

Tribunal da Relação de Guimarães
Processo nº 1418/19.0T8BGC.G1

Relator: JOSÉ CRAVO

Sessão: 09 Junho 2022

Número: RG

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: APELAÇÃO IMPROCEDENTE

NULIDADE DE SENTENÇA

DIREITO DE PREFERÊNCIA

NOTIFICAÇÃO PARA PREFERÊNCIA

DEPÓSITO DO PREÇO

PREÇO DEVIDO

Sumário

I - Só enferma de nulidade a sentença em que se verifique a falta absoluta de fundamentos, seja de facto, seja de direito, que justifiquem a decisão e não aquela em que a motivação é deficiente.

II - O juiz deve resolver todas as questões que as partes tenham submetido à sua apreciação, exceptuadas aquelas cuja decisão esteja prejudicada pela solução dada a outras.

III - Verifica-se divergência, quer na doutrina, quer na jurisprudência, quanto à questão de saber se a notificação para preferência envolve uma proposta contratual que, uma vez aceite, se torna vinculativa para o autor daquela comunicação, ou se envolve antes um simples convite a contratar, tendo-se por largamente dominante a primeira posição.

IV - O direito legal de preferência constitui-se como direito potestativo, com eficácia real, enquanto fundado em razões de interesse e ordem pública (já o pacto de preferência só excepcionalmente será dotado de eficácia real, desde que objeto de registo, passando a aplicar-se-lhe, com as necessárias adaptações, o disposto no art. 1410º do CC, nos termos previstos no art. 421º do mesmo código).

V - O prazo de oito dias referido no nº 2 do art. 416º do CC reporta-se à declaração de preferência - e não que essa declaração deve ser recebida ou

conhecida pelo obrigado à preferência dentro desse prazo de oito dias -.

VI - O "preço devido", a que se refere o art. 1410º/1 do CC e que deve ser depositado na acção de preferência, respeita à contraprestação paga pelo adquirente ao alienante, ou seja, ao preço devido pela transacção, não abrangendo quaisquer outras despesas, nomeadamente impostos ou registos.

Texto Integral

Acordam na Secção Cível do Tribunal da Relação de Guimarães

*

1 - RELATÓRIO

M. J. veio instaurar a presente acção declarativa (1) contra **M. M.** e esposa, **M. E.**, e **M. G.** e esposa, **A. J.**, deduzindo o pedido de que estes sejam “condenados a: reconhecer que o Autor é comproprietário e compossuidor de 1/10 do prédio urbano, composto de rés-do-chão, primeiro e segundo andares, garagem e logradouro, sito na Avenida ..., nº ..., em Bragança, inscrito na matriz predial da União de Freguesias da ..., ... e ... sob o artº ...º (correspondendo ao anterior artigo ... da extinta freguesia ...) e descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o nº .../19860809; reconhecer ao Autor o direito de preferência na aquisição da quota de metade (5/10) do aludido prédio urbano, transmitida pelos primeiros aos segundos Réus por respetiva escritura pública de compra e venda celebrada em 11 de maio de 2019, e, por via disso, o direito de haver para si aquela mesma quota sobre o mesmo prédio urbano; reconhecer que tal direito de preferência é exercido mediante o pagamento por parte do Autor aos primeiros RR da quantia de 125.000,00 €, correspondente ao valor da proposta comercial que lhe foi dirigida por aqueles e que o Autor recebeu, aceitou e comunicou tempestiva e devidamente”.

Para o efeito, alegou factos tendentes a demonstrar que é comproprietário do identificado prédio e é titular do direito de preferência na venda escriturada em 11 de Maio de 2019 mediante o pagamento do indicado valor de € 125.000,00, correspondente ao da comunicação para preferência que os vendedores lhe fizeram por carta datada de 23 de Novembro de 2018, por si aceite.

Os RR. apresentaram contestação e nesta invocaram excepções de caducidade e renúncia, impugnaram parte dos factos articulados pelo A., tendo o segundo Réu deduzido reconvenção.

O Autor apresentou réplica e respondeu às excepções.

Designada a audiência prévia, *destinada aos fins previstos no n.º 1 do artigo 591.º do C. P. Civil*, e frustrada a conciliação das partes, foram estas aí notificadas da intenção do Tribunal de conhecer, de imediato, do mérito da causa, pelo que lhes foi facultada *a pertinente discussão de facto e de direito*. Seguidamente, foi determinado que se fizessem os autos conclusos, a fim de ser proferido despacho saneador por escrito.

No despacho saneador, após não ter sido admitida a reconvenção, *considerando que o estado do processo permite, sem necessidade de mais provas, a apreciação dos pedidos e excepções deduzidos*, passou-se de imediato a proferir sentença, tendo, no final, sido proferida a seguinte decisão: *“Pelo exposto, julgo improcedentes as invocadas excepções de caducidade e renúncia e procedente a acção e, em consequência, declaro que o Autor é comproprietário e compossuidor de 1/10 do prédio urbano, composto de rés-do-chão, primeiro e segundo andares, garagem e logradouro, sito na Avenida ..., n.º ..., em Bragança, inscrito na matriz predial da União de Freguesias da ..., ... e ... sob o art.º ...º (correspondendo ao anterior artigo ... da extinta freguesia ...) e descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º .../19860809; declaro que o Autor é titular do direito de preferência na aquisição da quota de metade (5/10) do aludido prédio urbano, transmitida pelos primeiros aos segundos Réus por respectiva escritura pública de compra e venda celebrada em 11 de maio de 2019, e, por via disso, o direito de haver para si aquela mesma quota sobre o mesmo prédio urbano, mediante o pagamento por parte do Autor aos primeiros RR da quantia de € 125 000, 00; conseqüentemente, declaro o Réu M. G. substituído pelo Autor M. J. na escritura pública de compra e venda, celebrada em 11 de maio de 2019, da identificada quota (5/10) do prédio urbano, composto de rés-do-chão, primeiro e segundo andares, garagem e logradouro, sito na Avenida ..., n.º ..., em Bragança, inscrito na matriz predial da União de Freguesias da ..., ... e ... sob o artigo ... (correspondendo ao anterior artigo ... da extinta freguesia ...) e descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º .../19860809. Condeno os Réus nas custas da acção, cujo valor, para o efeito, é de € 125 000, 00); e o Réu M. G., nas custas da reconvenção, cujo valor, para o efeito, é de € 82 500, 00 (cf. artigo 527.º, n.ºs 1 e 2, do C. P. Civil). Registe, notifique e diligencie pelo registo da acção (cf. artigos 3.º, n.º 1, alínea a), 8.º, n.º 1, alínea b), e 8.º-C, n.º 2, do Código do Registo Predial).”*.

*

Inconformados com essa decisão, apresentaram os RR. e reconvintes **M. M.** e esposa, **M. E.**, e **M. G.** e esposa, **A. J.** recurso de apelação contra a mesma, cujas alegações finalizaram com a apresentação das seguintes conclusões:

1. Do indeferimento da reconvenção;

- A decisão de indeferimento da Reconvenção, deduzida pelo 2º Réu, padece de todo e qualquer fundamento, pois limita-se a remeter para os preceitos legais;
- Ora indubitavelmente a Reconvenção nasce, precisamente, dos dois pedidos deduzidos pelo Autor, e a eventualidade da sua procedência - como veio a acontecer - para além dos mesmos;
- Deixando o 1º Réu de ser comproprietário, e a Decisão ter condenado, para além do pedido, impondo a sua substituição (alteração subjetiva, sem mais) no registo, é, pois, a ação o momento próprio para reclamar os respetivos direitos ou créditos, enquanto arrendatário comercial (preferente) e dono do estabelecimento comercial, no rés-do-chão do prédio, itens 74º a 77º;
- A atuação processual do 2º Réu, ao reclamar o reconhecimento de créditos (benfeitorias e despesas relativas à coisa) e compensação em virtude do peticionado pelo Autor (entrega dos 5/10 comprados) não justificaria uma ação autónoma, integrando-se, pois, no artigo 265º, nº 2, al. b) e c) do C.P.C., tendo a Decisão recorrida violado esta disposição legal o que fica invocado expressamente, **além do artigo 615º, nº 1, al. b) e c) do mesmo diploma legal.**

2. Da condenação para além do pedido,

Da impossibilidade de concretização, da condenação para além do pedido, em termos práticos e legais.

Da Decisão para lá do pedido,

Para além da Decisão recorrida condenar para lá do pedido, tal condenação é inconcretizável em termos de registo, uma vez que a ação não se encontra registada, a substituição do adquirente pelo preferente na titularidade do direito que o primeiro adquiriu sobre a coisa, deverá ter em conta o contrato que está na base do negócio - a preferência.

Como o negócio ou contrato que está na base da decisão de substituição do sujeito (preferente pelo adquirente), não é o mesmo, nem o preferente tão pouco preferiu pelo valor do negócio registado, fácil será de concluir que, quer a deliberação do Conselho Técnico do Instituto dos Registos e Notariado nº 170/2008, nem os Acórdãos 855/16.7T8AMD.L1-2 e Ac. do STJ de 24/04/2014 *in* sítio da net IGFEJ - Proc. nº 353/2002.P1.S1, têm aplicação ao presente caso, já que naqueles terá sido exercida a preferência (porque foi

omitida a comunicação para o efeito...) pelo valor pelo qual foi celebrado o contrato de transmissão do bem, o que não aconteceu nestes autos, pois o contrato que serviu de base ao registo, foi efetuado pela quantia de euros 210.000,00 e a preferência que o Autor/Recorrido diz ter exercido corresponde à quantia de euros 125.000,00, ousa-se afirmar que neste caso nem de preferência se pode falar...

Violou a Decisão, desde logo, o artigo 615º, nº 1 al. e) do C.P.C.

Igualmente a Decisão violou as alíneas b), c) e d) do referido preceito, pois é evidente uma obscuridade na Decisão, além de errónea interpretação da Deliberação do Conselho Técnico do I.R.N. e jurisprudência referida.

3. O tribunal deixou de se pronunciar sobre o que é o direito de preferência como devia tê-lo feito, tanto que é este instituto legal que está em causa.

Direito de preferência legal;

A preferência pressupõe um despique entre duas ou mais pessoas para aquisição de um bem (não precisando o preferente de oferecer qualquer valor);

O preferente é, pois, um *primus inter pares*, tendo o privilégio de aproveitar uma oportunidade, ao pagar o preço justo que a lei do mercado dita, pois jamais, legislador algum pretendeu afastar as leis da livre concorrência. *Vide* artigo 1305º do C.C., *vide* se assim não fosse, o preferente artificialmente podia criar situações de abuso de direito, e nítido enriquecimento sem causa.

A comunicação obrigatória para preferir, é uma comunicação, e, caso não haja proposta de valor superior (de terceiro ou outro preferente), obrigará ou não a contratar, tratando-se, pois, de uma declaração de ciência e nada mais, tendo o artigo 416º do C.C. os efeitos bem delimitados, sendo apenas um dever jurídico, *vide* A. C. Guedes, *O Exercício...*, págs. 690 e 553.

A comunicação não pode ser entendida como proposta alguma, sendo tal o oposto ao nosso direito positivo, pois o proprietário do bem objeto da preferência tem todo o direito de tirar dele a máxima utilidade, sendo a lei que até vai nesse sentido; *vide* artigo 419º, nº 2 e 2130º do C.C. e ainda 1032º, 844º, 819º e 824º do C.P.C.

- No caso concreto, rigorosamente aconteceu o supra delineado, mas com uma decisão a contrário, com contornos originais...

- O Tribunal absteve-se de toda e qualquer referência ao instituto da preferência, matéria alegada de itens 14º a 52º da Contestação.

Os factos alegados pelos Réus, constam na integra da Decisão recorrida, sendo que a Decisão foi proferida a contrário, quiçá, precisamente por a essência da preferência, ter sido votada ao desprezo, pura e simplesmente.

Vide pág. 10 da Decisão

Quanto ao aspeto da preferência **releva o seguinte:**

- O 1º Réu informou o Autor, que o 2º Réu estava interessado na compra de metade do prédio do qual era proprietário, carta recebida a 28/nov. de 2018.

- O Autor exerceu a preferência, respondendo, que pelo preço que o 2º Réu ofereceu estava interessado em preferir (125.000,00€);

- Como o 2º Réu estava interessado nos 5/10 do prédio, do qual por sinal era e é arrendatário e dono do estabelecimento comercial ali instalado, apresentou nova proposta, de valor mais elevado, pelo qual o Autor não preferiu (tendo preferido outros comproprietários).

- O 2º Réu neste caso ofereceu novo valor, e não havendo ninguém a manifestar interesse, veio a realizar o negócio pela quantia de euros 210.000,00, em prestações, sujeito o negócio a reserva de propriedade. **Doc. nº 15/P.I.**

Da Decisão constam todos estes elementos, sem exclusão, vindo o Autor, como se constata dos autos a intentar a presente ação onde pretende que o Tribunal o reconheça como preferente pelo valor de 125.000,00 euros, num negócio a prestações, como tal ainda não concluído, onde o valor ascendeu a 210.000,00 euros, pelo qual ninguém exerceu preferência.

Violou a Decisão além do mais os seguintes preceitos legais:

Artigos 416º, 1409º do Código Civil, e ainda

Artigo 615º, nº 1, alíneas c) e d) do C.P.C.

4. Da notificação da preferência

Do exercício da preferência

Da Decisão consta que, o Autor respondeu à comunicação que lhe foi dirigida pelo 1º Réu, a informar da proposta que lhe foi apresentada pelo 2º Réu - 27/ nov. de 2018 - à qual respondeu em 05/dez. de 2018.

Não restam dúvidas em como o 1º Réu não recebeu a resposta nos 8 dias, vide Doc. nº 7 (data, 07/11/18).

Os efeitos jurídicos da resposta à comunicação, nestes casos, como aliás é referido na Decisão, só se produzem **com a sua receção ou conhecimento pelo destinatário (dentro dos 8 dias, o que não aconteceu).**

Ver neste sentido:

. A. Agostinho Guedes in Comentário ao C. Civil - Obrigações - Pág. 99

. Parecer do Prof. Inocêncio Galvão Teles, Col. Jur. Ano IX, 1984

Embora a comunicação para preferir por determinado valor (sem oferecer

nem mais um tostão) se esgote nesse mesmo ato, não gerando qualquer obrigação ou vinculação contratual, que não seja eventualmente contratar pelo valor da comunicação, se não houver outra proposta mais alta, poderá eventualmente para o preferente gerar prazos em curso, desde tal data para exercer algum direito, que lhe assista, **eventualmente exercer judicialmente o direito de preferência, tendo conhecimento que o negócio se realizou com terceiro, pelo valor pelo qual preferiu, ou exercer judicialmente o direito de preferência porque não lhe foi feita a comunicação para preferir (que não é o caso).**

Ora, não restam dúvidas que, o Autor teve conhecimento dos elementos essenciais do negócio, **em duas situações relevantes** para o exercício da preferência;

- Reconhece e alega o Autor na sua P.I. e consta da Decisão recorrida que, teve conhecimento dos elementos essenciais **em 27 de novembro, ou 28 de 2018**, e que exerceu o seu direito preferindo por euros 120.000,00 (embora o 1º Ré tivesse conhecimento para lá dos 8 dias).

- Tinha então, a partir desta data, 6 meses para haver para si a quota alienada, artigo 1410º, nº 1

- Como só intentou a ação a preferir por 125.000,00 euros (num negócio realizado por 210.000,00 euros) em 12 de novembro de 2019, caducou o seu direito o que se invoca. *Vide* Docs. 6 e 7/P.I. e data de entrada da ação.

- Mas o Autor também foi notificado dos elementos essenciais do negócio (que se veio a realizar) em 27 de fevereiro de 2019 – Doc. nº 9 com a Contestação – onde o valor oferecido pelo 2º Réu foi de euros 210.000,00;

- O Autor não preferiu por este valor, mas, mesmo assim, preferindo, ou podendo ter preferido, o prazo de 6 meses também decorreu, pois a ação, como se disse foi intentada em 12 de novembro de 2019 (ver data da entrada da ação).

Encontram-se demonstradas as duas situações no próprio Despacho Saneador, não fazendo qualquer sentido ser referido que os Réus não alegaram e não demonstraram que tenham dado conhecimento ao Autor da venda da quota sobre que pretende preferir, pois é este que o reconhece e o alega, como aliás consta da Decisão. *Vide* Doc. nº 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10 juntos com a P.I. e Doc. nº 9 /Contestação.

Quanto ao conhecimento da venda da quota, basta comparar a notificação de 27 de fevereiro de 2019 – Doc. nº 9/Contestação – com o Doc. nº 15/P.I., para se ver a identidade entre os documentos.

(mesmo que o 1º Réu quisesse informar o Autor da venda da quota pelo valor pelo qual este preferiu não o podia fazer uma vez que o negócio não se

realizou pelo valor da preferência, o que de um e outros valores o peticionante teve conhecimento em 28 de novembro de 2018 e 27 de fevereiro de 2019 respetivamente)

Não exerceu o Autor tempestivamente o direito potestativo que lhe cabia enquanto titular da preferência por um valor, em caso de despique entre mais que um interessado (senão não se pode falar em preferência).

Poder-se-á invocar a caducidade, o que se faz por dever de ofício nos termos do artigo 1410º, nº 1 do C.C.

(note-se que a aplicação do artigo 1410º do C.C. só terá lugar em situação de incumprimento da obrigação da preferência, artigo 416º, nº 1, que não é o caso).

Violou igualmente o artigo 615º, nº 1, al. c) do C.P.C

Ver neste sentido:

(caducidade/conhecimento dos elementos do negócio/direito de preferência):

- A. Varelas, Anot. ao Ac. STJ de 19 de março de 1980, in RLJ;
- Ac. do STJ de 12 de novembro de 1974, BMJ nº 241, p. 290 e RLJ, ano 108, pp 347 e ss; Ac. TRP, de 11 de abril de 1978, BMJ, nº 278, p. 303 e CJ ano III 1978, p. 671;
- Vaz Serra, Anot. ao Ac. de 12/nov. de 1974, in RLJ, ano 108, pp. 351.
- Ac. TRP de 25/jun de 1970, Jurisprudência das Relações, ano 16 - 1970, Tomo III, p. 560;
- Ac. TRP de 25/jun.;
- Ac. TRP de 10/nov. de 1976, BMJ, nº 263, p. 297 e CJ, ano I, Tomo III, 1976, pp. 685 e ss.
- Ac. TRP, de 9/nov. de 1978, Cj, ano III, Tomo V, 1978, p. 1610;
- Ac. STJ de 15/jan. de 1987, BMJ nº 363, p. 508;
- A. Varela, Anot. ao Ac. STJ de 22/fev. de 1984 in RLJ, ano 121 p. 361;
- (...)

Cumprer referir quanto a este aspeto, que foi alegado, que o Autor teve conhecimento do negócio em momento anterior à comunicação legal levada a cabo pelo 1º Réu e que se apresentou como interessado, junto do encarregado do negócio - Doc. nº 1/Contestação - cujo legal representante foi arrolado como testemunha, para eventualmente demonstrar a renúncia tácita à preferência, vide item 12º a 18º da Contestação.

Quanto a este aspeto a decisão nem se pronunciou...

Igualmente o Tribunal não se pronunciou sobre a intervenção dos demais proprietários na demanda, o que foi peticionado, consubstanciando uma outra omissão, o que se invoca, artigo 615º nº 1, al. d) do C.P.C.

5. Falta de depósito de outros valores além do preço;

É compreensível que o depósito incluía, além do preço do negócio (210.000,00 €) todas as despesas que o negócio envolveu (impostos, registo e escritura). É esta a posição que melhor assenta nos termos da lei (artigo 1410º do C.C.); matéria que foi alegada em parágrafo único §, seguido do artigo 65º - Docs. 12, 13 e 14/Contestação, Código Civil Anotado, A. Varela, Vol. III, 2ª Edição, pág. 375; Ac. RP de 02/10/1984 Col Jur. 1984; A. Carvalho Martins, Coimbra Editora, pág. 85, Ed. 2002

Violou o Tribunal recorrido, além de mais o artigo 1410º nº 1 do C.C., o que se invoca, cabendo ao Tribunal Superior decidir, estar-se perante uma situação de abuso de direito, decidindo como decidiu a primeira instância.

6. Ónus da prova;

Cabe aos Réus, não só demonstrar do que se trata, quando de preferência se fala, e, se tal direito fosse de admitir foi exercido devidamente e dentro do prazo.

E os Réus lograram fazer tal prova, **designadamente:**

- Desde logo é o Autor que afirma no seu petítório que teve conhecimento do negócio em 28/11/1018 e em função de tal conhecimento, exerceu a preferência nos 8 dias seguintes;

- Por outro lado, os Réus lograram demonstrar que, em 27/02/2019 comunicaram *ex-novo* ao Autor, a nova proposta de negócio, pelo valor que o mesmo foi concretizado, *vide* Doc. nº 9/Contestação.

Como ficou demonstrado em 4º, devia a partir destas datas, nomeadamente a primeira, pela qual exerceu a preferência o Autor ter intentado a ação e ao não o ter feito caducou o seu direito, pelo decurso dos 6 meses para o efeito. Contrariamente ao constante da Sentença, são estas datas, aquelas em que o Autor foi notificado de todos os elementos do negócio, que foi concretizado *ipsis verbis*, conforme consta do Doc. nº 15 junto com a P.I.

Mesmo entendendo que a comunicação dos termos do negócio, e a sua aceitação se concretize pelo preferente nos termos propostos, resume-se apenas ao direito de preferir sem necessidade de avançar um valor mais alto, pois trata-se de um despique entre dois ou mais interessados, sendo o preferente um privilegiado e nada mais.

Não merece qualquer censura a prova produzida pelos Réus, tendo a Decisão violado o artigo 607º, nº 5 do C.P.C.

Os Réus tentaram demonstrar a renúncia tácita à preferência pelo Autor - item 12º a 18 da Contestação - o que não logrou provar, o que só podia sê-lo

através da prova testemunhal que era o legal representante da Pessoa Coletiva encarregada da venda, desde o anúncio até à concretização. A prova produzida (documentalmente) logrou demonstrar o que era necessário, nomeadamente a preferência (comunicações, exercício, caducidade) tendo violado, entre outros dispositivos legais, o artigo 615º, nº 1, al. c) do C.P.C.

Além do mais a apreciação da prova foi feita a contrário do que se impunha, tendo sido violado o artigo 607º, nº 5 do C.P.C.

Violou a Decisão recorrida o artigo 607º do C.P.C, em toda a sua amplitude o que se invoca.

TERMOS EM QUE SE IMPÕE A REVOGAÇÃO DA DECISÃO (DESPACHO SANEADOR), COM AS LEGAIS CONSEQUÊNCIAS ASSIM SE FAZENDO JUSTIÇA

*

Foram apresentadas contra-alegações pelo recorrido A. **M. J.**, nas quais se pugna pela improcedência do recurso com a conseqüente manutenção da decisão recorrida.

*

O Exmº Juiz *a quo* proferiu despacho a admitir o interposto recurso, providenciando pela subida dos autos.

*

Foram facultados os vistos aos Exmºs Adjuntos.

*

Nas alegações recursórias que apresentaram, os apelantes arguíram diversas nulidades da decisão recorrida, em virtude de tal acto decisório enfermar de vícios previstos nas als. b), c), d) e e) do nº 1 do art. 615º do CPC.

Não se tendo o Mmº juiz *a quo* pronunciado expressamente sobre os apontados vícios formais, como dispõe o art. 617º/1 do citado diploma, face à simplicidade das questões suscitadas e face aos elementos que constam dos autos, nos termos do nº 5 da já referida norma, não se mostra indispensável ordenar a baixa dos autos para a apreciação das nulidades.

*

Nada obstando ao conhecimento do objecto do recurso, cumpre apreciar e decidir.

*

2 - QUESTÕES A DECIDIR

Pelas *conclusões* apresentadas pelos recorrentes - sem prejuízo dos poderes *oficiosos* e de não poderem ser apreciadas *questões novas* - se fixa o *thema*

decidendum e se definem os respectivos *limites cognitivos* do Tribunal *ad quem* e o âmbito do *contraditório* a exercer pelo recorrido.

Assim decorre do nosso regime legal de recursos e é pacificamente entendido na jurisprudência – arts. 5º, 608º/2, 609º, 635º/4, 637º/2 e 639º/1 e 2, todos do CPC.

Daí a sua importância, porém, cada vez incompreensivelmente mais menosprezada.

As arrumadas 6 *conclusões* neste caso apresentadas e que se estendem por incontáveis alíneas e parágrafos, não são um bom exemplo de cumprimento rigoroso dos *princípios* da simplicidade, economia e celeridade, particularmente do *ônus* de síntese previsto no art. 639º/1 do CPC.

Ditando a nossa experiência que praticamente redundava sempre numa inutilidade lançar mão do *convite* ao aperfeiçoamento previsto no nº 3, do art. 639º e sendo também ponto assente que, naquele específico domínio, não há lugar sequer a tal expediente (2), importa prosseguir na busca e identificação das questões a resolver, em homenagem ao princípio da supremacia da decisão de mérito sobre o de forma, sem mais delongas e assim se evitando a rejeição imediata.

In casu, os apelantes pretendem que:

I - se declare nula a decisão recorrida, uma vez que a decisão de indeferimento da reconvenção padece de qualquer fundamento, limitando-se a remeter para os preceitos legais [als. b) e c) do nº 1 do art. 615º do CPC];

II - se declare nula a decisão recorrida, por haver condenação para além do pedido, verificando-se mesmo ser tal condenação inconcretizável (em termos de registo) [al. e) do nº 1 do art. 615º do CPC];

III - se declare nula a decisão recorrida, uma vez que o tribunal deixou de se pronunciar sobre o que é o direito de preferência, que é o instituto legal que aqui estava em causa [art. 615º/1, d) do CPC].

IV - se reaprecie a decisão de mérito da questão da notificação da preferência, isto é, da tempestividade do exercício da preferência, a questão da caducidade do direito do A. para propositura da acção e as questões de ter havido omissão de pronúncia por parte do tribunal quanto às alegadas excepções de renúncia e caducidade do exercício do direito e sobre a intervenção dos demais proprietários na demanda.

V - se reaprecie a decisão de mérito quanto à questão da falta de depósito de outros valores além do preço (todas as despesas que o negócio envolveu: impostos, registo e escritura).

VI - se reaprecie a decisão de mérito em conformidade.

*

3 - OS FACTOS

Factos com interesse para a boa decisão da causa considerados provados, atento o acordo das partes e o teor dos documentos juntos aos autos, maxime, os que foram juntos com a petição:

1º - O Autor é dono e legítimo possuidor de 1/10, e por isso comproprietário e compossuidor, do prédio urbano, composto de rés-do-chão, primeiro e segundo andares, garagem e logradouro, sito na Avenida ..., nº .., em Bragança, inscrito na matriz predial da União de Freguesias da ..., ... e ... sob o artº ...º (correspondendo ao anterior artigo ... da extinta freguesia ...) e descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o nº .../19860809.

2º - A outra metade do referido prédio era da compropriedade do primeiro Réu, M. M..

3º - Por carta datada de 23 de novembro de 2018, [este] M. M. remeteu ao Autor, na aí expressa qualidade de comproprietário de 1/10 do mesmo, uma notificação para este preferir na compra da metade (1/2) de que aquele era comproprietário e que pretendia vender.

4º - O Autor recebeu tal carta em 28 de novembro de 2018, com o seguinte teor:

“Bragança, 23 de Novembro de 2018

Exmo. Senhor,

Na qualidade de comproprietário do identificado prédio urbano (1/2), do qual Vª. Ex.ª é, igualmente dono em tal qualidade (1/10).

Venho, nos termos dos artigos, 1409º e 1410º, ambos do Código Civil, comunicar-lhes a intenção de vender a minha quota no identificado imóvel, nas seguintes condições:

- O preço do negócio é de 125.000,00€ (cento e vinte e cinco mil Euros);*
- O pagamento da venda será efetuado pela entrega de 75.000,00€ (setenta e cinco mil Euros), na data da outorga da escritura a realizar até 30/01/2019;*
- Entrega de 25.000,00€ (vinte e cinco mil Euros), durante o mês de Janeiro de 2020;*
- O restante do pagamento, 25.000,00€ (vinte e cinco mil Euros), será efetuado no mês de Janeiro de 2021;*

Obs.: inevitavelmente o negócio a efetuar ficará sujeito à reserva de propriedade, até efetivo e Integral pagamento).

O interessado é o arrendatário do espaço comercial, M. G., com residência profissional no Café Snack Bar ..., sendo a residência fiscal na Rua ... Bragança.

Pelo que, se assim o entender, deverá exercer o direito em causa, cujos termos

ora se comunicam, fazendo-o nos termos legais”.

5º - Porque interessado na compra daquela metade do prédio, o Autor aceitou tal proposta de venda e todas as condições aí referidas para preferir na respetiva compra e, por via disso, em 5 de dezembro de 2018 remeteu carta ao referido M. M., na qual, sob o “Assunto: Exercício do direito de preferência”, comunicou o seguinte:

“Exmo. Senhor,

Antes de mais, apresento os meus respeitosos cumprimentos.

Em resposta à vossa douta missiva datada de 23 de Novembro de 2018, cujo teor e conteúdo nos mereceu a devida atenção, venho por esta via, responder à mesma, comunicando a V^a. Ex^a. o seguinte: Assim, face ao teor da referida notificação de 23/11/2018, na qualidade de comproprietário do prédio urbano, constituído em propriedade total sem andares nem divisão susceptível de utilização independente, destinado a habitação e comércio, com 3 divisões e 2 quartos de banho no R/C, destinado a comércio, 6 divisões no 1º andar e 6 no 2º andar, com logradouro e garagem, inscrito sobre o artigo ... da União de Freguesias da ..., ... e ..., descrito na Conservatória do Registo Predial sob o N.º .../19860809, prédio este sito na Av. ... e do qual V^a. Ex^a. é comproprietário (1/2), venho, em cumprimento do disposto no n.º 2 do art.º 416 e 1409.º, nº 1 e 2, ambos do Código Civil, exercer o direito de preferência que me é conferido, no que concerne à venda da quota do imóvel supra identificado nas condições expostas.

Assim, face ao exposto, requerer-se a V^a. Ex^a., se digne informar o dia, hora e local da outorga da escritura pública com a devida antecedência, no sentido de obter todos os documentos necessários.”

6º - O Autor ficou então a aguardar que o referido M. M. lhe comunicasse a data da outorga da respetiva escritura publica de compra e venda até ao dia comunicado, de 30 de janeiro de 2019, e para pagar o respetivo preço nas condições impostas pelo mesmo na proposta enviada e aceite.

7º - À revelia da sua proposta anterior já aceite pelo Autor, sem qualquer justificação ou fundamento, o aludido M. M. veio remeter nova comunicação com data de 21 de janeiro de 2019, sob o “Assunto: Nova proposta de compra / venda”, em que apresentou preço mais alto para a venda e novas condições para o efeito, sendo:

“- O preço do negócio é de 145.000,00€ (cento e quarenta e cinco mil euros);

- O pagamento da venda será efetuado pela entrega de 75.000,00€ (setenta e cinco mil Euros), na data da outorga da escritura a realizar até 31 de Março de 2019;

- Entrega de 25.000,00€ (vinte e cinco mil Euros), durante o mês de Março de 2020;

- Entrega de 25.000,00€ (vinte e cinco mil Euros), durante o mês de Março de 2021;

- Entrega de 10.000,00€ (dez mil Euros), durante o mês de Março de 2022;

- Entrega de 10.000,00€ (dez mil Euros), durante o mês de Março de 2023;

Obs.: inevitavelmente o negócio a efetuar ficará sujeito à reserva de propriedade, até efetivo e integral pagamento).

O interessado é o arrendatário do espaço comercial, M. G., com residência profissional no Café Snack Bar ..., sendo a residência fiscal na Rua ... Bragança.

Pelo que, se assim o entender, deverá exercer o direito em causa, cujos termos ora se comunicam, fazendo-o nos termos legais.”

8º - Não se conformando com tal nova proposta, por considerar totalmente válida a primeira proposta apresentada pelo referido vendedor com data de 23-11-2018 e válida a sua comunicação de aceitação da preferência na compra e venda daquela metade do prédio, por carta de 25 de janeiro de 2019, o Autor reiterou o teor da sua comunicação de 5-12-2018 e, sob o “Assunto: Exercício do direito de preferência” comunicou ao aludido vendedor que:

“Bragança, 25/01/2019

Assunto: Exercício do direito de preferência
(Vossa missiva datada de 23/11/2018)

Antes de mais, apresento os meus respeitosos cumprimentos.

Em resposta nossa datada de 5 de Dezembro de 2018 à vossa missiva datada de 23 de Novembro de 2018, havíamos-lhe comunicado, nos termos e em cumprimento do disposto no n.º 2 do artigo 416º e 1409, n.º 1 e 2 ambos do Código Civil, a nossa disponibilidade e intenção de exercer o direito de preferência que nos havia sido conferido, em adquirir a vossa Quota do imóvel inscrito sobre o artigo ...; da União de Freguesias da ..., ... e ..., descrito na Conservatória do Registo Predial sob o N.º .../19860809, prédio este sito na Av. ..., ali portanto já devidamente identificado e nas condições ali expostas.

Para tal, foi solicitado e requerido a V.ª Ex.ª que se dignasse informar-nos, com a devida antecedência, o dia, hora e local da outorga da escritura pública, a qual deveria ser lavrada até ao dia 30 de Janeiro de 2019.

Sucede que, até hoje, nada nos foi comunicado nesse sentido. E, como estamos muito próximos de tal data, vimos por esta via solicitar mais uma vez, que nos informe, por obséquio, qual o Cartório Notarial, qual a data e hora para formalização do negócio.”

9º - O que reiterou por carta de 31 de janeiro de 2019, em que comunicou que:

“Bragança, 31 de janeiro de 2019.

Assunto: Exercício do direito de preferência

1.. A comunicação para exercício do direito de preferência remetida por V. Exa. Com data de 23 de novembro de 2018 foi por mim recebida e aceite, tendo eu manifestado a intenção de preferir por comunicação de 5 de dezembro de 2018, que reiterarei por minha comunicação de 25-1-2019.

2.. Desta forma, aquela sua comunicação de 23 de novembro de 2018 é irrevogável, nos termos previstos no artº 230º, nº 1, do Código Civil, pelo que mantenho a m/ intenção de preferir pelo preço de 125.000,00 € e nas condições aí referidas.

3.. Em consequência, considero sem efeito a sua comunicação de 21 de janeiro de 2019 e reitero o meu pedido de informação, com a devida antecedência, do dia, hora e local da outorga da respetiva escritura publica, que deveria ter ocorrido até ao dia 31-1-2019, conforme aquela sua comunicação de 23 de novembro de 2018”.

10º - Posteriormente, já em final de maio de 2019, o Autor teve conhecimento que o Réu M. M. havia vendido a metade de que era comproprietário no referido prédio ao Réu M. G., pelo valor de 210.000,00 e, nas condições expressas na respetiva escritura publica celebrada em 11 de maio de 2019.

[transcrição dos autos].

*

4 - FUNDAMENTAÇÃO DE DIREITO

Não estando em causa a matéria de facto, há, então, que proceder à apreciação das questões evidenciadas quanto ao direito aplicável à situação *sub judice*.

I - Entendem os recorrentes que a decisão em causa no recurso é nula por falta de fundamentação (quanto à decisão de indeferimento da reconvenção, limita-se a remeter para os preceitos legais [als. b) e c) do nº 1 do art. 615º do CPC].

Com o que discorda o recorrido A., para quem *nenhum dos pedidos reconventionais deduzidos pelos RR (o primeiro tendo por base os factos invocados nos artºs 74º a 77º e 83º da reconvenção; e o segundo alicerçado nos artºs 69º a 73º, 78º a 82º, e 84º da mesma peça), é suscetível de integrar a previsão de qualquer daqueles arestos legais (por referência ao nº 2 do art. 266º do CPC).*

Quid iuris?

Não se alcançando a referência à invocada al. c) do nº 1 do art. 615º (c) Os fundamentos estejam em oposição com a decisão ou ocorra alguma

ambiguidade ou obscuridade que torne a decisão ininteligível), pois se é censurada a decisão que indefere a reconvenção por falta de fundamentação, por se limitar a remeter para os preceitos legais, não se vislumbra daí qualquer oposição ou a possibilidade de existir ambiguidade ou obscuridade dos fundamentos, vejamos então a al. b), segundo a qual *é nula a sentença quando não especifique os fundamentos de facto e de direito que justificam a decisão*.

Como é sabido, constitui entendimento pacífico, quer na doutrina, quer na jurisprudência, que, na arguição desta nulidade, importa distinguir entre a falta absoluta de motivação e a motivação deficiente, medíocre ou errada. O que a lei considera causa de nulidade é a falta absoluta de motivação. A insuficiência ou mediocridade da motivação é espécie diferente: afecta o valor doutrinal da sentença, sujeita-a ao risco de ser alterada ou revogada em recurso, mas não produz a nulidade.

Só enferma, pois, de nulidade a sentença em que se verifique a falta absoluta de fundamentos, seja de facto, seja de direito, que justifiquem a decisão e não aquela em que a motivação é deficiente.

Neste sentido, relativamente à fundamentação de facto, só a falta de concretização dos factos provados que servem de base à decisão, permite que seja deduzida a nulidade da sentença/acórdão.

Quanto à fundamentação de direito, “o julgador não tem de analisar todas as razões jurídicas que cada uma das partes invoque em abono das suas posições, embora lhe incumba resolver todas as questões suscitadas pelas partes: a fundamentação da sentença/acórdão contenta-se com a indicação das razões jurídicas que servem de apoio à solução adoptada pelo julgador” (3).

No caso dos autos, fundamentou o Tribunal *a quo* a decisão de não admitir a reconvenção do R. M. G., nos seguintes termos:

Sob a epígrafe *Admissibilidade da reconvenção*, o artigo 266.º, n.º 2, do C. P. Civil dispõe que “*a reconvenção é admissível nos seguintes casos*:

- a) Quando o pedido do réu emerge do facto jurídico que serve de fundamento à ação ou à defesa;*
- b) Quando o réu se propõe tornar efetivo o direito a benfeitorias ou despesas relativas à coisa cuja entrega lhe é pedida;*
- c) Quando o réu pretende o reconhecimento de um crédito, seja para obter a compensação seja para obter o pagamento do valor em que o crédito invocado excede o do autor;*
- d) Quando o pedido do réu tende a conseguir, em seu benefício, o mesmo*

efeito jurídico que o autor se propõe obter.”

Ora, no presente caso, a reconvenção do Réu M. G., manifestamente, não visa conseguir, em seu benefício, o mesmo efeito jurídico que o Autor se propõe obter - alínea d); nem o reconhecimento de um crédito, para obter a compensação relativamente a um crédito do Autor - alínea c); nem ainda tornar efetivo o direito a benfeitorias ou despesas relativas a uma coisa cuja entrega lhe seja pedida - alínea b).

De resto, os pedidos do Réu também não emergem do *facto jurídico* que serve de fundamento à ação (violação da obrigação de dar preferência ao Autor na venda do prédio de que este é comproprietário) ou à defesa (*facto impeditivo*, modificativo ou extintivo do direito do Autor) - alínea a).

Portanto, não se verificam os pressupostos de admissibilidade da reconvenção, pelo que absolvo o Autor da instância reconvenicional (cf. artigo 278.º, n.º 1, alínea e), do C. P. Civil) e condeno o Réu M. G. nas respectivas custas, na proporção a fixar a final (cf. artigo 527.º, n.ºs 1 e 2, do C. P. Civil).

Ora, até pelos termos em que é aqui arguida a nulidade, se vê do inevitável fracasso da mesma, pois argumenta que a absoluta falta de fundamentação reside nos termos utilizados pelo Tribunal *a quo* para fundamentar a decisão - remessa para os preceitos legais - e não na sua ausência. Pelo que, quando muito, estaria em causa uma motivação deficiente e não a falta absoluta de fundamentos. Ocorre que a mencionada remessa não passa da verificabilidade dos pressupostos legais para a sua admissibilidade, tendo o Tribunal *a quo* averiguado exhaustivamente *de per si* os mesmos, concluindo não se verificarem. Sem deixar de mencionar nenhum. Aliás, no recurso, os recorrentes não rebatem a inexistência legal de pressupostos legais de admissibilidade da reconvenção que a decisão recorrida exhaustivamente entendeu verificar-se, mas tão só os termos da fundamentação, por ter mencionado e transcrito os preceitos legais. Entendendo ser admissível a reconvenção no caso de procedência dos dois pedidos do A., por não se justificar então uma acção autónoma, sem que consiga enquadrar este seu entendimento em algum dos elencados e únicos casos em que é legalmente admissível a reconvenção (cfr. o mencionado art. 266º do CPC). Pelo que nem é verídico que o tribunal *a quo* se tenha limitado a remeter para os preceitos legais para fundamentar a sua decisão, antes tendo averiguado individualmente pela não verificação dos pressupostos por referência exhaustiva das situações em que é legalmente admissível.

Tanto basta para se poder seguramente concluir que a decisão recorrida não padece da invocada nulidade.

*

II - Entendem os recorrentes que a decisão em causa no recurso é nula por haver condenação para além do pedido, verificando-se mesmo ser tal condenação inconcretizável (em termos de registo) [al. e) do nº 1 do art. 615º do CPC]. *Igualmente a Decisão violou as alíneas b), c) e d) do referido preceito, pois é evidente uma obscuridade na Decisão, além de errónea interpretação da Deliberação do Conselho Técnico do I.R.N. e jurisprudência referida.*

Com o que discorda o recorrido A., que depois de analisar minuciosamente os pedidos do A. e os termos da condenação da sentença, conclui que *não se vislumbra de que forma se possa considerar (como os RR recorrentes o fazem) que, em face dos pedidos formulados pelo Autor, a douta sentença “condenou para além do pedido” e que “tal condenação é inconcretizável em termos de registo”, como não se vislumbra qualquer da alegada violação do disposto no artº 615º, nº 1, als. b), c), d) e e), do CPC.*

Quid iuris?

Quanto ao vício consagrado na al. e) - **condene em quantidade superior ou objeto diverso do pedido** - diga-se que “É também nula a sentença que, violando o princípio do dispositivo na vertente relativa à conformação objetiva da instância (...), não observe os limites impostos pelo art. 609º/1, condenando ou absolvendo em quantidade superior ao pedido ou em objeto diverso do pedido” (4).

Têm aqueles vícios a ver com os limites da actividade de conhecimento do tribunal, estabelecidos quer no art. 608º/2 do CPC: «*O juiz deve resolver todas as questões que as partes tenham submetido à sua apreciação, exceptuadas aquelas cuja decisão esteja prejudicada pela solução dada a outras; não pode ocupar-se senão das questões suscitadas pelas partes, salvo se a lei lhe permitir ou impuser o conhecimento officioso de outras*», quer, com referência à instância recursiva, pelas conclusões da alegação do recorrente, delimitativas do objecto do recurso, conforme resulta dos artigos 635º/4 e 639º/1 e 2, do mesmo diploma legal.

Se o juiz deixa de conhecer questão submetida pelas partes à sua apreciação e que não se mostra prejudicada pela solução dada a outras, peca por omissão; ao invés, se conhece de questão que nenhuma das partes submeteu à sua apreciação nem constitui questão que deva conhecer *ex officio*, o vício reconduz-se ao excesso de pronúncia.

Vício relativamente ao qual importa definir o exacto alcance do termo «*questões*» por constituir, *in se*, o *punctum saliens* da nulidade.

Como é comumente reconhecido, vale a este propósito, ainda hoje, o ensinamento de ALBERTO DOS REIS, na distinção a que procedia:

«[...] uma coisa é o tribunal deixar de pronunciar-se sobre questão que devia apreciar, outra invocar razão, boa ou má, procedente ou improcedente, para justificar a sua abstenção.»

«São, na verdade, coisas diferentes: deixar de conhecer a questão de que devia conhecer-se, e deixar de apreciar qualquer consideração, argumento ou razão produzida pela parte. Quando as partes põem ao tribunal determinada questão, socorrem-se, a cada passo, de várias razões ou fundamentos para valer o seu ponto de vista; o que importa é que o tribunal decida a questão posta; não lhe incumbe apreciar todos os fundamentos ou razões em que elas se apoiam para sustentar a sua pretensão.» (5)

O mesmo é dizer, conforme já decidido no Supremo Tribunal de Justiça (6), «O tribunal deve resolver todas e apenas as questões que as partes tenham submetido à sua apreciação, mas não está sujeito às alegações das partes no tocante à indagação e aplicação das regras de direito, pelo que os argumentos, motivos ou razões jurídicas não o vinculam», ou dizer ainda, «O juiz não tem que esgotar a análise da argumentação das partes, mas apenas que apreciar todas as questões que devam ser conhecidas, ponderando os argumentos na medida do necessário e suficiente».

Diz, a este mesmo propósito, LEBRE DE FREITAS: *«'Resolver todas as questões que as partes tenham submetido à sua apreciação' não significa considerar todos os argumentos que, segundo as várias vias, à partida plausíveis, de solução do pleito, as partes tenham deduzido ou o próprio juiz possa inicialmente ter admitido.*

Por um lado, através da prova, foi feita a triagem entre as soluções que deixaram de poder ser consideradas e aquelas a que a discussão jurídica ficou reduzida.

Por outro lado, o juiz não está sujeito às alegações das partes quanto à indagação, interpretação e aplicação das normas jurídicas (art. 5-2) e, uma vez motivadamente tomada determinada orientação, as restantes que as partes hajam defendido, nomeadamente nas suas alegações de direito, não têm de ser separadamente analisadas.» (7)

Numa aparente maior exigência, referia ANSELMO DE CASTRO:

«A palavra questões deve ser tomada aqui em sentido amplo: envolverá tudo quanto diga respeito à concludência ou inconcludências exceções e da causa de pedir (melhor, à fundabilidade ou infundabilidade dumas e doutras) e às controvérsias que as partes sobre elas suscitem. Esta causa de nulidade

completa e íntegra, assim, de certo modo, a da anulabilidade por falta de fundamentação. Não basta à regularidade da sentença a fundamentação própria que contiver; importa que trate e aprecie a fundamentação jurídica dada pelas partes. Quer-se que o contraditório propiciado às partes sob os aspectos jurídicos da causa não deixe de encontrar a devida expressão e resposta na decisão.»

Mas logo o mestre de Coimbra ressaltava: «*Seria erro, porém, inferir-se que a sentença haja de examinar toda a matéria controvertida, se o exame de uma só parte impuser necessariamente a decisão da causa, favorável ou desfavorável. Neste sentido haverá que compreender-se a fórmula da lei “exceptuadas aquelas questões cuja decisão esteja prejudicada pela solução dada a outras”*». (8)

Como assim, prende-se a expressão «questões» com as pretensões que os litigantes submetem à apreciação do tribunal e as respectivas causas de pedir e não se confunde com as razões (de facto ou de direito), os argumentos, os fundamentos, os motivos, os juízos de valor ou os pressupostos em que as partes fundam a sua posição na controvérsia.

Logo, é em face do objecto da acção, do conteúdo da decisão impugnada e das conclusões da alegação da recorrente que se determinam as questões concretas controversas que importa resolver.

Não padece de nulidade por excesso de pronúncia a sentença recorrida que conheceu de todas as questões que devia conhecer, resolvendo-as, ainda que a descontento do recorrente.

Já quanto ao vício da al. e) - condenação para além do pedido -, a questão, nesta perspectiva, tem cariz essencialmente adjectivo e implica com um dos princípios que enformam o direito processual civil: o princípio do dispositivo ou da disponibilidade objectiva e, mais concretamente, com uma das suas principais manifestações - o princípio do pedido.

Ensinava Manuel de Andrade que "o processo só se inicia sob o impulso da parte, mediante o respectivo pedido"; "as partes é que circunscrevem o *thema decidendum*. O juiz não tem de saber se, porventura, à situação das partes conviria melhor outra providência que não a solicitada, ou se esta poderia fundar-se noutra *causa petendi*. Alguns (Calamandrei) falam aqui de *correspondência entre o requerido e o pronunciado*" (9).

Compreendem estas afirmações os dois sentidos do aludido princípio: o princípio da iniciativa ou impulso processual da parte e, no que nos interessa, o princípio da correspondência ou congruência entre o pedido deduzido e a decisão; não se concebe, na verdade, que, na jurisdição contenciosa cível, não haja correspondência entre o conteúdo da decisão e a vontade expressa pela

parte no pedido formulado.

Correspondência que, na questão aqui analisada, se discute apenas quanto ao limite quantitativo que resulta da petição inicial, problema que, diga-se, não tem gerado controvérsia (10).

O princípio do pedido tem consagração inequívoca no art. 3º/1 do CPC: *o tribunal não pode resolver o conflito de interesses que a acção pressupõe sem que a resolução lhe seja pedida por uma das partes (...)*.

É ao autor que, naturalmente, incumbe definir a sua pretensão, requerendo ao tribunal o meio de tutela jurisdicional adequado a satisfazê-la. Será na petição inicial que o autor deve formular esse pedido - art. 552º/1, e) do CPC -, dizendo "com precisão o que pretende do tribunal - que efeito jurídico quer obter com a acção" (11).

É o pedido, assim formulado, que vinculará o tribunal quanto aos efeitos que pode decretar a final.

Com efeito, como dispõe o art. 609º/1 do CPC, *a sentença não pode condenar em quantidade superior ou em objecto diverso do que se pedir*.

Assim, quanto ao conteúdo, a sentença deve ater-se aos limites definidos pela pretensão formulada na acção, o que é considerado "núcleo irredutível" do princípio do dispositivo (12). É a essa pretensão assim definida que o tribunal está adstrito, não podendo decretar um outro efeito, alternativo, apesar de legalmente previsto.

Como afirma Paula Costa e Silva, "o acto (postulativo) tem não só uma eficácia vinculante para o tribunal, como também uma função delimitadora da actuação do tribunal"; esse acto tem uma "função constitutiva insubstituível" (13).

É o princípio do pedido, como sublinha a mesma Autora, que "determina que o tribunal se encontra vinculado, no momento do proferimento da decisão, ao decretamento das consequências que o autor do acto postulativo lhe requerera. Não pode decidir-se por um *maius*, nem por um *aliud*" (14).

A violação da referida regra - *se o juiz condena em quantidade superior ou em objecto diverso do pedido* - determina a nulidade da sentença, nos termos do art. 615º/1, e) do CPC.

"Ao autor incumbe formular e definir a pretensão. É direito que lhe assiste mas, ao mesmo tempo, é um ónus que sobre si impende e cuja insatisfação - total ou parcial - contra si reverte" (15).

Assim, se o autor não actua em conformidade, não exercitando, em toda a sua virtualidade, o aludido princípio, não pode mais tarde, ultrapassada a fase em que seria processualmente admissível a ampliação (cfr. art. 265º/2 do CPC), pedir ao tribunal que supra a sua omissão, nem este o pode fazer oficiosamente. Se o fizer, estará a ferir de nulidade a sentença, nos termos

referidos (16).

Aliás, se o tribunal o fizer incorre também em excesso de pronúncia, por apreciar questão não suscitada pelas partes, o que é igualmente causa de nulidade, nos termos do art. 615º/1, d) do CPC (17).

Será de acrescentar que esta vinculação do tribunal aos termos em que o pedido foi formulado, que caracteriza o princípio do pedido, sendo ditada por razões de certeza e segurança jurídicas, tem subjacentes também a disponibilidade da relação material e os princípios da liberdade e da autonomia da vontade das partes e da auto-responsabilidade destas. Mas não só.

Como flui do que se disse, também tem por escopo essencial a tutela da posição do demandado, permitindo-lhe que se defenda em relação ao conteúdo concreto daquele pedido. Só assim se assegura e cumpre o princípio do contraditório (cfr. art. 3º do CPC) que aquele princípio igualmente visa preservar (18).

Tendo presentes estes princípios jurídicos, sumariamente enunciados, vejamos se o Tribunal condenou para além do pedido.

A resposta terá necessariamente que ser negativa.

Pretendem os recorrentes RR. que a decisão proferida é muito diferente do pedido formulado pelo A. recorrido, *ao condenar muito para além do pedido, não sendo nesta parte concretizável (a parte da decisão condenatória, não peticionada).*

Mas rememoremos o pedido do A. e a respectiva condenação dos RR.

Pedido do A.:

Nestes termos e nos demais de direito doutamente supríveis por V. Exa. deve a presente ação ser julgada provada e procedente e, por via disso serem os Réus condenados a:

1. Reconhecer que o Autor é comproprietário e compossuidor de 1/10 do prédio urbano, composto de rés-do-chão, primeiro e segundo andares, garagem e logradouro, sito na Avenida ..., nº .., em Bragança, inscrito na matriz predial da União de Freguesias da ..., ... e ... sob o artº ...º

(correspondendo ao anterior artigo ... da extinta freguesia ...) e descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o nº .../19860809.

2. Reconhecer ao Autor o direito de preferência na aquisição da quota de metade (5/10) do aludido prédio urbano, transmitida pelos primeiros aos segundos Réus por respetiva escritura pública de compra e venda celebrada em 11 de maio de 2019, e, por via disso, o direito de haver para si aquela mesma quota sobre o mesmo prédio urbano.

3. Reconhecer que tal direito de preferência é exercido mediante o pagamento por parte do Autor aos primeiros RR da quantia de 125.000,00 €,

correspondente ao valor da proposta comercial que lhe foi dirigida por aqueles e que o Autor recebeu, aceitou e comunicou tempestiva e devidamente.

4. Pagar custas processuais.

Nos termos e para os efeitos do disposto nos artºs 3º, nº 1, als. a), b) e d) e 8º-B, nº 3, al. a), do CR Predial, requer-se o registo officioso da acção.

Condenação dos RR.:

Pelo exposto, julgo improcedentes as invocadas excepções de caducidade e renúncia e procedente a acção e, em consequência, declaro que o Autor é comproprietário e compossuidor de 1/10 do prédio urbano, composto de rés-do-chão, primeiro e segundo andares, garagem e logradouro, sito na Avenida ..., nº .., em Bragança, inscrito na matriz predial da União de Freguesias da ..., ... e ... sob o artº ...º (correspondendo ao anterior artigo ... da extinta freguesia ...) e descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o nº .../19860809; declaro que o Autor é titular do direito de preferência na aquisição da quota de metade (5/10) do aludido prédio urbano, transmitida pelos primeiros aos segundos Réus por respectiva escritura pública de compra e venda celebrada em 11 de maio de 2019, e, por via disso, o direito de haver para si aquela mesma quota sobre o mesmo prédio urbano, mediante o pagamento por parte do Autor aos primeiros RR da quantia de € 125 000,00; consequentemente, declaro o Réu M. G. substituído pelo Autor M. J. na escritura pública de compra e venda, celebrada em 11 de maio de 2019, da identificada quota (5/10) do prédio urbano, composto de rés-do-chão, primeiro e segundo andares, garagem e logradouro, sito na Avenida ..., nº .., em Bragança, inscrito na matriz predial da União de Freguesias da ..., ... e ... sob o artigo ... (correspondendo ao anterior artigo ... da extinta freguesia ...) e descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o nº .../19860809.

Condeno os Réus nas custas da acção, cujo valor, para o efeito, é de € 125 000,00); e o Réu M. G., nas custas da reconvenção, cujo valor, para o efeito, é de € 82 500,00 (cf. artigo 527.º, n.ºs 1 e 2, do C. P. Civil).

Registe, notifique e diligencie pelo registo da acção (cf. artigos 3.º, n.º 1, alínea a), 8.º, n.º 1, alínea b), e 8.º-C, n.º 2, do Código do Registo Predial).

Ora, em face do pedido e condenação ora rememorados, não se vislumbra a existência do vício invocado pelos recorrentes, que confundem valores, aludindo a um direito de preferência que o A. pretende exercer diferente, por alusão à venda entretanto realizada. Ocorre que o R. não pode escamotear o entendimento da sentença, de que, com a comunicação que fez ao A. do projecto de venda e o respectivo convite para preferir, por carta datada de 23 de Novembro de 2018, e recebida pelo R., no prazo legal, com a aceitação do A., ficou o R. obrigado à celebração do contrato (nos termos do projecto

comunicado e aceite, obviamente, e não o posteriormente efectuado, que o olvidou). Entendimento que respeitou o pedido do A.

Reconhecida a preferência nos termos peticionados pelo A. e não nos termos contrapostos pelos RR., a questão do registo da acção, sem qualquer óbice, é concretizável nos termos legalmente previstos e mencionados na sentença *a quo*: cfr. arts. 3º/1, a), 8º-A/1, b) e 8º-C/2, todos do Código do Registo Predial. Concluímos, pois, não padecer a sentença da apontada nulidade.

*

III - Entendem os recorrentes que a decisão em causa no recurso é nula, uma vez que o tribunal deixou de se pronunciar sobre o que é o direito de preferência, que é o instituto legal que aqui estava em causa [art. 615º/1, d) do CPC].

Com o que discorda o recorrido A., que considera que a interpretação dada na sentença ao regime legal aplicável aos autos não merece qualquer reparo. Quid iuris?

Assim o prescreve o art. 615º/1, d) do CPC, segundo o qual *é nula a sentença quando o tribunal deixe de pronunciar-se sobre questões que devesse apreciar ou conheça de questões de que não podia tomar conhecimento.*

Um vício que tem a ver com os limites da actividade de conhecimento do tribunal, estabelecidos quer no art. 608º/2 do CPC: «*O juiz deve resolver todas as questões que as partes tenham submetido à sua apreciação, exceptuadas aquelas cuja decisão esteja prejudicada pela solução dada a outras; não pode ocupar-se senão das questões suscitadas pelas partes, salvo se a lei lhe permitir ou impuser o conhecimento officioso de outras*», quer, com referência à instância recursiva, pelas conclusões da alegação do recorrente, delimitativas do objecto do recurso, conforme resulta dos artigos 635º/4 e 639º/1 e 2, do mesmo diploma legal.

Se o juiz deixa de conhecer questão submetida pelas partes à sua apreciação e que não se mostra prejudicada pela solução dada a outras, peca por omissão; ao invés, se conhece de questão que nenhuma das partes submeteu à sua apreciação nem constitui questão que deva conhecer *ex officio*, o vício reconduz-se ao excesso de pronúncia.

Vício relativamente ao qual importa definir o exato alcance do termo «*questões*» por constituir, *in se*, o *punctum saliens* da nulidade.

Como é comumente reconhecido, vale a este propósito, ainda hoje, o ensinamento de ALBERTO DOS REIS, na distinção a que procedia: «*[...] uma coisa é o tribunal deixar de pronunciar-se sobre questão que devia apreciar, outra invocar razão, boa ou má, procedente ou improcedente, para justificar a sua abstenção.*»

«São, na verdade, coisas diferentes: deixar de conhecer a questão de que devia conhecer-se, e deixar de apreciar qualquer consideração, argumento ou razão produzida pela parte. Quando as partes põem ao tribunal determinada questão, socorrem-se, a cada passo, de várias razões ou fundamentos para valer o seu ponto de vista; o que importa é que o tribunal decida a questão posta; não lhe incumbe apreciar todos os fundamentos ou razões em que elas se apoiam para sustentar a sua pretensão.» (19)

O mesmo é dizer, conforme já decidido no Supremo Tribunal de Justiça (20), *«O tribunal deve resolver todas e apenas as questões que as partes tenham submetido à sua apreciação, mas não está sujeito às alegações das partes no tocante à indagação e aplicação das regras de direito, pelo que os argumentos, motivos ou razões jurídicas não o vinculam»*, ou dizer ainda, *«O juiz não tem que esgotar a análise da argumentação das partes, mas apenas que apreciar todas as questões que devam ser conhecidas, ponderando os argumentos na medida do necessário e suficiente»*.

Diz, a este mesmo propósito, LEBRE DE FREITAS: *«'Resolver todas as questões que as partes tenham submetido à sua apreciação' não significa considerar todos os argumentos que, segundo as várias vias, à partida plausíveis, de solução do pleito, as partes tenham deduzido ou o próprio juiz possa inicialmente ter admitido.*

Por um lado, através da prova, foi feita a triagem entre as soluções que deixaram de poder ser consideradas e aquelas a que a discussão jurídica ficou reduzida.

Por outro lado, o juiz não está sujeito às alegações das partes quanto à indagação, interpretação e aplicação das normas jurídicas (art. 5-2) e, uma vez motivadamente tomada determinada orientação, as restantes que as partes hajam defendido, nomeadamente nas suas alegações de direito, não têm de ser separadamente analisadas.» (21)

Numa aparente maior exigência, referia ANSELMO DE CASTRO: *«A palavra questões deve ser tomada aqui em sentido amplo: envolverá tudo quanto diga respeito à concludência ou inconcludência das excepções e da causa de pedir (melhor, à fundabilidade ou infundabilidade dumas e doutras) e às controvérsias que as partes sobre elas suscitem. Esta causa de nulidade completa e integra, assim, de certo modo, a da anulabilidade por falta de fundamentação. Não basta à regularidade da sentença a fundamentação própria que contiver; importa que trate e aprecie a fundamentação jurídica dada pelas partes. Quer-se que o contraditório propiciado às partes sob os aspectos jurídicos da causa não deixe de encontrar a devida expressão e resposta na decisão.»*

Mas logo o mestre de Coimbra ressalvava: *«Seria erro, porém, inferir-se que a*

sentença haja de examinar toda a matéria controvertida, se o exame de uma só parte impuser necessariamente a decisão da causa, favorável ou desfavorável. Neste sentido haverá que compreender-se a fórmula da lei “exceptuadas aquelas questões cuja decisão esteja prejudicada pela solução dada a outras”». (22)

Entendem os recorrentes que a decisão em causa no recurso é nula, dado não se ter pronunciado sobre o que é o direito de preferência, que é o instituto legal que aqui estava em causa.

Esclareça-se que, tendo a sentença *a quo* julgado procedente a acção e reconhecido o direito de preferência nos termos peticionados pelo A., o instituto da preferência que os recorrentes se referem contende já com a matéria alegada nos arts. 14º a 52º da contestação.

Todavia, verifica-se que o tribunal *a quo* tomou posição sobre a questão da preferência, apesar de não ter adoptado a posição defendida pelos RR., o que é diferente de dizer que não se pronunciou.

Efectivamente, rememoremos o que disse o Tribunal *a quo*:

Seguidamente, em face dos factos provados, há que considerar a acção procedente.

Na verdade, feita pelo Réu ao Autor a comunicação do projecto de venda e o respectivo convite para preferir, por carta data de 23 de Novembro de 2018, e recebida pelo Réu, no prazo legal, a aceitação do Autor, ficou o Réu obrigado à celebração do contrato.

“Avisado o preferente do projecto de venda (interpretado este aviso como um verdadeiro convite a preferir), a declaração do credor. no prazo de caducidade estabelecido (artigo 416.º, n.º 2, do Código Civil), no sentido de exercer o seu direito, produz logo o efeito, não havendo lugar a outra formalidade, de constituir o preferente no direito de propriedade da coisa. Dependendo o negócio de escritura pública, fica o devedor vinculado á realização do negócio, segundo as regras gerais sobre cumprimento das obrigações. Verificado incumprimento do devedor, poderá o preferente, titular de um direito potestativo, exigir que por decisão judicial seja constituído o direito de propriedade sobre a coisa.

Este regime jurídico assim definido para a notificação extrajudicial infere-se do regime que vem estabelecido no artigo 1458.º, n.º 2, do Código de Processo Civil, para a notificação judicial, onde se diz que a resposta positiva do notificado vincula à celebração do contrato.

Em princípio, havendo um pacto de preferência com eficácia real ou um direito real de preferência, não estando o interessado na venda vinculado a

contratar antes de manifestar a sua vontade nesse sentido, está, contudo, sujeito a um direito potestativo do preferente, se vier a alienar a coisa, ou se comunicar um concreto projecto de venda para que ele declare se pretende ou não exercer o seu direito de preferência.

Num e noutro caso - alienação da coisa a terceiro ou projecto de contrato de venda - o preferente goza de um direito potestativo mediante o qual pode fazer-se investir judicialmente na posição contratual que lhe fora prometida, não podendo o obrigado desistir do contrato projectado (23) ou de resolver a alienação efectuada (24).

Portanto, se o obrigado comunica judicial ou extrajudicialmente o projecto de venda, a outra parte passa a dispor de um direito potestativo que corresponde a uma verdadeira execução específica de modo a ficar, por decisão judicial, titular do direito de propriedade sobre a coisa” (acórdão do STJ 15 de Junho de 1989, in BMJ-388.º- 479 e ss.; cf., no mesmo sentido, acórdãos do STJ de 07-10-1997, processo n.º 246/97, e de 09-07-1998, in sítio da Net do IGFEJ). Assertivamente deliberou o Conselho Técnico do Instituto dos Registos e Notariado - deliberação proferida no Pº R. P. 170/2008 SJC-CT e citada no acórdão do TRL de 25-10-2018 (publicado no sítio da Net do IGFEJ) -, referindo que “A declaração judicial de que o autor é o titular do direito não tem por efeito a constituição de um novo direito ou sequer a aquisição de um direito pré-existente, antes visa significar a substituição do adquirente pelo preferente no negócio jurídico realizado, tudo se passando juridicamente, após a substituição e pelo que respeita à titularidade do direito transmitido, como se o contrato de alienação houvesse sido celebrado com o preferente. O efeito do exercício da preferência não é a aquisição de um ius in re, mas sim a aquisição da qualidade de parte ou sujeito de determinado contrato, por via do qual se adquire a posição real sobre a coisa alienada (Henrique Mesquita, Obrigações Reais e Ónus Reais, págs. 221/222)”.

“Como escreve Pinto Loureiro (Manual dos Direitos de Preferência, II, pág. 140), por virtude do exercício do direito de preferência o nome do preferente substitui-se ao do adquirente com todos os direitos referentes ao momento da transmissão, tudo se passando juridicamente como se, por erro de escrita, o nome do adquirente tivesse de ser rectificado judicialmente” (acórdão do STJ de 29-04-2014, in sítio da Net do IGFEJ).

Trata-se de uma acção constitutiva (e não de uma acção condenatória de reivindicação, conforme pretende Carlos Coelho, na Rev. de Direito e Economia, ano VIII, pág. 178), destinada a obter um efeito jurídico novo: a substituição do adquirente pelo preferente na titularidade do direito que o primeiro adquiriu sobre a coisa sujeita à prelação (Pires de Lima/Antunes Varela, in Código Civil Anotado, volume III, 2.ª edição, pág. 383).

Portanto, deve proceder o pedido do Autor de que lhe seja reconhecido “o direito de preferência na aquisição da quota de metade (5/10) do aludido prédio urbano, transmitida pelos primeiros aos segundos Réus por respetiva escritura pública de compra e venda celebrada em 11 de maio de 2019, e, por via disso, o direito de haver para si aquela mesma quota sobre o mesmo prédio urbano” (...) “mediante o pagamento por parte do Autor aos primeiros RR da quantia de 125.000,00 €, correspondente ao valor da proposta comercial que lhe foi dirigida por aqueles e que o Autor recebeu, aceitou e comunicou tempestiva e devidamente” e, bem assim, atento o teor do artigo 1.º dos factos provados, que “o Autor é comproprietário e compossuidor de 1/10 do prédio urbano, composto de rés-do-chão, primeiro e segundo andares, garagem e logradouro, sito na Avenida ..., nº .., em Bragança, inscrito na matriz predial da União de Freguesias da ..., ... e ... sob o artº ...º (correspondendo ao anterior artigo ... da extinta freguesia ...) e descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o nº .../19860809”.

Ou seja, quanto à questão de saber, em que existe divergência, quer na doutrina, quer na jurisprudência, se a notificação para preferência envolve uma proposta contratual que, uma vez aceite, se torna vinculativa para o autor daquela comunicação, ou se envolve antes um simples convite a contratar, optou pela primeira posição, que é largamente dominante (25).

Logo, em face da posição elegida, tal como prescreve o supra mencionado art. 608º/2 do CPC, prejudicada ficou a análise pelo Tribunal *a quo* da posição defendida pelos recorrentes, que era com ela incompatível.

Em face do exposto, entendemos que a decisão recorrida não padece da nulidade que lhe é apontada.

*

IV - Pretendem os recorrentes a reapreciação da decisão de mérito da questão da notificação da preferência, isto é, da tempestividade do exercício da preferência. É a questão da caducidade/conhecimento dos elementos do negócio/direito de preferência, entendendo os recorrentes que o A. não exerceu tempestivamente o direito potestativo que lhe cabia enquanto titular da preferência [*Da Decisão consta que, o Autor respondeu à comunicação que lhe foi dirigida pelo 1º Réu, a informar da proposta que lhe foi apresentada pelo 2º Réu - 27/nov. de 2018 - à qual respondeu em 05/dez. de 2018. Não restam dúvidas em como o 1º Réu não recebeu a resposta nos 8 dias, vide Doc. nº 7 (data, 07/11/18). Os efeitos jurídicos da resposta à comunicação, nestes casos, como aliás é referido na Decisão, só se produzem **com a sua receção ou conhecimento pelo destinatário (dentro dos 8 dias, o que não aconteceu).**]. E entendendo também estar caduco o direito do A. para propositura da acção e ter havido omissão de pronúncia por parte do tribunal*

quanto às alegadas exceções de renúncia e caducidade do exercício do direito (o Autor teve conhecimento do negócio em momento anterior à comunicação legal levada a cabo pelo 1º Réu e que se apresentou como interessado, junto do encarregado do negócio) e sobre a intervenção dos demais comproprietários na demanda.

Com o que discorda o recorrido A., que considera inexistir qualquer caducidade do exercício do direito de preferência por parte do Autor, inexistir qualquer caducidade do seu direito para propositura da acção e ter-se o tribunal pronunciado quanto à eventual renúncia tácita ao direito de preferência por parte do A.

Quid iuris?

Também aqui, e antecipando já a decisão, não assiste qualquer razão aos recorrentes.

Começando pela última questão (intervenção dos demais comproprietários na demanda), porque contendia com o pedido reconvenicional, que foi rejeitado, ficou prejudicado o seu conhecimento, remetendo-se para o ponto anterior (o **III** -), a fim de evitar repetições, mais considerações sobre a nulidade da decisão por omissão de pronúncia.

Quanto às questões da caducidade (do exercício do direito de preferência e da propositura da acção) e das alegadas exceções de renúncia e caducidade do exercício do direito, o tribunal *a quo* pronunciou-se nos seguintes termos:

Os Réus, nos artigos 1.º a 10.º e § da contestação, alegaram factos tendentes a invocar exceções de caducidade e de renúncia ao direito de preferência pela forma seguinte:

“1º Alega o Autor, a itens 8º e 9º da sua Petição Inicial (P.I.), que, teve conhecimento das intenções do primeiro Réu-marido, em vender ½ do prédio, de que é comproprietário em tal proporção. 2º Também alega o Autor, que nessa mesma data, 23 de Novembro de 2018 (26), teve conhecimento dos elementos essenciais da alienação de ½ do prédio, v.g. item 9 da P.I., transcrição integral da notificação. Doc. nº 4, junto com a peça processual. 3º Continua o Autor, que, na sequência do conhecimento dos elementos essenciais da alienação da metade (½) do prédio, remeteu carta em 05/12/2018, ao 1º Réu, onde manifestou interesse na compra da aludida parte indivisa do prédio, face à proposta apresentada pelo segundo Réu-marido. v.g. item 10º da P.I. 4º Antes de mais e desde logo, o Autor manifestou o interesse na compra da metade do prédio, para além do prazo que a lei expressamente

prevê (8 dias), uma vez que o Réu-marido, só teve conhecimento das intenções daquele em 07/12/2018, à tarde, conforme Doc. nº 7 junto com a P.I., v.g. D.L. nº 47 344 de 25 de Novembro, preceito legal nº 416º, 2. 5º Caducou o direito, ao qual o Autor se arroga, o que desde já se invoca, nos termos e para os efeitos legais. 6º Contudo, e mesmo que assim não fosse de entender, o que não se admite, cumpre referir o seguinte, não há dúvidas que a preferência que o Autor diz ter exercido respeita ao valor e condições em que o negócio se ia realizar, naquela data (o que não aconteceu), do que teve conhecimento em 23 de Novembro de 2018, v.g. item 9º da P.I., Doc. nº 4 junto, e ainda item 10º e Docs. nº 6 e 7 com o mesmo articulado. 7º Em bom rigor, é precisamente com base no projeto de negócio que lhe foi apresentado em 23 de Novembro de 2018 (euros 125.000,00), que o Autor intentou a presente ação de preferência, v.g. pedido nº 3, o Autor diz exercer a preferência pelos valores da primeira comunicação feita pelo primeiro Réu, e não pelo valor da venda efetivamente realizada em 11 de maio de 2019 (por euros 210.000,00), Doc. nº 15 junto com a P.I. 8º Retenha-se assim, que, tendo presente a data em que o Autor teve conhecimento das cláusulas do negócio, pelo qual pretende lhe seja reconhecida a preferência (23/11/2018), e a data em que intentou a presente demanda - terça-feira 12 de novembro de 2019, já decorreram mais de 6 meses. 9º Caducou o direito do Autor intentar a presente ação, nos termos do artigo 1410º do Código Civil, v.g. Ac. TRC, 05/06/1984, BMJ 338, pág. 474. 10º Invoca-se assim a caducidade do direito do Autor nos termos e para todos os efeitos legais, e não pode o Autor arrogar-se de que o prazo em causa seja contado da data do negócio realizado em 11/05/2019 (do qual teve conhecimento em 26/02/2019, Doc. nº 3), já que não é por este que pretende preferir (euros 210.000,00), para além do mais tal negócio não se encontrar concluído, pois encontra-se sujeito à reserva de propriedade a favor do 1º Réu-marido e esposa, até efetivo cumprimento, v.g. Doc. nº 15 junto com a P.I., fls. 78, 2º parágrafo... mesmo neste caso, entre a escritura de compra e venda outorgada em 11/05/2019 (sujeita à reserva de propriedade) pelo valor de 210.000,00€, valor pelo qual o Autor não preferiu, nem pretende preferir nestes autos, e a data da propositura da ação, em 12/11/2019, já decorreram mais de 6 meses. 11º Ainda quanto ao conhecimento dos termos do negócio, pelo qual o Autor diz estar a exercer a preferência (½ por 125.000,00€) este teve conhecimento dos respetivos termos muito antes da notificação/comunicação de 23/Nov./2018. Doc. nº 4, item 8º e 9º da P.I. 12º Ou seja, em 10 de março de 2017, o primeiro Réu-marido, outorgou um contrato de prestação de serviços com a “X - M. V., Unipessoal Lda.”, onde lhe atribuiu poderes para vender grande parte do seu património imobiliário, do qual consta o ½ do prédio melhor identificado no item 1º da P.I. e Doc. nº 1. Junta-

se Doc. nº 1 13º A partir de tal data - 10 de março de 2018 - a Sociedade X, com a qual o primeiro Réu-marido outorgou o referido contrato (Doc. nº 1 ora junto), de imediato tratou de divulgar a venda do prédio, e entre outras diligências colocando um anúncio de venda na fachada do imóvel. 14º Em virtude de tal anúncio, o ora Autor acompanhado de outra pessoa, deslocou-se à sede da empresa encarregada da venda, onde se inteirou dos valores do negócio àquela data (março de 2017), precisamente o valor pelo qual o Autor pretende preferir (125.000,00€), que lhe foi apresentado, tendo aquele feito uma proposta de 65.000,00€. 15º Isto é, durante o mês de março de 2017, o Autor teve conhecimento dos valores iniciais do negócio em causa (125.000,00 €), não se mostrando interessado, o que consubstancia, desde logo, uma renúncia tácita ao direito que, agora se arroga, diga-se que, seguramente, nessa altura as condições até seriam mais vantajosas como facilmente se constata. 16º Assim sendo, o Autor tem conhecimento das intenções do 1º Réu em vender a sua quota-parte (½) no imóvel, tal como outros interessados incluindo o 2º Réu (março de 2017). 17º Reitera-se que em tal data (ou período de tempo, a partir do qual foi anunciada a venda) o Autor renunciou ao direito de preferência o que se invoca. Note-se que o anúncio da venda, esteve colocado no edifício, até que foi outorgada a escritura de compra e venda, Doc. nº 15 junto com a P.I. 18º Igualmente por tais razões - decurso de tempo desde março de 2017, até 12 de novembro de 2019 quando intentou a ação - caducou o direito do Autor exercer o seu direito de preferência, além de como sobejamente se referiu dele ter renunciado. § Nos termos do artigo 1410º do Código Civil, o preferente deve depositar o preço devido, nos 15 dias seguintes à propositura da ação. Ainda que o Autor tenha respeitado o prazo para o depósito, não respeitou o valor, já que depositou 125.000,00€, e não os 210.000,00€, pelo qual foi vendido o ½ do prédio. Igualmente não depositou todas as demais despesas que o segundo Réu teve com a compra da parte do prédio, como sejam IMT, imposto de selo, o valor da escritura (emolumentos) e outras quantias que foram suportadas pelo 2º Réu comprador/preferente, tudo no valor de 13.647,01€, montante esse que lhe incumbia suportar. Invoca-se assim esta omissão (falta de requisito ou pressuposto) como motivo de improcedência da ação, para todos os devidos efeitos legais. Docs. nº 12, 13 e 14.”

O Autor respondeu às exceções, pugnando pelo respectivo indeferimento. Cumpre decidir.

Segundo o disposto no artigo 1409.º do Código Civil, “1. O comproprietário goza do direito de preferência e tem o primeiro lugar entre os preferentes legais no caso de venda, ou dação em cumprimento, a estranhos da quota de qualquer dos seus consortes. 2. É aplicável à preferência do comproprietário,

com as adaptações convenientes, o disposto nos artigos 416.º a 418.º (...)”
O n.º 1 deste artigo 416.º dispõe que “Querendo vender a coisa que é objecto do pacto, o obrigado deve comunicar ao titular do direito o projecto de venda e as cláusulas do respectivo contrato”. Por sua vez, o n.º 2 do mesmo artigo 416.º prescreve que “Recebida a comunicação, deve o titular exercer o seu direito dentro do prazo de oito dias, sob pena de caducidade, salvo se estiver vinculado a prazo mais curto ou o obrigado lhe assinar prazo mais longo”.
No presente caso, considerando o disposto no citado n.º 1 do artigo 416.º, os Réus comunicaram ao Autor, o projecto de venda e as cláusulas do respectivo contrato, em 28 de Novembro de 2018; em 5 de Dezembro de 2018, o Autor expediu a declaração de que pretendia preferir; declaração que foi recebida pelos Réus em 7 de Dezembro de 2018.

Como a lei refere que “Recebida a comunicação, deve o titular exercer o seu direito dentro do prazo de oito dias, sob pena de caducidade”, entendem os Réus que se verificou a caducidade do direito de preferência, porquanto a declaração de preferência do Autor foi por si conhecida fora do referido prazo de oito dias.

Por sua vez, entende o Autor que a caducidade se não verificou, pois que emitiu a declaração de preferência dentro do prazo de oito dias.

A questão a decidir é, pois, a de saber se, para impedir a caducidade do direito de preferência, a declaração de preferência deve ser emitida pelo preferente dentro do prazo de oito dias ou se essa declaração deve ser recebida ou conhecida pelo obrigado à preferência dentro desse prazo de oito dias.

Ora, afigura-se-nos razoável o entendimento de que o prazo de oito dias referido no n.º 2 do artigo 416.º se reporta à declaração de preferência (neste sentido, cf. Pires de Lima/Antunes Varela, in Código Civil Anotado, Coimbra Editora, 4.ª edição, volume I, pág. 391).

Convocado a pronunciar-se sobre a questão, o TRC, em acórdão de 23-06-2015 (citado pelo Autor na resposta apresentada contra a excepção) também considerou que “O momento para aferir da caducidade do direito e das normas que quanto a tal excepção se reportam e que têm de ser consideradas, é a data da prática do ato. Importando considerar, noutra nuance ou perspectiva, que: «na contagem de qualquer prazo não se inclui o dia...em que correr o evento a partir do qual o prazo começa a correr» - artº 279º al. b) do CC. Ademais, e no caso da notificação judicial para a preferência - aqui aplicável mutatis mutandis, pois que a notificação extrajudicial que in casu foi efetivada enforma da mesma ratio e teleologia - urge ter presente que: «querendo o notificado preferir, deve declará-lo dentro do prazo indicado... mediante requerimento; feita a declaração...» - nº 2 do artº 1458º do CPC na redação pretérita (...). Daqui se retira que o que releva é a data da emissão da

declaração, a data da manifestação de vontade de preferir, que não a data em que esta declaração é recebida pelo destinatário. Na verdade: «o exercício do direito de preferência dentro do prazo de oito dias...nos termos do nº 2 do artº 416º, diz respeito à declaração de preferência, como o mostra, de resto, a letra do artº 1458º do CPC (27)» - P. Lima e A. Varela, CC Anotado, 2ª ed. P. 343”.

Por sua vez, António Agostinho Guedes, na esteira do Parecer do Prof. Inocêncio Galvão Telles publicado na Col. Jur. Ano IX, 1984, tomo 1, pág. 6 e ss., critica a solução do aresto, referindo que “a argumentação do tribunal parece ter ignorado que, dada a natureza jurídica da declaração (28), os efeitos jurídicos não se produzem no momento da exteriorização da mesma mas apenas com a sua receção ou conhecimento pelo destinatário, (in Comentário ao Código Civil, Direito das Obrigações, Das Obrigações em Geral, Universidade Católica Editora, pág. 99).

Simplesmente, como resulta claro das disposições dos n.ºs 1 e 2 do artigo 1028.º do C. P. Civil, cuja interpretação deve iluminar a interpretação do artigo 416.º, n.º 2, deverá entender-se que, in casu, a lei, para efeitos de impedimento da caducidade, abstraiu da circunstância de o exercício do direito de preferência coincidir com a exteriorização da correspondente declaração negocial. Ateve-se apenas à prática do acto que inicia o exercício do direito de preferência (“Recebida a comunicação, deve o titular exercer o seu direito dentro do prazo de oito dias, sob pena de caducidade” - artigo 416.º, n.º 2), o que já Vaz Serra previra, ao considerar que “As declarações recipiendas, que têm de fazer-se dentro de um prazo, devem, em princípio, chegar ao seu destino pontualmente, suportando o declarante as consequências de qualquer atraso, mesmo que fortuito, na recepção - salvas as exceções, que, na teoria da caducidade, se admitam ou resultem da disposição que estabelece o prazo” (“Perfeição da Declaração de Vontade - Eficácia da Emissão da Declaração - Requisitos Especiais da Conclusão do Contrato”, in BMJ 103.º-25) (sublinhado nosso)

Correlativamente, dispõe o artigo 331.º, n.º 1, do Código Civil que “Só impede a caducidade a prática, dentro do prazo legal ou convencional, do acto a que a lei ou convenção atribua efeito impeditivo”. Assim, a caducidade é impedida com a prática do acto pelo preferente que exerce o seu direito (emissão da declaração de preferência), ainda que a eficácia da correspondente declaração negocial venha a ocorrer posteriormente, por efeito do disposto no artigo 224.º, n.º 1, do Código Civil (29).

Deve, pois, improceder a invocada excepção de caducidade.

--- --- ---

Na sequência da disposição (citado artigo 1409.º, n.º 1) que, como vimos,

atribui ao comproprietário o direito legal de preferência (direito real de aquisição) da quota alienada pelo consorte a um estranho à compropriedade, o artigo 1410.º, n.º 1, do Código Civil dispõe que “O comproprietário a quem se não dê conhecimento da venda ou da dação em cumprimento tem o direito de haver para si a quota alienada, contanto que o requeira dentro do prazo de seis meses, a contar da data em que teve conhecimento dos elementos essenciais da alienação, e deposite o preço devido nos 15 dias seguintes à propositura da acção”.

Face a esta disposição do n.º 1 do artigo 1410.º, entendem os Réus que, quando, em 12-11-2019, o Autor instaurou a presente acção, o prazo de seis meses já decorrera, pois, o Autor pretende que lhe seja reconhecida a preferência pelo valor (€ 125 000, 00) correspondente ao negócio de que teve conhecimento em 23-11-2018 - há mais de seis meses, portanto - e não, pelo valor de € 210 000, 00, que é o da venda efectivamente realizada em 11-05-2019.

No entanto, *in casu*, os Réus não alegaram e, pois, não demonstram que tenham dado conhecimento ao Autor da venda da quota sobre a qual este pretende preferir. Ora, o Autor teve conhecimento dos elementos essenciais da alienação da quota em final de Maio de 2019, pelo que, quando instaurou a presente acção, em 12-11-2019, ainda não tinha decorrido o alegado prazo de seis meses. Para o efeito, é irrelevante que o Autor pretenda preferir pelo valor do negócio que lhe foi dado a conhecer em 23-11-2018.

Deve, pois, improceder a invocada excepção de caducidade.

--- --- ---

Porque o alegado anúncio de venda na fachada do imóvel, na sequência do contrato de prestação de serviços com a “X - M. V., Unipessoal Lda.”, não constituiu comunicação de todos os elementos essenciais do contrato a realizar (30), resultam manifestamente improcedentes as alegadas excepções de renúncia e caducidade do exercício do direito.

--- --- ---

Como assim, inexistente a alegada omissão de pronúncia relativamente à questão da alegada excepção de renúncia, sendo que quanto às alegadas excepções de caducidade, porque nos revemos nos entendimentos defendidos na sentença do Tribunal *a quo* supra transcritos, de que o prazo de oito dias referido no n.º 2 do art. 416º do CC se reporta à declaração de preferência - e não que essa declaração deve ser recebida ou conhecida pelo obrigado à preferência dentro desse prazo de oito dias - e que o A. teve conhecimento dos elementos essenciais da alienação da quota em final de Maio de 2019, pelo que, quando instaurou a presente acção, em 12-11-2019, ainda não tinha decorrido o alegado prazo de seis meses, nenhum reparo nos merecem tais

entendimentos, a que aderimos a fim de evitar repetições, pois assentam em operações intelectuais válidas e justificadas, com respeito pela factualidade apurada.

Assim, improcedendo o recurso nesta parte, sem necessidade de mais considerações.

*

V - Pretendem os recorrentes a reapreciação da decisão de mérito quanto à questão da falta de depósito de outros valores além do preço (todas as despesas que o negócio envolveu: impostos, registo e escritura), entendendo que o Tribunal *a quo* decidiu quanto a esta questão, com abuso de direito, *ao ter violado além de mais o art. 1410º/1 do CC*.

Com o que discorda o recorrido A., que considera ter depositado o preço a que estava legalmente obrigado, estando *impossibilitado de depositar quaisquer outros valores a título de qualquer despesa relacionada com a escritura pública de compra e venda, desde logo, também, pelo respetivo desconhecimento dos mesmos*.

Quid iuris?

Também aqui, e antecipando já a decisão, não assiste qualquer razão aos recorrentes.

Mas comecemos por rememorar os termos da pronúncia do tribunal *a quo* sobre esta questão:

--- --- ---

Por fim, alegaram os Réus a excepção de caducidade resultante da “falta de depósito do preço devido nos 15 dias seguintes à propositura da acção”, excepção que também improcede, porquanto, desde longe, predomina nos tribunais superiores a jurisprudência de que “O “preço devido”, a que alude o art. 1410º do Código Civil, diz apenas respeito à contraprestação que deve ser paga ao vendedor, não abrangendo quaisquer outras despesas deste ou do adquirente, nomeadamente a sisa (hoje IMT), despesas de registo ou de escritura” (acórdão do STJ de 10-01-2008; *idem*, por todos, acórdãos do STJ de 20-04-2014, 08-09-2016 e 21-06-2018) (31).

--- --- ---

Assaz esclarecedora e contundente, sendo igualmente a posição que perfilhamos, revelando-se incongruente e sem sentido apelidar de abuso de direito (32) a decisão do Tribunal *a quo*, cuja jurisprudência é presentemente predominante.

A despeito da avalizada opinião contrária dos Profs. Pires de Lima e A. Varela (33), cremos que a razão está do lado da jurisprudência maioritária, que defende ser exigível o depósito do preço, no seu sentido restrito, enquanto

contraprestação devida ao vendedor pela entrega da coisa (34).

A este respeito escreveu-se no mencionado Ac. do STJ de 10/1/2008 o que, por economia, se transcreve: *“O Supremo tem, desde há muito, uma posição segura e firme na matéria: como se escreve no Acórdão de 22.02.2005 Col. Jur. - Acs. do STJ, ano XIII, tomo I/2005, pág. 92. - um dos mais recentes na abordagem da questão - “o «preço devido», a que se refere o art. 1410º do CC diz apenas respeito à contraprestação que deve ser paga ao vendedor, não abrangendo quaisquer outras despesas deste (ou, acrescentamos nós, do adquirente), nomeadamente a sisa, despesas de registo ou de escritura.”*

Tal entendimento, que aqui e agora se reafirma, tem sido assim justificado: *“O depósito do preço visa apenas garantir o vendedor contra o perigo de, finda a acção, o preferente se desinteressar da compra ou não ter possibilidades financeiras para a concretizar, perdendo aquele também o contrato com o primeiro comprador. Para remover tal perigo, é bastante o depósito da mencionada contraprestação.”*

Sendo este o melhor entendimento, conclui-se que o depósito efectuado observa a exigência legal.

Assim, improcedendo também o recurso nesta parte, sem necessidade de mais considerações.

*

VI - Pretendem os recorrentes a reapreciação da decisão de mérito em conformidade.

Ora, não estando em causa a matéria de facto e não tendo sido acolhidas as arguidas diversas nulidades da decisão recorrida, bem como as diferentes interpretações defendidas no recurso pelos recorrentes, designadamente quanto às questões da notificação da preferência (tempestividade do exercício da preferência), da caducidade do direito do A. para propositura da acção e da falta de depósito de outros valores além do preço, nenhuma alteração pode ser introduzida na decisão recorrida, que, assim, se confirma. Aderindo-se, pois, à apreciação jurídica da causa nos seus precisos termos, que aqui se dão por reproduzidos a fim de evitar repetições, uma vez que se mostra adequada e correcta face à factualidade apurada e aos normativos aplicáveis.

Não merecendo, assim, a sentença do Tribunal *a quo* qualquer reparo, pois, como já referido, assenta em operações intelectuais válidas e justificadas e com respeito pela factualidade apurada.

Logo, não assistindo qualquer razão aos recorrentes RR., improcede totalmente o recurso, com custas a pagar pelos mesmos (art. 527º do CPC).

*

5 - SÍNTESE CONCLUSIVA (art. 663º/7 CPC)

I - Só enferma de nulidade a sentença em que se verifique a falta absoluta de fundamentos, seja de facto, seja de direito, que justifiquem a decisão e não aquela em que a motivação é deficiente.

II - O juiz deve resolver todas as questões que as partes tenham submetido à sua apreciação, exceptuadas aquelas cuja decisão esteja prejudicada pela solução dada a outras.

III - Verifica-se divergência, quer na doutrina, quer na jurisprudência, quanto à questão de saber se a notificação para preferência envolve uma proposta contratual que, uma vez aceite, se torna vinculativa para o autor daquela comunicação, ou se envolve antes um simples convite a contratar, tendo-se por largamente dominante a primeira posição.

IV - O direito legal de preferência constitui-se como *direito potestativo, com eficácia real*, enquanto fundado em *razões de interesse e ordem pública* (já o pacto de preferência só excepcionalmente será dotado de eficácia real, desde que objeto de registo, passando a aplicar-se-lhe, com as necessárias adaptações, o disposto no art. 1410º do CC, nos termos previstos no art. 421º do mesmo código).

V - O prazo de oito dias referido no nº 2 do art. 416º do CC reporta-se à declaração de preferência - e não que essa declaração deve ser recebida ou conhecida pelo obrigado à preferência dentro desse prazo de oito dias -.

VI - O "preço devido", a que se refere o art. 1410º/1 do CC e que deve ser depositado na acção de preferência, respeita à contraprestação paga pelo adquirente ao alienante, ou seja, ao preço devido pela transacção, não abrangendo quaisquer outras despesas, nomeadamente impostos ou registos.

*

6 - DISPOSITIVO

Pelo exposto, acordam os Juízes desta secção cível em julgar a presente apelação improcedente, assim se confirmando a decisão recorrida.

Custas pelos recorrentes.

Notifique.

*

Guimarães, 09-06-2022

(José Cravo)

(António Figueiredo de Almeida)

(Raquel Baptista Tavares)

1. Tribunal de origem: Tribunal Judicial da Comarca de Bragança, Bragança - JC Cível e Criminal - Juiz 2
2. Cfr. o Acórdão do STJ de 25-03-2021 prolatado no Proc. nº 756/14.3TBPTM.L1.S1 e acessível in www.dgsi.pt.
3. Antunes Varela, Miguel Bezerra, Sampaio e Nora, Manual de Processo Civil, 2ª Edição, página 688.
4. *Ibidem*.
5. CPC Anotado, 5º, 143.
6. Ac. STJ de 30.04.2014, Proc. Nº 319/10.2TTGDM, in www.dgsi.pt.
7. JOSÉ LEBRE DE FREITAS, A Acção Declarativa Comum à Luz do Código de Processo Civil de 2013, 3ª Edição, Coimbra Editora, pág. 320.
8. DIREITO PROCESSUAL CIVIL DECLARATÓRIO, VOL. III, Almedina. Coimbra, 1982 - Págs. 142/143.
9. Noções Elementares de Processo Civil (1976), 372. No mesmo sentido, Abrantes Geraldês, Temas da Reforma do Processo Civil, I Vol., 2ª ed., 52 e segs.; cfr. também, Lebre de Freitas, Introdução ao Processo Civil, 121 e segs.
10. Cfr., entre os estudos mais recentes, Lopes do Rego, O princípio do dispositivo e os poderes de convolação do juiz no momento da sentença, em Estudos em Homenagem ao Prof. Doutor José Lebre de Freitas, 788; Miguel Mesquita, A flexibilização do princípio do dispositivo do pedido à luz do moderno Processo Civil, em RLJ 143-141; estudos que se inserem em tendência que preconiza uma "mitigação" ou "flexibilização" do princípio do pedido "em prol da efectividade do processo", mas não quanto ao limite quantitativo do pedido. No sentido dessa flexibilização, o Acórdão do STJ de 11.02.2015, em www.dgsi.pt.
11. Antunes Varela, Miguel Bezerra e Sampaio e Nora, Manual de Processo Civil, 234, nota (2).
12. Antunes Varela, Miguel Bezerra e Sampaio e Nora, Ob. Cit., 657.
13. Acto e Processo, 263. Cfr. também Lebre de Freitas, Ob. Cit., 129: "Constitui monopólio das partes a conformação da instância nos seus elementos objectivos e subjectivos".
14. Ob. Cit., 583. Como referem Lebre de Freitas, Montalvão Machado e Rui Pinto, CPC Anotado, Vol. 2º, 2ª ed., 682, "o objecto da sentença coincide assim com o objecto do processo, não podendo o juiz ficar aquém nem ir além do que lhe foi pedido".
15. Fundamentação do Assento de 15.10.1996.
16. Neste sentido, os Acórdãos do STJ de 13.09.2011 (Revista nº 3196/04) e de

- 16.10.2012 (Revista nº 5943/07), com sumários publicados no Boletim Anual de Sumários do STJ de 2011 (pg. 661) e de 2012 (pg. 692), respectivamente.
17. Cfr. Acórdão do STJ de 01-07-2010 (Revista nº 6359/05), no referido Boletim Anual, ano de 2010 (pg. 608).
18. Neste sentido, Paula Costa e Silva, Ob. Cit., 587.
19. CPC Anotado, 5º, 143.
20. Ac. STJ de 30.04.2014, Proc. Nº 319/10.2TTGDM, in [www,dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).
21. JOSÉ LEBRE DE FREITAS, A Acção Declarativa Comum à Luz do Código de Processo Civil de 2013, 3ª Edição, Coimbra Editora, pág. 320.
22. DIREITO PROCESSUAL CIVIL DECLARATÓRIO, VOL. III, Almedina. Coimbra, 1982 - Págs. 142,143.
23. Cf. Código Civil, artigo 230.º, n.º 1.
24. Cf. Código Civil, artigo 1410.º, n.º 2.
25. Cfr. Ac. do STJ de 27-11-2018, prolatado no Proc. nº 14589/17.1T8PRT.P1.S1 e acessível in [www,dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).
26. O Autor alegou coisa diversa, ou seja, a alegação assertiva - pois juntou cópia do registo da carta com timbre de 2018-11-27 (cf. documento n.º 5 junto com a petição) - de que "Recebeu tal carta em 28 de novembro de 2018" (cf. artigo 9.º da petição).
27. A letra do actual artigo 1028.º, n.º 2, do C. P. Civil é a mesma do anterior 1458.º, relevando os seus n.ºs 1 e 2, com o seguinte teor: "1 - Quando se pretenda que alguém seja notificado para exercer o direito de preferência, especificam-se no requerimento o preço e as restantes cláusulas do contrato projetado, indica-se o prazo dentro do qual, segundo a lei civil, o direito pode ser exercido e pede-se que a pessoa seja pessoalmente notificada para declarar, dentro desse prazo, se quer preferir. 2 - Querendo o notificado preferir, deve declará-lo dentro do prazo indicado nos termos do número anterior, mediante requerimento ou por termo no processo; feita a declaração, se nos 20 dias seguintes não for celebrado o contrato, deve o preferente requerer, nos 10 dias subsequentes, que se designe dia e hora para a parte contrária receber o preço por termo no processo, sob pena de ser depositado, podendo o requerente depositá-lo no dia seguinte, se a parte contrária, devidamente notificada, não comparecer ou se recusar a receber o preço."
28. Declaração recipienda ou receptícia.
29. No mesmo sentido, cf. acórdão do STJ de 13-05-2014 (in sítio da Net do IGFEJ), a propósito da caducidade da denúncia dos defeitos da obra.
30. "... o titular do direito só tem que desencadear o seu exercício desde que tome conhecimento dos elementos fulcrais do negócio: - de "projecto de venda e as cláusulas do respectivo contrato" fala o artigo 416 n. 1, dos "elementos essenciais da alienação" menciona o artigo 1410. Idêntico sentido terão estas

duas expressões. Admitindo-se, embora, que possa haver, de caso para caso, alguma variação no que deva considerar-se elementos essenciais, cláusulas do contrato que devam ser comunicadas, sempre deverá entender-se que (que) o são "todos os factos do negócio capazes de influir decisivamente na formação da vontade de preferir ou não, todos os elementos reais do contrato que possam ter importância no estabelecimento duma decisão num sentido ou noutro (conforme Acórdão deste Supremo, de 12 de Novembro de 1974, Boletim 241, página 290). No caso da preferência na compropriedade, é considerado elemento essencial da alienação também a pessoa do adquirente (vid. Professores P. Lima e A. Varela, in Anotado, III, 2 ed., página 273). (...) Como essencial se poderá considerar, além do preço (que o é indiscutivelmente), a forma e tempo do seu pagamento" (acórdão do STJ de 16-05-1992, in sítio da Net do IGFEJ).

31. Em sentido contrário, cf. Pires de Lima/Antunes Varela, Código Civil Anotado, volume III, 2.ª edição, pp. 374-375, e aa. e jurisprudência aí citados.

32. Encontrando-se o exercício de qualquer direito sujeito a limites e restrições, disso mesmo nos dá conta o art. 334º do CC, ao dispor que é *ilegítimo o exercício de um direito, quando o titular exceda manifestamente os limites impostos pela boa fé, pelos bons costumes ou pelo fim social ou económico desse direito.*

33. CC anotado, vol. III, págs. 374/375, entendimento para o qual parece também inclinar-se A. e Costa, *Direito das Obrigações*, 9.ª edição, nota 4, págs. 416 a 419.

34. Neste sentido, Acs. do STJ de 10/1/2008 (processo n.º 07 B 3588) e 15/9/2011 (processo n.º 1079/07.0 TVPRT P1.S1), da RP de 4/6/2007 (processo n.º 40394), desta RG de 15/11/2007 (processo n.º 1938/07.2), da RC de 18/9/2007 (processo n.º 296/1998.C1), todos acessíveis in www.dgsi.pt, e na doutrina Menezes Leitão, in "Direitos Reais", 2012, pág. 495.