

Tribunal da Relação de Coimbra
Processo nº 1304/22.7T8LRA.C1

Relator: CARLOS MOREIRA
Sessão: 20 Novembro 2025
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: CONFIRMADA

IMPUGNAÇÃO DA MATÉRIA DE FACTO

ORALIDADE E IMEDIAÇÃO

AUTORIA DA COMUNICAÇÃO DO PROJETO DE VENDA

ELEMENTOS DO PROJETO DE VENDA

ÓNUS DA PROVA

Sumário

I- A convicção do julgador em sede de apreciação da prova – máxime perante prova pessoal e considerando os benefícios da imediação e da oralidade para aquilatar da veracidade do expendido – apenas pode ser censurada se tal convicção se revelar manifestamente ilógica e desconforme a tal tipo de prova e/ou esta for claramente infirmada por outros meios probatórios, os quais não apenas sugiram ou indiciem, mas antes imponham, como exige a lei - artº 640º do CPC -, tal censura.

II – O projeto de venda a que alude o artº 416º do CCivil tem de ser comunicado ao preferente apenas pelo obrigado à preferência, ou por um seu legal representante, e não por um qualquer terceiro – vg. o comprador - e tem de ser alegado pelos concretos factos que o substanciam - vg. a identificação do terceiro interessado, do preço e das condições do seu pagamento -, únicos que podem ser sujeitos a prova.

(Sumário elaborado pelo Relator)

Texto Integral

Relator: Carlos Moreira
Adjuntos: Fonte Ramos
Luís Cravo

*

ACORDAM OS JUIZES NO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE COIMBRA

1.

AA e BB, intentaram contra **A... SA, CC e DD, e EE e FF**, todos com os sinais dos autos, a presente ação declarativa, de condenação, sob a forma de processo comum.

Pediram:

Seja reconhecido aos autores o direito de haver para si as quotas partes vendidas pelos segundos e terceiros réus à primeira ré e ser ordenado o cancelamento do respetivo registo de aquisição e tudo o mais que for de lei.

Para tanto, alegaram, em síntese:

São comproprietários na proporção de $\frac{1}{4}$ do prédio rústico que identificam.

Por sua vez, os réus CC e DD são comproprietários do mesmo prédio, na proporção de $\frac{1}{2}$ e os réus EE e FF, na proporção de $\frac{1}{4}$.

Em 08.03.2022, quando foram citados para ação de divisão de coisa comum contra si intentada, sob o nº 152/22..., tomaram conhecimento que os demais comproprietários haviam alienado as suas quotas partes à primeira ré, respetivamente em 30.11.2021, pelo preço de € 40.000,00 e em 29.12.2021, pelo preço de € 20.000,00, sem que lhes tenha sido comunicado o projeto de venda e as cláusulas do respetivo contrato.

A primeira ré, à margem dos autores, conseguiu mediante processo de reclamação administrativa, inscrever na matriz predial rústica a totalidade do prédio em seu nome, bem como alterar o nome do prédio.

Os réus contestaram e reconvieram.

Alegaram que CC e DD adquiriram por doação, em 13.10.1972, $\frac{1}{4}$ do aludido prédio, tendo em 18.11.1975 adquirido por compra, outro $\frac{1}{4}$ do mesmo prédio.

Quanto à ré EE, adquiriu a mesma $\frac{1}{4}$, em 07.05.2002, por doação.

Desde 1975 que a quota parte dos réus CC e DD, apesar de registralmente e matricialmente indivisa, encontra-se perfeitamente delimitada e identificada, sendo que desde aquela data até à venda à primeira ré, os réus CC e DD, de forma consecutiva e ininterruptamente, sem oposição de ninguém, de forma pública e pacífica, encontram-se na posse, uso e fruição da mesma, respeitando rigorosamente as suas extremas e divisórias, com total exclusividade e independência, na convicção de serem seus proprietários.

De igual modo, o $\frac{1}{4}$ indiviso da ré EE desde a data da sua aquisição está materialmente dividido e perfeitamente identificado, o mesmo sucedendo com a quota parte do autor.

Assim, desde 1975 e sempre desde 2002, os réus CC e DD, a ré EE e os autores têm agido como verdadeiros donos e exclusivos possuidores das respetivas parcelas, publicamente sem oposição de quem quer que seja, intitulado-se diante de toda a gente e sendo reconhecidos por todos, como exclusivos donos e senhores de tais parcelas devidamente delimitadas.

Pugnam por isso pelo entendimento que esta situação de facto impossibilita o recurso à ação de preferência, uma vez que a venda operada pelos réus CC, DD e EE à ré A... não foi de parte indivisa do prédio, mas sim de prédios autónomos, perfeitamente delimitados.

De todo o modo, invocam a caducidade do direito de ação alegando para o efeito que os autores tiveram conhecimento do projeto de venda do negócio celebrado entre a primeira ré e os réus CC e DD, pelo menos em Setembro de 2021, ou no limite a 10 de Outubro de 2021, não manifestando intenção de exercer o direito de preferência.

Quanto à aquisição da primeira ré realizada em 29.12.2021 aos réus EE e FF, a mesma é feita na qualidade de consorte, pelo que não é aplicável o disposto no artº 1409º do Código Civil.

Em Setembro de 2021, a primeira ré abordou autores e demais réus manifestando o propósito de adquirir as três parcelas de que eram proprietários pelo preço global de € 80.000,00, tendo estes últimos aceite, o que não sucedeu com os autores que, de qualquer forma, não se opuseram à celebração do negócio com aqueles, até porque ponderavam adquirir por permuta da sua parcela, um outro prédio de que a primeira ré era proprietária não dispondo de condições económicas e financeiras pelo preço proposto pela primeira ré.

A primeira ré, desde Setembro de 2021 ocupa a área correspondente às três parcelas que adquiriu, procedendo às acções necessárias para restabelecer as condições de utilização do solo para que ficasse apto para utilização agro pecuária, no que despendeu € 88.350,00.

Com estes fundamentos em reconvenção pedem a título principal:

- a) Seja declarada reconhecida a aquisição pelos reconvintes CC e DD, por usucapião, do direito de propriedade sobre $\frac{1}{2}$ do identificado em 1.º da petição inicial, e do qual se destacou;
- b) Seja declarada reconhecida a aquisição pela reconvinte EE, por usucapião, do direito de propriedade sobre $\frac{1}{4}$ do identificado em 1.º da petição inicial, e do qual se destacou;
- c) Os reconvindos ser condenados a reconhecerem a divisibilidade do prédio identificado no artigo 1.º petição inicial e que as parcelas identificadas nos pontos a) e b) supra se autonomizaram por via da usucapião;
- d) Os reconvindos serem condenados a reconhecer que as parcelas identificadas nos pontos a) e b) foram alienadas à reconvinte A..., S.A., e que sobre as mesmas não têm direito de preferência.
- e) Seja ordenada a desanexação das parcelas adquiridas por usucapião e posteriormente adquiridas por compra pela reconvinte A..., S.A. do prédio melhor identificado no artigo 1.º da petição inicial, originando nova descrição predial, na mesma se registando o direito originariamente adquirido pelos reconvintes CC, DD e EE e posteriormente pela reconvinte A..., S.A.;

Subsidiariamente e em caso de procedência da ação, pedem a condenação dos autores no pagamento à ré A..., S.A. da quantia de € 88.350,00 acrescida de juros de mora à taxa legal, desde a data da notificação da reconvenção, até efetivo e integral pagamento.

Replicaram os autores.

Negando a existência de qualquer divisão do prédio objeto da ação.

Por outro lado, o prédio em questão não é divisível, uma vez que o mesmo tem uma área inferior à unidade de cultura, o que, aliás, foi reconhecido pela primeira ré na ação de divisão de coisa comum que corre os seus termos sob o nº 152/22.....

Ainda que assim se entendesse, nos termos do disposto no artº 1380º do Código Civil, sempre seria de reconhecer o direito de preferência dos autores, uma vez que se trata de prédios confinantes com área inferior à unidade de cultura.

Quanto ao do pedido indemnizatório formulado a título subsidiário, que os documentos juntos são insuficientes para provar o mesmo e ainda que se demonstrem os trabalhos realizados, tais despesas não são indemnizáveis porque não se traduzem em despesas de conservação ou melhoria do próprio terreno, mas antes de despesas de preparação para o fim a que a primeira ré destinava o prédio.

2.

Prosseguiu o processo os seus termos tendo, a final, sido proferida **sentença** na qual foi decidido:

«Em face do exposto e sem outras considerações, julgo a acção procedente e, consequentemente decido:

a) Reconhecer aos autores o direito de preferência na venda das quotas de que eram proprietários os réus CC e DD, na proporção de metade e EE e FF, na proporção de $\frac{1}{4}$, do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o nº ...59 e em consequência adjudicar aos autores as identificadas quotas no montante global de € 60.000,00 (sessenta mil euros) acrescido de despesas com imposto de selo e emolumentos notariais.

b) Ordeno o cancelamento do registo de aquisição a favor da ré A... SA das quotas referidas em a).

c) Julgo improcedente o pedido reconvenicional formulado, dos mesmos absolvendo os autores.»

3.

Inconformados **recorreu a ré sociedade.**

Rematando as suas alegações com as seguintes **conclusões:**

I. Perante a prova produzida nos autos, deveria ter sido dado como provado que *“os Réus CC, DD, EE e FF comunicaram aos Apelados o preço pelo qual pretendiam proceder às alienações em 4 e 5.”*

II. Perante a prova produzida nos autos, deveria ter sido dado como provado que *“os Apelados tiveram conhecimento dos projectos de venda referentes às alienações mencionadas em 4 e 5, pelo menos em setembro de 2021, não tendo manifestado intenção de exercer o direito de preferência.”*

III. Guardado o devido respeito pela Meret.^a Juiz do Tribunal a quo - que é muito - ao decidir como decidiu a mesma fez uma incorreta interpretação e aplicação do disposto no artigo 342.º do C. Civil, assim incorrendo na sua violação.

IV. Os Réus comunicaram o projeto de venda aos Apelados em setembro de 2021, pelo que, à data da instauração da acção já havia caducado o seu direito de acção.

V. Caducidade que se invocou e que determina a absolvição da Apelante e dos demais Réus do pedido e que deveria ter sido determinada pela douta sentença recorrida.

VI. Considerando o supra alegado e que a aquisição realizada em 29 de dezembro de 2021 pela Apelante o foi quando esta já era comproprietária, não existe, relativamente a este segundo negócio qualquer direito de preferência, uma vez que neste negócio a Apelante já não se apresenta como “estranha” para efeitos do artigo 1409.º do Código Civil, antes sendo, nesta altura, consorte.

VII. Guardado o devido respeito pela Meret.^a Juiz do Tribunal a quo, a mesma, ao decidir como decidiu, efetuou uma errónea interpretação e aplicação do disposto nos artigos 1409.º e 1410.º do C. Civil, desta sorte incorrendo na sua violação.

VIII. Resulta evidente dos autos que os Autores renunciaram ao direito à preferência.

IX. A renúncia é válida independentemente de qualquer forma especial, mas para haver renúncia relevante, do preferente, é necessário que se declare categoricamente que não se pretende exercer o direito quaisquer que sejam as condições que se venham a verificar.

X. E, no caso vertente provou-se esta renúncia como melhor resulta do depoimento de CC, provando-se que o Autor foi lesto a responder e no sentido de que não pretendia exercer o seu direito de preferir.

XI. Guardado o devido respeito, ao decidir como decidiu, a Meret.^a Juiz do Tribunal a quo efetuou uma errónea interpretação e aplicação do disposto no artigo 416.º do C. Civil, desta sorte incorrendo na sua violação.

Contra alegaram os autores pugnando pela manutenção do decidido com os seguintes argumentos finais:

A. Bem andou o Tribunal a quo ao julgar procedente a ação, reconhecendo aos Recorridos o direito de preferência na venda das quotas de que eram comproprietários os réus CC e DD, na proporção de metade e EE e FF, na proporção de $\frac{1}{4}$, do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o nº ...59 e em consequência adjudicar aos autores as identificadas quotas no montante global de € 60.000,00 (sessenta mil euros) acrescido de despesas com imposto de selo e emolumentos notariais e ordenando o cancelamento do registo de aquisição a favor da ré A... SA das acima quotas referidas;

B. A Meritíssima Juiz a quo fez correta interpretação dos factos e da Lei, não merecendo a douda sentença qualquer censura ou reparo, pelo que os fundamentos e dispositivo se dão aqui expressa e integralmente por reproduzidos para os devidos efeitos legais;

C. Com o devido respeito, o recurso interposto pela Recorrente carece em absoluto de fundamento ou de razões válidas que importem a revogação da douda sentença a quo, substituindo-se por outra em sentido inverso.

D. É manifesto e foi confessado que os Réus Vendedores que não existiu qualquer cumprimento por parte destes do dever decorrente do artigo 416.º, n.º 1 do Código Civil.

E. E assim sendo – como de facto foi – não há qualquer prazo de caducidade nos termos do n.º 2 do artigo 416.º do Código Civil.

F. Por fim, jamais poderia ser considerada qualquer renúncia ao direito de preferência por parte dos Recorridos, pois como é unânime na jurisprudência a “renúncia ao direito de preferência tem na sua base uma comunicação dos elementos essenciais do negócio por parte do obrigado a dar preferência”, o que não sucedeu.

Nestes termos e nos demais de Direito, e sempre com mui doudo suprimento de V. Exa., não deve ser dado provimento ao presente recurso.

4.

Sendo que, por via de regra: artºs 635º nº4 e 639º do CPC - de que o presente caso não constitui exceção - o teor das conclusões define o objeto do recurso, as questões essenciais decidendas são as seguintes:

1ª - Alteração da decisão sobre a matéria de facto.

2ª - Improcedência da ação e procedência da reconvenção

5.

Apreciando.

5.1.

Primeira questão.

5.1.1.

No nosso ordenamento vigora o princípio da liberdade de julgamento ou da livre convicção, segundo o qual o tribunal aprecia livremente as provas, sem qualquer grau de hierarquização, e fixa a matéria de facto em sintonia com a sua prudente convicção firmada acerca de cada facto controvertido -artº607 nº5 do CPC.

Perante o estatuído neste artigo, exige-se ao juiz que julgue conforme a convicção que a prova determinou e cujo carácter racional se deve exprimir na correspondente motivação – **cfr. J. Rodrigues Bastos, Notas ao CPC, 3º, 3ªed. 2001, p.175.**

O princípio da prova livre significa a prova apreciada em inteira liberdade pelo julgador, sem obediência a uma tabela ditada externamente; mas apreciada em conformidade racional com tal prova e com as regras da lógica e as máximas da experiência – **cfr. Alberto dos Reis, Anotado, 3ª ed. III, p.245.**

Acresce que há que ter em conta que as decisões judiciais não pretendem constituir verdades ou certezas absolutas.

Pois que às mesmas não subjazem dogmas e, por via de regra, provas de todo irrefutáveis, não se regendo a produção e análise da prova por critérios e meras operações lógico-matemáticas.

Assim: «a verdade judicial é uma verdade relativa, não só porque resultante de um juízo em si mesmo passível de erro, mas também porque assenta em prova, como a testemunhal, cuja falibilidade constitui um conhecido dado psico-sociológico» - **Cfr. Ac. do STJ de 11.12.2003, p.03B3893 dgsi.pt.**

Acresce que a convicção do juiz é uma convicção pessoal, sendo construída, dialeticamente, para além dos dados objetivos fornecidos pelos documentos e outras provas constituídas, nela desempenhando uma função de relevo não só a atividade puramente cognitiva mas também elementos racionalmente não explicáveis e mesmo puramente emocionais - **AC. do STJ de 20.09.2004 dgsi.pt.**

Nesta conformidade - e como em qualquer atividade humana - existirá sempre na atuação jurisdicional uma margem de incerteza, aleatoriedade e erro.

Mas tal é inelutável. O que importa é que se minimize o mais possível tal margem de erro.

O que passa, como se viu, pela integração da decisão de facto dentro de parâmetros admissíveis em face da prova produzida, objetiva e sindicável, e pela interpretação e apreciação desta prova de acordo com as regras da lógica e da experiência comum.

E tendo-se presente que a *imediação e a oralidade dão um crédito de fiabilidade acrescido*, já que por virtude delas entram, na formação da convicção do julgador, necessariamente, elementos que em caso algum podem ser importados para a gravação da prova, e fatores que não são racionalmente demonstráveis.

Sendo que estes princípios permitem ainda uma apreciação ética dos depoimentos - saber se quem depõe tem a consciência de que está a dizer a verdade- a qual não está ao alcance do tribunal *ad quem* - **Acs. do STJ de 19.05.2005 e de 23-04-2009 p.09P0114, in dgsi.pt..**

Nesta conformidade constitui jurisprudência sedimentada, que:

«Quando o pedido de reapreciação da prova se baseie em elementos de características subjectivas, a respectiva sindicação tem de ser exercida com o máximo cuidado e só deve o tribunal de 2.ª instância alterar os factos incorporados em registos fonográficos quando efectivamente se convença, com base em elementos lógicos ou objectivos e com uma margem de segurança muito elevada, que houve errada decisão na 1.ª instância, por ser

ilógica a resposta dada em face dos depoimentos prestados ou por ser formal ou materialmente impossível, por não ter qualquer suporte para ela. – **Ac. do STJ de 20.05.2010,, p. 73/2002.S1. in dgsi.pt pt; e, ainda, Ac. STJ de 02-02-2022 - Revista n.º 1786/17.9T8PVZ.P1.S1.**

5.1.2.

Por outro lado, e como constituem doutrina e jurisprudência pacíficas, o recorrente não pode limitar-se a invocar mais ou menos abstrata e genericamente, a prova que aduz em abono da alteração dos factos.

A lei - artº 640º do CPC - exige que os meios probatórios invocados *imponham* decisão (não basta que sugiram) diversa da recorrida.

Ora tal imposição não pode advir, em termos mais ou menos apriorísticos, da sua (do recorrente), subjetiva, convicção sobre a prova.

Porque, afinal, quem tem o poder/dever de apreciar/julgar é o juiz.

Por conseguinte, para obter ganho de causa neste particular, deve o recorrente efetivar uma análise concreta, discriminada – *por reporte de cada elemento probatório a cada facto probando* - objetiva, crítica, logica e racional, do acervo probatório produzido, de sorte a convencer o tribunal *ad quem* da bondade da sua pretensão.

A qual, como é outrossim comumente aceite, apenas pode proceder se se concluir que o julgador apreciou o acervo probatório com extrapolação manifesta dos cânones e das regras hermenêuticas, e para além da margem de álea em direito probatório permitida e que lhe é concedida.

E só quando se concluir que a natureza e a força da prova produzida é de tal ordem e magnitude que inequivocamente contraria ou infirma tal convicção, se podem censurar as respostas dadas.– cfr. neste sentido, os **Acs. da RC de 29-02-2012, p. nº1324/09.7TBMGR.C1, de 10-02-2015, p. 2466/11.4TBFIG.C1, de 03-03-2015, p. 1381/12.9TBGRD.C1 e de 17.05.2016, p. 339/13.1TBSRT.C1; e do STJ de 15.09.2011, p. 1079/07.0TVPRT.P1.S1., todos in dgsi.pt.**

5.1.3.

In casu.

Foi apreciada a prova.

Pretende a ré a prova dos seguintes factos:

I -os Réus CC, DD, EE e FF comunicaram aos Apelados o preço pelo qual pretendiam proceder às alienações em 4 e 5.”

II. “os Apelados tiveram conhecimento dos projectos de venda referentes às alienações mencionadas em 4 e 5, pelo menos em setembro de 2021, não tendo manifestado intenção de exercer o direito de preferência.”

Quanto ao ponto I.

A julgadora deu como provado no ponto 13 da matéria de facto.

Tem ele o seguinte teor:

13- Os réus CC, DD, EE e FF não comunicaram aos autores **o preço** pelo qual pretendiam proceder às alienações referidas em 4 e 5.

Fundamentou assim tal prova:

«A matéria constante do **facto 13** resulta dos depoimentos confessórios nesta parte dos réus CC e EE, como resulta da assentada lavrada em acta da audiência de julgamento de 27.11.2024.

Já a recorrente pugna pela prova da comunicação do preço porque, apesar de não ter sido confirmada diretamente pelos réus aos autores o foi por outras testemunhas como sejam GG e pela ré EE à autora mulher.

E não sendo relevante que não tenha comunicado o *valor exato* ao autor porque o valor de aquisição, sendo igual para todos os comproprietários, já havia sido comunicado como aproximado a 20 mil euros.

Esta argumentação não colhe.

Primus porque a redação proposta inculca a ideia de que o preço foi comunicado diretamente pelos réus aos autores, o que, nos próprios dizeres da recorrente, não aconteceu.

Aliás, apenas esta informação direta satisfaz as exigências legais de comunicação do preço.

Pois que apenas ela – a não ser que, nos limites e concedendo, o terceiro comunicante se vincule perante o preferente como representante idóneo do vendedor, o que não se provou ter acontecido *in casu* - consecute o fito legal,

qual seja: informar o preferente, com a *certeza, fidedignidade e legitimidade* exigíveis, do elemento *essencial* da venda: o *preço* respetivo.

Ora o conhecimento, via terceiro, mais ou menos informalmente e a talhe de foice de algo mais, como aconteceu *in casu*, de um qualquer preço, sem prova da referida vinculação, obviamente que não satisfaz os aludidos aspetos da legal exigência da comunicação.

Efetivamente:

« O artigo 416, n. 1 do Código Civil impõe que a comunicação dos elementos essenciais do negócio ao preferente seja feita pelo obrigado a dar preferência... nenhuma relevância tem a "comunicação" (leia-se, informação) feita por um pretenso comprador.» - **Ac. STJ de 13.02.1996, p. 087687 in dgsi.pt.**

Secundus, e em função do que fica exposto, porque a informação de um preço *aproximado* também não é suficiente para cumprir o legal desiderato.

Pois que, como vem de dizer-se, ele se assume como o elemento fulcral da venda e, por consequência, do núcleo essencial da comunicação para a preferência, tendo assim o preferente o direito de saber o seu *exato quantum*, e, inclusive, o modo de ele ser satisfeito.

Ora esta concretude não foi consecutida, pois que a própria testemunha GG expendeu que:

«Eu tenho ideia que isto era á volta de... Isto números redondos - eu também não precisei, porque isto foram negócios que eu fiz, uns mais caros, outros mais baratos - mas eram à volta de 20 mil euros...»

(sublinhado nosso)

No atinente ao ponto II.

A julgadora fundamentou a não prova nos seguintes termos:

«Correspondentemente se deram por não provados os factos descritos nas **alíneas i), l), m) e n)** pois que não resultou do depoimento de GG que alguma vez tivesse feito proposta de aquisição conjunta ou que tivesse havido uma recusa inequívoca em não vender por parte dos autores nessa ocasião, e apenas em ocasiões posteriores terá sido sugerida uma permuta pelo autor. E se, como resulta do depoimento de HH, houve diligências no sentido de se

encontrar prédio para o efeito, não existiu prova que nos elucidasse quanto à razão pela qual a mesma não se concretizou.

Por outro lado, e ainda que tivesse resultado do depoimento da mesma testemunha **GG** o preço que propôs ao autor, não resultou que lhe tivesse comunicado directamente as condições do negócio a celebrar com os demais comproprietários.»

Já a recorrente invoca reiteradamente as declarações dos *réus CC e EE* e o depoimento da testemunha *GG*.

Perscrutemos.

Desde logo o teor do ponto não poderia ser dado como provado por razões jurídico formais.

É que ele apresenta-se, na parte em que se refere aos «*projetos de venda*», como meramente conclusivo e revelador de um conceito jurídico plasmado no artº 416º do CCivil.

Ora o juízo de prova ou não prova apenas pode incidir sobre factos concretos, concisos e incisivos, ou seja, realidades materiais perceptíveis e significantes.

Como bem invoca a recorrente, o projeto de venda consubstancia-se materialmente em vários factos, como sejam:

- A identificação do terceiro interessado;
- A identificação concreta, e sem dúvidas, do bem a alienar;
- A informação sobre as cláusulas do contrato projetado;
- A informação sobre o tipo de alienação pretendida levar a cabo (vg. venda ou dação em cumprimento);
- A informação sobre o preço e as condições de pagamento.

Ora nenhum destes concretos factos consta do ponto em crise, pelo que, sendo ele conclusivo e de direito, é irresponsável.

Mas mesmo que assim não fosse ou não se entenda, nem por tal a pretensão da recorrente singraria.

Na verdade, as declarações de parte dos réus, e sem que isso represente o lançamento de um apriorístico labéu de inveracidade do verbalizado, têm de ser apreciadas e valoradas *cum granno sallis*, ie. comedida e sensatamente.

E apenas podendo decisivamente relevar se se alcandorarem em razão de ciência inatacável e/ou se forem claramente corroboradas por outro meio de prova.

É que as partes são diretamente interessadas num desfecho favorável da causa para si, pelo que, consciente ou sub conscientemente, terão sempre tendência a verbalizar no sentido de tal fito ser atingido.

Em todo o caso nem tais réus nem - como bem se menciona na fundamentação aduzida na sentença -, a testemunha aludida, se pronunciaram, e/ou não se pronunciaram convincentemente, na alegada informação fornecida aos autores, de *todos aqueles aspetos factuais* que consubstanciam o conceito legal de «projeto de venda».

Foi o que se verificou relativamente à não informação sobre as *cláusulas do contrato* projetado, *rectius* à *comunicação do preço* e às *condições de seu pagamento*, relativamente ao que tal prova pessoal disse nada, ou o que disse - vg. sobre o preço a mencionada testemunha - se mostra, pelo que supra já se expendeu, inadequado/insuficiente.

Na verdade a aludida testemunha verbalizou que:

Todos os negócios dos terrenos dos réus já estavam acertados e que o Ferminante - o autor - sabia disso.

Mas não especificou quais os concretos termos negociais de que o autor tinha conhecimento, apenas referindo o preço, e somente por aproximação, nos termos sobreditos.

O que, há que convir, é manifestamente insuficiente para se dar como provado que os autores tiveram conhecimento dos elementos, ao menos dos mais essenciais e relevantes, que consubstanciam o conceito legal do «projeto de venda».

Por conseguinte se atingindo a conclusão final que os argumentos probatórios esgrimidos pela recorrente e a exegese que deles opera não são os bastantes para *impor*, como exige a lei - artº 640º do CPC - a censura da convicção da julgadora.

5.1.4.

Decorrentemente, e no indeferimento desta pretensão, **os factos** a considerar são os seguintes:

1- Por escritura de partilha e doação outorgada no dia 13.10.1972, entre o mais, II declarou doar ao réu CC, que declarou aceitar, $\frac{1}{4}$ do prédio descrito sob a verba nº 14, correspondente ao prédio composto por terra de sementeira e vinha, inscrito na matriz no artigo nº ...03.

2- Por escritura de compra e venda outorgada no dia 18.11.1975, JJ e mulher declararam vender ao réu CC, que declarou comprar, $\frac{1}{4}$ parte indivisa do prédio composto por terra de cultura, vinha, macieiras e pereiras em criação e choupal, inscrito na matriz no artigo nº ...03.

3- Por escritura de doação outorgada no dia 07.05.2002, KK e LL declararam serem donos e legítimos possuidores, entre o mais, de metade indivisa do prédio composto de terra de cultura, vinha, macieiras, pereiras e choupal inscrito na matriz no artigo nº ...03, declarando doar ao autor metade da mesma e à ré EE também metade da mesma, os quais declararam aceitar.

4- Por escritura de compra e venda outorgada no dia 30.11.2021, os réus CC e DD declararam vender à ré A... SA, que declarou comprar e que destina o prédio adquirido a revenda, pelo preço de € 40.000,00, metade indivisa do prédio composto de terra de cultura, vinha, árvores de fruto, pereiras e choupal, inscrito na matriz sob o artigo nº ...03 e descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o nº ...59.

5- Por escritura de compra e venda outorgada no dia 29.12.2021, os réus EE e FF declararam vender à ré A... SA, que declarou comprar e que destina o prédio adquirido a revenda, pelo preço de € 20.000,00, $\frac{1}{4}$ indiviso do prédio composto de terra de cultura, vinha, árvores de fruto, pereiras e choupal, inscrito na matriz sob o artigo nº ...03 e descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o nº ...59.

6- A aquisição do direito do autor referida em 3 encontra-se descrita pela ap. ...6 de 09.05.2002, na Conservatória do Registo Predial ... na ficha referente ao prédio ...59, com a área de 38500 m², composto de terra de cultura, vinha, árvores de fruto e choupal.

7- A aquisição do direito da ré A... SA referida em 4 e 5 encontra-se descrita na Conservatória do Registo Predial ... na ficha referente ao prédio ...59, com a área de 38500 m2, pela ap. ...91 de 26.01.2022.

8- Aquando da celebração da escritura referida em 4, a ré A... SA pagou de imposto de selo o valor de € 320,00 e a quantia de € 454,60 a título de emolumentos notariais.

9- Aquando da celebração da escritura referida em 5, a ré A... SA pagou de imposto de selo o valor de € 160,00 e a quantia de € 429,96 a título de emolumentos notariais.

10- O prédio descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº ...59 encontrase inscrito na matriz predial rústica da freguesia ... sob o artigo nº ...03, com a área de 38500 m2, em nome da ré A... SA.

11- A ré A... SA, em 28.02.2022 instaurou acção especial de divisão de coisa comum contra os aqui autores, que corre no Juízo Local Cível de Porto de Mós sob o nº152/22.....

12- Os aqui autores foram citados para a acção referida em 11 no dia 08.03.2022.

13- Os réus CC, DD, EE e FF não comunicaram aos autores **o preço** pelo qual pretendiam proceder às alienações referidas em 4 e 5.

14- O prédio descrito em 10, até à data referida em 4 e 5, encontrava-se dividido em três parcelas, sendo cada uma utilizada em exclusivo pelos autores, pela ré EE e pelos réus CC e DD, cuidando cada um da sua parcela, à vista de toda a gente, sem oposição de ninguém e na convicção de serem proprietários das respectivas parcelas.

15- Em Setembro de 2021 a ré A... SA abordou individualmente os autores e os demais réus, com o intuito de lhes adquirir o prédio referido em 10, tendo proposto aos autores a contrapartida de € 20.000,00.

16- Posteriormente, o autor propôs à ré A... SA a realização de uma permuta com um outro prédio disponibilizado por aquela.

17- A ré A... SA procedeu à desmatação e limpeza do terreno.

18- A presente acção deu entrada no dia 29.03.2022 e os autores procederam ao depósito do preço da alienação e despesas no dia 11.04.2022.

5.2.

Segunda questão.

A julgadora decidiu, *de jure*, nos seguintes, sinóticos e essenciais, termos:

«...resultou provado que o prédio descrito em 10, até à data em que foram efectuadas as transmissões postas em causa nos autos, encontrava-se dividido em três parcelas, sendo cada uma utilizada em exclusivo pelos autores, pela ré EE e pelos réus CC e DD, cuidando cada um da sua parcela, à vista de toda a gente, sem oposição de ninguém e na convicção de serem proprietários das respectivas parcelas (cf. facto 14).

Porém, o que não resultou demonstrado foi, por um lado a concreta delimitação das parcelas em questão, o que impede a concreta determinabilidade das mesmas (cf factos não provados d) a g) e mais do que isso, a partir de quando tal ocorreu (cf. factos não provados b), c) e h), o que impede, por sua vez, dar por verificado que decorreu o prazo necessário para a aquisição da propriedade pela via da usucapião.

Desta forma, não obstante uma realidade física existente correspondente às três parcelas, não se mostram verificados os pressupostos necessários à aquisição por usucapião por parte dos réus CC e DD, bem como EE e FF.

Se assim é, tem que dar-se por assente a existência de um prédio em compropriedade, com o que decorre a existência de um direito de preferência dos autores nas alienações das quotas feitas, respectivamente em 30.11.2021 de $\frac{1}{2}$, e em 29.12.12.2021 de $\frac{1}{4}$.

Em segundo lugar, entendem os réus que, ainda que assim seja, foi comunicado aos autores o projecto de venda do negócio celebrado entre os réus, pelo menos em Setembro, ou no limite em Outubro de 2021, não tendo os mesmos manifestado intenção de exercer o direito de preferência.

A este propósito encontra-se provado que, de facto a ré A... abordou individualmente os autores e os réus, com o intuito de lhes adquirir o prédio de que eram comproprietários, tendo proposto aos mesmos adquirir a sua quota pelo valor de € 20.000,00.

Como já se aludiu supra, dispõe o artº 416º nº 1 *que querendo vender a coisa que é objecto do pacto, o obrigado deve comunicar ao titular do direito o projecto de venda e as cláusulas do respectivo contrato.*

Resulta desta norma legal que o projecto de venda deve ser comunicado pelo obrigado à preferência, a significar que relevante para estes efeitos, no caso concreto era a existência de uma comunicação feita aos autores pelos réus CC e DD, EE e FF da venda que se propunham fazer à ré A....

Como referido no Acórdão do STJ de 02.03.19996a *comunicação para o exercício do direito de preferência (...) só pode ser efectuada pelo próprio obrigado à preferência ou por seu representante se lhe tiver sido concedido poderes bastantes em conformidade com o disposto no artº 258 do CC.*

*(...) a comunicação obrigatória prescrita no nº 1 do artº 416º constitui uma verdadeira declaração negocial. ...Comunicando ao titular da preferência que está disposto a vender a coisa em determinados termos, o autor da comunicação propõe, expressa ou implicitamente, ao notificado a celebração do negócio com as cláusulas que leva ao seu conhecimento. **Ao contrário, a comunicação efectuada pelo terceiro interessado na aquisição da coisa, a menos que intervenha como mandatário do vendedor, não passa de uma pura informação. É uma simples declaração de ciência** que o notificado pode utilizar, se quiser, atendendo à natureza da sua fonte, para inquirir da real intenção do vinculado á preferência, mas que não o compele a actuar. Enquanto não houver a notificação por parte desse vinculado (feita directamente ou por meio de mandatário) não se desencadeia o dever de agir que o nº 2 do artº 416º lança sobre o preferente, nem começa a correr o prazo de caducidade, bastante estreito aliás, estabelecido nesse preceito.*

Ora, e se resulta da factualidade provada que houve contactos por parte da ré A.... com os autores referente a uma proposta de aquisição, também ficou expressamente demonstrado que os réus CC e DD, EE e FF não comunicaram aos autores o preço pelo qual pretendiam proceder às alienações que fizeram à A....

Se assim é, encontra-se também demonstrado que os obrigados à preferência não comunicaram, como lhes competia, o projecto de venda em causa.

De acordo com o disposto no artº 1410º o exercício do direito de preferência está sujeito a prazo de caducidade de 6 meses...

Importa primeiro que tudo referir, que o artº 1410º é claro ao dispor que relevante para o início daquele prazo é o conhecimento dos elementos essenciais da alienação. Se assim é, qualquer conhecimento de uma projectada venda é absolutamente inócuo, importando apenas para a

contagem do aludido prazo a data em que os autores tiveram conhecimento não só que se realizaram as compras e vendas, respectivamente em 30.11.2021 e 29.12.2021 (cf factos 4 e 5), mas também os seus elementos essenciais.

A este respeito, como se observa da factualidade não provada, melhor descrita na alínea a), não ficou demonstrado que os autores apenas tenham tido conhecimento das mesmas, aquando da citação para a acção de divisão de coisa comum, isto é, em 08.03.2022.

No entanto, face ao disposto no artº 342º nº 2 e 343º nº 2, era sobre os réus que impendia o ónus de provar o decurso de tal prazo, pelo que a ausência de prova a este respeito, mostra-se irrelevante em termos de exercício tempestivo do direito que os autores pretendem exercer.

Aqui chegados, resta-nos concluir que se mostram verificados todos os pressupostos supra enunciados para a procedência do pedido dos autores, uma vez que:

a) São comproprietários dos prédios descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o nº ...59, o que lhes confere o direito de preferência na alienação das quotas dos demais consortes, como determina o artº 1409º;

b) Não lhes foi comunicado o projecto de venda e suas condições pelos obrigados à preferência, os réus CC e DD, por um lado e os réus EE e FF, por outro, como determina o artº 416º nº 1;

c) Os réus CC e DD, por um lado e os réus EE e FF procederam à venda das quotas que detinham no prédio descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o nº ...59, à ré A... SA.

d) Ausência de prova sobre o momento em que os autores tiveram conhecimento das vendas referidas em c) e dos elementos essenciais das mesmas.»

Esta subsunção e exegese apresentam-se adequadas, quer em tese, quer para o caso concreto, atentos os seus elementos fáctico circunstanciais apurados.

Como é fácil de intuir, a possível procedência do recurso estava inelutavelmente dependente do atendimento quanto à alteração da decisão sobre a matéria de facto nos termos pretendidos pelos réus.

Soçobrada esta pretensão fenece sem margem para dúvidas a pretendida alteração jurídica e subsequente reversão condenatória.

Efetivamente, a ré limita o recurso às questões da *caducidade* do direito dos autores instaurarem a ação e à sua *renúncia* ao direito de preferência.

Quanto aquela não se provou que os demandantes tivessem conhecimento dos elementos concretos da alienação em *Setembro de 2021*.

Aliás, é de notar que mesmo que se provasse este conhecimento no mês de setembro, porque *o dia* do mês não foi provado desde logo porque não alegado, e porque a ação foi proposta em 29.03.2022, em tese ela ainda poderia ser tempestiva se aquele conhecimento tivesse ocorrido no dia 29 ou 30 de setembro de 2021.

No atinente à renúncia é apodítico que apenas se pode renunciar aquilo de que se tem efetivo conhecimento.

Na verdade:

«A renúncia ao direito de preferência tem por base a comunicação dos elementos essenciais do negócio por parte do obrigado a dar preferência.» - **Ac. STJ de 13.02.1996, p. 087687 in dgsi.pt, sup cit.**

Mas, como se viu, os réus não lograram provar, como era seu ónus - artº 342º nº 2 do CCivil - que tivessem comunicado - ademais, e como supra referido, devendo tal comunicação ser efetivada apenas por *eles próprios ou por seu legal representante*, que não já por terceiros - todos os elementos factuais que se devem ter como constitutivos do legal conceito de «*projeto de venda*» plasmado no artº 416º do CCivil.

Improcede o recurso.

6.

Deliberação.

Termos em que se acorda julgar o recurso improcedente e, consequentemente, confirmar a sentença.

Custas pela recorrente.

Coimbra, 2025.11.20.

