

**Tribunal da Relação de Guimarães**  
**Processo nº 4492/23.1T8GMR.G1**

**Relator:** ROSÁLIA CUNHA

**Sessão:** 19 Setembro 2024

**Número:** RG

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** APELAÇÃO

**Decisão:** APELAÇÃO PROCEDENTE

**DIREITO DE PREFERÊNCIA NA COMPRA DE IMÓVEIS**

**CADUCIDADE DO EXERCÍCIO**

**DEPÓSITO DE PREÇO**

**REDUÇÃO DO PEDIDO**

## Sumário

Tendo os autores formulado, a título principal, pedidos com vista a exercer o direito de preferência quanto a dois imóveis, alegando simulação do preço e pretendendo preferir pelo valor real da venda, e pedidos, a título subsidiário, com vista a exercer o direito de preferência apenas quanto a um imóvel e pelo valor declarado na escritura, e tendo, no decurso da ação, reduzido o pedido com vista apenas à apreciação do pedido subsidiário, não ocorre caducidade do direito de preferência se o valor que depositaram é superior ao valor que foi declarado na escritura como sendo o preço de venda do imóvel relativamente ao qual pretendem preferir.

## Texto Integral

**Acordam na 1ª secção cível do Tribunal da Relação de Guimarães**

\*

### RELATÓRIO

**AA** e **BB** vieram propor, em 1.9.2023, contra **CC** e mulher **DD** e **EE** ação declarativa, com processo comum, pedindo, a título principal, que:

- a) seja reconhecido aos autores o direito de preferência na compra dos prédios descritos em n.º 9 da petição inicial;
- b) seja declarado que o preço constante da escritura de compra e venda é simulado e que o realmente pago pelos réus à segunda ré foi de € 20.000,00 por cada prédio, ou seja, pelo preço global de € 40.000,00;
- c) seja reconhecido aos autores o direito de preferência na compra dos prédios descritos em n.º 9 da petição inicial pelo preço global de € 40.000,00, ou seja, € 20.000,00 por cada;
- d) sejam os autores substituídos aos primeiros réus como compradores na referida escritura relativamente aos dois prédios, mediante o pagamento do preço real de € 40.000,00, adjudicando-se-lhes assim os referidos prédios.

Ou, subsidiariamente e na eventualidade de os anteriores pedidos improcederem:

- e) seja reconhecido aos autores o direito de preferência na compra do prédio rústico denominado “Bouça ...” descrito em n.º 9 b) da petição inicial, pelo preço constante da Escritura de Compra e Venda, ou seja, € 35.000,00; e
- f) sejam os autores substituídos aos primeiros réus como compradores deste prédio na referida escritura mediante o pagamento do preço aí declarado de € 35.000,00 adjudicando-se-lhes, assim, o referido prédio.

Como fundamento dos seus pedidos alegaram, em síntese, que são proprietários de metade indivisa do prédio rústico identificado no art. 1º, a) e do prédio rústico identificado no art. 1º, b) da petição inicial.

Por sua vez, a 2ª ré era proprietária de metade indivisa do prédio rústico identificado no art. 9º, a) e do prédio rústico identificado no art. 9º, b) da mesma peça processual.

Assim, os autores e a 2ª ré eram comproprietários, na proporção de metade para cada um, do prédio rústico identificado nos arts. 1º, a) e 9º, a) e os prédios identificados nos arts. 1º, b) e 9º, b) confrontam diretamente entre si, o que significa que os autores gozam de direito legal de preferência na compra e venda de tais prédios.

Na última quinzena de abril de 2023, os autores tomaram conhecimento que a 2ª ré vendeu os referidos prédios aos 1ºs réus, pelo preço global de € 81.000,00, atribuindo € 46.000,00 à metade do prédio rústico identificado no art. 9º, a) e € 35.000,00 ao prédio rústico identificado no art. 9º, b).

Os preços constantes da escritura de compra e venda foram simulados,

precisamente para desencorajar os autores da intenção de preferir. Na verdade, os réus, mancomunados e no intuito de enganar terceiros, neste caso, os autores, declararam na escritura de compra e venda um preço diferente, pois o preço verdadeiro e real foi de € 20.000,00 por cada prédio rústico, valor este que foi pago pelos 1<sup>os</sup> réus à 2<sup>a</sup> ré.

Assim, os autores pretendem exercer o seu direito de preferência quanto à venda dos dois imóveis pelo valor real da venda que foi de € 40 000,00.

Caso se entenda que não houve simulação, então os autores pretendem exercer o direito de preferência relativamente ao imóvel identificado no art. 9<sup>o</sup>, b), pelo valor de € 35 000,00 declarado na escritura.

\*

Juntaram certidão da escritura de compra e venda dos imóveis identificados no art. 9<sup>o</sup>, a) e b) da p.i., onde consta que os mesmos foram vendidos pela 2<sup>a</sup> ré aos 1<sup>os</sup> réus em 9.3.2023, pelos valores de € 46 000,00 e € 35 000,00, respetivamente, no valor global de € 81 000,00 (documento n<sup>o</sup> 4 junto com a p.i.).

\*

Em 12.9.2023, os autores apresentaram requerimento (ref. Citius 15027582) com vista à admissão de junção aos autos do comprovativo do pagamento do preço considerado real, ou seja, € 40 000,00, imposto de selo e demais despesas prováveis com a celebração da escritura de compra e venda.

Em anexo a esse requerimento juntaram comprovativo do depósito da quantia de € 42 870,00.

\*

A 2<sup>a</sup> ré EE contestou, pugnando pela improcedência da ação e invocando que não houve qualquer simulação, tendo os imóveis sido vendidos pelo preço que consta da escritura, o qual recebeu dos 1<sup>os</sup> réus.

\*

Os 1<sup>os</sup> réus CC e DD contestaram alegando, em síntese, que os autores não são proprietários dos prédios identificados na petição inicial e que o prédio identificado no art. 9<sup>o</sup> b) desse articulado nem sequer confina com o prédio identificado no art. 1<sup>o</sup>, b), razão pela qual os autores não possuem qualquer direito de preferência.

Negaram ainda a existência de qualquer simulação, alegando que os prédios foram comprados pelo preço que consta da escritura, o qual pagaram à 2<sup>a</sup> ré. Consequentemente, entendem que a ação deve improceder.

\*

Os autores apresentaram resposta, pugnando pela improcedência das exceções deduzidas e concluindo como na petição inicial.

\*

Em 5.2.2024, foi proferido despacho (ref. Citius 188935944) com o seguinte teor:

**“Pré-saneador: Do preço depositado pelos AA:**

*Os AA depositaram nos autos o valor que consideram o justo/adequado pela preferência nos dois imóveis, sobre os quais alegam ter o direito a preferir. Como resulta do art.º 1410.º n.º1 do Código Civil, o preferente dispõe do prazo de 15 dias para depósito do preço devido.*

*São constitutivos do direito de preferência, o pedido de reconhecimento desse direito, no prazo de 6 meses, a contar da data do conhecimento dos elementos essenciais da alienação, e o depósito do preço, nos 15 dias seguintes à propositura da acção, ou seja, o requerimento e o depósito são condições do direito de preferir, respeitam aos próprios interesses materiais ou substantivos, que são da alçada da lei civil e, por isso, a inobservância de qualquer dos prazos – para requerer o seu exercício ou para efectuar o depósito – fazem-no precluir, por caducidade, pelo que a preterição de tal prazo e dever não se compadece, de todo, com o princípio do aproveitamento dos actos processuais a que se alude nos art.º 146.º, 417.º ou 547.º do Código de Processo Civil.*

*Há muito que, na doutrina e na jurisprudência, se vem entendendo que, por “preço devido”, é aquele que, “in casu”, consta da escritura pública de compra e venda, pois é o único conhecido à data pelo Autor da acção.*

*Também não levanta dúvidas entre a doutrina e a jurisprudência qual a consequência da não realização do depósito do preço devido dentro do prazo fixado no art.º 1410º, nº1, do CC: essa consequência será, naturalmente, a caducidade do direito de preferir.*

*Assim sendo, concede-se o prazo de 10 dias para ambas as partes se pronunciarem acerca da questão ora suscitada, considerando o que foi depositado e para que foi depositado.”*

\*

Na sequência do aludido despacho, os autores apresentaram requerimento em 9.2.2024 (ref. Citius 15728492) com o seguinte teor:

*“Vêm, em cumprimento e face ao teor do Despacho proferido, DIZER que a quantia por si depositada refere-se ao preço declarado na escritura (€ 35.000,00) e despesas prováveis (por excesso) relativas à compra e venda do prédio rústico denominado “Bouça ...”, melhor identificado em n.º 9 b) da petição inicial, sobre o qual pretendem exercer o direito de preferência (pedido subsidiário).”*

\*

Por sua vez, em 19.2.2024, os 2<sup>os</sup> réus apresentaram requerimento (ref. Citius 15765955) pedindo que se declare a caducidade do direito de preferência porque a compra e venda à qual os autores querem preferir foi celebrada pelo valor de € 81 000,00, devendo ser esse o valor depositado à ordem dos autos, sendo que os autores apenas depositaram o montante de € 42 870,00.

\*

Em 19.4.2024, foi proferida decisão que julgou verificada a exceção perentória de caducidade do direito dos autores e, por via disso, absolveu os réus do pedido, tendo ainda fixado à causa o valor de € 81 000,00.

\*

Os autores não se conformaram e interpuseram o presente recurso de apelação, tendo terminado as suas alegações com as seguintes conclusões:

- “1. Os Autores/Recorrentes procederam, atempadamente, ou seja, em 12 de setembro de 2023, ao depósito da quantia global do montante de € 42.870,00 (quarenta e dois mil, oitocentos e setenta euros)*
- 2. Primeiros e Segunda Ré apresentaram as suas Contestações, respetivamente, em 03 de novembro de 2023 e 25 de outubro de 2023, muito depois daquele depósito e não deduziram a exceção da caducidade do direito dos Autores por não ter sido efetuado em conformidade.*
- 3. Só após a notificação do teor do Pré-saneador (Ref.<sup>a</sup> ...44, de 05.02.2024) é que os primeiros Réus vieram invocar a caducidade do direito de preferência.*
- 4. Também em cumprimento da notificação de todo o conteúdo deste despacho (Pré-saneador) os aqui Autores vieram dizer que a quantia por si depositada refere-se ao preço declarado na escritura (€ 35.000,00) e despesas prováveis (por excesso) relativas à compra e venda do prédios rústico denominado “Bouça ...”, melhor identificado em n.º 9 al. b) da petição inicial, sobre o qual pretendem exercer o direito de preferência (pedido subsidiário) (cfr. Ref.<sup>a</sup> ...88 de 09.02.2024)*
- 5. Com esta manifestação de vontade, devidamente expressa, os Autores vieram reduzir o pedido nos presentes autos, nos termos do n.º 2 do art.º 265º do Código Processo Civil.*
- 6. A partir da apresentação deste requerimento e do seu teor, o pedido principal formulado pelos Autores passou a ser o correspondente ao anterior pedido subsidiário.*
- 7. Assim, com o depósito da quantia de € 42.870,00 (quarenta e dois mil, oitocentos e setenta euros) os Autores fizeram-no dentro do prazo e com a observância de todas as normas legais.*
- 8. Inexiste caducidade do direito dos Autores em verem reconhecido o seu*

*direito de preferência na compra do prédio descrito em n.º 9 b) da petição inicial (“Bouça ...”).*

*9. Os pedidos que subsistem e que devem ser apreciados e discutidos nos autos são:*

*a) O de ser reconhecido aos Autores o direito de preferência na compra do prédio rústico denominado “Bouça ...”, descrito em n.º 9 b) da petição inicial, pelo preço constante da Escritura de Compra e Venda, ou seja, € 35.000,00; e*

*b) Serem os Autores substituídos aos primeiros Réus como compradores deste prédio na referida escritura mediante o pagamento do preço aí declarado de € 35.000,00 (trinta e cinco mil euros) adjudicando-se-lhes, assim, o referido prédio.*

*10. O Tribunal “a quo” não atendeu à redução do pedido formulado, violando o n.º 2 do art.º 265º do Código Processo Civil.”*

Terminaram pedindo que, na procedência do recurso, seja ordenado o prosseguimento dos autos para apreciação e discussão em sede de audiência de julgamento da causa de pedir e pedidos agora reduzidos.

\*

Os recorridos contra-alegaram, pugnando pela manutenção da decisão recorrida.

\*

O recurso foi admitido na 1ª instância como de apelação, a subir imediatamente nos próprios autos, com efeito devolutivo, não tendo sido objeto de alteração neste Tribunal da Relação.

\*

Foram colhidos os vistos legais.

## **OBJETO DO RECURSO**

Nos termos dos artigos 635º, nº 4 e 639º, nº 1, do CPC, o objeto do recurso está delimitado pelas conclusões contidas nas alegações do recorrente, estando vedado ao Tribunal conhecer de matérias nelas não incluídas, a não ser que as mesmas sejam de conhecimento officioso, sendo que o Tribunal apenas está adstrito à apreciação das questões suscitadas que sejam relevantes para o conhecimento do objeto do recurso.

Nessa apreciação o Tribunal de recurso não tem que responder ou rebater todos os argumentos invocados, tendo apenas de analisar as “questões” suscitadas que, por respeitarem aos elementos da causa, definidos em função das pretensões e causa de pedir aduzidas, se configurem como relevantes para conhecimento do respetivo objeto, excetuadas as que resultem prejudicadas

pela solução dada a outras.

Por outro lado, o Tribunal não pode conhecer de questões novas, uma vez que os recursos visam reapreciar decisões proferidas e não analisar questões que não foram anteriormente colocadas pelas partes.

Neste enquadramento, a questão relevante a decidir consiste em saber se se verifica, ou não, a caducidade do direito de preferência dos autores relativamente à venda do prédio rústico denominado “Bouça ...”, identificado no art. 9º b) da petição inicial.

## **FUNDAMENTAÇÃO**

### **FUNDAMENTOS DE FACTO**

Os factos relevantes para a questão a decidir são os que se encontram descritos no relatório supra, os quais decorrem do iter processual.

### **FUNDAMENTOS DE DIREITO**

A decisão recorrida considerou que os autores, para exercerem o direito de preferência, tinham que depositar o valor de venda dos prédios constantes da escritura, ou seja, € 81 000,00, e que, não o tendo feito, o direito caducou.

Os recorrentes não questionam a decisão recorrida na parte em que a mesma julgou verificada a caducidade do exercício do direito de preferência relativamente aos pedidos das als. a) a d), os quais foram formulados a título principal.

Apenas questionam a decisão na parte em que a mesma julgou verificada a caducidade quanto aos pedidos formulados a título subsidiário nas als. e) e f). Consideram que, quando foram notificados do despacho pré-saneador (despacho de 5.2.2024, ref. Citius 188935944), disseram que o depósito autónomo efetuado se referia ao preço declarado na escritura referente ao prédio rústico identificado no art. 9º, b), sobre o qual pretendem exercer o direito de preferência, e que, com esta manifestação de vontade, devidamente expressa, vieram reduzir o pedido ao pedido subsidiário, o qual passou a ser o pedido principal.

Perante esta redução do pedido, entendem que foi observado o depósito do preço indicado na escritura quanto ao prédio rústico identificado no art. 9º, b) da p.i., não ocorrendo caducidade do direito e devendo os autos prosseguir os seus termos para apreciação do pedido subsistente.

Vejamos se lhes assiste razão.

Em primeiro lugar importa referir que, sendo o processo um conjunto de atos encadeados, o requerimento apresentado pelos autores em 9.2.2024 (ref. Citius 15728492) não pode ser lido e interpretado isoladamente, tendo de o ser de forma contextualizada e sequencialmente enquadrada com os outros atos processuais que o precederam.

Assim, relembramos que, inicialmente, os autores formularam os pedidos das als. a) a d) a título principal e os das als. e) e f) a título subsidiário.

Consideram que na escritura de compra e venda houve simulação do preço e que o preço real não é o de € 81 000,00 declarado, mas sim o de € 40 000,00, sendo 20 000,00 relativamente a cada imóvel, e pretendem preferir na compra dos dois imóveis por esse valor.

Caso se considere que não ocorreu simulação e que o preço que consta da escritura é o real, pretendem, a título subsidiário, preferir quanto à venda do imóvel referido no art. 9º, b) da p.i. o qual foi vendido pelo valor de € 35 000,00.

Portanto, havendo simulação e sendo o preço real de € 40 000,00, os autores querem preferir na compra dos dois imóveis; não havendo simulação e sendo o preço de € 81 000,00 tal como constante da escritura, os autores só querem preferir na compra do imóvel identificado no art. 9º, b), alienado pelo valor de € 35 000,00.

Juntaram comprovativo do depósito da quantia de € 42 870,00.

Num primeiro momento, os autores disseram que este valor era referente ao pagamento do preço considerado real, ou seja, € 40 000,00, imposto de selo e demais despesas prováveis com a celebração da escritura de compra e venda (requerimento de 12.9.2023 ref. Citius 15027582).

Entretanto, foi proferido despacho pré-saneador que considerou que o preço que deve ser depositado numa ação de preferência é o constante da escritura pública de compra e venda e que a falta desse depósito tem como consequência a caducidade do direito de preferência.

Na sequência deste entendimento, o tribunal *a quo* concedeu o prazo de 10 dias para ambas as partes se pronunciarem acerca da questão suscitada, considerando o que foi depositado e para que foi depositado.



Portanto, de acordo com o entendimento sufragado no despacho pré-saneador, os autores teriam de depositar a quantia de € 81 000,00 para efeitos de exercerem o direito de preferência quanto aos dois imóveis, sob pena de se considerar o direito caducado.

Em resposta a este despacho, os autores apresentaram o requerimento de 9.2.2024 (ref. Citius 15728492) no qual dizem que a quantia por si depositada refere-se ao preço declarado na escritura (€ 35.000,00) e despesas prováveis (por excesso) relativas à compra e venda do prédio rústico denominado “Bouça ...”, melhor identificado em n.º 9 b) da petição inicial, sobre o qual pretendem exercer o direito de preferência (pedido subsidiário).

Perante este encadeamento de atos, somos a concluir que efetivamente os autores quiseram reduzir os pedidos inicialmente formulados, tendo deixado cair os pedidos formulados a título principal nas als. a) a d), dos quais desistiram visto que, de acordo com o entendimento constante do despacho pré-saneador, os mesmos pressupõem o depósito de € 81 000,00, e mantendo os pedidos formulados nas als. e) e f), a título subsidiário, pretendendo que o depósito efetuado nos autos seja considerado relativamente a estes pedidos, sendo certo que se trata de um único imóvel, vendido por € 35 000,00, sendo o valor depositado suficiente para cobrir o preço e despesas prováveis.

Embora os autores não digam de forma expressa que desistem dos pedidos das als. a) a d), formulados a título principal, e que requerem o prosseguimento dos autos apenas quanto ao pedido subsidiário formulado nas als. e) e f), reduzindo o pedido nestes termos, é esse o sentido interpretativo que se retira da sua declaração analisada de forma contextualizada e encadeada.

E, como estatuído no art. 217º, nº 1, do CC, a declaração negocial pode ser expressa ou tácita: é expressa, quando feita por palavras, escrito ou qualquer outro meio direto de manifestação da vontade, e tácita, quando se deduz de factos que, com toda a probabilidade, a revelam. Por outro lado, de acordo com o nº 2 do mesmo preceito legal, o carácter formal da declaração não impede que ela seja emitida tacitamente, desde que a forma tenha sido observada quanto aos factos de que a declaração se deduz.

Ora, como decorre do art. 265, nº 2, do CPC, o autor pode, em qualquer altura, reduzir o pedido.

Por conseguinte, atenta a redução efetuada pelos autores, o pedido ficou

circunscrito ao pedido subsidiário, relativo ao exercício do direito de preferência unicamente quanto ao prédio rústico identificado no art. 9º, b) da p.i., o qual foi vendido por € 35 000,00.

Tendo os autores efetuado o depósito da quantia de € 42 870,00, este valor é suficiente para cobrir o preço da venda de € 35 000,00, de onde decorre que não se verifica a caducidade do direito de preferência dos autores relativamente ao imóvel identificado no art. 9º, b) da p.i., tendo o despacho recorrido que ser revogado na parte em que assim o declarou, devendo os autos prosseguir os seus ulteriores termos para apreciação dos pedidos formulados nas als. e) e f) da p.i.

Consequentemente, o recurso procede.

\*

Nos termos dos n.ºs 1 e 2 do artigo 527.º, do CPC, a decisão que julgue o recurso condena em custas a parte que a elas houver dado causa, entendendo-se que lhes deu causa a parte vencida, na respetiva proporção, ou, não havendo vencimento, quem do processo tirou proveito.

Tendo o recurso sido julgado procedente, são os 1ºs réus/recorridos responsáveis pelo pagamento das custas, em conformidade com a disposição legal citada.

## **DECISÃO**

Pelo exposto, acordam os juízes deste Tribunal da Relação em julgar a apelação procedente e, em consequência, revogam a decisão recorrida na parte em que declarou a caducidade do direito de preferência dos autores relativamente ao imóvel identificado no art. 9º, b) da p.i., e absolveu os réus desse pedido, julgando improcedente a exceção de caducidade do direito de preferência dos autores relativamente ao identificado imóvel, devendo os autos prosseguir os seus ulteriores termos para apreciação dos pedidos formulados nas als. e) e f) da p.i.

Custas da apelação pelos 1ºs réus/recorridos.

Notifique.

\*

**Sumário** (da responsabilidade da relatora, conforme art. 663º, nº 7, do CPC):

Tendo os autores formulado, a título principal, pedidos com vista a exercer o direito de preferência quanto a dois imóveis, alegando simulação do preço e pretendendo preferir pelo valor real da venda, e pedidos, a título subsidiário, com vista a exercer o direito de preferência apenas quanto a um imóvel e pelo

valor declarado na escritura, e tendo, no decurso da ação, reduzido o pedido com vista apenas à apreciação do pedido subsidiário, não ocorre caducidade do direito de preferência se o valor que depositaram é superior ao valor que foi declarado na escritura como sendo o preço de venda do imóvel relativamente ao qual pretendem preferir.

\*

Guimarães, 19 de setembro de 2024

(Relatora) Rosália Cunha

(1<sup>o</sup>/ª Adjunto/a) João Peres Coelho

(2<sup>o</sup>/ª Adjunto/a) Alexandra Maria Viana Parente Lopes