação de facto consumado, comprometendo o exercício do seu direito. Antecipar o momento da comunicação para a formalização do contrato de mediação resolveria este problema, oferecendo ao preferente tempo e clareza suficientes para tomar uma decisão informada.

A adoção desta abordagem traria inegáveis vantagens. Além de reforçar a posição do preferente, também:

- Promoveria maior previsibilidade no mercado, ao estabelecer um marco temporal mais claro;
- Reduziria potenciais litígios, ao eliminar ambiguidades sobre o momento exato da comunicação;
- Harmonizaria a prática jurídica com a realidade económica, adaptando o direito às novas dinâmicas do mercado.

Por outro lado, não se nega que a comunicação final com base no acordo com o terceiro seja crucial para salvaguardar os interesses do preferente. Este momento continua a ser indispensável para a definição das condições concretas do negócio. No entanto, uma comunicação preliminar, com base no contrato de

mediação, pode prevenir situações onde o preferente se veja surpreendido ou pressionado por prazos exíguos.

O mercado imobiliário contemporâneo exige respostas que conciliem tradição e inovação. Ao propor a celebração do contrato de mediação como marco inicial da constituição da vontade negocial, abre-se caminho para uma abordagem mais alinhada às práticas atuais. Essa interpretação não apenas reforça a proteção ao titular do direito de preferência, mas também contribui para a segurança e integridade das transações imobiliárias, promovendo um ambiente de maior estabilidade e transparência.

Ao ajustarmos as lentes através das quais interpretamos a constituição da vontade de vender, não estamos a abandonar a doutrina clássica, mas sim a enriquecer com uma nova perspectiva que dá voz às realidades e desafios do presente. É, talvez, nesse equilíbrio entre o que foi e o que é que encontraremos as respostas que moldarão o futuro do Direito Imobiliário.

2. O Sentido Prático Jurídico da Comunicação para Preferência em Negócios Mediados por Mediadoras Imobiliárias.

Ah, o direito de preferência... Um tema que, à primeira vista, parece tão cristalino quanto um riacho num dia de primavera, mas que, quando colocado sob o sol inclemente da prática, revela-se repleto de arestas cortantes. Na sua essência, a comunicação para o exercício desse direito não é apenas uma mera formalidade; é o fio que liga a teoria à realidade, o ponteiro que marca o compasso entre o que se espera e o que efetivamente se cumpre. E é aqui que as coisas começam a desalinhar-se.

Quando falamos em comunicação no âmbito do direito de preferência, o artigo 416.º, n.º 1 do nosso estimado Código Civil diz, com toda a solenidade que lhe é própria, que a mensagem deve trazer o projeto de venda e as suas cláusulas contratuais como quem apresenta as cartas na mesa de um jogo de poker. Tudo transparente, tudo à vista, para que o preferente decida se quer apostar ou passar. Até aqui, parece simples. Mas e se, na realidade, a comunicação chegar

tardamente, como um barco que se atrasa e encontra o cais vazio? Ou, pior ainda, se vier mascarada, sem mostrar o jogo completo?

Aí reside o problema: a aparência de cumprimento nem sempre casa com a essência da boa-fé. Porque, sejamos honestos, ninguém gosta de jogar às escuras, e a boa-fé é, afinal, a luz que deve iluminar todo o caminho das transações jurídicas. Este princípio, mais antigo do que o próprio Código, é como aquela música de fundo numa cena de filme: está sempre lá, mesmo que, por vezes, ninguém lhe preste atenção. Mas basta a sua ausência para que tudo desmorone.

O que nos leva à questão prática: de que serve cumprir os requisitos legais da comunicação, se, na prática, o preferente não tem tempo ou informações suficientes para exercer o seu direito? A lei diz uma coisa, mas a vida insiste em outra. E o direito de preferência, que deveria ser um escudo protetor, pode tornar-se numa armadilha, uma ilusão de segurança que desaparece no momento em que mais se precisa dela.

Mais do que uma obrigação legal, a comunicação é uma ponte entre dois mundos: o do vendedor e o do preferente. Uma ponte que, se mal construída, não aguenta o peso do tráfego e acaba por ruir. A solução? Talvez passe por um olhar mais atento à realidade do mercado imobiliário, onde o tempo é um recurso tão escasso quanto precioso. Ou talvez seja necessário reforçar os mecanismos que garantam que a boa-fé não é apenas um ideal, mas uma prática efetiva.

De qualquer forma, o desafio está lançado. Porque, no fundo, o direito de preferência não é apenas sobre preferência; é sobre oportunidade, justiça e, sobretudo, sobre não deixar que as aparências enganem.

Carlos Alberto da Mota Pinto³¹ e António Menezes Cordeiro³² enfatizam a importância dos deveres de participação e informação no contexto das negociações contratuais. Mota Pinto aponta que os deveres de participação,

³¹ PINTO, Carlos Alberto da Mota (2003). *Cessão da Posição Contratual*, Coimbra, Almedina, p. 344.

³² CORDEIRO, António Menezes (2020). *Da boa fé no direito civil*, Coimbra, Almedina, p. 583

como a comunicação para preferência, visam fornecer ao destinatário informações necessárias para que este possa tomar decisões informadas sobre seu comportamento futuro. De forma semelhante, Menezes Cordeiro sublinha que os deveres de informação impõem às partes a obrigação de fornecer todos os esclarecimentos necessários para a conclusão honesta do contrato, o que inclui tanto a comunicação correta de informações quanto a evitação de omissões que possam prejudicar a outra parte.

Contudo, ao aprofundar o estudo sobre esse tema, percebe-se que a prática frequentemente desvia-se das diretrizes teóricas estabelecidas por esses doutrinadores. Um ponto que merece destaque é a interpretação literal do artigo 416.º, n.º 1 do Código Civil, que menciona "querendo vender a coisa". A partir dessa expressão, é possível questionar se a vontade de vender, que desencadeia a obrigação de comunicação, não poderia ser considerada como manifestada já no momento em que o Proprietário vincula-se a uma mediadora imobiliária por meio de um contrato de mediação. Tal interpretação ampliaria a compreensão sobre o momento ideal para a comunicação, adequando-a melhor à realidade prática das transações imobiliárias contemporâneas.

A vinculação a uma mediadora imobiliária, mediante a celebração de um contrato de mediação, representa uma clara manifestação da intenção de vender o imóvel. Nesse cenário, argumenta-se que a comunicação para o exercício do direito de preferência deveria ser realizada imediatamente após a assinatura do contrato de mediação imobiliária. Isso permitiria que o preferente fosse informado desde o início do processo de venda, possibilitando-lhe negociar em condições de igualdade e com pleno conhecimento das condições do negócio.

Ademais, é relevante considerar que, uma vez realizada a comunicação para preferência, o preferente possui a oportunidade de exercer seu direito, e o obrigado à preferência deve aguardar a resposta, abstendo-se de realizar atos que possam comprometer ou inviabilizar o exercício desse direito. Entretanto, a doutrina atual não oferece garantias suficientes de que o preferente terá ciência das condições originais do negócio, especialmente quando há a

intervenção de uma mediadora, pois as condições são muitas vezes estabelecidas previamente no contrato de mediação imobiliária.

Nesse sentido, a comunicação para o exercício do direito de preferência deve ser verídica e completa, conforme exige a lei. O conteúdo da comunicação deve ser cercado de cuidados para garantir o cumprimento adequado dessa obrigação. Entretanto, para assegurar que o preferente tenha acesso a informações corretas e tempestivas, a comunicação deveria incidir desde o início do processo, ou seja, a partir da celebração do contrato de mediação imobiliária. Dessa forma, garantir-se-ia que o preferente tivesse condições de negociar em igualdade de condições, desde o início das tratativas.

O artigo 1028.º, n.º 1 do Código de Processo Civil (CPC) complementa essa abordagem, determinando que, quando se pretende notificar alguém para exercer o direito de preferência, devem ser especificados o preço e as demais cláusulas do contrato projetado. Isso reforça a necessidade de uma comunicação clara e precisa, que permita ao preferente avaliar todas as condições do negócio. No entanto, a prática comum de realizar a comunicação apenas no momento da celebração do contrato de promessa de compra e venda ou na proposta pode ser insuficiente para garantir as condições justas de exercício do direito de preferência.

Dessa forma, é necessário reavaliar o momento apropriado para a comunicação. Defendo que, em casos onde há intervenção de uma mediadora imobiliária, a comunicação para o exercício do direito de preferência deve ocorrer imediatamente após a assinatura do contrato de mediação imobiliária pelo Proprietário. A partir desse momento, há uma clara manifestação da vontade de vender, e todas as condições exigidas pela lei para a comunicação já estão presentes.

Vejamos o artigo 17.º, n.º 1, alíneas b), c) e d) da Lei n.º 15/2013 de 8 de fevereiro³³ estabelece obrigações cruciais para as empresas de mediação imobiliária no exercício de suas funções. Essas disposições visam garantir

³³ Cf. Artigo 17.º, n.º 1, alíneas b), c) e d) da Lei n.º 15/2013 de 8 de fevereiro.

transparência, precisão e boa-fé nas transações imobiliárias, protegendo tanto os interesses dos clientes quanto a integridade do processo de mediação.

Alínea b): A primeira obrigação é que a empresa de mediação deve "certificar-se da correspondência entre as características do imóvel objeto do contrato de mediação e as fornecidas pelos clientes". Isso significa que a mediadora tem o dever de validar e confirmar que as informações fornecidas pelo Proprietário sobre o imóvel, como área, estado de conservação, localização, entre outros, correspondem à realidade. Essa verificação é fundamental para assegurar que o imóvel está sendo anunciado e negociado com base em dados precisos e verdadeiros, evitando equívocos ou fraudes que possam prejudicar as partes envolvidas.

Alínea c): A segunda obrigação imposta pela lei é que a empresa deve "propor aos destinatários os negócios de que for encarregada, fazendo uso da maior exatidão e clareza quanto às características, preço e condições de pagamento do imóvel em causa, de modo a não os induzir em erro". Aqui, a lei enfatiza a importância da clareza e precisão na comunicação com os potenciais compradores. A mediadora deve fornecer todas as informações relevantes sobre o imóvel de maneira transparente, incluindo preço e condições de pagamento, para garantir que os interessados possam tomar decisões informadas, sem serem induzidos em erro ou enganados por informações incompletas ou imprecisas.

Alínea d): Finalmente, a terceira obrigação especifica que a empresa de mediação deve "comunicar imediatamente aos destinatários qualquer facto que possa pôr em causa a concretização do negócio visado". Esta disposição sublinha o dever contínuo de transparência por parte da mediadora, que deve informar prontamente os interessados sobre qualquer mudança ou fato novo que possa afetar a realização do negócio. Isso inclui, por exemplo, a descoberta de questões legais envolvendo o imóvel, mudanças nas condições de venda, ou até mesmo a manifestação de um direito de preferência por parte de um terceiro.

Com base no exposto no artigo 17.º, n.º 1, da Lei n.º 15/2013, é evidente que, a partir da assinatura do Contrato de Mediação Imobiliária, estão reunidas as condições legais necessárias para que a comunicação do direito de preferência

seja realizada de forma segura e eficaz. A legislação impõe à mediadora imobiliária a responsabilidade de garantir a correspondência entre as características do imóvel e as informações fornecidas, além de assegurar que todas as condições, como preço e termos de pagamento, sejam comunicadas com precisão e clareza aos potenciais compradores.

Este conjunto de obrigações legais fornece uma base sólida para a comunicação do direito de preferência logo após a formalização do contrato de mediação. No momento em que o Proprietário decide vincular-se a uma mediadora, expressa inequivocamente sua intenção de vender o imóvel, e todos os detalhes relevantes sobre a transação já devem estar definidos ou, pelo menos, acessíveis. Isso inclui a natureza do imóvel, seja ele rústico, urbano ou misto, e suas características específicas, que são cruciais para o preferente ao avaliar seu interesse em exercer o direito de preferência.

A alínea d) do referido artigo é particularmente relevante, pois obriga a mediadora a comunicar imediatamente qualquer fato que possa influenciar a concretização do negócio. Isso inclui, sem dúvida, a existência de um direito de preferência por parte de um confinante. A legislação, portanto, não só permite, como exige que a comunicação seja feita em um momento em que todas as informações necessárias estão disponíveis, assegurando que o preferente tenha o tempo necessário para analisar a proposta de venda em suas condições reais e tomar uma decisão informada.

Dessa forma, ao antecipar a comunicação do direito de preferência para o momento imediatamente subsequente à assinatura do Contrato de Mediação Imobiliária, estamos garantindo maior transparência e equidade no processo. O preferente não apenas tem acesso a todas as informações de forma antecipada, como também ganha um tempo valioso para negociar, sem ser surpreendido em uma fase mais avançada da transação, onde as condições podem estar mais restritas e menos favoráveis.

Ademais, para o Proprietário que está vendendo, essa prática proporciona uma segurança jurídica adicional, pois a comunicação do direito de preferência é feita de maneira tempestiva, minimizando o risco de contestação futura e permitindo que o negócio seja concluído de forma mais fluida e com menor

risco de litígio. A antecipação da comunicação também reduz a pressão para encontrar o Proprietário confinante em fases mais críticas do processo de venda, evitando possíveis atrasos ou obstáculos que possam comprometer a transação.

Ao adotarmos essa interpretação, estaríamos promovendo maior segurança jurídica tanto para o preferente quanto para o Proprietário que deseja vender o imóvel. O preferente teria acesso antecipado a todas as informações relevantes, podendo decidir com base em dados completos e precisos. Simultaneamente, o Proprietário poderia realizar a comunicação sem comprometer a viabilidade da transação, mesmo em casos onde a localização do Proprietário confinante seja difícil. Isso resultaria em um processo mais justo e eficiente, compatível com a realidade atual do mercado imobiliário, onde a mediação é uma prática comum e necessária para a concretização de negócios.

A reinterpretção do momento adequado para a comunicação para o exercício do direito de preferência, especialmente em contextos de mediação imobiliária, é essencial para garantir a efetividade desse direito. Ao antecipar a comunicação para o momento da assinatura do contrato de mediação imobiliária, assegura-se que o preferente tenha todas as condições necessárias para exercer seu direito em tempo hábil, enquanto o Proprietário mantém a segurança jurídica necessária para conduzir a transação. Tal abordagem promove um equilíbrio justo entre os direitos das partes envolvidas e reflete uma aplicação mais prática e eficaz do princípio da boa-fé, que deve nortear todas as relações contratuais.

3. Da Necessidade de Reinterpretação

A complexidade inerente ao processo de comunicação para o exercício do direito de preferência em contratos de compra e venda de imóveis tem gerado uma série de debates e interpretações na doutrina jurídica. Essa discussão é motivada, em grande parte, pela necessidade de assegurar que todas as partes envolvidas no negócio jurídico tenham seus direitos devidamente resguardados, sem que o cumprimento dessas obrigações comprometa a fluidez e a segurança da transação. A doutrina diverge em relação ao conteúdo e ao momento ideal

para a comunicação da preferência, e essas divergências refletem a dificuldade em equilibrar a proteção dos direitos do preferente com a necessidade de não sobrecarregar o alienante com exigências que possam inviabilizar o negócio.

A principal questão que surge nesse contexto é o momento exato em que a comunicação do direito de preferência deve ser realizada. A prática corrente, que tem sido amplamente aceita, sugere que essa comunicação deve ocorrer em um momento posterior à assinatura do Contrato de Promessa de Compra e Venda, mas antes da formalização da Escritura Pública. Esse intervalo, contudo, é extremamente curto e pode não fornecer tempo suficiente para que o preferente avalie adequadamente as condições da venda e decida se deve ou não exercer o seu direito. Essa limitação temporal coloca o preferente em uma posição potencialmente desvantajosa, na medida em que a decisão de exercer a preferência precisa ser tomada de forma rápida e, muitas vezes, sem o tempo necessário para uma análise profunda das condições impostas pelo contrato.

A proposta de antecipar a comunicação para o momento seguinte à assinatura do Contrato de Mediação Imobiliária representa uma solução mais equilibrada e justa. Ao permitir que a comunicação seja realizada logo após a assinatura desse contrato, o preferente ganha um tempo valioso para considerar sua posição e analisar as condições da venda com a devida cautela. Essa abordagem também traz vantagens para o alienante, que, ao realizar a comunicação antecipadamente, minimiza o risco de ter que lidar com objeções ou complicações de última hora que poderiam surgir caso o preferente fosse informado apenas pouco antes da formalização da Escritura Pública.

Outro aspecto crucial desse debate é a controvérsia sobre a necessidade de incluir a identidade do terceiro interessado na comunicação do direito de preferência. A interpretação literal do artigo 416.º, n.º 1, do Código Civil português limita-se a exigir que a comunicação inclua o projeto de alienação e as cláusulas do contrato projetado, sem mencionar explicitamente a identidade do terceiro. No entanto, alguns doutrinadores argumentam que a divulgação da identidade do comprador poderia ser relevante para a decisão do preferente de exercer ou não o seu direito de preferência, na medida em que conhecer o

perfil do comprador potencial poderia influenciar a avaliação do negócio pelo preferente.

Apesar dessa argumentação, a inclusão da identidade do terceiro na comunicação pode acarretar riscos legais significativos. Em particular, a necessidade de proteger os dados pessoais do terceiro interessado é uma preocupação crescente no contexto jurídico atual, especialmente após a implementação do Regime Geral de Proteção de Dados (RGPD). O RGPD estabelece regras rígidas para o tratamento e a divulgação de dados pessoais, e a divulgação da identidade do terceiro comprador sem uma base legal sólida pode ser vista como uma violação dessas regras. Tal violação poderia expor o alienante a sanções legais, além de potencialmente comprometer a própria validade do negócio jurídico em questão.

Portanto, a insistência em incluir a identidade do terceiro na comunicação para o exercício do direito de preferência deve ser reavaliada à luz dessas considerações. Em vez de focar na identidade do comprador, a comunicação deve concentrar-se nos elementos essenciais do contrato de venda, como o preço, as condições de pagamento e outras cláusulas relevantes. Esses são os fatores que realmente influenciam a decisão do preferente de exercer o seu direito, e é neles que a comunicação deve se basear para garantir a conformidade com as exigências legais e a proteção dos direitos de todas as partes envolvidas.

Além disso, ao antecipar a comunicação para o momento imediatamente posterior à assinatura do Contrato de Mediação Imobiliária, resolve-se de maneira mais eficaz a questão de o tempo disponível para o preferente tomar uma decisão informada. Com essa antecipação, o preferente tem mais tempo para avaliar as condições do negócio, buscar aconselhamento jurídico se necessário, e decidir de forma consciente sobre o exercício do seu direito de preferência. Isso também alivia a pressão sobre o alienante, que não precisa se preocupar com a possibilidade de complicações de última hora que poderiam surgir caso a comunicação fosse feita em um momento mais próximo à formalização da Escritura Pública.

Além das vantagens práticas dessa abordagem, também há um ganho em termos de segurança jurídica. Ao permitir uma comunicação mais antecipada e detalhada, o processo torna-se mais transparente e menos suscetível a litígios futuros. O preferente, ciente de todas as condições do negócio desde o início, pode exercer seu direito de forma mais segura e com menos riscos de contestação. Ao mesmo tempo, o alienante pode prosseguir com o negócio com a confiança de que todas as obrigações legais foram cumpridas de maneira adequada e tempestiva, minimizando o risco de invalidade ou de demandas judiciais posteriores.

Outro ponto importante a considerar é a forma como a antecipação da comunicação impacta a negociação entre as partes envolvidas. Com mais tempo disponível para avaliar as condições, o preferente pode, se assim desejar, negociar diretamente com o alienante ou mesmo com o terceiro interessado, buscando condições mais favoráveis para exercer o seu direito de preferência. Isso pode resultar em um desfecho mais satisfatório para todas as partes, com a possibilidade de ajustes nas condições de venda que beneficiem tanto o preferente quanto o alienante, sem que seja necessário recorrer ao litígio.

Por fim, é importante ressaltar que essa abordagem não apenas protege os direitos do preferente, mas também fortalece a integridade do processo de alienação de imóveis como um todo. Ao garantir que todas as partes envolvidas tenham tempo suficiente para cumprir suas obrigações e tomar decisões informadas, cria-se um ambiente de maior previsibilidade e segurança nas transações imobiliárias. Isso é especialmente relevante em um contexto onde a confiança e a transparência são essenciais para o bom funcionamento do mercado imobiliário.

Em síntese, a antecipação da comunicação para o momento seguinte à assinatura do Contrato de Mediação Imobiliária oferece uma série de vantagens que vão além da simples conformidade legal. Ela proporciona um processo mais equilibrado e justo, onde o preferente tem tempo e condições adequadas para exercer seu direito, e o alienante pode proceder com a venda com maior segurança e menor risco de complicações. Ao evitar a inclusão desnecessária de informações sensíveis, como a identidade do terceiro comprador, essa

abordagem também respeita as normas de proteção de dados, evitando potenciais sanções e litígios. Com isso, a prática não apenas se alinha melhor às exigências legais, mas também promove uma maior confiança e estabilidade nas transações imobiliárias, beneficiando todas as partes envolvidas.

CAPÍTULO 6: APLICAÇÃO DO CONTEÚDO ESTUDADO EM UM CASO CONCRETO HIPOTÉTICO

Diante do contexto prático descrito, é essencial considerar a aplicabilidade dos princípios jurídicos pertinentes à comunicação de preferência para o Proprietário confinante, conforme estabelecido pelo regime jurídico da venda de bens imóveis, especialmente quando se trata de propriedades rústicas.

O Proprietário A, ao aceitar a proposta de compra e venda dos imóveis, age conforme as disposições legais pertinentes à alienação de bens imóveis e à comunicação de preferência estabelecida no Código Civil. No presente cenário, a venda proposta inclui tanto um prédio urbano quanto um terreno rústico, e cada um deles possui um valor definido, sendo o montante global estabelecido em 500.000,00€ (quinhentos mil euros). No entanto, a questão central reside na necessidade de respeitar o direito de preferência do Proprietário confinante do terreno rústico.

Conforme o artigo 1380.º do Código Civil, quando um imóvel rústico é alienado, o Proprietário do prédio confinante tem o direito de preferência sobre a compra, proporcionalmente à sua parte do preço de venda. Este direito tem como objetivo garantir que o Proprietário confinante possa adquirir a propriedade antes que esta seja vendida a um terceiro, preservando assim a integridade da sua posse e a continuidade da exploração agrícola ou pecuária que possa estar associada ao terreno.

Portanto, ao proceder com a comunicação de preferência, o Proprietário A deve observar a formalidade e os prazos estabelecidos para garantir a validade do direito de preferência. A comunicação deve ser realizada por escrito e enviada ao Proprietário confinante com a oferta concreta que foi feita pelo comprador B. O Proprietário confinante terá um prazo específico para manifestar o seu

interesse em exercer o direito de preferência, o qual é de 8 (oito) dias a contar da recepção da comunicação.

A proposta deve incluir todas as condições da venda, como o preço e as condições de pagamento, de forma a permitir ao Proprietário confinante uma avaliação justa da oferta. Se o Proprietário confinante decidir exercer o direito de preferência, ele deve manifestar a sua intenção de compra nas mesmas condições oferecidas pelo terceiro comprador.

Caso o Proprietário confinante opte por não exercer o direito de preferência, o Proprietário A poderá prosseguir com a venda ao comprador B conforme as condições acordadas. É imperativo que o Proprietário A documente adequadamente todo o processo de comunicação e resposta para evitar possíveis contestações futuras.

Assim, a análise prática deste caso confirma a necessidade de uma abordagem cuidadosa e detalhada na aplicação dos princípios legais relacionados ao direito de preferência, garantindo que todas as partes envolvidas sejam devidamente informadas e que os direitos legais sejam respeitados ao longo do processo de venda de imóveis.

1. Implicações Práticas do Caso

No papel de responsável por garantir a conclusão segura da negociação entre as partes, o primeiro passo é assegurar que todos os requisitos legais sejam cumpridos de forma eficiente e dentro dos prazos estabelecidos. No contexto do contrato de promessa de compra e venda firmado entre o Proprietário A e o comprador B, e tendo em vista o prazo acordado de 30 dias para a escritura pública, a comunicação ao Proprietário confinante do terreno rústico deve ser gerida com precisão.

Inicialmente, é crucial verificar a conformidade do contrato de promessa com os requisitos legais, especialmente em relação à comunicação de preferência. Devemos assegurar que o contrato inclua cláusulas específicas que detalhem a obrigação de comunicação e os termos acordados para a venda dos imóveis, tanto o urbano quanto o rústico.

Em seguida, é necessário preparar e enviar uma notificação formal ao Proprietário confinante do terreno rústico. A notificação deve ser clara, contendo todos os detalhes da proposta de venda, incluindo o preço de venda de cada imóvel e as condições de pagamento. Deve-se também fornecer informações suficientes para que o Proprietário confinante possa tomar uma decisão informada sobre o exercício do seu direito de preferência.

Devemos garantir que a comunicação seja enviada de acordo com as formalidades legais, preferencialmente por meio de um meio que permita a confirmação de recebimento, como carta registrada com aviso de receção. Isso assegura que haja um registro claro de que a comunicação foi recebida e que o prazo para resposta começa a contar a partir dessa data.

Além disso, é importante monitorar atentamente o prazo de resposta do Proprietário confinante. Caso este manifeste a sua intenção de exercer o direito de preferência, devemos facilitar a formalização da compra, garantindo que o Proprietário confinante possa adquirir o terreno rústico nas mesmas condições oferecidas ao comprador B. Se o Proprietário confinante optar por não exercer o direito de preferência, devemos preparar a documentação necessária para proceder com a venda ao comprador B, conforme estabelecido no contrato de promessa.

Finalmente, a comunicação contínua e transparente entre todas as partes é essencial para assegurar que o processo de venda se desenvolva sem contratempos. A coordenação entre a comunicação com o Proprietário confinante e o cumprimento dos prazos acordados para a escritura pública é fundamental para concluir a transação de forma eficiente e legalmente segura.

2. Análise da Necessidade de se Efetuar a Comunicação para Preferência

Primeiramente, é necessário investigar se, além da preferência legal garantida ao Proprietário confinante, existe alguma preferência atribuída a entidades estatais de acordo com a Lei de Bases da Habitação. Esta investigação revela um obstáculo significativo, pois as Câmaras Municipais frequentemente não

mantêm suas bases de dados sobre políticas públicas de habitação atualizadas no Instituto dos Registos e Notariado (IRN). Em razão disso, é imperativo deslocar-se fisicamente à Câmara Municipal para aceder o Plano Diretor e verificar se existem políticas de habitação pública aplicáveis ao terreno rústico em questão. A dificuldade adicional decorre da falta de acessibilidade pública e atualizada dessas publicações nas Câmaras Municipais, contrastando com a simplicidade da comunicação de preferência, que poderia ser realizada através do portal www.predialonline.pt - Casa Pronta.

Quanto à necessidade de determinar se deve ser feita a comunicação de preferência ao Proprietário confinante do terreno rústico, é essencial realizar uma análise conforme a jurisprudência relevante abordada neste estudo. Sem o auxílio de um conjunto probatório habitualmente produzido em tribunal, deve-se verificar se o terreno rústico pode ser classificado como logradouro do prédio urbano, ou se, em função da sua utilização predominante, o prédio urbano é meramente uma extensão da função agrícola do terreno rústico. Alternativamente, deve-se avaliar se, apesar da ausência de uma classificação formal de prédio misto no Direito Civil, a coexistência dos dois imóveis exige uma consideração conjunta.

Sem um conjunto probatório específico, devemos construir uma base racional para fornecer a melhor orientação ao Proprietário e ao comprador. A falta de critérios objetivos na legislação pode levar a interpretações divergentes e comprometer a segurança jurídica da transação.

Dado o risco considerável de uma avaliação casuística incorreta que possa prejudicar os clientes, recomenda-se, por segurança, proceder com a comunicação de preferência. Esta abordagem garantirá a proteção dos interesses das partes envolvidas e reduzirá o potencial de contestações futuras, assegurando que a transação seja realizada em conformidade com todas as disposições legais aplicáveis.

3. A Comunicação para Preferência a Luz da Conclusão da Transação Imobiliária

Neste estágio do processo, é necessário proceder com a comunicação de preferência ao Proprietário confinante. Quando se depara com um prédio rústico para o qual não é possível identificar o Proprietário, deve-se iniciar uma investigação detalhada. O primeiro passo é consultar a Caderneta Predial Rústica do prédio rústico pertencente ao Proprietário A para identificar os confinantes. Em seguida, é imprescindível deslocar-se à Conservatória do Registo Predial para obter a Certidão de Registo Predial do prédio rústico confinante. Esta certidão pode fornecer informações sobre a morada do Proprietário ou outros dados úteis que possibilitem o envio da comunicação por carta registada com aviso de receção.

Caso, após a realização desses procedimentos, não seja possível localizar a morada do Proprietário do prédio rústico confinante, e considerando que a única morada disponível corresponde ao próprio prédio rústico, onde se sabe que não há ninguém, a utilização da carta registada com aviso de receção torna-se inviável. Nessa situação, é crucial adotar uma abordagem doutrinária que considera a comunicação para o exercício do direito de preferência não apenas como uma obrigação, mas como um ónus. Esta interpretação é consistente com o artigo 9.º, n.º 1, do Código Civil, que requer uma interpretação da lei que transcenda o texto literal, incorporando a intenção do legislador, o contexto histórico e social, e os princípios gerais do direito. Uma abordagem mais ampla e contextualizada possibilita a aplicação da norma de forma mais apropriada às diversas situações práticas que surgem no cotidiano.

A distinção entre a realização da comunicação e a obrigação de conceder preferência é fundamental para enfrentar os desafios das transações imobiliárias, especialmente quando há dificuldades em localizar os Proprietários confinantes. Esta distinção é crucial para garantir não apenas o cumprimento do mandamento legal, mas também para proporcionar segurança aos clientes envolvidos na transação imobiliária. A comunicação correta e documentada reduz o risco de futuras contestações, evidenciando que todas as medidas possíveis foram adotadas para cumprir a exigência legal.

Ainda assim, mesmo que se entenda que a comunicação para preferência deve ser tratada como um ônus ou uma obrigação, a realização efetiva da comunicação é imprescindível. Portanto, diante da impossibilidade de utilizar a carta registada com aviso de receção, uma alternativa deve ser buscada para assegurar a legalidade da comunicação. Nesse contexto, tentou-se recorrer à Junta de Freguesia da localidade do imóvel para efetuar a publicação da comunicação de preferência utilizando os meios de publicação disponíveis ao público em geral.

No entanto, este pedido foi recusado pela Câmara Municipal, que alegou não ter a obrigatoriedade legal para realizar tal procedimento. A Câmara Municipal argumentou que não é obrigada a utilizar recursos públicos para atender a um pedido de um particular sem um interesse público evidente, o que demonstra uma limitação na aplicação prática das normas e destaca a necessidade de uma abordagem alternativa para garantir o cumprimento da comunicação de preferência.

Este cenário evidencia a complexidade e os desafios associados à comunicação de preferência em transações imobiliárias, especialmente quando surgem dificuldades na localização dos Proprietários confinantes e na obtenção de conformidade com a legislação. A análise e a adaptação às circunstâncias práticas são essenciais para assegurar que os requisitos legais sejam cumpridos de forma eficaz, minimizando riscos e garantindo a segurança jurídica para todas as partes envolvidas.

Diante da situação descrita, é imprescindível convocar uma reunião com o Proprietário A e o comprador B para expor detalhadamente os riscos associados à conclusão da transação imobiliária sem a realização da comunicação de preferência ao Proprietário confinante. Nesta reunião, deve-se abordar as implicações legais e os possíveis desafios que podem advir da ausência desta comunicação, destacando que tal omissão pode resultar em litígios futuros e comprometer a segurança jurídica da transação.

Apesar da exposição dos riscos, as partes envolvidas manifestaram o desejo de prosseguir com a transação. Como medida de precaução, solicitaram o envio de

uma carta registada com aviso de recebimento, com o intuito de criar um registro formal da tentativa de comunicação. Esta medida visa garantir algum nível de prova de que todas as tentativas foram feitas para cumprir a exigência legal, mesmo que não haja uma garantia total de conformidade.

O comprador B propôs que as condições de pagamento fossem estabelecidas da seguinte forma: 250.000,00€ (duzentos e cinquenta mil euros) para o prédio urbano e 250.000,00€ (duzentos e cinquenta mil euros) para o prédio rústico. Esta proposta tem o objetivo de criar uma situação em que, caso o Proprietário confinante venha a iniciar um processo judicial dentro de um prazo de seis meses para contestar o negócio, ele será obrigado a efetuar o depósito de pelo menos 250.000,00€ (duzentos e cinquenta mil euros) como condição para a suspensão da execução.

Esta estratégia se baseia na premissa de que, dado o contexto econômico das regiões do interior de Portugal, é pouco provável que o Proprietário confinante possa dispor dos recursos necessários para cumprir tal exigência judicial. Desta forma, a proposta visa minimizar os riscos associados à contestação judicial e facilitar a conclusão da transação imobiliária sem maiores obstáculos.

Portanto, a implementação dessa estratégia permite que a transação prossiga com um nível reduzido de risco, ao mesmo tempo em que se mantém uma evidência formal dos esforços feitos para atender às exigências legais. O envio da carta registada com aviso de recebimento e a definição clara das condições de pagamento são medidas preventivas importantes que contribuem para a segurança e a viabilidade da transação imobiliária.

4. O Caso a Luz do Proprietário Confinante

Conforme discutido nos pontos anteriores deste capítulo, as partes envolvidas seguiram os procedimentos recomendados pela doutrina e jurisprudência, mas a ausência de uma solução legislativa clara levou a uma situação que enfraquece a proteção legal destinada ao preferente e prejudica a equidade nas transações imobiliárias. Este cenário ilustra um uso do sistema jurídico que

contraria seus próprios princípios de justiça, comprometendo a eficácia das disposições legais previstas para proteger o direito de preferência.

A análise dos procedimentos seguidos pelas partes revela uma lacuna significativa na legislação atual, que não oferece uma solução definitiva para a questão da comunicação de preferência. A falta de uma diretriz legal clara resultou em um arranjo que, apesar de formalmente cumprir os requisitos, na prática, pode levar à manipulação das condições do negócio para desviar a aplicação adequada da lei. Esse problema é exacerbado pela dificuldade em localizar e comunicar-se com o Proprietário confinante, uma situação que pode minar a intenção de proteger o direito de preferência e criar um desequilíbrio nas condições de negociação.

Para enfrentar esses desafios, é crucial distinguir claramente entre a realização da comunicação e a obrigação de conceder preferência. Esta distinção permite desenvolver propostas que possam beneficiar todas as partes envolvidas, garantindo que a aplicação do direito de preferência seja realizada de forma justa e eficaz. Uma proposta viável seria a alteração do início da contagem do prazo de oito dias, fazendo-o começar não com a comunicação inicial, mas apenas a partir da assinatura do Contrato de Promessa de Compra e Venda.

Para que esta proposta seja implementada de maneira estruturada e eficiente, devemos considerar o momento em que a comunicação de preferência deve ocorrer. A sugestão é que a comunicação se dê quando o Proprietário formaliza a contratação de uma mediadora imobiliária, através da assinatura de um Contrato de Mediação Imobiliária. Este contrato estabelece as condições do negócio e, portanto, fornece uma base sólida para a comunicação do direito de preferência. Nesse cenário, a comunicação poderia ser feita sem iniciar a contagem imediata do prazo de oito dias. Em vez disso, o prazo começaria a contar apenas a partir da assinatura do Contrato de Promessa de Compra e Venda entre o Proprietário vendedor e um terceiro comprador.

Essa abordagem tem várias vantagens. Primeiramente, garante que a comunicação de preferência esteja efetivamente alinhada com o momento em que as condições negociais se tornam definitivas e claras. Ao iniciar a contagem do prazo apenas após a assinatura do Contrato de Promessa de Compra e Venda,

o sistema proporciona ao Proprietário confinante um período adequado para considerar a sua decisão, sem pressões indevidas. Além disso, essa prática assegura que todas as partes tenham acesso às mesmas informações e condições, mantendo a equidade no processo de negociação.

Outra vantagem é que essa proposta cria um equilíbrio mais justo entre a proteção do direito de preferência e a realidade prática das transações imobiliárias. O prazo de oito dias para o exercício do direito de preferência, iniciado apenas após a assinatura do Contrato de Promessa de Compra e Venda, dá ao Proprietário confinante tempo suficiente para se manifestar, ao mesmo tempo que evita o uso estratégico do sistema para prejudicar o preferente.

Além disso, a implementação de um prazo de contagem que se inicie com a assinatura do Contrato de Promessa de Compra e Venda oferece uma estrutura mais clara e justa para lidar com possíveis contestações. Mesmo que o Proprietário vendedor e o terceiro comprador tentem manobras para limitar o exercício do direito de preferência, um sistema de contagem de prazo mais justo permite que o preferente recorra ao tribunal de forma mais econômica. Com uma estrutura de contagem de prazo mais adequada, o preferente tem mais chances de buscar justiça de maneira efetiva, evitando custos excessivos e processos legais prolongados.

A proposta também contribui para uma maior clareza e previsibilidade nas transações imobiliárias. Ao alinhar o início da contagem do prazo com a formalização do Contrato de Promessa de Compra e Venda, todas as partes envolvidas têm um entendimento claro de quando o prazo para o direito de preferência começa reduzindo a ambiguidade e as disputas associadas à comunicação. Isso promove um ambiente mais transparente e equitativo para todas as partes envolvidas.

Em conclusão, a adoção de uma abordagem que inicia a contagem do prazo de oito dias apenas após a assinatura do Contrato de Promessa de Compra e Venda reflete uma solução prática e equitativa para os problemas identificados nas transações imobiliárias. Esta proposta assegura que o direito de preferência seja exercido de forma justa, garantindo a proteção adequada ao preferente e permitindo que todas as partes envolvidas tenham uma oportunidade clara e

equitativa de cumprir suas obrigações e direitos. Ao integrar essa proposta na prática imobiliária, é possível melhorar a segurança jurídica das transações e promover um sistema mais eficiente e equilibrado.

CAPÍTULO 6: CONCLUSÃO

Esta dissertação buscou investigar de maneira abrangente o direito de preferência dos Proprietários de terrenos confinantes, conforme estabelecido no artigo 1380º do Código Civil Português, abordando não apenas os aspetos históricos e legais, mas também as complexidades práticas envolvidas em sua aplicação. Tal análise revelou que, embora o instituto tenha sido criado com a intenção de promover a continuidade das explorações agrícolas e evitar a fragmentação excessiva das propriedades rurais, a sua aplicação prática enfrenta desafios significativos que comprometem a sua eficácia e relevância no contexto contemporâneo.

A origem do direito de preferência remonta à tradição jurídica romana, onde a preferência atribuída aos vizinhos tinha como objetivo preservar a integridade e a viabilidade das propriedades agrícolas, garantindo que as mesmas permanecessem produtivas e contribuíssem para a sustentabilidade das comunidades rurais. Ao longo do tempo, essa tradição foi incorporada ao ordenamento jurídico português, adaptando-se às peculiaridades do país, onde a fragmentação das propriedades, especialmente nas regiões rurais, representava uma ameaça constante à eficiência agrícola e à coesão territorial.

No entanto, a investigação demonstrou que, na prática, o exercício desse direito enfrenta uma série de entraves que dificultam a sua plena realização. Um dos principais problemas identificados é a dispersão dos Proprietários, frequentemente decorrente de processos migratórios ou de falecimentos sem a devida atualização dos registos de propriedade. Esse fenómeno, comum nas áreas rurais, onde a migração para áreas urbanas ou para o exterior em busca de melhores oportunidades é prevalente, resulta em uma situação onde muitos terrenos permanecem sem um Proprietário facilmente identificável ou acessível. Como consequência, o exercício do direito de preferência por parte

dos vizinhos é frequentemente inviabilizado, dado que a identificação e a notificação dos titulares se tornam tarefas extremamente complexas e, por vezes, impossíveis.

Essa realidade é agravada pela falta de um mecanismo legislativo adequado que permita superar essas dificuldades. A legislação vigente, apesar de bem-intencionada, não fornece soluções práticas para lidar com a situação, o que gera um ambiente de insegurança jurídica que afeta negativamente o mercado imobiliário rural. A ausência de disposições claras que orientem sobre como proceder em casos onde a notificação dos titulares do direito de preferência não seja possível, ou mesmo quando os Proprietários não são identificáveis, contribui para a incerteza e a ineficácia do processo.

Adicionalmente, a burocracia associada ao exercício do direito de preferência foi identificada como outro obstáculo significativo. Os processos de alienação de imóveis rurais, que já são complexos por natureza, tornam-se ainda mais morosos e onerosos quando envolvidos pelo direito de preferência, devido às exigências legais que devem ser cumpridas. Isso inclui a necessidade de notificação formal de todos os titulares do direito, o que, em muitos casos, implica na realização de diligências extensas para localizar os Proprietários ou seus herdeiros. O tempo e os recursos financeiros envolvidos nesse processo frequentemente resultam em perdas econômicas tanto para os vendedores quanto para os compradores, que se veem forçados a adiar ou, em alguns casos, a desistir da transação.

Em face dessas dificuldades, a ausência de um sistema centralizado e eficiente para a gestão das informações sobre propriedades e Proprietários aparece como um dos maiores desafios para a efetividade do direito de preferência. A dispersão das informações em diferentes registros, muitos dos quais não são atualizados regularmente, limita a capacidade dos operadores do direito – incluindo advogados, notários e conservadores – de cumprir com os requisitos legais de forma eficiente. Essa situação contribui para a perpetuação da insegurança jurídica e para o aumento dos custos associados ao processo de alienação de imóveis rurais.

Diante desse cenário, a dissertação propõe uma série de reformas legislativas e administrativas que têm como objetivo aprimorar a aplicação do direito de preferência, garantindo maior eficiência e segurança jurídica. Essas propostas, desenvolvidas com base nas falhas identificadas ao longo do estudo, visam não apenas facilitar o exercício do direito de preferência pelos Proprietários confinantes, mas também promover um ambiente mais favorável para o desenvolvimento do mercado imobiliário rural, assegurando a proteção dos interesses dos Proprietários e contribuindo para a sustentabilidade das áreas rurais.

A primeira proposta envolve a criação de um **Registro Centralizado e Atualizado de Propriedades**. Este registro, que seria mantido por uma entidade governamental central, teria como função principal a atualização contínua das informações sobre propriedades e seus respectivos Proprietários. A criação de tal registro permitiria uma gestão mais eficaz das informações relacionadas aos imóveis rurais, facilitando a localização dos titulares do direito de preferência e assegurando que todos os interessados sejam devidamente notificados em caso de alienação de imóveis confinantes. Além disso, este registro centralizado poderia ser integrado a sistemas de comunicação eletrônica, permitindo uma notificação mais ágil e eficaz dos titulares do direito, o que contribuiria para a redução dos prazos e dos custos associados ao processo.

A segunda proposta diz respeito à **Modernização dos Mecanismos de Notificação**. A utilização de tecnologias modernas, como notificações eletrônicas certificadas e plataformas digitais de comunicação, poderia substituir ou complementar os métodos tradicionais de notificação, que muitas vezes são lentos e onerosos. A modernização desses mecanismos permitiria uma comunicação mais eficaz entre as partes envolvidas, reduzindo os custos e os prazos do processo, ao mesmo tempo em que aumentaria a segurança jurídica. A implementação de notificações eletrônicas certificadas, por exemplo, asseguraria que todas as partes envolvidas recebessem as informações necessárias de maneira rápida e confiável, minimizando as chances de falhas de comunicação que poderiam comprometer o exercício do direito de preferência.

Outra proposta relevante é a **Flexibilização dos Requisitos Legais** nos casos onde a localização do Proprietário seja comprovadamente impossível. A legislação atual não fornece orientações claras sobre como proceder em situações onde, após diligências razoáveis, não se consegue localizar o Proprietário ou os herdeiros do imóvel em questão. Para resolver essa lacuna, sugere-se a introdução de mecanismos que permitam a continuação do processo de alienação sem violação dos direitos dos titulares, como a presunção de renúncia ao direito de preferência após um período de tempo razoável, caso todas as tentativas de notificação tenham falhado. Esse mecanismo permitiria que as transações imobiliárias fossem concluídas de forma mais célere, sem comprometer a segurança jurídica ou os direitos dos Proprietários confinantes.

Além disso, a dissertação propõe a **Incentivação à Agrupação de Terrenos** como uma medida adicional para mitigar os problemas subjacentes que o direito de preferência busca resolver. A fragmentação excessiva das propriedades rurais é uma das principais causas da ineficiência agrícola e da degradação das áreas rurais, e o direito de preferência foi instituído, em parte, para combater esse problema. No entanto, políticas públicas que incentivem a agregação de pequenas propriedades em unidades maiores e mais viáveis economicamente poderiam atuar de maneira mais eficaz nesse sentido, promovendo uma gestão mais eficiente do solo e contribuindo para a revitalização das áreas rurais. Esses incentivos poderiam incluir benefícios fiscais, subsídios para a consolidação de propriedades e o apoio à criação de cooperativas agrícolas, que permitiriam aos pequenos Proprietários unir forças para melhorar a produtividade e a sustentabilidade de suas terras.

A implementação dessas propostas traria uma série de benefícios tangíveis para o mercado imobiliário rural em Portugal. Em primeiro lugar, a criação de um registro centralizado e atualizado de propriedades aumentaria a transparência e a segurança jurídica, ao fornecer informações precisas e acessíveis sobre os Proprietários e suas propriedades. Isso facilitaria o exercício do direito de preferência e reduziria os conflitos e as incertezas que frequentemente surgem nesses processos. Em segundo lugar, a modernização dos mecanismos de notificação permitiria uma comunicação mais eficiente entre as partes

envolvidas, reduzindo os custos e os prazos associados ao processo de alienação de imóveis. Em terceiro lugar, a flexibilização dos requisitos legais e a introdução de mecanismos alternativos para a notificação dos titulares do direito de preferência garantiriam que as transações imobiliárias pudessem prosseguir de maneira célere e segura, mesmo em situações onde a localização dos Proprietários seja difícil ou impossível. Por fim, os incentivos à agregação de terrenos promoveriam uma gestão mais eficiente e sustentável do solo, contribuindo para a revitalização das áreas rurais e para o fortalecimento da agricultura em Portugal.

Além dos benefícios práticos, essas reformas também teriam um impacto positivo no desenvolvimento sustentável das regiões interiores do país. A revitalização das áreas rurais é uma prioridade para o governo português, que busca combater a desertificação e a degradação das terras agrícolas através de políticas públicas que promovam a coesão territorial e a sustentabilidade das explorações agrícolas. As propostas apresentadas nesta dissertação estão alinhadas com esses objetivos e poderiam contribuir para a criação de um ambiente mais favorável ao desenvolvimento rural, ao assegurar que as propriedades rústicas sejam geridas de maneira eficiente e sustentável.

Em suma, esta dissertação conclui que, embora o direito de preferência dos Proprietários confinantes seja um instrumento valioso para a proteção da coesão territorial e da sustentabilidade das áreas rurais em Portugal, a sua eficácia depende de reformas significativas na legislação e na administração pública. A implementação das medidas propostas não apenas reforçaria a segurança jurídica no mercado imobiliário rural, mas também contribuiria para o desenvolvimento sustentável das regiões interiores do país, promovendo uma maior justiça e eficiência na alienação de propriedades rústicas. Assim, o direito de preferência pode continuar a desempenhar um papel crucial na preservação da integridade das propriedades rurais, garantindo a viabilidade das explorações agrícolas e contribuindo para a sustentabilidade das comunidades rurais.

Por fim, é importante ressaltar que o sucesso dessas reformas depende de uma ação coordenada entre o governo, os operadores do direito e os Proprietários de imóveis rurais. A criação de um registro centralizado, a modernização dos mecanismos de notificação e a flexibilização dos requisitos legais exigem uma colaboração estreita entre as autoridades públicas e os atores envolvidos no mercado imobiliário rural. Além disso, o incentivo à agregação de terrenos requer um compromisso das partes envolvidas em promover a coesão territorial e a sustentabilidade das explorações agrícolas, o que só será possível através de políticas públicas que incentivem e apoiem a consolidação das propriedades rurais. Com a implementação dessas reformas, o direito de preferência poderá continuar a desempenhar um papel fundamental na proteção das áreas rurais em Portugal, garantindo a continuidade das explorações agrícolas e promovendo o desenvolvimento sustentável das regiões interiores do país.

BIBLIOGRAFIA

ALMEIDA, Teodoro Bastos de (2002). Boa-fé e Notificação para a Preferência, in Separata de Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, vol. 78, Coimbra.

ASCENSÃO, José Oliveira (2002). Direito de Preferência do Arrendatário, in Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Inocêncio Galvão Telles, vol. III - Direito do Arrendamento Urbano, Almedina, Coimbra.

ASCENSÃO, José Oliveira (2002). Preferência do arrendatário habitacional: notificação, caducidade, renúncia - Anotação ao Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 23 de Junho de 1992. Revista da Ordem dos Advogados, n.º 53, Lisboa: Centro Editor Livreiro da Ordem dos Advogados.

ASCENSÃO, José Oliveira (2012). Teoria Geral do Direito Civil, 4ª edição, Almedina.

BARATA, Carlos Lacerda (2002). Da obrigação de preferência, Coimbra, Coimbra Editora.

CORDEIRO, António Menezes (2020). Da boa fé no direito civil, Coimbra, Almedina.

CORDEIRO, António Menezes (2020). Código Civil Comentado - Parte Geral, Vol. I, Coimbra, Almedina.

CORDEIRO, António Menezes (2021). Direito Civil Parte Geral Negócio Jurídico vol. 2, 5ª edição, ed. Coimbra, Almedina.

CORDEIRO, António Menezes (2022). Tratado de Direito Civil Português - Direitos Reais, Vol. II, 2ª parte, Almedina.

CORDEIRO, António Menezes (2022). Tratado de Direito Civil - Direitos Reais, Vol. XIII, 1ª parte, Coimbra, Almedina.

CORDEIRO, António Menezes (2024). Código Civil Comentado - Direito das Coisas, vol. IV, Almedina.

COSTA, Mário Júlio de Almeida (2014). Direito das obrigações, 12.^a ed., Coimbra, Almedina.

GUEDES, Agostinho Cardoso (1999). O Exercício do Direito de Preferência, Porto, Publicações Universidade Católica.

GUEDES, Agostinho Cardoso (2006), O Exercício do Direito de Preferência, Porto: Universidade Católica Portuguesa.

LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes (2022). Direito das obrigações, vol. 1, 16^a edição, Coimbra, Almedina.

LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes (2022). Direitos Reais, 10.^a ed., Coimbra, Almedina.

LIMA, Carlos (2003), Direitos Legais de Preferência, Estudos em homenagem ao Prof. Doutor Inocêncio Galvão Telles / Estudos organizados pelos Professores Doutores António Menezes Cordeiro, Luís Menezes Leitão e Januário da Costa Gomes, Coimbra, Almedina, Vol. IV: Novos Estudos de Direito Privado

MARCELINO, Américo Joaquim (2007). Da preferência - Estudos, Notas da doutrina e jurisprudência e Legislação mais comum, 3.^a Edição, Coimbra, Coimbra Editora.

MARIANO, João Crua (2015). Responsabilidade Contratual do Empreiteiro pelos Defeitos da Obra, 3.^a Edição, Almedina.

MARTINEZ, Pedro Romano (2004). Direito das obrigações: apontamentos , 2.^a ed., Lisboa, AAFDL.

MARTINS, António Carvalho (2001). Preferência, Coimbra, Coimbra Editora.

MESQUITA, Manuel Henrique (1997). Obrigações reais e ónus reais, Coimbra, Almedina.

PINTO, Carlos Alberto da Mota (2003). Cessão da Posição Contratual, Coimbra, Almedina.

PIRES DE LIMA, Fernando de Andrade e VARELA, João de Matos Antunes (2010). Código Civil Anotado, Vol. III, Editora Coimbra.

PISSARRA, Nuno Andrade (2021). Das Ações Reais, Vol. I, AAFDL.

PRATA, Ana (1999). O contrato-promessa e o seu regime civil, Coimbra, Almedina.

PRATA, Ana (2019). Código Civil Anotado, Vol. I, 2ª edição, Coimbra, Almedina.

PRATA, Ana (2023). Código Civil Anotado, Vol. II, 3ª edição, Coimbra, Almedina

SANTOS JUSTO, António dos (2023), Direitos Reais, 8ª edição, Coimbra, Almedina.

SANTOS JUSTO, António dos (2021), Direitos Reais, 8ª edição, Coimbra, Almedina.

TELES, Inocêncio Galvão (1992). Direito de Preferência na Alienação de Prédios Confinantes (a propósito da nova legislação sobre emparcelamento rural), O Direito, Lisboa, A.124º, nº1-2.

TELES, Inocêncio Galvão (2002). Manual dos contratos em geral, 4.ª ed., Coimbra, Coimbra Editora.