

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 19070/25.2T8LSB.L1-6

Relator: JOÃO BRASÃO
Sessão: 18 Dezembro 2025
Número: RL
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: PROCEDENTE

PROCEDIMENTO CAUTELAR COMUM

EXECUÇÃO ESPECÍFICA

CONTRATO PROMESSA

VENDA

Sumário

Sumário (elaborado pelo Relator):

-Não obsta à execução específica, o facto de a promitente vendedora ter celebrado um contrato promessa de compra e venda com outrem;
-Evidenciando-se ser a requerente titular do direito de execução específica, a eventual venda do imóvel de que os requeridos são titulares frustrará o interesse da requerente na realização do contrato e, como tal é susceptível de causar-lhe prejuízo irreparável (perante a iminência de tal poder suceder), impõe-se que seja impedida de o fazer através de adequada providência cautelar.

Texto Integral

Acordam os Juízes da 6ª Secção Cível do Tribunal da Relação de Lisboa

I. O relatório

LISBASSETS, Sociedade Unipessoal Limitada veio intentar procedimento cautelar não especificado contra AA, BB, CC, DD, EE, FF, GG, HH, II, JJ, KK e LL requerendo “*seja ordenada a intimação dos Requeridos para que se abstenham de vender as frações do prédio identificado no artigo 1.º do articulado a terceiros e se abstenham de celebrar contratos-promessa de compra e venda, com eficácia real ou meramente obrigacional, ou contratos de qualquer outra natureza que possam onerar/desvalorizar os imóveis em causa, devendo igualmente absterem-se de constituir hipotecas, ou outras garantias, ou por qualquer forma dispor do referido prédio até que seja determinada, na*

ação principal a intentar, o direito sobre o negócio prometido entre a Requerente e os Requeridos”.

Alegou, para tanto, e em síntese, que:

- Entre as partes foi celebrado um CPCV tendo por objeto determinado imóvel, com algumas das suas frações arrendadas; as notificações enviadas aos arrendatários para o exercício do direito de preferência são nulas, pelo que, a resolução do CPCV comunicada pelos Requeridos não pode ser eficaz.

-A Requerente pretende propor ação de execução específica. Mantém firme interesse na realização do contrato prometido, estando em condições de cumprir de imediato com as obrigações a que se encontra adstrita no âmbito do contrato-promessa.

-Por seu turno, os Requeridos recusam-se a cumprir o contrato com fundamento no pretense exercício de direito de preferência que, como se viu, é ilegal, tanto pela nulidade e ineficácia das notificações dirigidas aos preferentes nos termos do Artigo 417º do CC, como pelo incumprimento do dever de informar a Requerente e pelo facto de o direito de preferência não ter sido exercido nos termos legais, com a demonstração do pagamento do sinal e agendamento da escritura de compra e venda.

-O incumprimento que é imputado aos Requeridos não é definitivo.

Encontrando-se aqueles em simples mora com a Requerente no cumprimento da obrigação a que estão adstritos.

Citados para o efeito, os Requeridos deduziram Oposição, invocando, em síntese:

- a inutilidade parcial do procedimento, porquanto em 23 de maio de 2025, celebraram contrato promessa de compra e venda com os arrendatários – MM e NN – que exerceram o direito de preferência sobre a totalidade do prédio;

- a ilegitimidade passiva, por preterição de litisconsórcio necessário, relativamente aos promitentes adquirentes, para assegurar uma decisão justa e eficaz que abarque todos os sujeitos da relação jurídica material controvertida;

- a inadequação do procedimento cautelar face à ação de execução específica;

- a legitimidade da resolução do contrato promessa de compra e venda comunicada à Requerente.

Considerando que não se afigurava provável a conciliação das partes, decidiu-se dispensar a realização de audiência final, e proferiu-se sentença com o seguinte conteúdo decisório:

Pelo exposto, decido indeferir, por manifestamente improcedente, a presente providência cautelar.

Inconformada, LISBASSETS, Sociedade Unipessoal Limitada interpôs recurso de apelação, formulando as seguintes conclusões:

I. A sentença recorrida incorreu em erro de julgamento de facto e de direito ao concluir pela impossibilidade de execução específica do contrato-promessa e, consequentemente, ao indeferir a providência cautelar requerida.

II. O Tribunal a quo omitiu factos essenciais e incorreu em incorreções na apreciação da prova documental junta aos autos e supra identificada, sendo certo que não são factos novos, antes alegados pelas partes, e que são indispensáveis à correta delimitação da causa de pedir e à compreensão global da questão sub judice.

III. Conforme supra se descreveu, e nos termos do art. 662.º, n.º 2, al. c), do C.P.C., deve a matéria de facto ser alterada e ampliada nos seguintes termos:

a) Alterar o ponto 4 para que dele conste que os Requeridos se obrigaram a enviar à Requerente cópia das comunicações enviadas aos arrendatários e os respetivos avisos de receção, o que não sucedeu

b) Aditar um ponto 6, com o seguinte teor: “As comunicações acima aludidas foram efetuadas nos termos dos artigos 416.º, 417.º e 1091.º do C.Civ., tendo os Requeridos solicitado que os arrendatários se pronunciassem, no prazo de 30 (trinta) dias, acerca do eventual exercício do direito de preferência que lhes assistia no que respeita à compra integral do prédio”;

c) Aditar um ponto 7, com o seguinte teor: “MM e NN, por carta datada de 10.04.2025, comunicaram aos Requeridos a sua intenção de exercer o direito de preferência sobre todas as frações do prédio, pelo preço global de 2.650.000,00€, nas mesmas condições da proposta apresentada pela Requerente”;

d) Alterar o ponto 9, para que conste que apenas com contrato-promessa celebrado em 23.05.2025 com os alegados preferentes foi efetuado o depósito do sinal no montante global de 132.500,00 €.

IV. Quanto ao Direito, a primeira questão a resolver é a de saber se a resolução do contrato-promessa, levada a cabo pelos Requeridos, foi ou não lícita, questão que é decisiva para aferir se está preenchido o requisito da probabilidade séria da existência do direito que a Requerente pretende exercer.

V. As comunicações dirigidas aos arrendatários foram simultaneamente efetuadas ao abrigo dos arts. 416.º e 417.º do C.Civ., normas entre si incompatíveis, o que determina a nulidade das notificações e a ineficácia do alegado exercício do direito de preferência.

VI. Por outro lado, o regime do art. 417.º do C.Civ. é inaplicável ao caso, porquanto os Requeridos projetaram a venda de várias frações com preços individualmente determinados, não existindo um preço global único nem

prejuízo apreciável que justificasse a aplicação desse preceito.

VII. Além disso, não se verificou o efetivo exercício do direito de preferência, uma vez que não foram cumpridos os requisitos legais, designadamente, o pagamento do sinal e a marcação da escritura, havendo apenas uma manifestação de intenção.

VIII. De salientar que só em 23 de maio de 2025, decorridos 75 dias (!!!) sobre a data da notificação para o exercício do direito de preferência, vieram os alegados preferentes depositar o sinal e outorgar o contrato-promessa.

IX. Deste modo, o direito de preferência, não tendo sido exercido nos termos legais, caducou, sendo, por conseguinte, ineficaz e inapto para legitimar a resolução do contrato-promessa.

X. A resolução declarada pelos Requeridos é, pois, ilícita e sem efeito, por falta de fundamento legal e violação dos deveres de boa-fé, cooperação e lealdade.

XI. A sentença recorrida incorreu em erro ao afirmar que “qualquer contraente é livre para resolver um contrato”, ignorando o disposto nos arts. 406.º e 436.º do C.Civ. e o princípio pacta sunt servanda, que impõe a força obrigatória dos contratos.

XII. A resolução contratual é um poder vinculado, não discricionário, apenas admissível quando se verifique incumprimento relevante ou outra causa legítima, sob pena de ser ilícita e ineficaz.

XIII. A doutrina e a jurisprudência são unânimes em repudiar a resolução infundada: – José Carlos Brandão Proença qualifica-a como “atitude de marginalidade jurídica e de arbitrariedade”; – Joana Farrajota defende que é ilícita e inválida, por violar o princípio da boa-fé; – António Menezes Cordeiro sublinha que, no contrato-promessa, a resolução imotivada constitui quebra da confiança e violação da vinculação contratual.

XIV. O contrato-promessa constitui um vínculo obrigacional autónomo e vinculativo, destinado a assegurar a celebração do contrato definitivo, não podendo ser extinto arbitrariamente pela vontade unilateral de uma das partes.

XV. A execução específica, prevista no art. 830.º do C.Civ., é o instrumento jurídico de efetivação do princípio pacta sunt servanda, conferindo ao promitente fiel o direito a obter o cumprimento forçado do contrato-promessa, sempre que mantenha interesse na prestação.

XVI. A jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça (v.g. Acórdãos de 08.06.2017 e 07.05.2009, disponíveis em dgsi.pt) reconhece expressamente que, em caso de resolução ilícita, o promitente lesado mantém o direito à execução específica, desde que esta ainda seja possível e o credor mantenha interesse na prestação.

XVII. Ao contrário do decidido, a situação dos autos consubstancia mera mora dos Requeridos e não incumprimento definitivo, pois continuam vinculados à obrigação de celebrar o contrato definitivo.

XVIII. A Recorrente mantém o seu interesse legítimo na execução do contrato-promessa e está pronta a cumprir as suas obrigações, enquanto os Requeridos persistem em violar o contrato sob o pretexto de um exercício de preferência juridicamente inexistente.

XIX. A presente providência serve exatamente para impedir a venda dos imóveis, ato que, esse sim, transformaria a mora em incumprimento definitivo, tornando impossível o cumprimento do contrato e frustrando irremediavelmente o direito da Recorrente.

XX. O Tribunal a quo, em vez de se limitar a uma apreciação sumária, excedeu os limites próprios da cognição apreciando o mérito da causa principal, o que é processualmente inadmissível, além de que, conduz, paradoxalmente, ao resultado que se pretendia evitar: o incumprimento converte-se em definitivo, uma vez que o objeto do contrato se torna impossível, frustrando-se, assim, a tutela cautelar do direito que se visava assegurar..

XXI. Verifica-se, assim, erro de julgamento na matéria de facto sendo que a sentença em crise viola o disposto nos arts. 362.º, 365.º e 368.º do C.P.C., bem como dos arts. 406.º, 407.º, 410.º, 416.º, 436.º e 830.º do C.Civ..

XXII. Deve, por isso, ser revogada a douda sentença recorrida e substituída por outra que defira a providência cautelar requerida, impedindo a alienação dos imóveis e assegurando a tutela efetiva do direito da Recorrente.

Os recorridos II, LL, e outros contra alegaram, pugnando pela improcedência do recurso.

*

O recurso foi admitido como de apelação, a subir imediatamente, nos próprios autos e com efeito devolutivo.

*

Objecto e delimitação do recurso.

É a seguinte a questão a resolver por este Tribunal: determinar o acerto da decisão em rejeitar providência cautelar, por considerar que, tendo sido resolvido pelos promitentes vendedores o contrato promessa, tal inviabiliza a execução específica do contrato.

*

Obtidos os vistos legais, cumpre apreciar e decidir:

II. Os factos

Receberam-se da 1ª instância os seguintes factos dados como provados:

1. Por documento particular datado de 07 de março de 2025, Requerente e Requeridos, celebram um contrato promessa de compra e venda, pelo qual

estes prometeram vender àquela, livre de quaisquer ónus ou encargos, devoluto de pessoas e bens, com exceção dos contratos de arrendamento que incidiam sobre as frações autónomas designada pelas letras “A”, “B”, “C”, “H”, “I” e “J”, o prédio urbano constituído em propriedade horizontal, sito na Rua 1, freguesia de Arroios, concelho de Lisboa, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o nº da freguesia de São Sebastião da Pedreira e inscrito na matriz predial sob o artigo da freguesia de Arroios.

2. A título de sinal e princípio de pagamento do preço acordado, a Requerente pagou o valor de € 132.500,00.

3. Nos termos da cláusula 12ª do referido contrato, a realização da escritura de compra e venda ficou condicionada à prévia renúncia pelos arrendatários ao exercício dos direitos legais de preferência.

4. Foi acordado pelas partes que os Requeridos enviariam, aos arrendatários, as comunicações previstas nos arts. 416º, nº 1, e 1091º, nº 4, do Cod. Civil, sendo que aqueles se obrigaram a enviar cópia das comunicações enviadas e os respetivos avisos de receção à Requerente.

5. Caso algum dos beneficiários viesse a exercer o seu direito legal de preferência em relação à aquisição dos imóveis, os Requeridos deveriam dar conhecimento à Requerente, juntando cópia do documento comprovativo do referido exercício, devolvendo no prazo máximo de 3 dias úteis, em singelo, o montante recebido a título de sinal.

6. Em 15/05/2025, por e-mail, os Requeridos comunicaram à Requerente o “Cancelamento do CPCV e Devolução do Sinal” “em conformidade com o direito exercido pelos inquilinos do 3º esquerdo”.

7. Por carta registada com AR, datada de 19/05/2025, os Requeridos comunicaram à Requerente a resolução do contrato-promessa e que iriam proceder à devolução do montante recebido a título de sinal através de transferência bancária.

8. Em 20/05/2025, os Requeridos procederam à devolução do sinal para a conta bancária com o IBAN indicado pela Requerente.

9. Por documento datado de 23/05/2025, os Requeridos celebraram com MM e NN um “contrato-promessa de compra e venda de imóvel”, nos termos e condições do contrato-promessa anteriormente celebrado com a Requerente. Da impugnação sobre a matéria de facto.

Pretende a recorrente que deve a matéria de facto ser alterada e ampliada nos seguintes termos:

a) Alterar o ponto 4 para que dele conste que os Requeridos se obrigaram a enviar à Requerente cópia das comunicações enviadas aos arrendatários e os respetivos avisos de receção, o que não sucedeu;

b) Aditar um ponto 6, com o seguinte teor: “As comunicações acima aludidas

foram efetuadas nos termos dos artigos 416.º, 417.º e 1091.º do C.Civ., tendo os Requeridos solicitado que os arrendatários se pronunciassem, no prazo de 30 (trinta) dias, acerca do eventual exercício do direito de preferência que lhes assistia no que respeita à compra integral do prédio”;

c) Aditar um ponto 7, com o seguinte teor: “MM e NN, por carta datada de 10.04.2025, comunicaram aos Requeridos a sua intenção de exercer o direito de preferência sobre todas as frações do prédio, pelo preço global de 2.650.000,00€, nas mesmas condições da proposta apresentada pela Requerente”;

d) Alterar o ponto 9, para que conste que apenas com contrato-promessa celebrado em 23.05.2025 com os alegados preferentes foi efetuado o depósito do sinal no montante global de 132.500,00 €.

Apreciando:

A factualidade dada como assente baseou-se em factos alegados pelas partes, não contraditados pela parte contrária, e em prova documental.

Relativamente às alterações pretendidas pela recorrente aceita-se que, em larga medida, as mesmas têm respaldo nos docs. 8 a 11 juntos com a oposição, porém tais documentos são apresentados com um enquadramento factual que, por controvertidos, não podemos considerar nesta impugnação, a saber: na oposição (arts. 71º e 72º) alega-se que, em fase pré-contratual, os Recorridos, não só enviaram a minuta de comunicação aos arrendatários para validação expressa da Recorrente, como essa minuta foi aprovada pela representante desta última e existem comunicações subsequentes e troca de e-mails (por exemplo, e-mail de 28/04/2025 – Doc. 12 constante da oposição) que poderão demonstrar que a recorrente teve conhecimento das comunicações e respostas dos arrendatários.

Face ao exposto, não se procederá à alteração da matéria de facto pretendida pela recorrente.

III. O mérito do recurso

O Direito

LISBASSETS, Sociedade Unipessoal Limitada veio intentar procedimento cautelar não especificado, requerendo *“seja ordenada a intimação dos Requeridos para que se abstenham de vender as frações do prédio identificado no artigo 1.º do articulado a terceiros e se abstenham de celebrar contratos-promessa de compra e venda, com eficácia real ou meramente obrigacional, ou contratos de qualquer outra natureza que possam onerar/desvalorizar os imóveis em causa, devendo igualmente absterem-se de constituir hipotecas, ou outras garantias, ou por qualquer forma dispor do referido prédio até que seja determinada, na acção principal a intentar, o direito sobre o negócio prometido entre a Requerente e os Requeridos”*.

A providência cautelar comum tem o seu âmbito de aplicação definido no art.º 362º do CPC. Segundo o n.º 1 deste preceito, “*Sempre que alguém mostre fundado receio de que outrem cause lesão grave e dificilmente reparável ao seu direito, pode requerer a providência conservatória ou antecipatória concretamente adequada a assegurar a efetividade do direito ameaçado*”. Refere o n.º 2 do mesmo art.º: “*O interesse do requerente pode fundar-se num direito já existente ou em direito emergente de decisão a proferir em ação constitutiva, já proposta ou a propor*”.

O decretamento de uma providência cautelar comum depende da concorrência dos seguintes requisitos:

- a) Probabilidade séria da existência do direito invocado [o requerente deve alegar e provar que tem um direito ou interesse juridicamente relevante relativamente ao requerido, embora no procedimento cautelar não seja necessário um juízo de certeza, mas apenas de verosimilhança ou de aparência do direito - *fumus boni juris*];
- b) Fundado receio de que outrem, antes de a ação ser proposta ou na pendência dela, cause lesão grave e dificilmente reparável a tal direito [o procedimento cautelar tem por fim obviar ao perigo da demora da declaração e execução do direito, afastando o receio do dano jurídico, através de medidas que limitam os poderes ou impõem obrigações àqueles que se encontram em conflito com o requerente da providência - *periculum in mora*];
- c) Adequação da providência à situação de lesão iminente [que a providência requerida seja adequada a remover o periculum in mora concretamente verificado e a assegurar a efetividade do direito ameaçado];
- d) Não existência de providência específica que acautele aquele direito [tipificadas nos art.ºs 377º a 409º].

A estes quatro requisitos principais, acresce uma derradeira exigência: que o prejuízo resultante da providência não exceda o dano que com ela se quis evitar. (Cfr. Abrantes Geraldês, *Temas da Reforma do Processo Civil*, Vol. III, 3ª edição, 2004, pág. 97 e seguinte e acórdão do STJ de 28.9.1999, in CJ-STJ, VII, 3, 42.)

Apreciemos.

No caso concreto a requerente alega que entre as partes foi celebrado um CPCV tendo por objeto determinado imóvel, com algumas das suas frações arrendadas; as notificações enviadas aos arrendatários para o exercício do direito de preferência são nulas, pelo que, a resolução do CPCV comunicada pelos Requeridos não pode ser eficaz. A Requerente pretende propor ação de execução específica. Mantém firme interesse na realização do contrato prometido, estando em condições de cumprir de imediato com as obrigações a que se encontra adstrita no âmbito do contrato-promessa.

Entendeu a sentença recorrida que:

Os pedidos da Requerente pressupõem, assim, a pretensão de execução específica do Contrato promessa.

Como dizem os Requeridos, pretende-se “evitar a consumação dos efeitos da resolução” - justificada ou não - “do contrato promessa de compra e venda celebrado entre as partes”.

Ora, a execução específica, que visa o cumprimento do contrato promessa, pressupõe (apenas) o atraso na prestação, ou seja, a mora, situação, diferente do incumprimento definitivo, em que se considera constituído o devedor quando, por causa que lhe seja imputável, a prestação, ainda possível, não foi efetuada no tempo devido (nº 2 do art. 804º do Código Civil), sendo certo que só ocorre depois de o devedor ter sido judicial ou extrajudicialmente interpelado para cumprir - art.º 805º, nº 1, do Cód. Civil.

A interpelação para cumprir pressupõe, por sua vez, a exigibilidade da obrigação, o que significa que só pode ter lugar a partir do momento em que ao credor é lícito exigir a realização da prestação devida.

Acresce que, a execução específica só será possível se a isso não se opuser a natureza da obrigação assumida, como quando a obrigação “apresente uma índole pessoal que justifique deixar-se às partes liberdade de facto de não celebrar o contrato prometido, mantendo assim até ao último momento a possibilidade de não se vincularem definitivamente, embora incorrendo em responsabilidade por violação do dever resultante do contrato-promessa”(…)

No caso dos autos, a primeira questão que se põe é logo, pois, a de saber se assiste à Requerente o direito a executar o contrato promessa de compra e venda celebrado com os Requeridos em termos de se poder concluir que o contrato promessa mantém a sua “validade”, justificando a possibilidade da execução específica do mesmo. Ora, conforme resultou demonstrado, a verdade é que os Requeridos resolveram o Contrato no dia 19 de maio de 2025.

Assim, independentemente de o terem feito com “justa causa” ou em “abuso de direito”, a verdade é que para os efeitos pretendidos - considerando os pedidos feitos e o efeito útil que os mesmos pretendem acautelar - teria que se mostrar viável a possibilidade de execução específica do CPCV em causa, o que não se verifica, na medida em que não se está perante uma situação de mora, tendo já havido declaração de resolução. Refira-se ainda que, em qualquer caso, qualquer contraente é livre para resolver um Contrato, ainda que, com tal conduta, possa vir a ter que assumir determinadas obrigações. Discordamos, e passamos a explicar porquê.

Não é indiferente determinar, para efeito de apurar a viabilidade da execução específica do contrato promessa, saber se a resolução deste por parte dos

requeridos foi lícita ou ilícita.

Na sequência de envio de comunicações para preferência aos arrendatários, em 15/05/2025, por e-mail, os Requeridos comunicaram à Requerente o “Cancelamento do CPCV e Devolução do Sinal” “em conformidade com o direito exercido pelos inquilinos do 3º esquerdo”.

Por documento datado de 23/05/2025, os Requeridos celebraram com MM e NN um “contrato-promessa de compra e venda de imóvel”, nos termos e condições do contrato-promessa anteriormente celebrado com a Requerente. Verifica-se, assim, que os inquilinos exerceram o direito de preferência, não sobre a fracção de que são arrendatários, mas sobre a totalidade do prédio em regime de propriedade horizontal.

A Lei n.º 63/77, de 25 de agosto, estabeleceu o direito de preferência do arrendatário habitacional em caso de transmissão onerosa do local arrendado e, posteriormente. A RAU replicou no art.º 47º e em termos idênticos esse mesmo direito.

Ora, na vigência desses dois diplomas o entendimento maioritário da doutrina e da jurisprudência era no sentido que quando não se achasse instituído o regime de propriedade horizontal e o direito de preferência existisse a favor dos locatários habitacionais, o arrendatário duma parte ou os arrendatários coligados podiam exercer o direito de preferência em relação à totalidade do prédio vendido onde se situasse o local arrendado.

Rege da seguinte forma art. 1091º do CC:

1 - O arrendatário tem direito de preferência:

- a) Na compra e venda ou dação em cumprimento do local arrendado há mais de dois anos, sem prejuízo do previsto nos números seguintes;*
- b) Na celebração de novo contrato de arrendamento, em caso de caducidade do seu contrato por ter cessado o direito ou terem findado os poderes legais de administração com base nos quais o contrato fora celebrado.*

2 - O direito previsto na alínea b) existe enquanto não for exigível a restituição do prédio, nos termos do artigo 1053.º

3 - O direito de preferência do arrendatário é graduado imediatamente acima do direito de preferência conferido ao proprietário do solo pelo artigo 1535.º

4 - A comunicação prevista no n.º 1 do artigo 416.º é expedida por carta registada com aviso de receção, sendo o prazo de resposta de 30 dias a contar da data da receção.

5 - É aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 416.º a 418.º e 1410.º, sem prejuízo das especificidades, em caso de arrendamento para fins habitacionais, previstas nos números seguintes.

6 - No caso de venda de coisa juntamente com outras, nos termos do artigo 417.º, o obrigado indica na comunicação o preço que é atribuído ao locado

bem como os demais valores atribuídos aos imóveis vendidos em conjunto.

7 - Quando seja aplicável o disposto na parte final do n.º 1 do artigo 417.º, a comunicação referida no número anterior deve incluir a demonstração da existência de prejuízo apreciável, não podendo ser invocada a mera contratualização da não redução do negócio como fundamento para esse prejuízo.

8 - No caso de contrato de arrendamento para fins habitacionais relativo a parte de prédio não constituído em propriedade horizontal, o arrendatário tem direito de preferência nos mesmos termos previstos para o arrendatário de fração autónoma, a exercer nas seguintes condições:

a) O direito é relativo à quota-parte do prédio correspondente à permilagem do locado pelo valor proporcional dessa quota-parte face ao valor total da transmissão;

b) A comunicação prevista no n.º 1 do artigo 416.º deve indicar os valores referidos na alínea anterior;

c) A aquisição pelo preferente é efetuada com afetação do uso exclusivo da quota-parte do prédio a que corresponde o locado.

9 - Caso o obrigado à preferência pretenda vender um imóvel não sujeito ao regime da propriedade horizontal, podem os arrendatários do mesmo, que assim o pretendam, exercer os seus direitos de preferência em conjunto, adquirindo, na proporção, a totalidade do imóvel em compropriedade.

O disposto no n.º 8 do art.º 1091º do CC foi objecto de declaração de inconstitucionalidade, com força obrigatória geral, pelo Acórdão do Tribunal Constitucional n.º 299/2020, Diário da República n.º 183/2020, Série I de 2020-09-18.

É a nível jurisprudencial e doutrinal e após a declaração de inconstitucionalidade do n.º 8 do art.º 1091º do CC, que se passou de forma unânime, no que diz respeito a decisões publicadas, a considerar que inaplicado tal preceito, se devia interpretar que o arrendatário de parte do prédio não constituído em propriedade horizontal, não teria direito de preferência sobre a totalidade do prédio, nem sobre a parte arrendada.

Porém, o caso dos autos está excluído do âmbito da referida problemática, uma vez que o imóvel está constituído em regime de propriedade horizontal, pelo que os inquilinos, em conformidade com a al. a) do art. 1091º do CC, só têm direito de preferência relativamente à fracção autónoma objecto do contrato de arrendamento. Aliás, não é por acaso que no contrato promessa celebrado entre as partes vêm discriminadas todas as fracções autónomas do prédio, incluindo aquelas que são objecto de arrendamento.

Há, pois, que concluir que MM e NN -pessoas com quem os requeridos celebraram o segundo contrato promessa- não beneficiavam de preferência

legal relativamente à aquisição do imóvel, ou melhor dizendo, relativamente às demais fracções autónomas que compõem o prédio.

Em face do exposto, e tendo em conta a factualidade dada como assente, temos que a resolução do contrato promessa *sub judice* por parte dos requeridos se apresenta como injustificada.

A este propósito, sufragamos o entendimento, segundo o qual, a resolução sem fundamento, como a operada pelos requeridos, constitui um acto ilícito porque praticado fora da área permitida pelo direito e tem como consequência, por ser contrário à lei (art. 432º nº 1 do CC), deixar de ser apto a produzir os efeitos pretendidos pelo seu autor/declarante. Não se verificando os requisitos da resolução, a declaração é inidónea a produzir os efeitos pretendidos (cfr. Joana Farrajota, em *A resolução do contrato sem fundamento*, pág. 182; ainda a propósito da resolução ilícita, cfr. Acórdão do STJ de 26/09/2013, proferido no proc. 564/11.3TVLSB.L1.S1).

Acresce que, no que dissentimos da sentença recorrida, não obsta à execução específica do contrato promessa ter havido uma resolução-ainda que ilícita do promitente vendedor- ou mesmo que tenha sido celebrado novo contrato promessa com terceiros.

Com este entendimento, escreve-se no Ac. do Tribunal da Relação de Évora de 08-02-2024 que:

Temos, assim, perfunctoriamente evidenciado o exercício ilícito do direito potestativo de resolução por parte da requerida, situação que por ser de equiparar à recusa em cumprir pela sua parte, confere à requerente, o direito a requerer a execução específica.

Sufragamos o entendimento que apesar da ocorrência de incumprimento definitivo por parte do outro contraente, o “interesse do credor pode sobreviver, pode subsistir para além do incumprimento definitivo ... Se o credor mantiver interesse na prestação, não parece haver justificação plausível que obste ao recurso à execução específica, já que o incumprimento definitivo não determina, por si só, a resolução do contrato”-(...)

Também não é a circunstância de a 1ª requerida ter celebrado um contrato promessa de compra e venda com a 2ª requerida e providenciado pelo registo provisório de aquisição que vai obstar à execução específica (Ac. proferido no proc. 6601/23.1T8STB.E1, versão integral em www.dsgi.pt).

A resolução ilícita é apta a criar receio ao credor de não ver satisfeitos os seus direitos: efectivação da compra e venda prometida e, por isso, importa conferir tutela ao credor perante o receio de incumprimento, designadamente tutela preventiva (cfr. Joana Farrajota, *A resolução do contrato sem fundamento*, pág. 250 e seg.).

Assim, evidenciando-se ser a requerente titular do direito de execução

específica, a eventual venda do imóvel de que os requeridos são titulares frustrará o interesse da requerente na realização do contrato e como tal é susceptível de causar-lhe prejuízo irreparável (perante a iminência de tal poder suceder).

Impõe-se, portanto, que sejam de imediato impedidos de o fazer, não se vislumbrando outra forma de evitar tal perigo que não através da providência requerida.

Desse modo, procederá a apelação.

*

V. A decisão

Pelo exposto, os Juízes da 6.^a Secção da Relação de Lisboa acordam na procedência total da apelação e, conseqüentemente, decidem revogar a sentença recorrida, substituindo-se a mesma por decisão que determina a intimação dos Requeridos para que se abstenham de vender as frações do prédio identificado no artigo 1.^o do articulado a terceiros e se abstenham de celebrar contratos-promessa de compra e venda, com eficácia real ou meramente obrigacional, ou contratos de qualquer outra natureza que possam onerar/desvalorizar os imóveis em causa, devendo igualmente absterem-se de constituir hipotecas, ou outras garantias, ou por qualquer forma dispor do referido prédio.

Custas pelos recorridos.

Registe e notifique.

Lisboa, 18 de dezembro de 2025

João Brasão

Adeodato Brotas

Cláudia Barata