

Tribunal da Relação de Guimarães
Processo nº 148/24.6T8CBT.G1

Relator: CONCEIÇÃO SAMPAIO

Sessão: 20 Novembro 2025

Número: RG

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: APELAÇÃO IMPROCEDENTE

ARRENDAMENTO URBANO

VENDA DO PRÉDIO

DIREITO DE PREFERÊNCIA

CADUCIDADE

CONHECIMENTO DOS ELEMENTOS ESSENCIAIS DA VENDA

Sumário

I - Tendo ocorrido a alienação do prédio, o preferente fica com um prazo de seis meses, a contar da data em que teve conhecimento dos elementos essenciais da alienação, para a propositura da ação de preferência (artigo 1410.º, nº1, do Código Civil).

II - Elementos essenciais são o conhecimento da venda, o preço e a identidade do terceiro adquirente.

III - Contar o prazo de caducidade a partir do conhecimento destes elementos visa impedir que o preferente manipule o prazo, prolongando-o quase indefinidamente ao alegar desconhecimento de outros elementos que consideraria essenciais, o que causaria prejuízo grave para a segurança do tráfico jurídico.

IV - Ao estabelecer este critério, a lei impõe ao preferente um dever de diligência para se informar das demais condições convencionadas no contrato, caso as considere importantes para a sua decisão.

Texto Integral

ACORDAM NO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE GUIMARÃES

I - RELATÓRIO

AA e BB, intentaram a presente ação contra CC e mulher DD e EE e mulher FF, formulando os seguintes pedidos:

a) ser declarado e reconhecido o contrato de arrendamento celebrado entre os AA. e os primeiros RR, através do qual foi dado de arrendamento aos AA. o prédio urbano identificado sob o artigo 1º da petição inicial:

b) - ser declarado e reconhecido o direito de preferência, dos AA. na venda do prédio e titulado pelo contrato de compra e venda autenticado celebrado em ../../2019;

e, consequentemente,

c) - Colocarem-se os AA. na posição dos RR. adquirentes, como compradores no dito contrato de compra e venda;

d) - Condenarem-se os segundos RR. a fazerem a entrega aos AA. do prédio transmitido por esse contrato de compra e venda, pelo preço de 7,000,00 € (sete mil euros), a que acresce as despesas do contrato e impostos, ou na que vier a ser fixada, definitivamente, na sentença final.

e) - Ordenar-se o cancelamento dos registos que tenham sido feitos com base no referido contrato e,

f) - Serem os demandados condenados nas custas e demais encargos.

Alegaram que são há mais de 30 anos arrendatários do prédio urbano identificado no art. 1º da petição inicial e por contrato de compra e venda de 25/06/2019 os 1ºs réus venderam esse prédio aos 2ºs réus, sem previamente terem facultado aos autores o exercício do seu direito de preferência, sendo que só em 09/02/2024, com o trânsito em julgado da sentença proferida no processo n.º 61/22.1T8CBT, os autores tomaram conhecimento da celebração do aludido negócio.

Contestaram os 2ºs réus, defendendo-se por impugnação e por exceção.

Excecionaram a caducidade do eventual direito de preferência, porque os autores tiveram conhecimento da venda e dos elementos do negócio em 12/05/2022, quando juntaram aos autos do processo n.º 61/22.1T8CBT o título de venda.

*

A final foi proferida sentença que reconheceu os autores como arrendatários do 1.º andar do prédio, mas julgou verificada a exceção perentória de caducidade do direito de preferência e, em consequência, absolveu os réus dos pedidos formulados pelos autores.

*

Inconformados com a sentença vieram os autores interpor recurso terminando com as seguintes conclusões:

- A. Pelo presente recurso os Recorrentes impugnam o facto 12. dos factos provados e o facto i) dos factos não provados, cuja decisão se baseou em prova testemunhal, documental, e presunções judiciais.
- B. Da análise da prova existente no processo resulta clara a existência de erro na decisão da matéria de facto e no raciocínio do douto Tribunal de primeira instância.
- C. A douda sentença decide em contradição com a prova e o disposto no artigo 416º, nº 1 do Código Civil, para além de interpretar incorrectamente toda a tramitação processual da acção 61/22.1T8CBT.
- D. Note-se que está provado em 10.: “Após a venda referida em 3), os autores continuaram a depositar as rendas na conta dos 1.ºs réus CC e mulher DD dado que a transmissão para o 2.º réu não lhes foi comunicada.”
- E. O testemunho de GG serve de introdução à prova documental, valorando-se a alusão às dificuldades sentidas pelos Autores para identificarem a sua habitação como objecto do negócio entre os Réus.
- F. Foi necessária a remoção de dúvidas que teve lugar na decisão da acção nº 61/22.1T8CBT, sendo esse o momento que marca o início da contagem do prazo de caducidade do exercício do direito de preferência.
- G. Em face da tramitação processual é obrigatório concluir que ainda em Junho de 2023, os Autores tinham dúvidas sobre se o prédio transmitido entre os Réus era, ou não, o prédio que arrendavam.
- H. As dúvidas só foram totalmente eliminadas com a sentença que viria a decretar a correcta identificação do prédio e, portanto, somente a partir da prolação dessa decisão é que os Autores ficaram sabedores da totalidade dos elementos essenciais do negócio onde poderiam preferir.
- I. Deveria ter ficado provado que: i) Os autores apenas tiveram conhecimento que os primeiros RR. CC e mulher DD venderam aos RR. EE e mulher FF, o prédio urbano supra identificado em 1) coma prolação da sentença nos autos n.º 61/22.1T8CBT e o seu trânsito em julgado no dia 09 de Fevereiro de 2024.
- J. E não provado que: “12. Em momento temporal não determinado, mas situado entre 21 de abril de 2022 e 11 de janeiro de 2023, os autores tiveram conhecimento da venda aludida em 3), da identidade do comprador e das condições em que a mesma foi celebrada.”, já que este enunciado não tem qualquer fundamento na prova, a qual sequer permite a sua presunção nos limites legais.
- K. No que concerne ao direito, os Recorrentes consideram haver erro na declaração de verificação da excepção de caducidade; no demais, a descrição

das normas aplicáveis e sua interpretação exarada na douda sentença está correcta e será tomada como base de trabalho nas presentes alegações.

L. A prova que conduzirá à alteração da matéria de facto permite afirmar que o momento do conhecimento dos elementos essenciais do negócio terá de ser fixado na data do trânsito em julgado da sentença proferida nos autos n.º 61/22.1T8CBT, o qual ocorreu no dia 09 de Fevereiro de 2024

M. Apenas nessa data se pode considerar que tiveram conhecimento que os primeiros RR. CC e mulher DD venderam aos RR. EE e mulher FF, o prédio urbano supra identificado em 1).

N. Nem o documento que titulou o negócio, eliminou as dúvidas dos Autores sobre se o prédio que habitam tinha sido transmitido por negócio de compra e venda, tendo sido indispensável recorrer à prova pericial e ao prudente arbítrio do Tribunal.

O. Finda a produção de prova, o Tribunal de 1ª instância proferiu sentença, não recorrida, que verificou a identidade entre o prédio arrendado pelos Autores e o prédio transmitido pelos Réus nos idos de 2019.

P. Precisamente, é esse o momento que deve ser havido como fundamental para fixar o conhecimento dos elementos essenciais do negócio pelo beneficiário do direito de preferência, porquanto, antes da sentença sobejavam as dúvidas para os Autores.

Q. Só a partir desse instante estavam os Autores devidamente munidos das informações que lhes permitiam decidir sobre se avançavam, ou não, com o exercício do seu direito.

R. Repare-se que, até à absolvição dos Réus naquela instância, os Autores poderiam ainda obter ganho de causa, e ver os demandados condenados a realizar as obras de que o locado tanto necessita, o que significaria que, para o Tribunal, não existiria direito de preferência por ausência de transmissão onerosa do locado.

S. Não era legítimo para os Autores demandarem os primeiros Réus enquanto proprietários do bem e, no decurso dessa acção, intentarem uma outra, para o caso de a primeira falhar, afirmando que esses Réus não eram, afinal os proprietários, por haverem transmitido o bem a terceiros, que pretendiam também demandar em ordem a exercerem o direito de preferência.

T. Portanto, a análise dos factos provados após a procedência do recurso de matéria de facto, conduzirá à natural conclusão de que a presente acção foi atempadamente intentada, não se tendo verificado a invocada excepção de caducidade, a qual deve improceder.

U. A tempestividade do processo conduzirá à procedência total do pedido, já que os Autores são arrendatários, com direito de preferência legalmente estatuído, tendo procedido ao depósito do preço, culminando na sua

substituição aos segundos Réus enquanto proprietários do bem identificado em 1. e 2. dos factos provados.

V. A douda sentença violou o disposto nos artigos 416.º a 418.º e 1410.º do Código Civil.

Pugnam os apelantes pela revogação da sentença que deve ser substituída por acórdão que condene os RR, conforme pedido na ação com as legais consequências.

*

Foram apresentadas contra-alegações, pugnando os Recorridos pela improcedência da apelação e manutenção do decidido.

*

Foram colhidos os vistos legais.

Cumpra apreciar e decidir.

*

II - DELIMITAÇÃO DO OBJETO DO RECURSO

As questões decidendas a apreciar, delimitadas pelas conclusões do recurso, são as seguintes:

- Da alteração da decisão sobre a matéria de facto;
- Em conformidade com essa alteração, verificar se ocorre ou não a caducidade do exercício do direito de preferência dos autores.

*

III - FUNDAMENTAÇÃO

3.1. Os factos

3.2.1. Factos Provados

Na 1ª instância foi dada como provada a seguinte factualidade:

1. Acha-se descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º 192/19..., um prédio urbano, composto por morada de casas de ... e 1.º andar, sito em Capela, freguesia ... e ..., com a área total de 58 m2, inscrito a favor de EE, através da Ap. n.º 372, de 27 de junho de 2019.

2. O prédio referido em 1) acha-se inscrito na matriz predial urbana do Serviço de Finanças ..., sob o artigo ...43.º, aí figurando como titular inscrito EE.

3. Por documento denominado “compra e venda”, datado de .././2019, HH, na qualidade de procurador dos 1.ºs réus CC e DD, declarou vender, naquela qualidade, e o 2.º réu EE, declarou comprar, além do mais, o prédio aludido em 1), pelo preço de 7.000,00€, já recebido.

4. Por termo de autenticação elaborado pelo Dr. II, foi verificada a identidade

dos outorgantes referidos em 3, apresentado o documento ali mencionado, lido e explicado e assinado.

5. Em data não concretamente apurada, mas há cerca de 30 anos, os 1.ºs Réus CC e mulher DD cederam o gozo do 1.º andar do prédio referido em 1) ao Autor, para nele habitar, juntamente com a sua família, mediante o pagamento de uma quantia, sendo que o rés do chão do mesmo prédio, constituído por cave, ficou reservado para os 1.ºs réus para aí manterem a sua adega.

6. Atualmente essa quantia (renda) ascende a Eur.120,00 anuais.

7. Há vários anos que os autores pagam essa renda através de depósitos mensais na Banco 1..., na conta aberta em nome dos 1.ºs Réus CC e mulher DD.

8. Em momento anterior à venda aludida em 3), os 1.ºs réus CC e mulher DD não deram a conhecer aos autores que iriam proceder à venda do prédio aí referido, informando-o da identidade do comprador e do preço acertado para o negócio.

9. Do mesmo modo, em momento anterior à venda aludida em 3), os 1.ºs réus CC e mulher DD não concederam aos autores a possibilidade de se substituírem ao comprador EE (2.º réu) na venda aludida em 3) e nas condições aí exaradas, em virtude do acordo referido em 5).

10. Após a venda referida em 3), os autores continuaram a depositar as rendas na conta dos 1.ºs réus CC e mulher DD dado que a transmissão para o 2.º réu não lhes foi comunicada.

11. No dia 02 de maio de 2024, os autores intentaram a presente ação e, em 14 de maio de 2024, depositaram a quantia de 7.000,00€, correspondente ao preço devido pela compra aludida em 3), e suportado pelo comprador aí identificado, aqui 2.º réu.

12. Em momento temporal não determinado, mas situado entre 21 de abril de 2022 e 11 de janeiro de 2023, os autores tiveram conhecimento da venda aludida em 3), da identidade do comprador e das condições em que a mesma foi celebrada.

13. Correu termos por este Juízo de competência genérica sob o nº 61/22.1T8CBT, uma ação declarativa intentada pelo aqui autor AA contra os aqui 1.ºs réus CC e mulher DD pedindo a condenação destes na realização de obras de conservação e restauro necessárias à fruição do prédio que lhe estava arrendado.

14. Na contestação apresentada pelos réus CC e mulher DD na ação 61/22.1T8CBT, em 19/04/2022 (cfr. ref.ª citius 12906335) e notificada ao autor em 21/04/2022, foi alegado, além do mais, o seguinte:

“1. Os Réus são partes ilegítimas neste pleito: não têm interesse direto em

contradizer, pois nenhum prejuízo lhes pode advir da procedência da presente ação.

2. Com efeito, em 2019, através de um contrato de compra e venda, eles alienaram, a favor de terceiro, o prédio urbano efectivamente identificado sob o artigo 1º da p.i., que esteve inscrito na competente matriz da União de Freguesias ... e ... sob o artigo ...19,

3. e agora está matricialmente inscrito no artigo ...43 (cfr. certidão matricial atualizada – doc. n.º 1).

4. O adquirente comprador, através da AP. ...72, de 2019/06/27, fez inscrever definitivamente na Conservatória do Registo Predial ..., a seu favor, o prédio descrito sob o n.º ...03 – Freguesia ... – na Conservatória do Registo Predial deste concelho (cfr. doc. n.º 2).

5. É o primeiro andar do prédio identificado no artigo anterior e nos documentos ora juntos que foi dado de arrendamento ao Réu.”

15. Nessa sequência, o autor por requerimento de 04/05/2022 (ref.ª citius 12965832) suscita a intervenção principal provocada passiva de JJ, aqui 2.º réu, onde alegou, além do mais,

“O A. habita o imóvel objeto desta ação há mais de trinta anos e a venda não lhe foi comunicada nem pelos RR. nem pelo eventual comprador;

Desconhecendo o A. se os RR. têm vindo ou não a levantar esse dinheiro depositado a título de rendas e o destino que lhe dão;

7º Isto é, se o fazem seu ou entregam aos atuais proprietários;

8º Certo é que os RR. atuam como se continuassem a ser donos e legítimos proprietários do referido imóvel;

9º Até à notificação da contestação objeto desta resposta, o A. não sabia, nem tinha obrigação de saber da eventual transmissão do prédio objeto deste processo;”

16. De seguida, por requerimento de 12/05/2022 (ref.ª citius 13012832), o autor AA junta aos autos o título de compra e venda aludido em 3) com a certificação da fotocópia do título datada de 05/05/2022.

17. Ainda nos referidos autos n.º 61/22.1T8CBT, o autor, por requerimento de 02/06/2022 (ref.ª citius 13108504), refere que:

“Em sede de contestação os RR. vieram dizer que o prédio objeto desta ação tinha sido vendido no ano de 2019 a EE e esposa FF e juntar certidão do registo predial, que corresponde ao artigo urbano da União de Freguesias ... e ..., que teve origem no prédio urbano inscrito na matriz sob o artigo ...19º da Freguesia ... que entretanto integrou a União de Freguesias;

O A. aceitou como boa a informação prestada pelos RR. e provocou a intervenção dos identificados EE e mulher

Obtido o contrato de compra e venda, referenciado pelos RR., em sede de

contestação e a certidão do registo predial do prédio identificado em sede de petição inicial, verifica-se que o usufruto do prédio está inscrito a favor dos RR. DD casada com KK – Cfr documento que se junta e se dá por reproduzido para todos os efeitos legais.”

18. Através de requerimento remetido aos autos n.º 61/22.1T8CBT, em 27/10/2022 (ref.ª citius 13666774), os aqui 1.ºs réus disseram que:

“Os R.R. reiteram que, através do documento particular autenticado (DPA) junto aos autos, venderam ao terceiro lá identificado dois prédios urbanos, contíguos, situados no lugar de ..., próximos de uma capela aí existente, 7. sendo um deles – identificado pelo nº de polícia ...02, como consta do relatório técnico junto com a p.i. – o que tinham dado de arrendamento aos A.A..”

19. Ainda por requerimento de 11/01/2023 (ref.ª citius 13993215), os aqui 1.ºs réus alegaram de novo que:

“Reiteram que o prédio dado de arrendamento ao Autor não é o identificado no artigo 4.º do requerimento sob apreciação,

2. mas um dos dois que venderam, através do documento particular autenticado (DPA) junto aos autos, ao terceiro lá identificado,

3. a que foi atribuído o nº de polícia ...02, como consta do relatório técnico junto com a p.i.”

20. No relatório pericial apresentado nos autos n.º 61/22.1T8CBT, em 20/06/2023 (ref.ª citius 14739714), consta que: “O imóvel habitado pelo autor corresponde ao atual artigo ...43 urbano, embora só habite o seu 1.º andar.”

21. Em 12/12/2023, foi proferida sentença nos autos n.º 61/22.1T8CBT que julgou a ação improcedente com o seguinte fundamento: “Acontece que, por documento particular autenticado, os Réus venderam o imóvel objeto do contrato de arrendamento a terceiros (cf. facto provado 7 e 8). Como tal, não são já senhores do Autor e, por isso, não estão obrigados ao cumprimento das obrigações emergentes do mesmo supra elencadas ...” aquando a venda do imóvel, os Réus deixaram de ser os senhores do Autor, passando a ser os adquirentes do bem a titular essas obrigações, devendo ser estes aqueles contra quem devia ser proposta a ação para cumprimento da obrigação de realizar obras no imóvel.

22. O Tribunal na motivação da matéria de facto relativamente, aos factos 1 a 8, (sendo que os factos 7 e 8, se referem, exclusivamente, à venda do prédio supra identificado), afirmou: “Com efeito, os factos 1 a 8 decorrem da conjugação dos documentos 1 junto com a petição inicial, documentos 1 e 2 juntos com a contestação, e ainda os documentos juntos pelo Autor com o seu requerimento de 12/05/2022. Especificamente quanto aos factos 7 e 8, conjugou-se estes documentos com os depoimentos de HH, que interveio na

venda do imóvel, como representante dos RR. (primeiros RR) e de EE que corroborando essa representação, atestou a aquisição, a celebração do negócio e identificou a habitação, quando confrontado com uma fotografia da mesma, declarando tratar-se do imóvel que tinha adquirido”.

23. A referida sentença transitou em julgado no dia 09 de Fevereiro de 2024.

24. Por carta datada de 24-09-2019, a Câmara Municipal ... notificou o 2.º réu, na qualidade de proprietário, para proceder às obras de reabilitação no prédio identificado em 1), habitado pelos autores.

*

3.1.2. Factos Não Provados

Inversamente, foram dados como não provadas os seguintes factos:

i) Os autores apenas tiveram conhecimento que os primeiros RR. CC e mulher DD venderam aos RR. EE e mulher FF, o prédio urbano supra identificado em 1) com a prolação da sentença nos autos n.º 61/22.1T8CBT e o seu trânsito em julgado no dia 09 de Fevereiro de 2024 .

ii) A Câmara Municipal ... comunicou aos autores o teor da carta datada de 24-09-2019 que havia endereçado ao 2.º réu.

*

3.2. O Direito

3.2.1. Da modificabilidade da decisão sobre a matéria de facto

Nos termos do artigo 662º, do Código de Processo Civil, 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.

Os Recorrentes impugnam o facto 12. dos factos provados e o facto i) dos factos não provados.

No seu entender deveria ter ficado provado que:

i) Os autores apenas tiveram conhecimento que os primeiros RR. CC e mulher DD venderam aos RR. EE e mulher FF, o prédio urbano supra identificado em 1) coma prolação da sentença nos autos n.º 61/22.1T8CBT e o seu trânsito em julgado no dia 09 de Fevereiro de 2024.

E não provado que:

“12. Em momento temporal não determinado, mas situado entre 21 de abril de 2022 e 11 de janeiro de 2023, os autores tiveram conhecimento da venda aludida em 3), da identidade do comprador e das condições em que a mesma foi celebrada.”

A principal linha de argumentação dos impugnantes reside na circunstância de, mesmo após terem tido conhecimento da venda e do seu título, persistiam dúvidas sobre se o prédio arrendado era, de facto, o prédio vendido.

Fundamentam com o depoimento do seu filho GG que aludiu às dificuldades sentidas pelos autores para identificarem a sua habitação como objeto do negócio, devido à confusão dos artigos matriciais e registrais. A dúvida era tão acentuada que foi necessária a produção de prova pericial na ação anterior (n.º 61/22.1T8CBT) para apurar a verdadeira identificação do imóvel.

A remoção definitiva das dúvidas, só ocorreu com a sentença proferida na ação n.º 61/22.1T8CBT e o seu trânsito em julgado em 09 de Fevereiro de 2024.

Vejamos se lhes assiste razão.

A questão reconduz-se a apreciar se houve erro de julgamento e uma incorreta valoração da prova pelo Tribunal de primeira instância, quanto ao momento em que os Recorrentes tiveram conhecimento dos elementos essenciais do negócio.

Na sentença recorrida, quanto ao momento do conhecimento do negócio, motivou-se da seguinte forma:

«Por fim, no que tange ao facto provado n.º 12 e não provado referido em i), o Tribunal considerou o depoimento da testemunha GG, filho dos autores, devidamente conjugado com os elementos documentais carreados aos autos e, sobretudo, por cotejo de todos estes elementos probatórios com as designadas regras da experiência comum, com base nas quais se extraem as denominadas presunções judiciais [cfr. art.º 351.º, do CC], impondo-se, por isso, antes de continuarmos, um breve apontamento sobre estas últimas.

(...)

Desde logo, mostra-se francamente pouco provável que a alienação do prédio em causa, durante o período de quase cinco anos [de 25-06-2019 (data da escritura) até 09-02-2024 (trânsito em julgado da sentença proferida no processo nº 61/22.1T8CBT), como alegado pelos autores], não tivesse chegado ao conhecimento dos autores, sobretudo se tivermos em consideração que as partes envolvidas nesse negócio (vendedores e comprador) ou com pretensões sobre o mesmo (autores) residem na mesma freguesia, a que acresce o facto de existir na Câmara Municipal ... um procedimento tendente a obrigar o comprador da casa, aqui 2.º réu, a realizar obras de reabilitação no locado, desde, pelo menos, 24-09-2019.

Por outro lado, resultou do depoimento da testemunha GG, filho dos autores, que ele e os seus pais ouviram dizer que a casa tinha sido vendida e fizeram diligências para descobrir a quem tinha sido vendida e por que valor, na sequência das quais “chegaram à escritura”, embora, tenha acrescentado que, como ficaram com dúvidas sobre qual era o artigo matricial da casa, só quando o 2.º réu afirmou no julgamento do processo nº 61/22.1T8CBT que tinha comprado a casa dos seus pais é que ficaram com a certeza.

Ora, tal documentalmente demonstrado que os autores obtiveram uma fotocópia certificada do título de compra e venda no dia 05/05/2022.

A tudo isto acresce que resulta transversalmente das peças processuais da ação nº 61/22.1T8CBT, que o autor moveu contra os aqui 1.ºs réus, pedindo a condenação destes na realização de obras de conservação e restauro necessárias à fruição do prédio que lhe estava arrendado, que:

- Em 19/04/2022 os réus CC e mulher DD alegaram na sua contestação, notificada ao autor em 21/04/2022, que tinham vendido em 2019 o prédio dado de arrendamento ao autor, juntando a certidão predial com a identificação do adquirente;

- Em 04/05/2022 o autor AA suscita no processo a intervenção principal provocada passiva do comprador JJ, aqui 2.º réu; e

- Em 12/05/2022, o autor AA junta aos autos o título de compra e venda aludido em 3) dos factos provados.

É certo que o autor, depois disso, ainda, manifesta dúvidas sobre a identificação registal do locado, todavia, os 1.ºs réus foram sempre perentórios e reiteraram em 27/10/2022 e em 11/01/2023 que um dos imóveis que tinham vendido ao 2.º réu era o que tinham dado de arrendamento ao autor.

Ademais, na sequência da afirmação dos aqui 1.ºs réus naquela ação de que haviam vendido em 2019 o locado ao 2.º réu, os autores fizeram as suas diligências e lograram obter a cópia certificada do título de venda do locado em 05/05/2022, contendo a identidade do comprador e as condições da venda e, mesmo perante dúvidas suscitadas pelo autor, os 1.ºs réus reiteraram ao autor que o locado tinha sido vendido ao 2.º réu.

Em face disso, torna-se absolutamente irrelevante que o 2.º réu tenha confirmado em audiência de julgamento ter comprado o imóvel arrendado ao autor ou que a própria sentença tenha dado como provado tal facto, na medida em que o objeto da ação não era aferir se o prédio locado tinha ou não sido vendido ao 2.º réu, inexistia conflito a dirimir sobre isso, mas a realização de obras no locado.

De resto, foram os próprios senhorios/vendedores que afirmaram na ação 61/22.1T8CBT que tinham vendido o imóvel arrendado, e fizeram-no em 27/10/2022 e em 11/01/2023, altura em que os autores sabiam outrossim quem tinha sido o comprador e o respetivo preço pois já haviam consultado e junto a esses autos o título de transmissão.

Assim, independentemente do trânsito em julgado em 9 de fevereiro de 2024 da sentença que absolveu do pedido os aqui 1.ºs réus, por ilegitimidade substantiva na causa, o que importa é que no decurso de tal ação, entre 21 de abril de 2022 e 11 de janeiro de 2023, os autores ficaram a conhecer os

elementos essenciais do negócio de venda do prédio arrendado.

Assim, em função de todos estes elementos probatórios, considerando as regras da experiência comum e do normal acontecer, a inferência lógica a extrair deste acervo probatório, é a acima referida: no indicado arco temporal (21 de abril de 2022 e 11 de janeiro de 2023), naturalmente, os autores tiveram conhecimento da venda daquele prédio, da identidade do comprador e dos termos em que a referida venda foi ajustada, razão pela qual, inclusivamente, o aqui autor chegou a deduzir o incidente de intervenção principal provocada do 2.º réu na ação nº 61/22.1T8CBT e ele próprio juntou a esses autos o título de compra e venda.»

Face à prova produzida, não há como não concordar com a sentença recorrida. Vários elementos circunstanciais apontam no sentido da improbabilidade do desconhecimento da alienação por parte dos autores. Com efeito, não é provável que durante um período de quase cinco anos, os autores não soubessem do negócio quando as partes envolvidas (vendedores, comprador e autores) residem na mesma freguesia, admitindo os autores a existência de rumores relativos à venda, e existindo mesmo um procedimento na Câmara Municipal, desde, pelo menos, 24-09-2019, que obrigava o comprador (2.º Réu) a realizar obras de reabilitação no locado.

A prova testemunhal e documental é, contudo, conclusiva quanto ao conhecimento da alienação e seus elementos essenciais.

A testemunha GG (filho dos autores) revelou que ele e os pais "ouviram dizer" que a casa tinha sido vendida e, na sequência desses rumores, encetaram diligências para descobrir a quem e por que valor, "chegando à escritura pública".

Mostra-se documentalmente demonstrado que os autores obtiveram uma fotocópia certificada do título de compra e venda no dia 05/05/2022. Este título continha a identidade do comprador e as condições da venda.

A dinâmica processual na ação n.º 61/22.1T8CBT é de molde a fixar o arco temporal entre 21 de abril de 2022 e 11 de janeiro de 2023, como o momento em que os autores tiveram conhecimento da venda, da identidade do comprador e das condições em que a mesma foi celebrada.

Em 21 de abril de 2022, é notificada aos autores a contestação dos 1.ºs Réus em que estes alegam a venda do prédio arrendado em 2019, juntando a certidão predial com a identificação do adquirente.

Em 04/05/2022, os autores suscitam a intervenção principal provocada passiva do comprador (2.º Réu) nesse processo.

Em 12/05/2022, o autor junta aos autos o título de compra e venda certificado em 05/05/2022.

Reiteração perentória por parte dos 1.ºs Réus (senhorios/vendedores) em

27/10/2022 e 11/01/2023, de que o imóvel arrendado tinha sido vendido ao 2.º Réu.

Esta confirmação pelo vendedor da efetivação da venda, aliada ao conhecimento já existente do preço e da pessoa do adquirente, precipitaram a determinação do prazo para a propositura da ação de preferência.

Apresenta-se irrelevante, como bem se fez notar na sentença recorrida, para efeitos de aferição do momento em que os autores tiveram conhecimento da venda e dos seus elementos essenciais a confirmação do facto pelo comprador ou pela sentença proferida na ação n.º 61/22.1T8CBT. O objeto desta ação não era dirimir um conflito sobre a venda ou a titularidade, mas sim sobre a realização de obras, sendo que os elementos essenciais do negócio (comprador e preço) já eram conhecidos pelos autores no decurso daquela ação, entre 21 de abril de 2022 e 11 de janeiro de 2023.

Por outro lado, socorrendo-se os Recorrentes do relatório pericial para evidenciar as dúvidas entre a identidade do prédio arrendado e o prédio transmitido, sempre haverá de considerar-se que o relatório pericial foi junto aos autos a 20/06/2023 e confirmou tratar-se do mesmo prédio.

Termos em que improcede a impugnação da decisão de facto.

*

3.2.2. Do mérito da sentença

Os autores, na qualidade de arrendatários, têm direito de preferência na compra e venda do local arrendado - art. 1091.º, n.º1, do Código Civil.

Aos autores não lhes foi dado conhecimento da venda, tendo em vista o exercício dessa preferência. Têm, pois, o direito de intentar ação de preferência.

Importará, no entanto, distinguir o exercício do direito de preferência na sequência de uma notificação regular o qual deverá ocorrer dentro do prazo de oito dias previsto no art. 416.º nº2 do Código Civil e o exercício do mesmo direito por via judicial, cujo prazo é de seis meses, previsto no art. 1410.º, nº1, do mesmo diploma.

O cumprimento do dever de comunicar previsto no artigo 416.º, nº1, do Código Civil tem um efeito liberatório para o devedor e torna certo o prazo dentro do qual deve ser exercido o direito de preferir, sob pena de caducidade; ao contrário, a falta de uma comunicação regular faz subsistir o dever de realizar a comunicação a cargo do respetivo devedor se tal ainda for possível e faz ainda com que o prazo para o exercício do direito de preferir continue a decorrer.[\[1\]](#)

Todavia, este livre curso altera-se se, entretanto, for celebrado com um terceiro o contrato projetado.

Neste caso, e por força do artigo 1410.º, nº1, do Código Civil, o preferente fica com um prazo de seis meses, a contar da data em que teve conhecimento dos elementos essenciais da alienação, para a propositura da ação de preferência. Explica Agostinho Cardoso Guedes que esta solução é justificada por razões substantivas. Em primeiro lugar, a alienação do bem sujeito à preferência a favor de terceiro torna impossível a realização de uma *denuntiatio* regular, pois esta reporta-se obrigatoriamente a um projeto de venda e a um projeto de contrato. Uma vez consumada a venda a terceiro, já não há projeto de contrato a comunicar.

Esta impossibilidade de realizar a comunicação, porque o sujeito passivo celebrou o contrato projetado com terceiro, frustra o exercício regular do direito de preferência e, por isso, não faz sentido continuar a submetê-lo às regras que pressupõem a possibilidade de realização desse programa.

Em segundo lugar, a alienação a terceiro faz com que a discussão à volta do exercício ou não exercício do direito de preferir extravase da relação entre preferente e sujeito passivo e passe a afetar também a situação de terceiro e a própria segurança do tráfico jurídico, pois não só está em causa a aquisição de terceiro como todos os atos que por este sejam praticados relativamente ao objeto sujeito à preferência, designadamente a sua alienação ou oneração.[\[2\]](#)

E acentua o autor que, na medida em que esta situação de incerteza passa a afetar direitos de terceiro e a própria segurança do tráfico jurídico, torna-se necessária uma rápida planificação da mesma, e daí que seja exigida ao preferente uma decisão célere sobre se quer ou não para si o bem alienado.[\[3\]](#)

Ou seja, enquanto a questão é apenas entre os sujeitos da relação de preferência, o titular do direito pode exercê-lo a todo o tempo; quando passam a estar envolvidos direitos de terceiro e a segurança do tráfico jurídico, a lei imediatamente fixa o momento a partir do qual o direito não mais poderá ser exercido, para permitir uma rápida clarificação das situações jurídicas em causa, nomeadamente a que se refere à propriedade sobre o bem sujeito à prelação.

Aqui chegados, importa definir o que são os elementos essenciais da alienação a que alude o artigo 1410.º, do Código Civil.

A correta qualificação e alcance do que sejam os elementos essenciais para efeitos deste normativo, far-se-á por contraposição dos elementos previstos no art. 416º, que são o projeto de venda e as cláusulas do contrato.

A expressão "elementos essenciais da alienação" usada no art. 1410.º, n.º 1, do Código Civil, designa uma realidade menos vasta do que a expressão "projeto de venda e cláusulas do respetivo contrato" usada no art. 416.º, n.º 1. Neste último preceito, ao definir o conteúdo obrigatório da comunicação para preferência, a lei visa unicamente os interesses dos sujeitos da relação de

preferência. O legislador optou por uma solução maximalista, exigindo a comunicação de todos os elementos do negócio projetado para evitar litígios sobre o que são ou não elementos essenciais. Já no caso da ação judicial, art. 1410.º, nº1, ao limitar o prazo para o exercício coercivo do direito (após a alienação a terceiro), é necessário considerar os interesses do sujeito passivo, do preferente, do terceiro adquirente e a segurança do tráfico jurídico. Nesta fase, trata-se de definir o conjunto mínimo de factos cujo conhecimento é necessário para que o preferente possa agir em defesa dos seus direitos.

No seguimento do defendido por Agostinho Cardoso Guedes, cremos que ao utilizar a expressão "elementos essenciais da alienação," o legislador pretendia designar menos do que o previsto no artigo 416.º, n.º 1, do Código Civil. A expressão remete não para todas as cláusulas do contrato celebrado, mas apenas para as cláusulas essenciais desse mesmo contrato.[\[4\]](#)

Esta limitação do conceito justifica-se pelo facto de que, sendo a alienação já efetuada, os elementos essenciais devem ser aqueles que, em abstrato, são importantes para um sujeito decidir se quer ou não adquirir o bem em condições já determinadas.

Elementos essenciais serão, assim, o conhecimento da venda, o preço e a identidade do terceiro adquirente. No caso da preferência na alienação de coisa locada ou arrendada, é considerado elemento essencial da alienação a pessoa do adquirente, pela influência que isso pode ter na subsistência do arrendamento.[\[5\]](#)

Além disso, contar o prazo de caducidade a partir do conhecimento dos elementos essenciais da alienação visa impedir que o preferente manipule o prazo, prolongando-o quase indefinidamente ao alegar desconhecimento de elementos que consideraria essenciais, o que causaria prejuízos evidentes para a segurança do tráfico jurídico. Ao estabelecer este critério, a lei impõe ao preferente um dever de diligência para se informar das demais condições convencionadas no contrato, caso as considere importantes para a sua decisão.

Dito isto, tendo os autores acedido ao título de transmissão do bem, do qual constava o preço e a identidade do terceiro adquirente, dispunham do prazo de seis meses para o exercício coercivo do direito de preferência.

Os elementos que dizem reputar necessários para a formação da sua decisão de preferir ou não, dúvidas quanto à identidade matricial do prédio, caem exatamente naquela situação que o legislador quis afastar para não permitir a manipulação do prazo de caducidade.

De facto, se a lei permitisse ao preferente continuar a ligar o desconhecimento de elementos que ele reputaria essenciais ou esperar o tempo que lhe conviesse para apurar determinados termos do contrato, estaria a prolongar a

situação de incerteza com evidentes prejuízos para a segurança do tráfico e a situação do terceiro adquirente.

Ao contar o prazo de caducidade a partir do momento em que o preferente toma conhecimento da venda, do preço e da identidade do adquirente, a lei põe ao preferente um dever de diligência para se informar das demais condições ou circunstâncias que ele repute que são importantes para a sua decisão.

A posição de dúvida manifestada pelos autores deixa de ter subsistência a partir do momento que o próprio vendedor confirma ter vendido o prédio objeto da prelação.

Entre o momento em que os autores tiveram conhecimento dos elementos essenciais da venda em que pretendem preferir e a propositura da ação, decorreu período de tempo superior a seis meses, pelo que ocorreu a caducidade do exercício do direito de preferência, nos termos previstos no art. 1410.º, nº1, do Código Civil.

Nestes termos improcede o recurso.

*

IV - DECISÃO

Pelo exposto, acordam os juízes desta Relação em julgar improcedente a apelação, confirmando-se a sentença recorrida.

Custas pelos Recorrentes.

Guimarães, 20 de Novembro de 2025

Assinado digitalmente por:

Rel. - Des. Conceição Sampaio

1º Adj. - Des. José Manuel Flores

2º Adj. - Des. Paula Ribas

[1] Neste sentido, Agostinho Cardoso Guedes, in O Exercício do Direito de Preferência, Publicações Universidade Católica, Porto 2006, pág. 640.

[2] O Exercício do Direito de Preferência, Publicações Universidade Católica, Porto 2006, pág. 640 e 641.

[3] Ob. Cit. pág. 643.

[4] Ob. Cit. pág. 647.

[5] Neste sentido, P. Lima e A. Varela, in Código Civil Anotado, III, 2 edição, pág. 273.