

**Supremo Tribunal de Justiça**  
**Processo nº 04B1462**

**Relator:** SALVADOR DA COSTA

**Sessão:** 29 Abril 2004

**Número:** SJ200404290014627

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** REVISTA.

**Decisão:** NEGADA A REVISTA.

**ARRENDAMENTO RURAL**

**RENDA**

**PREFERÊNCIA**

**ARRENDATÁRIO**

## Sumário

1. Estando o prédio rústico arrendado a duas pessoas, com base em contratos de arrendamento autónomos, com objectos mediatos correspondentes a diversas parcelas do mesmo, não pode cada uma delas fazer valer direito de preferência contra a outra a quem o prédio foi vendido.
2. Vendidas as duas parcelas arrendadas do prédio a um dos arrendatários por preços diversos correspondentes, como se de dois prédios se tratasse, e sob a menção na escritura da apresentação nos serviços de finanças de requerimento de desanexação, tem o outro direito de preferência na compra do novo prédio correspondente ao respectivo contrato de arrendamento.
3. A renúncia ao direito de preferência pressupõe a possibilidade desse exercício, decorrente da comunicação do projecto de venda ou o conhecimento das cláusulas essenciais do contrato de alienação.
4. O prazo de caducidade do direito de preferência a só corre desde o momento em que ao preferente foi comunicado o exacto projecto de compra e venda negociado com o candidato a comprador, sobretudo o seu objecto mediato e o respectivo preço.
5. É insusceptível de significar renúncia ou caducidade do direito de preferência, porque o comunicado divergiu do transaccionado quanto ao objecto mediato e ao preço, o silêncio do preferente perante a comunicação do obrigado de que a propriedade de que era arrendatário ia ser transaccionada por determinado preço unitário para o outro arrendatário e, querendo exercer o seu direito de preferência.

## Texto Integral

Acordam no Supremo Tribunal de Justiça:

I- "A" e B intentaram, no dia 13 de Dezembro de 1994, contra C e cônjuge D e E, acção declarativa constitutiva, com processo ordinário, pedindo o reconhecimento do direito de preferência na compra de uma parcela desanexada de prédio rústico, sito em Benavente, invocando, a título de causa de pedir, ser seu arrendatário rural, e que o vendedor, E, a alienou sem comunicação do projecto de venda.

Os réus afirmaram, na contestação, por um lado, ter havido negociações para venda do prédio ao autor e a C, e o primeiro ter-se desinteressado do negócio por dificuldades económicas e renunciado à preferência, e, por outro, que não obstante lhe ter sido comunicada a venda, com indicação do preço global, não respondeu e, por isso, dever considerar-se caducado o direito de preferência. Realizado o julgamento, foi proferida sentença no dia 27 de Junho de 2000, por via da qual, a acção foi julgada parcialmente procedente, reconhecendo ao autor o direito de preferência do prédio descrito no registo predial sob o 2036 pelo preço de 10.000.000\$.

Apelaram os réus, e a Relação, por acórdão proferido no dia 13 de Novembro de 2003, negou provimento a ambos os recursos de apelação, do qual interpuseram recurso de revista.

C e D formularam, em síntese, as seguintes conclusões de alegação:

- os arrendatários rurais do mesmo prédio, preenchendo todas as condições para preferir, não competem entre si na sua aquisição, pelo que o recorrido não tem preferência na venda do prédio porque vendido a outro arrendatário - o recorrente, maioritário - pelo que foram violados os artigos 28º, nº. 1, do Decreto-Lei nº. 385/88, de 25 de Outubro, e 1409º do Código Civil;
- a eventualidade de se abrir licitação entre os preferentes concorrentes, nos termos dos artigos 419º, nº. 2, do Código Civil e 1460º do Código de Processo Civil não poderia configurar-se por virtude de o recorrido não haver respondido à comunicação para preferir;
- a entender-se que o recorrido tinha preferência na venda, incidiria sobre todo o prédio - assim lhe foi comunicado para o efeito, com os elementos essenciais à determinação de preferir ou não - a ela renunciou ou caducou - artigos 217º, nº. 1, 416º do Código Civil e 28º, nº. 1, do Decreto-Lei nº. 385/88, de 25 de Outubro;
- o destaque dum prédio em dois, depois da preferência e da venda, não é

facto que tenha de ser referido na comunicação para preferir, porque à data nem o comprador nem o vendedor sabiam que tal viria a ser feito no futuro - artigo 416º, nº. 1, do Código Civil;

- a forma de pagamento, no caso especial em causa, não tinha de ser comunicada ao preferente, por o mesmo for feito no acto da escritura, dado outra coisa ele não poder prever se o não soubesse, ou até já tivesse sido feito - artigo 885º do Código Civil;
- a data da escritura não pode ser considerada como elemento capaz de influir na vontade do recorrido para preferir ou não, nem à data era possível prevê-la, ainda que aproximadamente, mesmo estando já pago o preço, o que o recorrido sabia - artigo 416º, nº. 1, do Código Civil;
- deve ser revogado o acórdão recorrido e ser substituído por outro que acolha o enunciado nas conclusões.

"E" formulou, em síntese, as seguintes conclusões de alegação:

- a transmissão foi de toda a propriedade e não de duas parcelas distintas e o recorrente comunicou ao recorrido todos os elementos essenciais do negócio com vista a ele exercer o seu direito de preferência, dando cumprimento ao artigo 416º do Código Civil;
- como o recorrido não exerceu o seu direito de preferência no prazo de oito dias previsto no artigo 416º, nº. 2, do Código Civil, ele caducou;
- a não se entender assim, como o recorrido e o recorrente C tinham direitos de preferência concorrentes ou competitivos, tal apenas obrigaria a licitação entre eles, nos termos do artigo 419º, nº. 2, 1117º, nºs. 1 e 4 e 1555º, nº. 3, do Código Civil e não ao direito de um substituir legalmente o outro, pelo que o acórdão deve ser revogado.

O recorrido formulou, por seu turno, as seguintes conclusões de alegação:

- é manifesta a improcedência dos recursos, mas subsidiariamente pede-se que o Tribunal conheça dos fundamentos de improcedência da acção ainda não apreciados;
- como o suposto direito de preferência do recorrido só nasceu em 4 de Dezembro de 1993 - três anos depois do início da vigência do contrato de arrendamento rural em que tem a posição de rendeiro - não podia ter renunciado ao mesmo antes dessa data, porque o não tinha, além de o direito de preferência ser irrenunciável;
- a suposta notificação verbal do recorrido para a preferência era inválida, porque não lhe foram comunicados os elementos essenciais de um projecto concreto de venda, mas tão só um mero plano de pagamento;
- porque nem sequer foi celebrado um contrato-promessa de compra e venda,

não foi combinada a data da escritura, não havia a mínima garantia ou segurança de que o recorrente E nela viesse a outorgar;

- o negócio que o recorrido teria sido convidado a celebrar seria um negócio nulo por falta de forma, mera promessa verbal de compra e venda, não enquadrável em sede de exercício do direito de preferência;
- não houve em 1991 e 1992 um projecto concreto de venda, mas meras negociações verbais tendo em vista uma hipotética venda, o que se não compagina com a figura do direito de preferência;
- o negócio supostamente proposto ao recorrido e por este supostamente recusado em 1992 não foi o posteriormente celebrado entre os recorrentes, designadamente quanto aos montantes, momentos e formas de pagamento das prestações, celebração de contrato-promessa de compra e venda e data da escritura;
- a acção devia ter improcedido também pelas razões elencadas e, não o tendo sido, o acórdão recorrido violou, por omissão de aplicação, os artigos 28º, nº. 1, do Decreto-Lei nº. 385/88, de 25 de Outubro, 220º e 410º, nº. 2, e 416º, nº. 1, do Código Civil.

II- É a seguinte a factualidade declarada provada na 1ª instância:

1. Na Conservatória do Registo Predial de Benavente, no Livro B-12, folhas 76 verso, sob o nº. 4661, está descrito o prédio rústico denominado "Montijos", situado na Várzea de Benavente, confrontando do Norte com a courela de D. F, a sul com o Monte do Outeiro e Rio Sorraia, a Nascente com o mesmo Rio e a Poente com o Monte do Outeiro e com herdeiros de G, com a área de 43,3640 hectares, destinado a cultura arvense, terreno estéril, inscrito a favor de E, por sucessão hereditária por óbito de H e do seu cônjuge I.

2. No dia 4 de Dezembro de 1990, E e I, por um lado, e A, por outro, assinaram no 17º Cartório Notarial de Lisboa, na presença do respectivo ajudante, um documento do qual consta:

- "os primeiros outorgantes são donos e legítimos proprietários do prédio rústico denominado "Montijos", inscrito na matriz cadastral sob o artigo 2º da Secção A-Quatro, da freguesia e concelho Benavente, com a área parcial de 18 ha.

- pelo presente contrato os primeiros outorgantes dão de arrendamento ao segundo, e este aceita o referido prédio rústico para sua exploração pecuária, agrícola, cinegética e florestal; o arrendamento abrange 18 hectares do terreno do prédio, a vegetação permanente de carácter florestal e não florestal e as construções nele existentes;

- o presente arrendamento teve início em 31 de Novembro de 1990 e termina em 31 de Outubro de 2000, e pelo presente contrato será devida renda anual

de 257.000\$, com aumento anual de 21.500\$, a pagar no domicílio dos senhorios, no termo de cada ano agrícola.

3. A área do terreno referido sob 2 efectivamente ocupada pelo autor é de 17,864 hectares, e apenas tinha apetência para exploração agrícola e pecuária, e nele não havia, nem há, construção alguma e, pelo menos desde a data referida sob 2, o autor tem nele cultivado, ininterruptamente, arroz, milho, tomate e melão.

4. No dia 4 de Dezembro de 1990, E e I, por um lado, e C, por outro, assinaram no 17º Cartório Notarial de Lisboa, na presença do respectivo ajudante, um documento do qual consta:

- "os primeiros outorgantes são donos e legítimos proprietários do prédio rústico denominado "Montijos", inscrito na matriz cadastral sob o artigo 2º da Secção A-quatro, da freguesia e concelho Benavente, com a área parcial de 24 hectares.

- pelo presente contrato os primeiros outorgantes dão de arrendamento aos segundos, e estes aceitam o referido prédio rústico para sua exploração pecuária, agrícola, cinegética e florestal, abrangente de 24 hectares de terreno do prédio, a vegetação permanente de carácter florestal e não florestal e as construções nele existentes;

- o presente arrendamento teve início em 31 de Novembro de 1990 e termina em 31 de Outubro de 2000, e pelo presente contrato será devida renda anual de 343.000\$, com aumento anual de 28.500\$, a pagar no domicílio dos senhorios, no termo de cada ano agrícola.

5. Já desde o ano de 1962 que o réu C cultivava a parcela referida sob 4, mediante uma contrapartida monetária, acordo a que se vinculara para com os pais de J.

6. Em Setembro de 1991, o réu E deslocou-se a casa do réu C, propondo-lhe a venda do prédio denominado "Montijos", mencionado sob 1, pelo montante de 25.000.000\$, e pretendia vendê-lo na totalidade, no que estava interessado.

7. Os réus C e E dirigiram-se, em Setembro de 1991, a casa do autor, para negociarem, em conjunto, a compra e venda do prédio denominado "Montijos", não se tendo concretizado o negócio naquela ocasião.

8. M prontificou-se a emprestar dinheiro ao autor para que ele adquirisse uma parte no prédio Montijos, o que o último aceitou.

9. Em finais de 1992, o autor e C deslocaram-se a Lisboa, onde contactaram o réu E, voltando a falar na compra e venda dos Montijos, e acordaram que o autor adquiriria a parcela mencionada sob 2 e o réu a parcela mencionada sob 3.

10. O autor e C, por um lado, e o réu E, por outro, acordaram que o pagamento do preço seria feito em prestações mensais de 1.000.000\$,

cabendo ao segundo pagar, pela aquisição da parcela referida sob 3, a quantia de 15.000.000\$, e ao autor, pela aquisição da parcela referida sob 2, a quantia de 10.000.000\$.

11. Ficou convencionado que o réu C pagaria mensalmente um milhão de escudos, até perfazer a quantia de 15.000.000\$, com início em Janeiro de 1992, e o autor passaria a pagar um milhão de escudos, no início de 1993, até perfazer dez milhões de escudos.

12. O autor manifestou, nessa ocasião, ao réu E ter dificuldades de ordem económica para efectuar os pagamentos acordados a partir de Janeiro de 1993.

13. C começou a pagar mensalmente um milhão de escudos e, em finais de 1992, tinha a sua quota-parte quase paga, tendo entregue ao réu E, durante o ano de 1993, entre Fevereiro e Outubro, a quantia de dez milhões de escudos.

14. No dia 11 de Outubro de 1993, o réu E, como promitente vendedor, e o réu C, como promitente comprador, declararam, por escrito, o primeiro prometer vender ao segundo, e este comprar, por 25.000.000\$, o prédio rústico com a área de 43,36 hectares, a destacar do prédio inscrito na matriz cadastral rústica da freguesia da Barrosa sob o artigo 2º Secção AU, designado por Montigas de Nossa Senhora da Oleira, e que o primeiro recebeu nessa data do segundo, a título de sinal e princípio de pagamento, 22.500.000\$, e que os restantes 2.500.000\$ seriam pagos no acto de da escritura a outorgar até ao final do mês de Novembro de 1993.

15. No dia 19 de Novembro de 1993, o réu E enviou ao autor, que a recebeu, uma carta, inserta a folhas 27, em que lhe expressou o seguinte: "Cumpre-me informá-lo que a propriedade rústica em epígrafe - Terra dos Montijos ou Montígios - da qual sou proprietário e V.Exa. arrendatário vai ser transaccionada pelo preço de 25.000.000\$00 ao Exmo. Senhor C, igualmente residente no Biscainho. Nestes termos, fica notificado para, querendo, exercer o seu direito de preferência, no prazo e com as cominações legais", a que o autor nunca deu resposta.

16. No dia 7 de Julho de 1994, no Cartório Notarial de Benavente, perante o respectivo ajudante, em escritura pública, declararam E e C o seguinte:

- o primeiro outorgante vender ao segundo, pelo preço global de vinte e cinco mil contos, já recebidos, os seguintes prédios rústicos denominados Montijos ou Montigas de Nossa Senhora da Oleira, da freguesia e concelho de Benavente: a) parcela de terreno, com a área de vinte e cinco hectares e meio, confrontando do Norte com a parcela a seguir identificada, do Sul com L e Monte Outeiro, do Nascente com Monte do Outeiro e do Poente com caminho particular, sendo vendido por quinze mil contos; b) parcela de terreno com a área de dezassete vírgula oitocentos e sessenta e quatro hectares,

confrontando do Norte e Nascente com o Rio Sorraia, do Sul com a parcela acima identificada e do Poente com L e caminho particular, sendo vendido por dez mil contos;

- constituírem as duas parcelas o prédio inscrito na matriz cadastral rústica da mesma freguesia de Benavente sob o artigo 2º, Secção AU e o prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Benavente sob o nº. 4.661, folhas 76 verso, do Livro B 12, inscrito a favor do vendedor sob o nº. 22.104, do Livro G-41;

- ter o segundo outorgante dito que aceita o contrato e que é arrendatário rural, como agricultor autónomo do prédio acima identificado sob a alínea a), desde 1 de Dezembro de 1990.

17. No documento mencionado sob 16, consta terem sido exibidos os seguintes documentos: duplicado do requerimento apresentado na Repartição de Finanças de Benavente, em 23 de Dezembro do ano transacto, através do qual foi pedida a desanexação no mencionado artigo cadastral dos prédios vendidos.

18. Pela apresentação nº. 6, de 12 de Julho de 1994, averbamento 2, foram desanexadas duas parcelas do prédio nº. 1, a que foram atribuídos os nºs. 02035 e 02036.

19. Na Conservatória do Registo Predial de Benavente, estão descritos:

a) sob o nº. 02036/120794, o prédio denominado Montijos ou Montigas de Nossa Senhora de Oleira, composto de terreno arvense de sequeiro, com 25,5400 hectares, desanexado do nº. 4661, folhas 76 verso do Livro B-12;

b) sob o nº. 02036/120794, o prédio rústico denominado Montijos ou Montigas de Nossa Senhora de Oleira, composto de terreno arvense de sequeiro, com a área de 17,8640 hectares, desanexado do nº. 4661, folhas 76 verso do Livro B-12.

20. Por via da quota G-1, apresentação 6/120794, a aquisição do direito de propriedade sobre os prédios mencionados sob 19, a) e b), por compra, está inscrita, na Conservatória do Registo Predial de Benavente, na titularidade do réu C, casado no regime de comunhão geral de bens

21. O prédio mencionado sob 19, b), é o que é objecto das declarações mencionadas sob 3.

22. O réu E escreveu ao autor uma carta, datada de 17 de Novembro de 1994, na qual lhe expressou: "Na sequência da minha carta de 19 de Novembro de 1993, cumpre-me informá-lo que o seu actual senhorio é o Exmo. Senhor C, igualmente residente no Biscainho".

23. No dia 9 em Dezembro de 1994, o autor remeteu ao réu C cópia da carta mencionada sob 22 escrita pelo réu E, e uma carta sua, do seguinte teor:

"Recebi uma carga do Sr. Dr. E dizendo-me que agora é o Senhor quem recebe

da renda da terra da Barrosa, pelo que lhe mando a respectiva quantia de 319.500\$00, por cheque nº. ... da Caixa Agrícola de Coruche. Peço-lhe que me mande o recibo".

III- A questão essencial decidenda é a de saber se os recorridos têm ou não o direito de preferir na compra do prédio rústico resultante de desanexação mencionada sob II 19 b).

Tendo em conta o conteúdo do acórdão recorrido e das conclusões de alegação dos recorrentes e dos recorridos em ambos os recursos de revista, a resposta à referida questão pressupõe a análise da seguinte problemática:

- lei adjectiva aplicável à acção aos recursos;
- natureza e efeitos do contrato celebrado entre o recorrido, por um lado, e o recorrente E e I, por outro;
- síntese e sentido dos factos relativos ao objecto mediato do referido contrato;
- tem ou não o recorrido o direito de preferência na compra que invocou na acção?
- síntese da dinâmica negocial entre os recorrentes E e C e o recorrido;
- renunciou ou não o recorrido ao direito de preferência que invocou na acção?
- caducou ou não o direito de preferência invocado pelo recorrido na acção?
- solução para o caso decorrente dos factos e da lei.

Vejamos, de per se, cada uma das referidas sub-questões.

1.- Como a acção foi intentada no dia 13 de Dezembro de 1994, são-lhe essencialmente aplicáveis as normas adjectivas anteriores às do Código de Processo Civil Revisto (artigo 16º do Decreto-Lei nº. 329-A/95, de 12 de Dezembro).

Como a sentença e o acórdão recorridos foram proferidos nos dias 17 de Junho de 2000 e 13 de Novembro de 2003, aos recursos são aplicáveis as normas adjectivas constantes do Código de Processo Civil Revisto (artigo 25º, nº. 1, Decreto-Lei nº. 329-A/95, de 12 de Dezembro).

2.- Como no dia 4 de Dezembro de 1990, o recorrente E e I, proprietários do prédio Montijos, por um lado, e o recorrido A, por outro, declararam darem os primeiros ao último de arrendamento, com início no dia 30 de Novembro de 1990 e termo no dia 31 de Outubro de 2000, pela renda anual de 257.000\$, aumentada anualmente no montante de 21.500\$, uma parcela de terreno daquele prédio com a área de dezoito hectares, para exploração pecuária, agrícola, cinegética e florestal, certo é que se trata de um contrato de arrendamento rural (artigos 1º, nº. 1, e 2º, nºs. 1 e 2, do Decreto-Lei nº. 385/88, de 25 de Outubro).

Tendo em conta a factualidade mencionada sob II 2, o recorrido já era arrendatário da mencionada parcela do prédio Montijos desde o longínquo ano de 1962, quando ainda vigorava a Lei n.º. 2114, de 15 de Junho de 1962, e a que se seguiram, sucessivamente, os artigos 1064º a 1082º do Código Civil, o Decreto-Lei n.º. 201/75, de 15 de Abril, a Lei n.º. 76/77, de 29 de Setembro, e o Decreto-Lei n.º. 385/88, de 25 de Outubro.

Não só no artigo 2º do Decreto-Lei n.º. 201/75, de 15 de Abril, como também no artigo 52º, n.º. 1, alínea a), da Lei n.º. 76/77, de 29 de Setembro, bem como no artigo 3º, n.º. 3, do Decreto-Lei n.º. 385/88, de 25 de Outubro, se estabelecia a obrigatoriedade de redução a escrito dos contratos de arrendamento rural não celebrados por essa forma.

Assim, a factualidade mencionada sob II 2 revela, na realidade, que o recorrente E e I, por um lado, e o recorrido, por outro, se limitaram a reduzir a escrito os termos de um contrato de arrendamento rural que já vigorava há cerca de vinte e oito anos.

Um dos efeitos do contrato de arrendamento rural em causa é o que se reporta ao direito de preferência do arrendatário em caso de venda do prédio arrendado, desde que o contrato dure, ao tempo da transmissão, há pelo menos três anos (artigo 28º, n.º. 1, do Decreto-Lei n.º. 385/88, de 25 de Outubro).

O direito de preferência em geral é o que confere ao respectivo titular a faculdade de se substituir, em igualdade de condições, ao adquirente do direito sobre a coisa, designadamente em contrato de compra e venda.

Trata-se de um direito que confere ao respectivo titular o poder de adquirir um direito real de gozo sobre determinada coisa quando ocorram determinados pressupostos, concretizado na altura em que ocorrer o acto de alienação, sendo aplicável, na espécie, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 416º a 418º, 1409º e 1410º do Código Civil.

Haverá, na espécie, verificados que sejam os respectivos pressupostos, um conflito de direitos sobre uma mesma coisa, um baseado num contrato de compra e venda e o outro fundado em direito de preferência legal derivado de um contrato de arrendamento rural.

O terminus ad quem do referido triénio é, naturalmente, reportado ao momento em que ocorreu o contrato que envolveu a transmissão do prédio, o que, no caso vertente, aconteceu no dia 7 de Julho de 1994.

Assim, se vier a ser entendido que o mencionado contrato, celebrado no dia 7 de Julho de 1994, teve por objecto o prédio arrendado ao recorrido, certo é que, nessa data titularizou ele na sua esfera jurídica o direito de preferência a que se reporta o artigo 28º, n.º. 1, do Decreto-Lei n.º. 385/88, de 25 de Outubro.

3.- Quando foi celebrado o contrato mencionado sob II 2, o seu objecto mediato era uma parte do prédio rústico, denominado Montijos, este com a área de 43,3640 hectares, descrito no registo predial sob o nº. 4661.

Todavia, conforme resulta de II 16, no dia 7 de Julho de 1994, no clausulado do contrato de compra e venda celebrado entre os recorrentes C e E, já o referido prédio surge fragmentado em dois, denominados Montijos ou Montigas de Nossa Senhora da Oleira, um com a área de 25,5 hectares, e outro com a área de 17, 864 hectares.

O ajudante de notário mencionou no texto da escritura relativa ao mencionado contrato, que lhe foi exibido o duplicado do requerimento apresentado na Repartição de Finanças de Benavente no dia 23 de Dezembro de 1993 em que fora pedida a desanexação no respectivo artigo cadastral dos prédios em causa.

Cinco dias depois da celebração do mencionado contrato foi averbada à descrição registal do aludido prédio a desanexação de duas parcelas, a que passaram a corresponder os números 02035 e 02036, respectivamente.

O referido averbamento configura-se como mero desenvolvimento daquele que o recorrente já havia pedido nos serviços de finanças e executado no referido contrato de compra e venda.

O facto de o averbamento à descrição predial da desanexação ser posterior à escritura de compra e venda em que a mesma foi considerada não pode ter a virtualidade, pela própria natureza das coisas, de implicar a conclusão, de que o objecto mediato do mencionado contrato foi unicamente o prédio Montijos e não já os dois mencionados prédios.

Assim, o contrato de arrendamento rural em que o recorrido figura como arrendatário teve por objecto mediato, durante 32 anos, uma parcela do prédio Montijos e, depois, passou a ter por objecto, exactamente no dia 7 de Julho de 1994, um prédio autónomo, com a área de 17,864 hectares, denominado Montijos ou Montigas de Nossa Senhora da Oleira.

4.- Entendem os recorrentes C e D que o recorrido não tem direito de preferência na compra do prédio Montijos por virtude de o comprador ter sido o outro arrendatário - ou seja, C - e os arrendatários rurais do mesmo prédio não competirem entre si na respectiva aquisição com base em direito de preferência.

Conforme resulta de II 2 e 4, o recorrido e o recorrente C eram arrendatários rurais do prédio Montijos, mencionado sob II 1, o primeiro em relação a uma parcela de dezoito hectares e o segundo de uma parcela de vinte e quatro hectares.

Dir-se-á, em abstracto, que se o mencionado prédio tivesse sido alienado a terceiro no dia 7 de Julho de 1994, data em que ocorreu a alienação em causa, ocorria uma situação de co-titularidade do direito de preferência em relação ao recorrido e ao recorrente C.

Nessa hipótese, tendo em conta o disposto no artigo 419º do Código Civil, o direito de preferência só poderia ser exercido por ambos em conjunto, e, como se tratava de uma única unidade predial, impunha-se que entre eles ocorresse a licitação a que alude o artigo 1460º, nºs. 1 e 2, do Código de Processo Civil. Mas, no caso vertente não podia funcionar o disposto nos artigos 419º do Código Civil e 1460º, nºs. 1 e 2, do Código de Processo Civil, porque, ainda que fosse de perspectivar a venda do prédio Montijos tal como configurado ao tempo da outorga dos contratos de arrendamento rural, o mesmo não havia sido alienado a terceiro, mas a um dos arrendatários.

Assim, não estaríamos, na espécie, perante uma situação de co-titularidade do direito de preferência na alienação do prédio, pelo que não tem fundamento legal a afirmação para o caso, equacionada pelos recorrentes C e D, da necessidade de licitação entre ele o recorrido.

Todavia, no caso vertente, por via da desanexação, ocorreu a fragmentação do prédio Montijos mencionado sob II 1 em dois novos prédios rústicos, correspondentes à área que era objecto dos contratos de arrendamento rural celebrados com o recorrido e com o recorrente C.

Em virtude disso, no momento da alienação em causa, o recorrente C e o recorrido já não eram arrendatários de determinada parcela do prédio mencionado sob II 1, certo que cada um deles o era em relação a um prédio diverso, correspondente à área objecto do respectivo contrato de arrendamento rural.

Por isso, em relação ao novo prédio de que o recorrido era arrendatário, o comprador - o recorrente C - surge como terceiro no confronto entre o vendedor - o recorrente E - e o recorrido.

Não tem, pois, qualquer apoio legal a afirmação dos recorrentes de que o recorrido não tinha o direito de preferência por estar em causa a venda de parte alíquota de um prédio, ou que o perdeu por não ter promovido a licitação prevista no artigo 419º, nº. 2, do Código Civil.

É que expressão alíquota significa uma parte que se contém em um todo por um número exacto de vezes, como é o caso de um quinto em relação a cinco quintos, situação diversa do que ocorreu, em que o objecto da alienação incidiu sobre duas parcelas de área diversa determinadas e autonomizadas do que era até então o prédio originário.

Assim, por força do disposto no artigo 28º, nº. 1, do Decreto-Lei nº. 385/88, de 25 de Outubro, ao invés do que os recorrentes C e D entendem, o recorrido

era titular do direito de preferência na compra do prédio desanexado do mencionado sob II 1 e objecto da descrição predial registal nº. 02036.

5.- Vejamos agora a dinâmica das negociações entre as partes que culminaram no contrato de compra de venda celebrado no dia 7 de Julho de 1994 entre os recorrentes C e E.

Interessado na venda de todo o prédio Montijos, o recorrente E propôs, em Setembro de 1991, ao recorrente C a sua venda por 25.000.000\$.

Mas ainda nesse mês, os recorrentes C e E contactaram com o recorrido - a quem um terceiro, M, se prontificou a emprestar dinheiro para a compra de uma parte do prédio - para negociarem em conjunto a compra e venda daquele prédio, mas nessa altura o negócio não se concretizou.

Em fins de 1992, pouco mais de um ano depois dos referidos contactos, o recorrente C e o recorrido contactaram com o recorrente E, tendo todos acordado que cada um dos primeiros adquiriria a parcela de terreno de que era arrendatário, por 15.000.000\$ e 10.000.000\$, respectivamente, em prestações mensais de 1.000.000\$, com início em Janeiro de 1992 no que concerne ao recorrente C, e com início de 1993 quanto ao recorrido.

O recorrido manifestou então ao recorrente E as suas dificuldades económicas para realizar os pagamentos convencionados a partir de Janeiro de 1993, e o recorrente C, em finais de 1992, tinha a sua quota-parte quase paga e, entre Fevereiro e Outubro de 1993, entregou ao recorrente E 10.000.000\$. No dia 11 de Outubro de 1993, celebraram os recorrentes E e C o contrato-promessa de compra mencionado sob II 14, sendo que o objecto mediato previsto por eles para o contrato prometido era o prédio mencionado sob II 1, cujo preço convencionado foi o de 25.000.000\$.

Pouco mais de um mês depois disso, o recorrente E informou o recorrido de que podia exercer o seu direito de preferência na venda da propriedade rústica mencionada sob II 1, que ia ser feita ao recorrente C, por 25.000.000\$. Embora seja exacto que o recorrente E estava interessado na venda de todo o prédio rústico mencionado sob II 1, resulta da mencionada dinâmica processual, a ideia de o fragmentar e alienar cada uma das partes correspondente a cada objecto mediato dos dois contratos de arrendamento em relação aos quais o recorrido e o recorrente C eram arrendatários.

A referida fase de negociações apenas revela o equacionar de interesses de proponentes compradores e do proponente vendedor, no sentido de celebração de dois contratos de compra e venda, cada um com objecto mediato correspondente ao objecto mediato de cada um dos referidos contratos de arrendamento, o que, naturalmente, tinha que passar pela desanexação em causa.

Não houve nessa fase negocial qualquer declaração de vontade relativamente ao direito de preferência, fosse do recorrente C, fosse do recorrido, nem mesmo qualquer declaração deste último no sentido de perda do interesse na compra da parte do prédio que explorava como arrendatário, certo que tal não pode ser inferido da sua afirmação de experimentar dificuldades económicas para proceder ao pagamento antecipado no início do mês de Janeiro de 1993. Independentemente da problemática inerente à renunciabilidade ao próprio direito de preferência legal antes de possibilitado o respectivo exercício na iminência da alienação da coisa, pelo que se expôs, não faz sentido a afirmação de que o recorrido teria, durante a mencionada fase de negociações, renunciado ao seu direito de preferência.

Só depois do convite ao exercício do direito de preferência dirigido pelo recorrente E ao recorrido, no dia 19 de Novembro de 1993, pouco mais de um mês depois da celebração entre o segundo e C do aludido contrato-promessa de compra e venda é que tal problemática se poderia suscitar, e o mencionado convite revela o entendimento de que o seu autor ainda considerava o recorrido titular desse direito.

6.- Vejamos agora se o recorrido, depois de haver sido convidado a exercer o direito de preferência, nos termos em que o foi, por nada ter respondido, a ele renunciou.

A renúncia é perda voluntária de um direito por manifestação de vontade unilateral do seu titular, sendo que pode ocorrer de forma expressa ou tácita. A declaração negocial é expressa se feita por palavras, escrito ou qualquer outro meio directo de manifestação da vontade, e tácita quando deduzida de factos que, com toda a probabilidade, a revelem, ou seja, dos que se revelem concludentes por serem envolvidos de grau de probabilidade na prática bastante para as pessoas sensatas tomarem as suas decisões (artigo 217º, nº. 1, do Código Civil).

É claro que o silêncio não pode valer como declaração negocial, salvo se tal resultar da lei, como ocorre nos casos previstos nos artigos 923º, nº. 2, e 1163º, ambos do Código Civil, ou derivar de convenção das partes ou de uso prevalente em algum círculo social (artigo 218º do Código Civil).

A renúncia ao exercício do direito de preferência pressupõe a possibilidade desse exercício decorrente da comunicação do projecto da venda ou o conhecimento das cláusulas essenciais do contrato de alienação.

Não está assente que o recorrido haja declarado, face à comunicação que lhe foi feita pelo recorrente E, no dia 19 de Novembro de 1993, não estar interessado na compra e venda do prédio.

Sabe-se que recorrido não respondeu à carta que lhe foi dirigida no dia 19 de

Novembro de 1993 pelo recorrente E em que o informava de que a propriedade de que era arrendatário ia ser transaccionada pelo preço de 25.000.000\$, para o recorrente C, bem como a notificá-lo para, querendo, exercer o seu direito de preferência, no prazo e com as cominações legais. Mas o silêncio do recorrido, face à carta que o recorrente E lhe dirigiu no dia 19 de Novembro de 1993, pelo acima exposto, é insusceptível de significar algum comportamento declarativo de renúncia ao direito de preferência em causa.

Ademais, nenhum dos outros factos provados, constantes de II, revela algo que possa ser qualificado como renúncia ao direito de preferência em causa por parte do recorrido.

7.- Vejamos agora se caducou ou não o direito de preferência que o recorrido invocou na acção, ou seja, se ele se extinguiu ou não pelo decurso do tempo legalmente estabelecido para o seu exercício.

Alegaram os recorrentes C e D que se o recorrido tivesse o direito de preferência que invocou teria caducado por não haver respondido à comunicação que lhe foi dirigida pelo recorrente E por via da carta datada de 19 de Novembro de 1993.

Expressa o artigo 416º do Código Civil, por um lado, no nº. 1, que querendo vender a coisa objecto da preferência, deve o obrigado comunicar ao titular do direito o projecto da venda e as cláusulas do respectivo contrato.

E, por outro, sob o nº. 2, que, recebida a comunicação, deve o titular notificado exercer o seu direito no prazo de oito dias, sob pena de caducidade, salvo se estiver vinculado a prazo mais curto ou o obrigado lhe fixar prazo mais longo.

Versa, pois, este artigo sobre o ónus de informação necessária ao exercício do direito de preferência, para o que se torna necessário, como é natural, que o obrigado à preferência faculte ao respectivo titular os elementos necessários ao suporte da sua decisão, designadamente os concernentes à projectada alienação.

Para além dos elementos essenciais do contrato de compra e venda projectado, designadamente do respectivo objecto mediato e do respectivo preço, a que se refere o artigo 874º do Código Civil, a essencialidade dos demais elementos daquele projecto deverá ser apreciada, caso por caso, em função da específica posição do titular do direito de preferência, do obrigado à preferência e da própria especificidade da venda a celebrar.

Nesta perspectiva, o nome do comprador, as condições de pagamento, o local e data da feitura do contrato projectado serão ou não essenciais para a formação da vontade e para a decisão do preferente, conforme o

circunstancialismo envolvente que tenha sido provado.

Também é certo, tal como se referiu no acórdão recorrido, que o preço relativo ao contrato projectado é normalmente pago no acto de celebração da escritura do contrato prometido e que a data prevista para ela é susceptível de relevar, designadamente para equacionar, no âmbito do factor tempo, a possibilidade de obtenção meios monetários para pagamento do preço.

No caso vertente, porém, tendo em conta os factos provados, não se vislumbra que o condicionalismo do pagamento do preço ou a data provável ou aproximada da celebração do contrato de compra e venda fossem essenciais para o recorrido formar a vontade de preferir.

Mas, conforme decorre da factualidade mencionada sob II 15, o recorrente E limitou-se a comunicar ao recorrido que ia vender o prédio Montijos ao recorrente C, por 25.000.000\$, e a adverti-lo para exercer o direito de preferência.

Assim, tendo em vista os termos do contrato de compra e venda mencionado sob II 16, o comunicado pelo recorrente E ao recorrido a fim de este poder exercer o seu direito de preferência não corresponde ao contrato que foi celebrado sete meses e meio depois.

Com efeito, a aludida comunicação reportou-se a um projecto de venda relativa ao prédio mencionado sob II 1, mas o contrato de compra e venda que foi celebrado reportou-se a dois prédios, um deles correspondente à área da terra arrendada ao recorrente C, pelo preço de 15.000.000\$, e o outro, correspondente à área da terra arrendada ao recorrido, pelo preço do 10.000.000\$.

Isso significa que o recorrente não cumpriu o disposto no artigo 416º, nº. 1, do Código Civil no sentido de comunicar ao recorrido o projecto da venda e as cláusulas do respectivo contrato.

O prazo de caducidade do direito de preferência começa a correr no momento em que o direito puder ser legalmente exercido (artigo 329º do Código Civil).

Assim, o prazo de caducidade do direito de preferência, a que se reporta o artigo 416º, nº. 1, do Código Civil, só corre desde o momento em que ao preferente seja comunicado o exacto projecto do próprio contrato de compra e venda que está negociado com o candidato a comprador, além do mais e sobretudo, o respectivo objecto mediato.

Como o recorrente E não comunicou ao recorrido o projecto da venda de venda e as cláusulas do contrato, tal como acabou por ser celebrado, a conclusão é no sentido de que não começou o prazo de caducidade do direito de preferência do recorrido a que se reporta o artigo 416º, nº. 1, do Código Civil.

8.- Dir-se-á, em síntese, tendo em conta o quadro das conclusões de alegação formuladas pelos recorrentes, por um lado, que ao recorrido assistia o direito de preferência na venda do prédio correspondente à terra de que era arrendatário rural, não era caso de licitação a que se reportam os artigos 419º, nº. 2, do Código Civil e 1460º, nºs. 1 e 2, do Código de Processo Civil, e que não houve por parte do recorrido renúncia àquele direito de preferência nem caducidade do seu exercício.

E, por outro, que o contrato de compra e venda celebrado entre os recorrentes C e E incidiu sobre dois prédios autónomos, que o primeiro e o recorrido não tinham, aquando da alienação direitos de preferência concorrentes e que o segundo não comunicou ao recorrido todos os elementos essenciais do negócio com vista ao exercício do seu direito de preferência.

E, finalmente que, nos termos do artigo 1410º, nº. 1, do Código Civil, tinha o recorrido, por via da acção declarativa constitutiva que intentou, mediante o pagamento de € 49.879,79, o direito de se substituir ao recorrente C na posição de comprador quanto ao prédio correspondente à parcela de terreno com a área de 17,864 hectares mencionada sob II 19 b).

Improcedem, por isso, ambos os recursos.

Vencidos quanto a cada um dos recursos que interpuseram, são os recorrentes C e D, por um lado, e o recorrente E, por outro, responsáveis pelo pagamento das custas respectivas (artigo 446º, nº.s 1 e 2, do Código de Processo Civil).

IV- Pelo exposto, nega-se provimento a ambos os recursos, e condenam-se os recorrentes no pagamento das custas respectivas.

Lisboa, 29 de Abril de 2004

Salvador da Costa

Ferreira de Sousa

Armando Luís