

**Tribunal da Relação de Lisboa**  
**Processo nº 624/22.5T8FNC.L1-7**

**Relator:** RUTE SABINO LOPES

**Sessão:** 11 Março 2025

**Número:** RL

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** APELAÇÃO

**Decisão:** PROCEDENTE

**ACÇÃO DE PREFERÊNCIA**

**CADUCIDADE**

**ELEMENTOS ESSENCIAIS DA ALIENAÇÃO**

## Sumário

(da responsabilidade da relatora):

- 1 - É de seis meses a contar da data em que teve conhecimento dos elementos da alienação o prazo para o preferente intentar ação de preferência.
- 2 - Este prazo é de caducidade.
- 3 - Os elementos essenciais da alienação são todos os capazes de influir decisivamente na formação da vontade de preferir, isto é, todos os elementos do contrato que contribuam para a decisão do preferente de exercer ou não o seu direito.

## Texto Integral

Acordam os Juízes na 7ª Secção do Tribunal da Relação de Lisboa

### RELATÓRIO

1. A apelante foi segunda ré na ação que o ora apelado, enquanto autor, interpôs contra si e a primeira ré, visando o reconhecimento do seu direito de preferir à segunda ré, na compra que esta fez à primeira ré do prédio rústico inscrito identificado nos autos e consequentemente a constituição do direito do Autor de haver esse prédio para si, em substituição dessa ré.
2. As rés contestaram separadamente, pedindo a improcedência da ação. Defenderam-se por exceção e impugnação, invocando, além do mais, e com relevância, que o direito do autor caducou por não o ter exercido no prazo legal e que não lhe assiste direito de preferência atenta a área do seu terreno.

3. O tribunal de primeira instância proferiu sentença, após realização de julgamento, julgando a ação procedente.

4. A segunda, inconformada com a decisão do tribunal de primeira instância, recorreu. Concluiu as alegações, em suma, da seguinte forma:

#### CONCLUSÕES DA APELANTE

1. O facto constante no ponto 5) da matéria de facto foi incorretamente julgado, com base no relatório pericial, que foi objeto de reclamação da recorrente e pedido de segunda perícia, a que o tribunal não deu provimento.

2. Pelos mesmos motivos, os factos referidos em C) e D) dos factos não provados, devem considerar-se provados.

3. O tribunal de primeira instância baseou a sua convicção no relatório pericial, desconsiderando o depoimento da testemunha do autor, JV, que elaborou o levantamento topográfico junto pelo autor a folhas 71 verso e concluiu por área diversa da do relatório pericial. Por sua vez, nenhuma destas áreas coincide com o teor dos documentos juntos pelo autor na PI (docs. 4 e 5 – documentos usados pelo autor para efeitos de obtenção de subsídios de apoio à agricultura que ele pratica no seu prédio), nem com o do levantamento feito pela 2.<sup>a</sup> ré e junto com a contestação.

4. Esta divergência de áreas entre os vários levantamentos, todos feitos por peritos, desvaloriza o resultado da perícia, e levanta dúvidas sobre a área real do prédio do autor, que só pode ser sanada mediante um levantamento por perícia colegial. E deveria ter sido decidida a favor da ré, por a prova competir ao autor.

5. Não sendo aceitável o ponto 5 da matéria de facto dada por provada perante esta insuficiência e dúvida de prova feita, deverá ser realizada uma segunda perícia, colegial, como requereu a ora recorrente.

6. A apelante discorda ainda que o tribunal tenha dado por não provados os factos constantes nas alíneas H), I) e J).

7. Houve uma interpretação errada da prova produzida em audiência de julgamento, na sequência dos depoimentos das testemunhas MR e AS e da confissão do autor, dos quais resulta que aqueles factos deveriam ter-se por provados. Das declarações do Autor, resulta que aquele teve conhecimento de todos os elementos essenciais da alienação, seis meses antes da propositura da ação e que se conformou, agindo apenas quando foi interpelado para restituir a parcela de terreno que ocupa indevidamente.

8. Existe nulidade da sentença por falta de fundamentação, porque o tribunal decidiu que os testemunhos de MR e AS, apesar de se corroborarem um ao outro, estão em contradição com os restantes elementos probatórios e com as regras da lógica e experiência comum, afastando, assim, aqueles testemunhos de elementos probatórios, mas não fundamentou com que elementos

probatórios estão em contradição, o que é causa de nulidade da sentença.

9. A sentença enferma ainda de erro de julgamento, ao reconhecer que ao Autor assiste o direito de exercer a preferência na compra do prédio adquirido pela 2.ª Ré porque, o prédio do Autor, com a área de 1.187,80, descrito sobre o número 2698, confina com aquele prédio.

10. Tendo dado por provado que o prédio do autor tem 995m2. Ou seja, deu por provado que o prédio do autor tem a área de 1.187,80m2 e que tem 995m2.

5. O apelado respondeu ao recurso, pugnando pela manutenção da decisão.

#### OBJETO DO RECURSO

6. O objeto do recurso é delimitado pelo requerimento recursivo, podendo ser restringido, expressa ou tacitamente pelas conclusões das alegações, sem prejuízo das questões que sejam de conhecimento oficioso e daquelas cuja decisão fique prejudicada pela solução dada a outras (artigos 635.º, n.ºs 3 e 4, 639.º, n.º 1 e 608.º, n.º 2, do CPC). O tribunal não está obrigado a apreciar todos os argumentos apresentados pelas partes para sustentar os seus pontos de vista e é livre na interpretação e aplicação do direito (artigo 5.º, n.º 3, do CPC).

7. À luz do exposto, o objeto deste recurso consubstancia-se em analisar e decidir o seguinte:

- Nulidade da sentença.
- Impugnação da matéria de facto – Ponto 5 do elenco dos factos provados e Pontos C), D) H), I) e J), do elenco dos factos não provados.
- Erro na aplicação do direito.

#### FUNDAMENTOS DE FACTO

8. Com interesse para a decisão importa considerar o que resulta descrito no relatório que antecede, a que acrescem os seguintes factos, conforme julgados pelo tribunal de primeira instância.

#### FACTOS JULGADOS PROVADOS PELO TRIBUNAL A QUO

*(apresentam-se a negrito os factos objeto de impugnação)*

1. Está inscrita a favor do A., pela Ap. 6 de 2003/.../..., a aquisição do prédio rústico situado em ..., composto por terra de cultivo, com a área de 1.187,80m2, inscrito na matriz predial rústica e descrito na CRP de....

2. O Autor adquiriu esse prédio por compra a MV e marido, por escritura pública celebrada no dia 15 de Julho de 2003, no 'Cartório Notarial de ..., exarada de folhas 6 a 7 verso do livro de notas para escrituras diversas nº 187.

3. Desde então que o Autor tem possuído o imóvel.

4. Esse prédio é fisicamente dividido, no sentido norte-sul, por caminho municipal e mais a leste por uma levada.

5. A área global do prédio é de 995,00 m2.

6. O Autor destinou parte do imóvel ao cultivo de maracujazeiros, e as restantes ao cultivo de produtos hortícolas.
7. O Autor exerce a profissão de agricultor, recebendo apoios anuais do “IFAP- Instituto de Financiamento da Agricultura e Pescas, I.P.”.
8. No mês de Julho de 2021 foi realizado um levantamento topográfico pelos réus para aferir as áreas dos prédios.
9. No dia 16 de Agosto de 2021, foi enviado ao autor uma carta registada e com aviso de receção subscrita por MR, e expedida em envelope A4 da estação dos CTT das ..., sob o registo “RH714984856PT”.
10. Nessa carta, MR invocou a qualidade de procuradora da 2ª R., que dizia residir no estrangeiro, acusando o Autor de “usurpação e ocupação indevida” de uma porção de um prédio rústico que a 2.ª Ré havia adquirido a 20/11/2020, juntando documentação comprovativa dessa aquisição.
11. A carta ficou disponível para levantamento a partir do dia 19 de Agosto de 2021.
12. Entre essa documentação, constava uma certidão de “Título de Compra e Venda”, celebrado a 20 de Novembro de 2020, no Balcão da Casa Pronta de... entre a 1ª R., como vendedora, e a 2ª R., como compradora.
13. Tendo por objeto o prédio rústico composto por “terra de cultivo e armazém agrícola”, com a área de 1.690m<sup>2</sup>, sito em S. Vicente, Madeira, inscrito na matriz, e descrito na CRP de....
14. A venda foi realizada pelo preço de 10.000,00€ (dez mil euros).
15. Dessa documentação fazia ainda parte uma certidão de registo do mencionado prédio, já com inscrição da sua aquisição a favor da 2ª Ré.
16. O prédio objeto da venda confronta, a sul, com o prédio do Autor.
17. O prédio objeto da venda não confinava com nenhum prédio que fosse propriedade da 2ª Ré.
18. Em data não concretamente apurada, mas seguramente situada em data anterior a 22 de Junho de 2007, o Autor tinha a compra do prédio acordada com a 1.ª Ré, tendo desistido do negócio.
19. A 1ª Ré não deu conhecimento ao Autor que iria vender o prédio à 2ª Ré.
20. A presente ação foi instaurada em 03 de Fevereiro de 2022.

#### FACTOS JULGADOS NÃO PROVADOS PELO TRIBUNAL A QUO

A. O prédio é composto por três parcelas: uma situada no extremo oeste do prédio, delimitada a oeste por uma levada e a leste pelo referido caminho municipal, com a área de 625,70m<sup>2</sup>; outra a meio, delimitada a oeste pelo mesmo caminho e a leste por uma outra levada, com a área e 282,30m<sup>2</sup>; e a terceira localizada no extremo leste do prédio, delimitada a oeste por esta levada e a leste pela linha de partilha com prédio de AA, com a área de 279,80m<sup>2</sup>.

- B. O prédio do Autor tem a área de 1.187,80m<sup>2</sup>.
- C. O prédio do Autor tem área superior a 1.500m<sup>2</sup>.
- D. O prédio do Autor tem a área global de 1.545m<sup>2</sup>.
- E. O Autor quando executou trabalhos destinados a produzir maracujás, colocou estacas e arames já em terreno da segunda ré.
- F. Foi dada preferência ao Autor quando estava a ser realizado o negócio com a Ré AA, tendo o mesmo optado por não adquirir o prédio.
- G. A 1.a Ré comunicou previamente a intenção de vender à 2.a Ré, as condições do negócio, tendo o autor declinado, como já o havia feito antes, a preferência.
- H. A segunda ré, através da sua procuradora, abordou o Autor em inícios do ano de 2021 quando se apercebeu que aquele estava a entrar na propriedade da ora Ré.
- I. O Autor tomou conhecimento da venda consolidada, pelo menos, em Janeiro do ano de 2021.
- J. O Autor tomou conhecimento da venda, pelo menos, em Julho de 2021.

#### CONHECIMENTO DO OBJETO DO RECURSO

##### *Nota prévia*

9. Na análise das questões objeto de recurso, todas as referências jurisprudenciais respeitam a acórdãos publicados em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt), exceto quando expressamente mencionada publicação diferente.

##### *Enquadramento legal*

##### *Nulidade decisória:*

##### Artigo 130.º do Código de Processo Civil

Não é lícito realizar no processo atos inúteis

##### Artigo 665.º, n.º 1, do Código de Processo Civil

Ainda que declare nula a decisão que põe termos ao processo, o tribunal de recurso deve conhecer do objeto da apelação.

##### *Impugnação da matéria de facto:*

##### Artigo 607.º, n.º 5, do Código de Processo Civil

O juiz aprecia livremente as provas segundo a sua prudente convicção acerca de cada facto; a livre apreciação não abrange os factos para cuja prova a lei exija formalidade especial, nem aqueles que só possam ser provados por documentos ou que estejam plenamente provados, quer por documentos, quer por acordo ou confissão das partes.

##### Artigo 640.º, n.º 1, do Código de Processo Civil

1 - Quando seja impugnada a decisão sobre a matéria de facto, deve o recorrente obrigatoriamente especificar, sob pena de rejeição:

- a) Os concretos pontos de facto que considera incorretamente julgados;
- b) Os concretos meios probatórios, constantes do processo ou de registo ou

gravação nele realizada, que impunham decisão sobre os pontos da matéria de facto impugnados diversa da recorrida;

c) A decisão que, no seu entender, deve ser proferida sobre as questões de facto impugnadas.

Artigo 662.º, n.º 1, do Código de Processo Civil

1 - A Relação deve alterar a decisão proferida sobre a matéria de facto, se os factos tidos como assentes, a prova produzida ou um documento superveniente impuserem decisão diversa.

*Direito de preferência:*

Artigo 298.º, n.º 2, do Código Civil

Quando, por força da lei ou da vontade das partes, um direito deva ser exercido dentro de um prazo certo, são aplicáveis as regras da caducidade, a menos que a lei se refira expressamente à prescrição.

Artigo 416.º n.º 1, do Código Civil

Querendo vender a coisa que é objeto do pacto, o obrigado deve comunicar ao titular do direito o projeto de venda e as cláusulas do respetivo contrato.

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.

Artigo 1380.º, n.º 1, e 4, do Código Civil

1 - Os proprietários de terrenos confinantes, de área inferior à unidade de cultura, gozam reciprocamente do direito de preferência nos casos de venda, dação em cumprimento ou aforamento de qualquer dos prédios a quem não seja proprietário confinante.

4 - É aplicável ao direito de preferência conferido neste artigo o disposto nos artigos 416 a 418.º e 1410.º, com as necessárias adaptações.

Artigo 1410.º, n.º 1, do Código Civil

1 - 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 ação.

Artigo 2º do Decreto-Legislativo Regional nº 27/2017/M

Para efeitos de fracionamento de prédio rústico, é fixada na Região Autónoma da Madeira, a área de unidade de cultura em 1500 m2.

Artigo 342, do Código Civil

1. Àquele que invocar um direito cabe fazer a prova dos factos constitutivos do direito alegado.

2. A prova dos factos impeditivos, modificativos ou extintivos do direito invocado compete àquele contra quem a invocação é feita.

*Custas:*

Artigo 527º, nº 1 do Código de Processo Civil

A decisão que julgue a ação ou algum dos seus incidentes ou recursos condena em custas a parte que a elas houver dado causa ou, não havendo vencimento da ação, quem do processo tirou proveito.

*Nulidade*

10. Em regra, quando arguida a nulidade da decisão final, ainda que a julgue verificada, o tribunal de recurso deve conhecer do objeto da apelação – artigo 665.º, do Código de Processo Civil – trata-se da regra da substituição do tribunal recorrido.

11. A interpretação desta norma leva à conclusão de que é inútil conhecer da nulidade, na medida em que tal conhecimento não afete o conhecimento do objeto do recurso.

12. É o que também decorre do Ac. TRC, de 27.6.2023, Pr. 2808/22, segundo o qual “[n]a apelação, a regra é da irrelevância da nulidade, uma vez que ainda que julgue procedente a arguição e declare nula a sentença, a Relação deve conhecer do objeto do recurso (artigos 665.º, nº 1, do Código de Processo Civil).

13. Só assim não será, quando a nulidade verificada inviabilizar o conhecimento do objeto do processo, razão pela qual é evidente que uma tal opção importa sempre a necessidade de, previamente, ainda que implicitamente, ajuizar do prejuízo para o conhecimento do objeto do processo. O que se impõe seja feito à luz do caso concreto.

14. A este propósito, ainda que por outras palavras, diz o Ac. TRL, de 3/12/2024, Pr. 2844/20.8T8ALM-E.L1: “De todo o modo, sempre se dirá que, logicamente, terão de ser casos em que possa ser afirmada a utilidade das duas pronúncias (em simultâneo), isto é, em que possam conviver com utilidade – o que significa que terão de ser casos em que o conhecimento “do objeto da apelação” não é possível relativamente a todo o objeto da decisão impugnada (*tertium non datur*)”.

15. Ou seja, o juízo a fazer em cada caso impõe que se responda (ainda que de forma implícita) à questão de saber se a nulidade suscitada afeta o conhecimento do objeto do recurso na sua totalidade. Se a resposta for afirmativa, deve ser conhecida a nulidade, ficando prejudicado o conhecimento do objeto. Se for negativa, o conhecimento expresso da nulidade no processo é irrelevante.

16. Ainda como decorre do Ac. do TRP de 25-03-2021, pr. 59/21.7T8VCD.P1, “[p]or força da regra da substituição ao tribunal recorrido (artigo 665.º do Cód. Proc. Civil), quando a nulidade da sentença recorrida é apenas um dos vários fundamentos de impugnação dessa decisão, a arguição da nulidade é

um ato inútil e não necessita sequer de ser apreciada pela Relação se a sentença puder ser confirmada ou revogada por outras razões”.

17. À luz do exposto e aplicando o princípio interpretativo enunciado, neste caso, afigura-se inútil o conhecimento da alegada nulidade da decisão recorrida, por constituir uma pronúncia inútil já que, à luz do artigo 665.º, n.º 1., do Código de Processo Civil, o conhecimento do objeto do recurso não se mostra prejudicado, ainda que fosse verificada a nulidade suscitada.

#### *Impugnação da matéria de facto*

18. A impugnação dirige-se a dois núcleos de factos:

1) Matéria respeitante à dimensão do terreno do autor – ponto 5 da matéria provada e pontos C e D da matéria não provada.

2) Matéria respeitante à data em que o autor tomou conhecimento da venda do terreno à ré, apelante – Pontos H, I e J, da matéria não provada.

19. Pretendendo a parte impugnar a decisão do tribunal de primeira instância quanto à matéria de facto, nos termos do artigo 640.º, n.º 1, impõe-se-lhe o ónus de:

1) indicar (motivando) os concretos pontos de facto que considera incorretamente julgados (sintetizando ainda nas conclusões) – alínea a);

2) especificar os concretos meios probatórios constantes do processo ou de registo ou gravação nele realizada (indicando as concretas passagens relevantes – n.º 2, alíneas a) e b)), que impunham decisão diversa quanto a cada um daqueles factos – n.º 1, al. b);

3) propor a decisão alternativa quanto a cada dos pontos de discordância – n.º 1, alínea c).

20. É pacificamente entendido que o artigo 640.º consagra um ónus de fundamentação da discordância quanto à decisão de facto proferida. Deve o impugnante justificar os pontos da divergência e analisar criticamente a prova produzida, concluindo pelo resultado que, face à prova produzida que analisou, deve ser consagrado – como facto provado ou como facto não provado.

21. A exigência de fundamentação deve ser equilibrada. Nem exponenciada “a ponto de ser violado o princípio da proporcionalidade e de ser negada a reapreciação da matéria de facto – Cf. Código de Processo Civil anotado, de Abrantes Geraldês, Paulo Pimenta e Luís Pires de Sousa, 3ª ed. Almedina, p. 831; nem limitar-se a uma mera manifestação de inconsequente inconformismo - cf. Abrantes Geraldês, Recursos em Processo Civil, 6ª ed., 2020, Almedina, p. 201.

22. O Tribunal da Relação deve alterar, mesmo oficiosamente, a decisão de facto, se a prova produzida, os factos assentes ou documento superveniente, impuserem decisão diversa – artigo 662.º, n.º 1, do Código de Processo Civil –

cf. Ac. do STJ de 17/10/2019, Pr. 3901/15.8T8AVR.P1.S1 e Abrantes Geraldês na obra citada, p. 357 e 358.

23. À luz destes critérios legais, importa analisar a impugnação.

Matéria respeitante à dimensão dos terrenos de propriedade do autor - ponto 5 do elenco da matéria provada e pontos C e D do elenco da matéria não provada

24. A apelante invoca que o ponto 5 provado do elenco da matéria provadas e os pontos C e D do elenco da matéria não provada foram incorretamente julgados face aos documentos juntos e à prova testemunhal produzida. Que o tribunal se fundou apenas na perícia, a qual contraria os restantes documentos e meios de prova. Em conclusão, defende que o facto provado deve ter-se por não provado e os não provados, por provados.

25. A matéria em causa é a seguinte:

O ponto 5 do elenco da matéria provada:

5. A área global do prédio é de 995,00 m<sup>2</sup>. (nota: a área em causa respeita ao prédio do autor)

Os pontos C e D do elenco da matéria não provada:

C. O prédio do Autor tem área superior a 1.500m<sup>2</sup>.

D. O prédio do Autor tem a área global de 1.545m<sup>2</sup>.

26. Reconhecemos, com a apelante, que os meios de prova produzidos não foram coincidentes entre si. Consideramos, ao contrário da apelante, que têm em comum a circunstância de levarem à conclusão de que o terreno do autor tem área inferior a 1500 m<sup>2</sup>. É que, contrariamente ao alegado pela apelante, não foi produzida prova que estabeleça que a área é igual ou superior a 1500 m<sup>2</sup>, nem esta, na sua impugnação, mencionou meio probatório de suporte a esta alegação.

27. Concretizamos o que resulta da prova produzida:

- 1187 m<sup>2</sup> é o resultado do levantamento topográfico pedido pelo autor e junto aos autos, sendo também a área que resulta da certidão de registo predial e da inscrição na matriz (doc. 2 junto com a petição inicial).

- 1300 m<sup>2</sup> é a área indicada nos documentos emitidos pelo Instituto de Financiamento de Agricultura e Pescas, IP, em 3/6/2020 - uma das parcelas do terreno do autor tem 0.06 ha, a outra, 0.07 há (doc. 5 junto com a petição inicial), totalizando 0.13 ha, ou sejam 1300 m<sup>2</sup>.

- 995 m<sup>2</sup> é a área que resultou da perícia ordenada pelo tribunal. Esta área situa-se face ao levantamento topográfico junto pelo próprio autor fora da margem de 10% geralmente admitida neste tipo de medições - segundo o depoimento da testemunha JV, autor do levantamento topográfico que o autor juntou. Sem prejuízo, também abaixo de 1500 m<sup>2</sup>.

28. As áreas que resultaram dos levantamentos topográficos, incluindo o da

perícia, tiveram por base as delimitações dos prédios indicadas pelas partes, o que explica ou justifica as divergências. É muito evidente que os autos refletem um desacerto entre as partes quanto à área dos respetivos prédios, entendendo a ré que o autor ocupa mais de 300 m<sup>2</sup> da sua propriedade. Admitimos, mesmo, face à leitura que fizemos da prova, que esta questão terá contribuído para espoletar o exercício do direito de preferência por parte do autor.

29. De todo o modo, face ao que constitui a divergência de facto entre as partes – a área global do terreno do prédio do autor ser superior ou inferior a 1500 m<sup>2</sup> –, à luz dos elementos de prova enunciados, podemos com segurança afirmar que a prova produzida conduz ao resultado de que o terreno do autor não tem área igual ou superior a 1500 m<sup>2</sup>.

30. A convicção do tribunal de primeira instância não deixou de ir no mesmo sentido, particularizando, no entanto, que a área é de 995 m<sup>2</sup>, julgamento que se baseou no relatório pericial, “uma vez que se trata de um relatório elaborado por profissional com especiais conhecimentos técnicos sobre o tema, inexistindo motivos para que o Tribunal coloque em causa tal relatório”.

31. Julgamos que, no contexto das divergências manifestadas pelas partes quanto à área e face às diferentes medições realizadas, mas todas alcançando o resultado de uma área inferior a 1500 m<sup>2</sup>, a resposta de facto que melhor traduz a prova produzida é a consideração de que a área do terreno do autor é inferior a 1500 m<sup>2</sup>. Não sendo um facto que contrarie o alcançado pelo tribunal de primeira instância, apresenta, no entanto, uma formulação mais precisa e conforme com os elementos de prova analisados. Razão pela a qual a preferimos.

32. Em conclusão, os pontos C e D da matéria elencada como não provada (respeitantes às medidas serem superiores a 1500 m<sup>2</sup>) devem manter-se não provados e o ponto 5, da matéria elencada como provada, deverá passar a ter a seguinte redação:

5) A área global do prédio do autor é inferior a 1.500 m<sup>2</sup>.

33. Em face da posição adotada, mostra-se prejudicada, por inútil, a questão respeitante à segunda perícia, igualmente solicitada pela apelante. Sem prejuízo, notamos que a reação à posição do tribunal de primeira instância quanto à mesma deveria ter sido questão a tratar junto do tribunal de primeira instância e, em caso de recurso, a deduzir em apelação autónoma, nos termos do artigo 644.º, n.º 2., a. d), do Código de Processo Civil.

Matéria respeitante à data em que o autor tomou conhecimento do negócio – pontos H), I) e J) do elenco dos factos não provados

34. A apelante impugna a matéria de facto que o tribunal deu como não provada:

*H. A segunda ré, através da sua procuradora, abordou o Autor em inícios do ano de 2021 quando se apercebeu que aquele estava a entrar na propriedade da ora Ré.*

*I. O Autor tomou conhecimento da venda consolidada, pelo menos, em Janeiro do ano de 2021.*

*J. O Autor tomou conhecimento da venda, pelo menos, em Julho de 2021.*

35. No essencial, a questão da discordância está em determinar qual foi a data em que o autor tomou conhecimento da venda do terreno à segunda ré. Desta data dependerá, no direito a aplicar, a verificação ou não da caducidade do direito de preferência do autor.

36. O tribunal de primeira instância, bem, justificou que o ónus da prova recaía sobre a ré, ora apelante, que invocou a exceção de caducidade.

37. Face à data de entrada da ação em juízo, à ré, apelante, cabia demonstrar que o autor deve conhecimento dos elementos essenciais da alienação antes de 3 de agosto de 2021.

38. A ré invocou que o autor teve conhecimento da venda em janeiro de 2021 ou, o mais tardar, em julho de 2021, manifestando desta forma discordância da decisão do tribunal de primeira instância.

39. Baseou-se nos depoimentos das testemunhas MR Andrade, irmã e procuradora da ré e AS, marido desta.

40. Estas testemunhas referiram ter tido duas conversas com o autor sobre a venda do terreno e preço pago, em datas diferentes. Uma primeira conversa, que situaram algum (pouco) tempo após a escritura. Uma segunda, que situaram após o levantamento topográfico que teve lugar em julho de 2021 – o relatório do levantamento topográfico foi entregue à procuradora da ré no dia 21 de julho, como expressamente referiu a testemunha AS. Já o autor, pese embora tenha confirmado a realização desse levantamento topográfico em julho de 2021, e a existência de uma conversa com as testemunhas em data subsequente, que situou cerca de 2 a 3 semanas antes de 19 de agosto – que poderá, por isso, ter ocorrido entre os dias 22 de julho e o dia 5 de agosto -, negou ter tido uma primeira conversa com as mesmas testemunhas em data anterior à do levantamento topográfico.

41. Face à inequívoca divergência entre os depoimentos das testemunhas e as declarações do autor, o tribunal de primeira instância não se convenceu da existência de uma primeira conversa em data anterior ao levantamento topográfico, desconsiderando nesta parte os depoimentos das testemunhas MR e AS.

42. É sabido que a dúvida sobre a realidade de um facto é resolvida contra a parte a quem o facto aproveita – artigo 414.º, do Código de Processo Civil. E assim decidiu o tribunal de primeira instância. E a parte a quem o facto

aproveita é a que tem o ónus de prova – artigo 342.º, do Código Civil

43. A dúvida sobre a verificação do facto deve ser uma insanável ou irreduzível – cf. Miguel Teixeira de Sousa e João de Castro Mendes, Manual de Processo Civil, ed. AAFDL, vol II, p. 111. Isto é, uma dúvida inultrapassável após uma análise do conjunto de todos os meios de prova produzidos.

44. Neste caso, analisado o conjunto da prova, à luz das regras de experiência comum, discordamos da conclusão do tribunal de primeira instância. Antes, consideramos suficientemente demonstrado a versão da ré, de que ocorreu uma primeira conversa entre a procuradora da ré, o marido desta e o autor. E que essa primeira conversa teve lugar antes do levantamento topográfico, mas depois da data da escritura. Ainda, que na conversa foram abordados os temas da compra do terreno pela ré e do preço pago.

45. E o que nos leva a concluir desta forma é precisamente a circunstância deste levantamento topográfico ter sido realizado. As testemunhas MR e AS referiram que depois da primeira conversa e porque nesta o autor levantou questões quanto à delimitação dos terrenos e áreas, a procuradora da ré – MR - decidiu fazer o levantamento topográfico que todos aceitam ter sido realizado em julho de 2021. Isto é, terá sido precisamente a primeira conversa que levou a procuradora da ré a sentir necessidade de fazer o levantamento e foi o resultado desse levantamento que levou à segunda conversa.

46. À luz das regras de experiência comum, esta versão é a mais plausível. A existência de uma primeira conversa em que foram discutidos limites do terreno explica a decisão de fazer o levantamento topográfico naquele momento, após a escritura. Pois se as dúvidas quanto às áreas fossem anteriores, ou já existissem, esse levantamento já teria sido realizado, mesmo antes da escritura, para garantir o acertamento do direito a adquirir. Porque a ausência de um levantamento topográfico anterior nos sugere igualmente uma ausência de dúvida em momento anterior, o levantamento topográfico após a escritura indicia ter sido suscitado por algum acontecimento. É nessa medida que consideramos de relevar os depoimentos das testemunhas em detrimento da negação do autor quanto à existência da primeira conversa. E esta mesma valoração estende-se ao reconhecimento de que, como também declararam, nessa primeira conversa foi comunicada ao autor a alienação e o preço da mesma.

47. Em conclusão, podemos afirmar, à luz do exposto, que foi suficientemente demonstrado que em data anterior a 21 de julho de 2025, a ré, através da sua procuradora, comunicou ao autor a venda do terreno e o preço.

48. Nessa medida, os pontos H a J devem ser removidos dos factos não provados e deve, em consequência aditar-se um facto ao elenco dos factos provados, com a seguinte redação:

Em data anterior a 21 de julho de 2021, a segunda ré, através da sua procuradora comunicou ao autor, além do mais, que havia adquirido o terreno e o valor da aquisição.

Em conclusão

49. A impugnação da matéria de facto é parcialmente procedente nos seguintes termos:

- O ponto 5 do elenco da matéria de facto provada deverá passar a ter a seguinte redação:

5) A área global do prédio do autor é inferior a 1.500 m2.

- Os pontos H a J do elenco de matéria de facto não provada devem ser removidos dos factos não provados e deve, em consequência aditar-se um facto ao elenco dos factos provados, com a seguinte redação:

Em data anterior a 21 de julho de 2021, a segunda ré, através da sua procuradora comunicou ao autor, além do mais, que havia adquirido o terreno e o valor da aquisição.

*Direito de preferência - Caducidade*

50. A decisão do tribunal de primeira instância mostra-se acertada na análise que faz do direito aplicável.

51. Apenas deve sofrer alteração, devido ao novo enquadramento factual, quanto à questão respeitante à caducidade do direito de preferência.

52. É, pois, inequívoco que a qualidade de proprietário de prédio confinante com área inferior a 1500 m2 confere ao autor, à luz dos artigos 1380.º, do Código Civil e 2º do Decreto-Legislativo Regional nº 27/2017/M, direito de preferência. Este concreto direito de preferência visa promover o emparcelamento rural de forma a tornar mais vantajosas as condições de aproveitamento fundiário das propriedades agrícolas.

53. Não foi demonstrado pela primeira ré, alienante, o cumprimento da obrigação de comunicação de preferência, nos termos legais, ao autor, aquando da venda do terreno entre as rés – remete-se nesta matéria para as considerações feitas na sentença.

54. Resta saber se o direito de preferência do autor caducou.

55. À luz do artigo 1410.º, do Código Civil, o autor deveria propor a ação no prazo de seis meses a contar da data em que teve conhecimento dos elementos essenciais da alienação.

56. Não há dúvidas de que o prazo de 6 meses estatuído no artigo 1410.º, n.º 1, do Código Civil, é um *prazo de caducidade* (cf. artigo 298.º, n.º 2, do Código Civil), contado a partir da data em que o preferente teve conhecimento dos *elementos essenciais da alienação* – o negócio, o comprador e o preço - Ac. STJ – 6/7/2021, Pr. 111/19.9T8MRS.E1.S1 e Ac. TRC, de 13/6/2023, Pr. 642/21.0T8LRA.C1 e Ac. TRL de 12/11/2009, 3330/07.7TBALM.L1-8.

57. Os elementos essenciais da alienação são todos os capazes de influir decisivamente na formação da vontade de preferir, isto é, “todos os elementos do contrato que tenham importância no estabelecimento duma decisão num sentido ou noutro” – cf. Carlos Lacerda Barata, em Da obrigação de preferência, Coimbra editora, 1990, p. 120. São nesse sentido essenciais, pelo menos, o preço, a identificação do negócio/bem e a identificação do comprador. Outros elementos essenciais, enquanto determinantes da decisão de preferir, dependerão da invocação do preferente que deles pretenda beneficiar; neste caso, não existem.

58. Na aplicação do artigo 1410.º, a data em que o preferente teve conhecimento dos elementos essenciais da alienação estabelece o momento cronológico a partir do qual se inicia a contagem do prazo de caducidade. Enquanto exceção à pretensão do preferente e facto extintivo do direito de preferência, é ao réu que, na ação de preferência, cabe demonstrar a caducidade – artigo 342.º, n.º 2, do Código Civil – isto é, cabe demonstrar que decorreram mais de seis meses desde o momento de conhecimento dos elementos essenciais até à propositura da ação.

59. Neste caso, tendo ficado demonstrado que antes de 21 de julho de 2021 o autor teve conhecimento dos elementos essenciais da alienação – identificação do negócio, do comprador e do preço - e tendo intentado a ação de preferência no dia 3 de fevereiro de 2022, decorreram mais de seis meses entre o ponto inicial e a interposição da ação.

60. Em conclusão, verifica-se a caducidade do direito de preferência do autor, pelo que deve proceder o recurso, e ser revogada a sentença do tribunal de primeira instância.

#### *Custas*

61. Nos termos do artigo 527.º, do Código de Processo Civil, o apelado deverá suportar as custas (na modalidade de custas de parte), porque vencido, face à decisão proferida na presente apelação.

#### DECISÃO

Pelo exposto, acordam os juízes deste Tribunal da Relação em julgar procedente o presente recurso, revogando a decisão impugnada e, em consequência, julgar verificada a exceção de caducidade do direito de preferência do autor e improcedente a ação.

Custas pelo apelado.

O presente acórdão mostra-se assinado e certificado eletronicamente.

Lisboa, 11 de março de 2025

Rute Sabino Lopes

Alexandra Castro Rocha  
Paulo Ramos de Faria