

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 219/21.0T8ILH.P1

Relator: TERESA FONSECA
Sessão: 12 Dezembro 2025
Número: RP20251212219/21.0T8ILH.P1
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: CONFIRMADA

DIREITO DE PREFERÊNCIA

COMPROPRIETÁRIO

ABUSO DO DIREITO

Sumário

I - Conquanto haja sido transacionada quota ideal em regime de compropriedade, tendo os vendedores querido vender e os compradores comprar parcela determinada de terreno, que usam circunscritamente em conformidade, conformando-se com uso idêntico pelos vizinhos, os compradores não se podem prevalecer de um sentido da declaração que não corresponde à sua vontade real.

II - Não lhes assiste, por isso, pese embora a sua qualidade de comproprietários, o direito a preferirem na venda de quota parte do imóvel.

III - Obsta ainda ao exercício do direito de preferência o regime atinente ao abuso do direito, por os comproprietários agirem contra o sentido de justiça prevalecente.

Texto Integral

Processo: 219/21.0T8ILH.P1

*

Sumário

.....
.....
.....

Relatora: Teresa Maria Fonseca

1.º adjunto: Nuno Marcelo Araújo

2.º adjunto: José Nuno Duarte

Acordam no Tribunal da Relação do Porto

I - Relatório

AA e BB intentaram ação de processo comum contra “A..., Lda.”, Massa Insolvente de “A..., Lda.”, “B... Lda.”, CC e mulher DD, EE e mulher FF.

Alegaram:

- que são donos de 1/3 de dois prédios rústicos, adquiridos em 2010 à R. “A... Lda.”;
- que as sociedades “A... Lda.” e “B... Lda.” são pertença de GG;
- que só em novembro de 2020 souberam que os prédios de que são proprietários na proporção de 1/3 pertenciam às “B... Lda.” e não à “A..., Lda.”.
- que receberam duas comunicações, assinadas por GG, através das quais a R. “B... Lda.” comunica ser sua pretensão celebrar contrato de compra e venda em que seriam adquirentes EE e CC, pelo preço de € 15.000,00 cada;
- que apuraram então que em 28 de outubro de 2011 a R. “A..., Lda.” vendera à R. “B... Lda.” 2/3 indivisos dos imóveis pelo preço de € 83,00 e €85,00, respetivamente;
- que não receberam comunicação da “A..., Lda.” para exercerem o direito de preferência relativamente à projetada venda à R. “B... Lda.”;
- que desde há muito pretendiam adquirir os 2/3 indivisos dos imóveis, o que era do conhecimento da R. “A..., Lda.” e de GG;
- que ainda não tinha terminado o prazo para darem resposta quando os 3.ºs, 4.ºs e 5.ºs Réus celebraram o contrato de compra e venda;
- que a R. “B..., Lda.” e os 4.ºs e 5.ºs Réus simularam um preço superior ao real para prejudicar os AA.;
- que o representante da R. “B..., Lda.” não poderia ter celebrado o negócio em nome desta por estar judicialmente inibido de o fazer.

Concluem pedindo:

A) que se lhes reconheça o direito de preferência sobre 2/3 indivisos dos prédios rústicos identificados no artigo 1.º da petição, substituindo-se à R. “B..., Lda.” na escritura de compra e venda concretizada em 28 de outubro de 2011 através do Título Casa Pronta da Conservatória do Registo Predial e Comercial de Ílhavo;

B) que seja declarada a ineficácia da compra e venda concretizada em 6 de novembro de 2020 e 15 de janeiro de 2021 entre a 3.ª R. e os 4.ºs e 5.ºs RR.;

C) que seja declarada a ineficácia, a nulidade, invalidade e ilegalidade da

compra e venda concretizada em 6 de novembro de 2020 e 15 de janeiro de 2021 entre a 3.^a R. e os 4.^{os} e 5.^{os} RR. e de nenhum efeito, já que foi concretizada por pessoa inibida nos termos do artigo 189.^o n.^o 2, alíneas b) e c) do Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas, por sentença transitada em julgado e, por isso, impedida de representar a 3.^a R.;

D) que seja declarada a ineficácia, a nulidade, invalidade e ilegalidade das comunicações assinadas pelo R. GG, enviadas à A. mulher, e bem assim o seu teor, por terem sido concretizadas por pessoa inibida, nos termos do artigo 189.^o n.^o 2, alíneas b) e c) do Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas, por sentença transitada em julgado e por isso impedida de representar a 3.^a R.;

E) que os RR. sejam condenados a entregarem-lhes os referidos prédios livres e desocupados.

F) que seja ordenado o cancelamento de todos e quaisquer registos que a 3.^a R. e os 4.^{os} e 5.^{os} Réus, compradores hajam feito a seu favor em consequência da compra dos 2/3 indivisos dos supra referidos prédios, designadamente os constantes das inscrições correspondentes à ap. ... e à ap. ... de 2021-01-15 e outras que estes venham a fazer;

Sem prescindir,

G) que seja declarada a nulidade, nos termos do art.^o 241.^o do Código Civil, por a 3.^a Ré e os 4.^{os} e 5.^{os} Réus terem simulado na compra e venda concretizada em 6 de novembro de 2020 e 15 de janeiro de 2021 um preço superior ao real para prejudicar os Autores preferentes, e, em consequência, se digne fixar o preço de 2/3 indivisos dos prédios rústicos identificados no artigo 1.^o e dos quais os AA. já são proprietários de 1/3.

Os RR. CC e mulher DD e EE e mulher FF contestaram e deduziram reconvenção, alegando, em resumo:

- que o que os AA. quiseram adquirir foi uma faixa certa e determinada correspondente à largura do prédio urbano que também compraram;

- que como as ditas faixas de terreno se encontravam situadas em áreas de Reserva Agrícola e de Reserva Ecológica Nacional, não era possível proceder ao respetivo destaque;

- razão pela qual, na escritura de compra e venda de 29-10.2-010, compradores e vendedores, conluiados entre si, com o objetivo de contornar a Lei e enganar o Estado Português, declararam que o objeto da venda era uma terça parte indivisa, sendo esse negócio nulo;

- que a venda efetuada entre a 1.^o e a 3.^o Ré também não corresponde à vontade real das partes;

- que o objetivo da mencionada escritura foi transmitir todos os terrenos dela objeto para a 3.^a R., como forma de pagamento da quantia de €113.902,00,

que a 1.^a R. devia ao sócio-gerente GG;

- que se assistisse aos AA. assistisse o direito de preferência neste negócio, sempre teria de ser pelo valor proporcionalmente correspondente ao valor das duas quotas partes de dois terços de cada um dos mencionados artigos 4044 e 6971, no valor global aproximado de € 30.000,00;

- que os AA. tiveram conhecimento deste negócio, estando, pois, caducado o seu direito;

- que a “B...” ratificou o negócio realizado por GG.

Pedem que seja declarada a improcedência da ação e a procedência da reconvenção e em consequência:

a) que seja declarada a nulidade da compra e venda celebrada por escritura pública de 29.10.2010, entre a “A..., Lda.” e os AA., por violação do disposto no art.º 240.º do Código Civil;

b) que, em consequência dessa nulidade, se declare que aos AA. não assiste o direito de preferência que pretendem exercer com a presente ação.

Sem conceder,

c) que seja declarada a caducidade do direito de preferência invocado pelos Reconvindos, uma vez que tiveram previamente conhecimento das condições do negócio.

Quando assim não se entenda:

d) que se declare a simulação relativa do negócio relativamente ao qual os Reconvindos pretendem preferir, reconhecendo-se que pelo título de compra e venda de 28-11-2011, a 1.^a R. transmitiu à 3. R. todos os bens objeto de tal título, para pagamento de uma dívida com o valor de € 113.902,00, não tendo ocorrido a compra e venda declarada nem, muito menos, pelos preços ali declarados.

Na hipótese referida na alínea anterior:

e) se aos Reconvindos viesse a ser reconhecido o direito de preferência em relação ao negócio celebrado entre a 1.^a e a 3.^a R. sempre teria de ser pelo valor que proporcionalmente corresponderia às quotas partes de dois terços dos prédios rústicos objeto da presente ação, no conjunto dos bens dados em pagamento da dívida com o valor de €113.902,00, que foi o real valor do negócio dissimulado - conferir também artigos 417.º e 1409.º do C.C. - valor que, proporcionalmente à mencionada dívida, corresponderá a € 30 000,00.

A “Massa Insolvente de A..., Lda.” contestou, excepcionando sua ilegitimidade pois que, por a insolvência ter carácter limitado, a sociedade “A...” manteve a sua capacidade jurídica para todos os efeitos e a mesma continuou a ser representada pelos seus gerentes GG e HH. Alega que não existem nem existiram bens apreendidos para a massa insolvente

Conclui pedindo a sua absolvição da instância.

A R. “B..., Lda.” contestou alegando a exceção de caducidade, a exceção de nulidade com fundamento em simulação e, em todo o caso, pedindo para ser absolvida do pedido.

Os AA. replicaram, impugnando a matéria da reconvenção e respondendo à matéria de exceção. Desistiram do pedido relativamente à “Massa Insolvente de A... Lda.”.

Dispensou-se a realização de audiência prévia e procedeu-se à elaboração de despacho saneador, relegando-se para final o conhecimento da exceção de caducidade. Fixou-se a matéria assente e elaboraram-se temas da prova.

Na sequência de julgamento, foi proferida sentença que julgou, quer a ação, quer a reconvenção totalmente improcedentes, absolvendo os RR. e os AA. dos pedidos contra si formulados.

*

Inconformados, os AA. interpuseram o presente recurso que remataram, com as conclusões que em seguida se transcrevem.

.....

.....

.....

*

Os RR. CC, DD, EE contra-alegaram finalizando nos moldes que se seguem.

.....

.....

.....

*

II - Questões a dirimir:

A - Do recurso interposto pelos AA.

a - da nulidade da sentença por excesso de pronúncia ;

b - da nulidade da sentença por omissão de pronúncia;

c - da reapreciação da matéria de facto;

d - do direito de preferência relativamente à venda da R. “A..., Lda.” à R. “B..., Lda”;

e - dos pedidos subsequentes.

B - Do recurso subordinado interposto pelos RR.:

- da nulidade da sentença por excesso de pronúncia.

*

IV - Fundamentação de facto

1 - Por escritura pública outorgada no Cartório Notarial de Aveiro a cargo do Notário II, em 29 de outubro de 2010 os Autores declararam comprar e a Ré “A..., Lda.”, representada por GG, declarou vender:

a) - Por cinco mil euros um terço do prédio rústico, sito no lugar ..., freguesia

... (...) composto por canísio, inscrito na matriz sob o art. ... (atualmente 4044), com o valor patrimonial IMT correspondente à fração de 86,80 € descrito na Conservatória do Registo Predial de Ílhavo, freguesia ... (...) sob o n.º

b) - Por cinco mil euros um terço do prédio rústico, sito no lugar ..., freguesia ... (...) composto de terreno de cultura, inscrito na matriz sob o art. ...

(atualmente 6971) com o valor patrimonial IMT correspondente à fração de 3,72 € descrito na Conservatória do Registo Predial de Ílhavo, freguesia ... (...) sob o n.º ...

2 - O prédio descrito em 1 a) consta do Registo Predial como tendo uma área total de 1490 M2, confrontando confrontar de Norte - JJ; Sul - KK; Nascente - ria; Poente - vala.

3 -O prédio descrito em 1b) consta do Registo Predial como tendo uma área total de 861,1 m2, confrontando a Norte com LL; a Sul com MM, a Nascente; com vala e a Poente com caminho.

4 - As aquisições encontram-se registadas a favor dos Autores e tituladas pelas seguintes apresentações:

- "(...) Ap. ... De 2010/11/04

Abrange 2 prédios

Causa: Compra

Quota Adquirida: 1/3

*Sujeito(s) Ativo(s): ** AA e BB*

Sujeito Passivo - A..., Limitada.

5 - No ano de 2010 os Autores compraram também à Ré A..., Lda., uma casa sita na Rua ... - ..., ... Ílhavo (terreno urbano).

6 - Os terrenos rústicos identificados no ponto 1 dos factos provados ficam situados no alinhamento da casa, um entre a casa e a vala, outro entre a vala e o Rio ..., sendo que o 1/3 registado não corresponde a largura do terreno.

7 - O que os AA. pretenderam adquirir à sociedade A..., Lda., aqui Primeira R., foi uma faixa de terreno certa e determinada, com largura igual à do terreno situado a poente, onde está implantada a casa da habitação referida.

8 - Faixa de terreno essa que confronta do sul com B..., Lda., aqui Terceira R. e do nascente com vala.

9 - E ainda a faixa de terreno, com a mesma largura, situada para nascente, logo a seguir à vala mencionada no artigo anterior a confrontar do sul com B..., Lda., e do nascente com Ria.

10 - As linhas divisórias, norte e sul, das duas faixas de terreno em questão correspondem ao prolongamento reto das extremas do terreno dos AA., onde está implantada a sua mencionada casa de habitação.

11 - Quando, em 2010, os AA. adquiriram à Primeira R., A..., Lda., a casa de habitação, logo acordaram com a mesma R. a aquisição das duas faixas de

terreno situadas para nascente da aludida casa, até à Ria, estas com a mesma largura do terreno onde a dita casa estava (e está) implantada.

12 - Desde há mais de vinte anos que foram sempre os antepossuidores e depois os Autores quem, nessas duas faixas de terreno, procederam à limpeza de matos e depósito de entulhos, os agricultou e dele colheu os respetivos frutos naturais e civis, melhorou, pagou as respetivas contribuições, tendo, mais recentemente, pavimentado, em parte, essas faixas.

13 - O que sempre fizeram à vista e com o conhecimento de toda a gente, sem oposição de ninguém, ininterruptamente, agindo e comportando-se relativamente a eles como seus verdadeiros proprietários e com a convicção de que, com a sua posse, não lesavam direitos de outrem.

14 - O que também as Primeira R. e à Terceira R., sucessivamente, fizeram relativamente às duas faixas de terreno situadas para sul, para além do prolongamento reto do limite sul do terreno onde está implantada a casa dos AA.

15 - A Ré sociedade A..., Lda., pessoa Coletiva n.º ... tem como sócios gerentes GG e HH.

16 - Na sequência da apresentação à insolvência da sociedade A..., LDA., através de Sentença proferida no dia 30-10-2013, pelas 11h, no âmbito do Processo: ..., foi decretada a sua insolvência, com carácter limitado.

17 - No dia 10/7/2019 foi proferida Sentença, transitada em julgado, que qualificou como culposa a insolvência de A... Lda., sendo ainda determinado o seguinte:

"(...) B) Decido que são afetados por tal qualificação, e com grau de culpa ao nível de dolo, ambos os requeridos, GG, titular do NIF ..., e HH, titular do NIF

C) Decreto a inibição do requerido GG para a administração de património de terceiros, bem assim, para o exercício do comércio, para a ocupação de qualquer cargo titular de órgão de sociedade comercial ou civil, associação ou fundação privada de atividade económica, empresa pública ou cooperativa, por um período de 4 (quatro) anos e 6 (seis) meses (...)".

18 - Ficou provado nessa sentença que:

"2. A insolvente, constituída em março de 2006, tinha por objeto social a construção civil e obras públicas, promoção imobiliária, compra e revenda de imóveis adquiridos para esse fim.

4. Em setembro de 2011, foi constituída a sociedade B... Lda., tendo por objeto social a construção civil e obras públicas, compra e venda de bens imóveis e revenda dos adquiridos para esse fim, e promoção imobiliária, com sede na Rua ..., ..., ..., da qual é gerente o requerido GG, no que, inicialmente, foi acompanhado por NN, que renunciou à gerência em Setembro de 2012

5. *Em 28/10/2011, a insolvente alienou os imóveis dos artigos ... urbano e ..., ..., ..., ... e ... rústicos, da freguesia ..., a favor da sociedade B... Lda.*

6. *Na mesma data, a insolvente alienou o imóvel do artigo ... urbano da freguesia ... a NN.*

13. *A transferência de todos os imóveis que eram propriedade da insolvente não foi acompanhada da realização de qualquer entrega de dinheiro dos requeridos à empresa.*

14. *Não obstante, a insolvente detinha no circuito bancário diversos empréstimos vencidos, que foram liquidados pelo requerido GG, que ordenou transferência para o referido efeito das importâncias de € 113.902,00, a 4/10/2012, € 398,00, a 4/10/2012, € 559,58, a 3/10/2012, € 343,48, a 1/8/2012, e € 969,79, a 20/8/2012.*

15. *E detinha ainda, a insolvente, empréstimos vencidos no circuito bancário que foram liquidados pelo requerido HH, a 24/9/2012, quanto à importância de € 46.098,00”*

19 - GG, para além de ter sido sócio e gerente da sociedade A..., Lda. foi também sócio e gerente da sociedade B... Lda., desde a sua constituição em 21 de Setembro de 2011 e nelas tinha e tem interesses, sendo o seu beneficiário efetivo.

20 - Na escritura de 28 de outubro de 2011 a Ré A..., Lda., naquele ato representada pelo Sr. GG, declarou vender à Ré B... Lda. 2/3 dos imóveis identificados no ponto 1 dos factos provados pelo preço de €83,00 e €85,00, respetivamente.

21 - A Ré A..., Lda. nunca deu conhecimento aos Autores deste negócio que os Autores desconheciam.

22 - Em 4 de novembro de 2020, os Autores receberam duas comunicações, assinadas pelo Sr. GG, através das quais a Ré B... LDA., intitulando-se “proprietários e legítimos possuidores” dos prédios rústicos identificados no ponto 1 dos factos provados, comunicava que era sua pretensão celebrar, sobre esses imóveis, um contrato de compra e venda a favor dos senhores EE e CC pelo preço de €15.000,00 cada.

Concluem afirmando que “vimos, ao abrigo do disposto no art.º 1380º n.º 1 do Código Civil, conferir a V. Exa. a faculdade de exercer o direito de preferência no contrato acima referido”

23 - Os Autores só tiveram conhecimento da existência desta última sociedade - a B... Lda., em virtude destas comunicações

24 - E que as parcelas dos imóveis descritos em 1 a 3, que por eles não fora adquirida, pertenciam à Ré B... Lda.

25 - A pessoa que os Autores viam deslocar-se aos imóveis aqui em causa era e sempre foi o Sr. GG que os mesmos associavam à A..., Lda. desconhecendo que

o mesmo era sócio, ou gerente de qualquer outra sociedade.

26 - Os Autores encontram-se a trabalhar em Angola desde há vários anos.

27 - No dia 11 de novembro de 2020 os Autores enviaram à Ré B... Lda., através de correio postal registado, comunicações nas quais os Autores transmitem o seguinte:

“(...) no passado dia 29-10-2010 (...) foi outorgada a escritura de compra e venda de 1/3 dos prédios rústicos acima identificados à M/Representada. E a partir dessa data (29-10-2010) a M/ Constituinte passou a ser proprietária dos supra identificados imóveis.

(...)

Ora, tal como determina o artigo 1409º n.º 1 do Código Civil, o proprietário goza do direito de preferência (...)

Ora, em momento algum a M/ Representada foi notificada, pela sociedade “A..., Lda.” para exercer o direito de preferência relativamente à venda projetada à sociedade “B..., Lda.” e que veio a ser concretizada em 28-10-2011.

E deveria tê-lo sido por imperativo legal porque V/ Exas sabiam perfeitamente que a Minha Representada era e é proprietária.

(...)

Assim, serve a presente comunicação para lhes transmitir o seguinte:

A) Em primeiro lugar como situação que necessita de resolução imediata e prévia e antes de se equacionar a questão da preferência na venda agora projetada ao EE e CC:

A M/ Representada pretende que lhe seja reconhecido, de imediato, o direito de preferência na aquisição dos 2/3 dos imóveis acima identificados; pretende lhe seja reconhecido, de imediato, o direito de haver para si os referidos prédios pelos preços e condições por que foram vendidos pela sociedade “A..., Lda.” (de que V/Exa. é sócio e gerente) à sociedade “B..., Lda.” (de que V/Exa. também é sócio e gerente) no dia 28-10-2011 (cfr. título da compra e venda concretizado na Conservatória do Registo Predial e Comercial de Ílhavo); pretendendo também, para além do mais, que de imediato, seja concretizado o cancelamento de quaisquer inscrições ou averbamentos referentes aos mesmos prédios que existam a favor ou por iniciativa da sociedade “B..., Lda.”, bem como as demais que desta possam depender.

(...)

B) Em segundo lugar, ressalvando naturalmente a posição e direitos expressos no ponto A) desta carta e sem prescindir dos direitos que a mesma tem (e continua a ter), à cautela, comunica e declara a M/ representada para todos os efeitos legais que pretende exercer o direito de preferência na compra e venda dos 2/3 dos identificados imóveis. (..)”

28 - No mesmo dia os Autores enviaram à Ré A..., Lda. e ao Ilustre Administrador da Insolvência, através de correio postal registado, as comunicações.

29 - Por contrato de compra e venda celebrado no dia 6 de novembro de 2020, a Ré B... Lda. declarou vender aos Réus CC e mulher DD e EE e mulher FF 2/3 indivisos dos prédios descritos nos pontos 1 e 2 dos factos provados, pelo valor, cada um deles de 15.000,00 €.

30 - No dia 15 de Janeiro de 2021 os 3.ºs, 4.ºs e 5.ºs Réus celebraram um intitulado “*Aditamento ao contrato de compra e venda*” - através de documento particular autenticado junto do Solicitador OO, aditamento no qual foi acrescentada uma cláusula quinta relativa à junção de seis certidões camarárias a autorizar o aumento do número de compartes.

31 - Considerando o valor pelo qual os Autores adquiriram à sociedade A... a parte dos prédios descritos nos pontos 1 a) e b), 2 a 4, 6 a 13, a parte adquirida pelos 4ºs e 5º Réus a 6 de novembro de 2020 tinha, nessa altura, um valor 12.868,00 €.

32 - A partir do ano de 2010, a Primeira R. começou a ter graves dificuldades financeiras, necessitando de financiamentos, no valor global de €160.000,00, dos quais €113.902,00 lhe foram feitos pelo seu sócio e gerente GG,

33 - Pela escritura de 28 de outubro de 2011, nem a Primeira R. quis vender, nem a Terceira quis comprar os 2/3 dos prédios descritos em um, pelos preços aí declarados.

34 - A aqui 3ª Ré colocou um anúncio no local com a sua identificação com a menção “*B..., Lda. VENDE-SE*”

35 - Em 06.05.2021, a sociedade B..., Lda. deliberou ratificar o negócio antes realizado em seu nome pelo GG.

*

Factos não provados

Não se provou:

a) Previamente à escritura referida em 1 fosse celebrado um contrato-promessa com o mesmo objeto entre Autores e 1º Ré.

b) A Ré B..., Lda.” e os 4.ºs e 5.ºs Réus simulassem um preço superior ao real para prejudicar os Autores preferentes não correspondendo o valor descrito no ponto 29 dos factos provados ao valor pelo qual os compradores, efetivamente, adquiriram os terrenos.

c) Os 4ºs e 5ºs Réus soubessem que o Sr. GG, que interveio na compra e venda concretizada em 6 de novembro de 2020 e 15 de Janeiro de 2021 se encontrava inibido para a ocupação de qualquer cargo titular de órgão de sociedade comercial ou civil, associação ou fundação privada de atividade económica, empresa pública ou cooperativa.

- d) Na escritura de compra e venda de 29.10.2010, compradores e vendedores agissem conluídos entre si, com o objetivo de contornar a Lei e enganar o Estado Português.
- e) GG cedesse à Terceira R. o crédito referido em 32 que detinha sobre a A... Lda.
- f) A escritura de 28 de Outubro de 2011 tivesse como objetivo transmitir todos os terrenos dela objeto para a Terceira R. como forma de pagamento da quantia de €113.902,00, que a Primeira R. devia ao sócio gerente GG.
- g) Com o referido negócio GG deu-se por pago da quantia de €113.902,00, que a A... lhe devia.
- h) Os AA. fossem previamente informados das exatas circunstâncias em que o negócio de 28.10.2011 ia ser celebrado.
- i) A placa fosse colocada logo após a aquisição dos imóveis pela B....
- j) As ditas faixas de terreno se encontravam situadas em áreas de Reserva Agrícola e de Reserva Ecológica Nacional, não era possível proceder ao respetivo destaque.
- l) Os Autores visualizassem a placa referida no ponto 35 dos factos provados.
- m) Os Quartos e Quintos RR. já depois de citados para a presente ação tivessem conhecimento de que os AA. adquiriram o terreno situado a norte daqueles a que a presente ação se refere.
- n) À terceira R. não fosse dado qualquer conhecimento do projeto de venda e das condições do negócio, que esta também só veio a apurar depois de citada para a presente ação.

*

IV - Fundamentação jurídica

A - Do recurso interposto pelos AA.

a - Da nulidade da sentença por excesso de pronúncia

Os AA. arguem a nulidade da sentença por nela se ter decidido que o objeto do negócio não foi uma quota parte ideal e indivisa do bem, mas sim uma parte certa e determinada do bem.

Está em causa, no que concerne à quota parte ideal e indivisa, alegação dos AA. e, no que concerne à parte certa e determinada, alegação dos RR..

Preceitua o art.º 615.º/1/d do C.P.C. que é nula a sentença quando o juiz deixe de pronunciar-se sobre questões que devesse apreciar ou conheça de questões de que não podia tomar conhecimento.

Com tal expressão, na sequência do que, aliás, se prevê no art.º 608.º do C.P.C., pretende referir-se a discussão e análise jurídica, em sede de fundamentação de direito, de todos os pedidos deduzidos, de todas as causas de pedir e de todas as exceções invocadas e de todas as exceções de conhecimento oficioso (vd. Lebre de Freitas e Isabel Alexandre, *Código de*

Processo Civil Anotado, vol. 2.º, Almedina, 4.ª ed., 2019, p. 737, em anotação ao art.º 615.º do C.P.C.). As questões a que se refere a alínea d) do n.º1 do art.º 615.º do C.P.C. são as questões de direito.

Os vícios apontados pelos AA. não se referem, nem a oposição entre os fundamentos e a decisão, nem a omissão de pronúncia. Os AA. insurgem-se, isso sim, por um lado, contra a matéria apurada - existiria erro de julgamento de facto correspondente a uma distorção da realidade factual - e, por outro lado, contra o sentido da decisão proferida em 1.ª instância - estaria neste caso em causa erro de direito, correspondente à aplicação inadequada da realidade normativa.

Lê-se no ac. do S.TJ, de 3-3-2021 (proc. 3157/17.8T8VFX.L1.S1, Leonor Cruz Rodrigues): *há que distinguir as nulidades da decisão do erro de julgamento seja de facto seja de direito. As nulidades da decisão reconduzem-se a vícios formais decorrentes de erro de atividade ou de procedimento (error in procedendo) respeitante à disciplina legal; trata-se de vícios de formação ou atividade (referentes à inteligibilidade, à estrutura ou aos limites da decisão) que afetam a regularidade do silogismo judiciário, da peça processual que é a decisão e que se mostram obstativos de qualquer pronunciamento de mérito, enquanto o erro de julgamento (error in judicando) que **resulta de uma distorção da realidade factual (error facti) ou na aplicação do direito (error juris), de forma a que o decidido não corresponda à realidade ontológica ou à normativa, traduzindo-se numa apreciação da questão em desconformidade com a lei, consiste num desvio à realidade factual** - nada tendo a ver com o apuramento ou fixação da mesma - ou jurídica, por ignorância ou falsa representação da mesma»).*

A própria alegação dos recorrentes afasta a existência da nulidade. O que se sustenta é ter havido uma errada interpretação da matéria fáctica e uma errada interpretação jurídica. Questiona-se o mérito da decisão.

Já se vê, por isso, que a questão suscitada pelos apelantes não se enquadra no âmbito da nulidade da sentença. As imputações efetuadas à sentença não consubstanciam a arguida nulidade por excesso de pronúncia, antes visando os recorrentes pôr em crise o conteúdo do juízo efetuado.

Assim, indefere-se a arguida nulidade.

*

b - Da nulidade da sentença por omissão de pronúncia

Os apelantes consideram que tendo a sentença considerado provada a divergência entre o declarado no negócio de compra e venda celebrado entre os próprios e a R. "A..., Lda." deveria ter extraído as devidas consequências. Não o tendo feito, incorreu em nulidade por omissão de pronúncia.

Afigura-se-nos que os recorrentes advogam o acolhimento do pedido

formulado pelos RR. no sentido de ver declarada a nulidade da compra e venda celebrada por escritura pública de 29-10-2010, entre a “A..., Lda.” e os AA., por violação do disposto no art.º 240.º do Código Civil.

Dispõe o art.º 240.º/1 do C.C. que se, por acordo entre declarante e declaratório, e no intuito de enganar terceiros, houver divergência entre a declaração negocial e a vontade real do declarante, o negócio diz-se simulado. Nos termos do n.º 2 do mesmo art.º, o negócio simulado é nulo.

Não se vislumbra na matéria assente factualidade suscetível de configurar o intuito de enganar terceiros. Assim, nunca estariam reunidos os requisitos da simulação. Trata-se, em todo o caso, de questão atinente ao mérito da ação. Os recorrentes consideram ainda que a sentença omitiu pronúncia sobre os demais pedidos por si formulados, a saber, que fosse *declarada a ineficácia, a nulidade, invalidade, ilegalidade da compra e venda concretizada em 6 de novembro de 2020 e 15 de janeiro de 2021 entre a 3.ª Ré e os 4.ºs e 5.ºs Réus e de nenhum efeito já que foi concretizada por pessoa inibida nos termos do artigo 189.º n.º 2, als. b) e c) do Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas, por Sentença transitada em julgado e por isso impedida de representar a 3.ª Ré e a ineficácia, a nulidade, invalidade, ilegalidade das comunicações, assinadas pelo Sr. GG, enviadas à Autora Mulher, e bem assim o seu teor, por terem sido concretizadas por pessoa inibida nos termos do artigo 189.º n.º 2, als. b) e c) do Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas, por Sentença transitada em julgado e por isso impedida de representar a 3.ª Ré.*

Não assiste razão aos apelantes. O tribunal pronunciou-se explicitamente no sentido de que não assiste legitimidade aos AA. para arguir as invalidades que suscitam nas alíneas c) e d) do seu petitório.

Desatende-se, assim, também esta arguida nulidade.

*

c - Da reapreciação da matéria de facto

Os apelantes requerem que o ponto 7 dos factos assentes seja alterado.

Tem este o seguinte teor:

7 - O que os AA. pretenderam adquirir à sociedade “A..., Lda.”, aqui 1.ª R., foi uma faixa de terreno certa e determinada, com largura igual à do terreno situado a poente, onde está implantada a casa da habitação referida.

Pretendem que este facto seja substituído por outro que considere que os AA. e a “A...” (e posteriormente, a “B...” e os compradores de 2020/2021) acordaram amigavelmente usar de forma repartida (em três partes) os prédios rústicos de que são proprietários.

Invocam que os proprietários não estão legalmente impedidos de harmonizar os seus interesses, efetuando divisão amigável e consensual dos

bens detidos por todos, que reconhecem ter sido o que ocorreu. Mais aduzem que *querendo, que não quiseram*, poderiam ter posto termo à compropriedade (através de ação de divisão de coisa comum ou por acordo vertido em documento autêntico).

Foi, porém, no preciso sentido vertido no ponto 7 que os apelantes depuseram: compraram a a parte de trás dos terrenos até ao curso de água, por referência à delimitação da própria casa. Era isso que pretendiam adquirir e não um qualquer terço indiviso. Não queriam usar nenhuma outra parcela do terreno e não usaram. Sabiam que iam construir mais duas moradias e que também a estas ficariam afetos o terreno imediatamente atrás, até à água.

Transcrevem-se os seguintes trechos do depoimento da A., incluindo questões que lhe foram colocadas:

Juiz: (...) O que os senhores adquiriram foi uma faixa de terreno concreta. Foi uma parte daquele terreno concreta. Foi isso que foi negociado. É isso?

AA: Foi isso que foi negociado, Doutora. Aqui a questão é que nós informámos que nós não fazíamos negócio com a casa, se não tivéssemos os terrenos rústicos da parte de trás. Eles disseram que aquilo era um terreno, porque eles estavam a vender a nossa casa e um terreno ao lado, que iria ser construído mais duas casas. E eles disseram que, então, nós ficávamos com um terço, porque a parte detrás, entre aspas, seria... cada casa iria ter o seu acesso até à ria, está a entender? E nós dissemos que só fazíamos negócio com a casa...

(...)

Meritíssima Juiz: Interessava, concretamente, aquela faixa de terreno. Não qualquer um terço? É isso?

AA: Correto, Doutora. (...)

Juiz: (...) E foi, de facto, essa faixa de terreno que os senhores sempre cuidaram, é isso?

AA: Sim, Doutora. Sempre. Desde que comprámos a casa, cortámos, mandámos limpar, etc.. Toda a vida fizemos isso.

Juiz: Olhe, e houve alguma razão por que os senhores, nesse acordo que celebraram... contrato que celebraram com a A..., há alguma razão para que os senhores não tenham dito: “Não, eu quero adquirir é esta faixa concreta, não é um terço. Não me interessa um terço, eu quero é concretamente esta faixa, que vai desde a minha casa até à ria. Portanto, que tem uma largura de tantos, uma largura de tantos metros, um comprimento de tantos metros, no sentido norte-sul ou este-oeste, ou o que for”. Pronto! Porque é que os senhores não delimitaram, de imediato, realmente, aquela faixa de terreno que os senhores, de facto, quiseram adquirir? Há alguma razão?

AA: Não houve razão nenhuma. Sinceramente, falta de experiência, de

conhecimento, porque o que nos foi dito é que: assim que vendessem a nossa casa e fizessem negócio, iriam começar a construção nas casas do lado. Portanto, entendi que depois iria ficar tudo bem dividido. Mas, é assim, na altura, nem sequer colocámos essa questão de... Não se falou sobre o assunto. Não se falou qual seria o pedaço. Simplesmente, nós dissemos que queríamos a casa com a parte detrás dos terrenos até à ria. Lógico que não queríamos a do vizinho do lado. Queríamos atrás do nosso, não é? Nunca questionámos que não fosse aquele pedaço.

Juiz: Olhe, ninguém, na altura, vos alertou que aquela faixa, aquele terreno, pertencia à reserva agrícola... à reserva agrícola ecológica nacional e que, por esse facto, não podia haver nenhum destaque numa parcela de terreno?

AA: Não, ninguém nunca nos alertou disso. (...)

Advogada: (...) na altura, em que venderam a parcela de terreno, lhe deram alguma explicação para se consignar na escritura que estava a ser vendido um terço e não aquele bocado que a senhora [impercetível]? Se lhe deram alguma explicação sobre isso?

AA: Não, não me deram nenhuma explicação sobre isso. Não me deram. Lógico que não queríamos a do vizinho do lado. Queríamos atrás do nosso, não é? Nunca questionámos que não fosse aquele pedaço (...) E eu entendi que estava a comprar a minha parte detrás, porque, efetivamente, se o meu terreno tem uma casa e, ao lado, iriam ser construídas duas casas, a parte detrás, correspondia três pedaços, cada um com a sua (...).

BB depôs no mesmo exato sentido, conforme se transcreve:

Juiz: (...) Agora, o que eu lhe pergunto é: foi, de facto, isto que os senhores quiserem adquirir? Ou os senhores quiserem adquirir uma faixa concreta de cada um destes artigos?

BB: É assim, sendo os terrenos urbanos para estes terrenos, não é?, que tem uma... é um retângulo, não é?, em direção à ria, e um terreno de trás, faz todo o sentido que os terrenos tenham ligação e não o contrário, porque senão não dá para utilização, não é?

Meritíssima Juiz: Pronto. Então, o que o senhor quis adquirir foi a faixa de terreno, que faz a ligação entre a sua casa e a ria, é isso?

BB: Correto.

(...)

Meritíssima Juiz: Pronto. E foi essa faixa, essa faixa de terreno, portanto que vai da vossa casa até à ria, foi dessa faixa que os senhores sempre cuidaram? Já agora, plantaram alguma coisa? Fizeram jardim? O que é que fizeram lá nessa faixa de terreno?

BB: Não. Sempre limpamos, fizemos a manutenção dos terrenos, não é? (...)

Indefere-se, por isso, a pretensão dos apelantes.

Os apelantes aduzem existir contradição entre os factos provados 20, 32 e 33 e as alíneas e), f), g) e h) dos factos não provados.

Recordemos a matéria em causa.

Dos factos provados:

20 - Na escritura de 28 de outubro de 2011 a Ré A..., Lda., naquele ato representada pelo Sr. GG, declarou vender à Ré B... Lda. 2/3 dos imóveis identificados no ponto 1 dos factos provados pelo preço de €83,00 e €85,00, respetivamente.

32 - A partir do ano de 2010, a Primeira R. começou a ter graves dificuldades financeiras, necessitando de financiamentos, no valor global de €160.000,00, dos quais €113.902,00 lhe foram feitos pelo seu sócio e gerente GG,

33 - Pela escritura de 28 de outubro de 2011, nem a Primeira R. quis vender, nem a Terceira quis comprar os 2/3 dos prédios descritos em um, pelos preços aí declarados.

Dos factos não provados:

e) que GG cedesse à Terceira R. o crédito referido em 32 que detinha sobre a A... Lda.;

f) que a escritura de 28 de outubro de 2011 tivesse como objetivo transmitir todos os terrenos dela objeto para a Terceira R. como forma de pagamento da quantia de € 113 902, 00, que a Primeira R. devia ao sócio gerente GG;

g) que com o referido negócio GG se deu por pago da quantia de € 113 902, 00 que a A... lhe devia;

h) que os AA. fossem previamente informados das exatas circunstâncias em que o negócio de 28-10-2011 ia ser celebrado.

A circunstância de a 1.ª R. ter dificuldades financeiras, necessitando de financiamentos, no valor global de € 160 000,00, com financiamento de € 113 902,00 do sócio-gerente GG, não tem como pressuposto que a escritura de 28 de outubro de 2011 tivesse como objetivo transmitir todos os terrenos dela objeto para a 3.ª R. como forma de pagamento dessa quantia de € 113 902,00 ou que GG se tenha dado como pago. Menos ainda se prende com a alegação de que os AA. hajam sido previamente informados das circunstâncias em que o negócio de 28-10-2011 iria ser celebrado. Trata-se, aliás, de alegação dos RR. e não dos AA.. Não se entrevê, assim, contradição entre a materialidade adquirida e a dada como não provada.

Pretendem também os AA. que ao facto 20 seja acrescentado que *não transmitiu a propriedade nem recebeu aquele ou qualquer outro preço*". Está dado como assente, no ponto 33, que pela escritura de 28 de outubro de 2011, nem a Primeira R. quis vender, nem a Terceira R. quis comprar 2/3 dos prédios descritos em um, pelos preços aí declarados. No que se refere à questão de ter havido ou não transmissão do direito de propriedade, trata-se de questão

jurídica, que não cabe no âmbito da matéria de facto. Quanto à não percepção do preço, desconhece-se o que terá ocorrido, pelo que inexistente fundamento para dar tal matéria como assente.

Os apelantes requerem que o ponto 22 seja aditado, incluindo-se no elenco dos factos provados que quer a R. “B...”, quer os RR. EE e CC reconheçam aos AA. o direito de preferência que lhes cabia na venda dos imóveis. Deveria ainda ser aditado aos factos provados, enquanto facto 22-A, que “Os Senhores EE e CC auxiliaram o GG na elaboração das comunicações referidas em 22.”. E um ponto 22-B com o seguinte teor: O senhor EE remeteu ao Autor uma sms, a 29 de outubro de 2020, do seguinte teor: “Bom dia Sr. BB. Estamos em vias de comprar o terreno na Rua ... (confinante com a sua moradia) ao sr. GG. Estamos também para comprar os terrenos rústicos (2/3) até à ria. Assim, deverá receber na sua morada (...) uma carta enviada pelo proprietário atual dos terrenos para exercer o direito de preferência - se o entender (não seria bom para nós mas...Como me disse que ia para Angola, achei por bem informar desta situação (...))”

Trata-se de questões despiciendas para a solução da causa, já que aquilo de que importa cuidar é se os AA. podem validamente exercer direito de preferência e não o que os RR. entendiam a este propósito e os eventuais auxílios nos moldes em que as comunicações para preferência foram exercidas. Os factos relevantes tampouco integram a comunicação visada, podendo esta apenas servir como meio de prova para aquisição de matéria relevante.

Improcede, assim, a impugnação da matéria de facto.

*

d - Se deve ser julgado procedente o direito de preferência dos AA. por referência à venda da R. “A..., Lda.” à R. “B..., Lda.”

Dispõe o art.º 1410.º/1 do C.C., com a epígrafe *ação de preferência*, que o comproprietário a quem se não dê conhecimento da venda ou da dação em cumprimento tem o direito de haver para si a quota alienada, contanto que o requeira dentro do prazo de seis meses, a contar da data em que teve conhecimento dos elementos essenciais da alienação, e deposite o preço devido nos 15 dias seguintes à propositura da ação.

Não há dúvidas de que os AA. são comproprietários do imóvel na proporção de um terço e de que a comproprietária R. “A..., Lda.”, não lhes deu conhecimento de que iria vender a respetiva quota parte do imóvel à R. “B...”. Os RR. propuseram-se obstaculizar ao exercício do direito de preferência dizendo que, embora os AA. tenham declarado adquirir e a vendedora tenha declarado vender o direito a um terço indiviso, na verdade, o que os AA. pretenderam adquirir à sociedade “A..., Lda., aqui Primeira R., foi uma faixa

de terreno certa e determinada, com largura igual à do terreno situado a poente, onde está implantada a casa de habitação daqueles.

Nas conclusões aduzem os AA. que a sentença em crise pretende ter existido uma convenção entre as partes outorgantes anterior à outorga das escrituras e que na ocasião da outorga da escritura, quando declararam comprar e vender 1/3 dos dois prédios rústicos, bem sabiam que tal não correspondia à realidade, pois que por acordo verbal já haviam procedido à divisão material e delimitado os prédios.

Entendem que não se poderia ter produzido prova de tal matéria.

Dispõe o art.º 394.º/1 do C.C., sob a epígrafe *convenções contra o conteúdo de documentos ou além dele* que é inadmissível a prova por testemunhas, se tiver por objeto quaisquer convenções contrárias ou adicionais ao conteúdo de documento autêntico ou dos documentos particulares mencionados nos artigos 373.º a 379.º, quer as convenções sejam anteriores à formação do documento ou contemporâneas dele, quer sejam posteriores.

Nos termos do n.º 2 do art.º 394.º/1 do C.C., a proibição do número anterior aplica-se ao acordo simulatório e ao negócio dissimulado, quando invocados pelos simuladores.

Porém, segundo o n.º 3, o disposto nos números anteriores não é aplicável a terceiros.

Os RR. são terceiros relativamente aos outorgantes na escritura de compra e venda em que intervieram os AA. e “A...”. Assim, mesmo que se entenda que a prova de que o que os AA. pretenderam adquirir à sociedade “A..., Lda.” foi uma faixa de terreno certa e determinada, com largura igual à do terreno situado a poente consubstancia uma prova para além do conteúdo do documento autêntico escritura pública, esta prova é permitida (cf. nota 7 ao art.º 394.º/3 do C.C., Pires de Lima e Antunes Varela, *Código Civil Anotado*, vol. I, Coimbra Editora, Limitada, p. 344: *a restrição estabelecida no n.º 3 do preceito significa que terceiros podem utilizar a prova testemunhal contra as partes, mesmo nos casos em que semelhante recurso está vedado a estes pelo disposto nos n.ºs 1 e 2 (...) A lei estabelece um regime de exceção apenas para terceiros, em virtude de não lhes ser possível munirem-se de uma prova escrita das convenções contrárias ou adicionais ao conteúdo do documento ou do acordo simulatório*).

No caso concreto houve inclusivamente lugar a prova produzida pelas partes, os AA., o que o art.º 394.º/3 não poderia prever, vista a introdução da prova por declarações de parte com a reforma do C.P.C., operada através da Lei n.º 41/2013, de 26 de junho de 2013. É, porém, a mesma a razão de decidir. A *ratio legis* da norma contida no n.º 3 do art.º 394.º do C.C. radica na qualidade dos terceiros e não no meio de prova a que hão de recorrer para prova em

contrário da que resulta dos documentos enunciados no n.º 1 do mesmo artigo.

Improcede, por isso, a objeção dos apelantes.

Está, assim, demonstrado que, embora os AA. tenham comprado o direito à terça parte indivisa dos prédios em causa, o que pretenderam adquirir à sociedade “A..., Lda.” foi uma faixa de terreno certa e determinada, com largura igual à do terreno situado a poente, onde está implantada a sua casa da habitação.

Nos termos do art.º 236.º/1 do C.C., a declaração negocial vale com o sentido que um declaratório normal, colocado na posição do real declaratório, possa deduzir do comportamento do declarante, salvo se este não puder razoavelmente contar com ele.

Prevê o n.º 2 do mesmo art.º 236.º do C.C. que sempre que o declaratório conheça a vontade real do declarante, é de acordo com ela que vale a declaração emitida.

Assim, na eventualidade de não se provar o sentido da vontade real dos declarantes, nos termos do disposto no art.º 236.º/1 do C.C., a declaração valerá com o sentido que o real declaratório lhe daria, sendo ele uma pessoa razoável, diligente e de boa-fé.

A hermenêutica negocial (a atividade destinada a fixar o sentido e alcance decisivo dos negócios jurídicos, segundo as respetivas declarações negociais integradoras) é presidida pelo teoria da impressão do destinatário, estabelecida no art.º 236.º/1 do C.C., segundo a qual a declaração negocial vale com o sentido que um declaratório normal, colocado na posição do real declaratório, possa deduzir do comportamento do declarante, salvo se este não puder razoavelmente contar com ele.

Entende-se por declaratório normal o que seja medianamente instruído e diligente, colocado na posição do declaratório real, em face do comportamento do declarante, a não ser que este, razoavelmente, não pudesse contar com tal sentido (Pires de Lima e Antunes Varela, *Código Civil Anotado*, vol. I, Coimbra Editora,, 1987, p. 223).

A interpretação dos negócios jurídicos deve ser assumida como uma tarefa científica, tendente a determinar o regime aplicável aos problemas que se ponham no seu âmbito (*in* António Menezes Cordeiro, *Tratado de Direito Civil*, II, Parte Geral, 4.ª ed., Almedina, p. 685).

Como se assinala no ac. do Supremo Tribunal de Justiça de 28/10/1997 (citado por António Menezes Cordeiro, na obra e local que se vêm de citar), toda a interpretação jurídica tem uma função constitutiva da juridicidade e uma índole normativa incompatíveis com a sua caracterização como uma pura hermenêutica.

No caso concreto, apurou-se qual a vontade real dos AA. e da R. "A...". Há que levar em linha de conta que nos encontramos perante um negócio celebrado por escritura pública.

E prescreve o art.º 238.º/1 do C.C. que nos negócios formais não pode a declaração valer com um sentido que não tenha um mínimo de correspondência no texto do respetivo documento, ainda que imperfeitamente exposto. No n.º 2 do mesmo artigo consigna-se que esse sentido pode, todavia, valer, se corresponder à vontade real das partes e as razões determinantes da forma do negócio se não opuserem a essa validade.

É o que ocorre no caso vertente. O que os vendedores quiseram foi vender parcela determinada e o que os compradores pretenderam foi comprar parcela determinada. A razão determinante da forma legal e imperativamente imposta para a celebração de negócios de alienação de imóveis é a segurança jurídica. Ora a vontade real das partes não se opõe à segurança jurídica. Os AA. não se podem, por isso, prevalecer de um sentido da declaração que não corresponde à sua vontade real.

Em conclusão, os AA., apesar de serem efetivos proprietários do imóvel, devem, com este fundamento, ver-lhes vedado o exercício do direito de preferência.

Ainda que tal não se entendesse, também por via do abuso do direito seria de concluir que não assiste razão aos apelantes.

O abuso do direito é uma figura reconduzível ao âmbito mais vasto da boa-fé e expressamente prevista no art.º 334.º do C.P.C..

Sendo as normas jurídicas gerais e abstratas, nem sempre conduzem diretamente a soluções de justiça e de equidade. É neste contexto que surge o instituto do abuso do direito, figura reconduzível ao âmbito mais vasto da boa-fé expressamente prevista no art.º 334.º do C.C..

A boa-fé exprime os valores fundamentais do sistema, que tem exigências que se projetam nos direitos subjetivos. O desrespeito por essas exigências dá azo ao abuso do direito. Não se pretende cometer ao juiz, para além da função jurisdicional, uma função ética ou política, mas remeter para o ordenamento jurídico de um ponto de vista sistemático

Segundo o disposto neste artigo, é ilegítimo o exercício de um direito quando o titular exceda manifestamente os limites impostos pela boa-fé, pelos bons costumes ou pelo fim social ou económico desse direito.

A propósito desta norma, escreve Menezes Cordeiro (Cordeiro, António Menezes, *Da Boa-Fé*, vol. II, Coimbra, Almedina, pp. 661 e 662) que há a considerar "(...) três áreas atinentes à previsão; em causa ficam limites impostos pela boa-fé, pelos bons costumes ou pelo fim social ou económico dos direitos (...) o sujeito exerce um direito - move-se dentro de uma permissão

normativa de aproveitamento específico -, o que, já por si, implica a incidência de realidades normativas e deve, além disso, observar os limites impostos pelos três fatores acima isolados, dos quais um, a boa-fé".

A lei emprega conceitos indeterminados, como sejam a boa-fé, bons costumes, fim social ou económico do direito, para ver alcançados instrumentos capazes de promover, no caso concreto, uma busca mais apurada da justiça (Menezes Cordeiro, *Tratado de Direito Civil Português*, I - Parte Geral, Tomo I, p. 198). Trata-se de uma válvula de segurança que visa obstar a eventuais injustiças decorrentes do exercício do direito. Ao lado da justiça, encontra-se a *paz jurídica como expressão da ideia de direito* (Baptista Machado, *Obra Dispersa*, Volume I, Scientia Jurídica, Braga, 1991, p. 346).

A lei emprega conceitos indeterminados, como sejam a boa-fé, bons costumes, fim social ou económico do direito, para ver alcançados instrumentos capazes de promover, no caso concreto, uma busca mais apurada da justiça (Menezes Cordeiro, *Tratado de Direito Civil Português*, I - Parte Geral, Tomo I, p. 198). O fim social ou económico do direito convoca uma construção historicamente enquadrada, apelando a uma interpretação que dê valor à dimensão teleológica, fazendo-a preponderar.

Segundo Louis Josserand, seria necessário, para um exercício legítimo dos direitos subjetivos, respeitar a função que justificara a atribuição (*De l'Esprit et de leur Relativité. Théorie de l'abus des droits*, 2.^a ed., 1939, pp. 312 ss., 364 ss. e 388, citado por António Menezes Cordeiro, *Do abuso do direito: estado das questões e perspetivas*, https://www.oa.pt/conteudos/artigos/detalhe_artigo.aspx?idsc=45582&ida=45614).

Prossegue Menezes Cordeiro, no artigo que se vem de citar: *cedo, porém, a meditação científica revelaria que a busca da função dos direitos mais não fazia do que encobrir a necessidade de proceder a uma interpretação mais cuidada das normas jurídicas envolvidas. Pois bem: superada a fase puramente exegética da interpretação e vincada a existência de elementos teleológicos no apuramento das normas jurídicas, ficava satisfeita a necessidade fundamental que ditara, nesta fase, o sucesso da teoria do abuso do direito.*

Castanheira Neves (*Questão-de-facto - questão-de-direito ou o problema metodológico da jurisdição (Ensaio de uma reposição crítica) I - A crise* (1967), 524) considera abuso do direito o comportamento que não contrariando a estrutura formal-definidora de um direito "...viole ou não cumpra, no seu sentido concreto-materialmente realizado, a intenção normativa que materialmente fundamenta e constitui o direito invocado..." E prossegue dizendo que as cláusulas gerais (boa-fé, bons costumes) constituem afloramentos dos princípios do direito justo - princípios que valem para além e

com independência de toda e qualquer prescrição positiva, como expressões que são da própria Ideia de Direito (ibidem, 529).

Através do abuso, a ordem jurídica reage aí (...), à injustiça da situação de facto que se produziria em virtude um comportamento inconsequente (Frada, Manuel A. Carneiro da, Teoria da Confiança e Responsabilidade Civil, Almedina, Coimbra, 2004, p. 861).

Cremos ser acertado afirmar que ocorre abuso do direito se o detentor de um determinado direito, previsto no ordenamento jurídico, o exercita desenquadrado da razão que levou o legislador a prevê-lo.

O excesso cometido deve ser manifesto, clamoroso, ofensiva do sentido ético-jurídico dominante na coletividade (boa-fé e bons costumes), ou desvirtuar os juízos de valor positivamente nele consagrados (fim social ou económico).

Revisitemos o discurso da A.: - *Lógico que não queríamos a do vizinho do lado. Queríamos atrás do nosso, não é? Nunca questionámos que não fosse aquele pedaço.(...) E eu entendi que estava a comprar a minha parte detrás, porque, efetivamente, se o meu terreno tem uma casa e, ao lado, iriam ser construídas duas casas, a parte detrás, correspondia três pedaços, cada um com a sua*

No âmbito da elaboração periférica do exercício da boa-fé, as figuras de comportamento inadmissível mais vulgarmente admitidas são o *venire contra factum proprium*, a *supressio*, a *surrectio*, a *exceptio doli*, a *inalegabilidade formal*, o *tu quoque* e o exercício em desequilíbrio.

A figura do *venire contra factum proprium* consiste no exercício de uma posição jurídica contrária ao comportamento anteriormente assumido pelo exercente. Como se lê no ac. da Relação do Porto de 21-5-2024 (proc. 407/22.2T8ETR.P1, Anabela Dias da Silva), *tal modalidade do abuso do direito comporta duas atitudes da mesma pessoa que se encontram diferidas, espaçadas temporalmente, sendo que o primeiro desses comportamentos, designado como factum proprium, é contrariado pelo segundo.*

No caso concreto, os AA. quiseram adquirir uma parcela precisa e determinada de terreno, a que ficava nas traseiras da sua casa. Cingiram o seu uso a essa mesma área. Aquando da compra ficaram cientes de que existiriam mais duas casas ao lado da sua. A essas casas ficariam afetas as parcelas correspondentes nas traseiras, a usar pelos vizinhos. Previram e aceitaram esse uso. Chocaria a consciência jurídica que se vissem agora encabeçados no direito a adquirir essas parcelas por força da sua posição de proprietários numa quota ideal, prevalecendo-se de um direito que não tinham interesse nem intenção de exercer, reconhecendo aos proprietários das casas que se encontravam em situação similar às suas direitos equivalentes aos seus.

Conclui-se que, seja por via da interpretação do acordado entre os AA. e a R.

“A...” de acordo com a sua efetiva vontade, seja por via do abuso de direito, improcede o direito de preferência que os AA. pretendiam exercer.

*

e - Dos demais pedidos formulados pelos AA..

Quanto aos remanescentes pedidos formulados pelos AA. são estes os seguintes:

B) que seja declarada a ineficácia da compra e venda concretizada em 6 de novembro de 2020 e 15 de janeiro de 2021 entre a 3.^a R. e os 4.^{os} e 5.^{os} RR.;

C) que seja declarada a ineficácia, a nulidade, invalidade e ilegalidade da compra e venda concretizada em 6 de novembro de 2020 e 15 de janeiro de 2021 entre a 3.^a R. e os 4.^{os} e 5.^{os} RR. e de nenhum efeito, já que foi concretizada por pessoa inibida nos termos do artigo 189.^o n.^o 2, alíneas b) e c) do Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas, por sentença transitada em julgado e, por isso, impedida de representar a 3.^a R.;

D) que seja declarada a ineficácia, a nulidade, invalidade e ilegalidade das comunicações assinadas pelo R. GG, enviadas à A. mulher, e bem assim o seu teor, por terem sido concretizadas por pessoa inibida, nos termos do artigo 189.^o n.^o 2, alíneas b) e c) do Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas, por sentença transitada em julgado e por isso impedida de representar a 3.^a R.;

E) que os RR. sejam condenados a entregarem os referidos prédios aos A.A., livres e desocupados.

F) que seja ordenado o cancelamento de todos e quaisquer registos que a 3.^a R. e os 4.^{os} e 5.^{os} Réus, compradores hajam feito a seu favor em consequência da compra dos 2/3 indivisos dos supra referidos prédios, designadamente os constantes das inscrições correspondentes à ap. ... e à ap. ... de 2021-01-15 e outras que estes venham a fazer;

Sem prescindir,

G) que seja declarada a nulidade, nos termos do artigo 241.^o do Código Civil, por a 3.^a Ré e os 4.^{os} e 5.^{os} Réus terem simulado na compra e venda concretizada em 6 de novembro de 2020 e 15 de janeiro de 2021 um preço superior ao real para prejudicar os Autores preferentes, e em consequência se digne fixar o preço de 2/3 indivisos dos prédios rústicos identificados no artigo 1.^o e dos quais os AA. já são proprietários de 1/3.

Já se vê que a legitimidade dos AA. para formular os pedidos identificados sob as alíneas B), C) e D) lhes adviria da sua qualidade de preferentes, o que, dissemos já, não se verifica.

No que se refere aos pedidos formulados sob as alíneas E) e G) (entrega dos prédios e cancelamento dos registos) a respetiva procedência seria

decorrência do reconhecimento do direito de preferência. Tampouco podem, por conseguinte, merecer acolhimento.

*

B - Do recurso subordinado interposto pelos RR. CC, DD, EE e FF

a - Da nulidade da sentença por excesso de pronúncia

Os RR. CC e mulher DD e EE e mulher FF recorreram da sentença proferida na parte em que se pronuncia sobre o direito de preferência dos AA.

relativamente às compras e vendas de 6 de novembro de 2020 e de 15 de janeiro de 2021. Estão em causa as vendas da “B..., Lda.” a CC e a EE e às respetivas mulheres Alegam que os AA. não formularam pedido de declaração de preferência em relação a estas compras e vendas.

Preceitua o art.º 615.º/1/d do C.P.C. que é nula a sentença quando o juiz deixe de pronunciar-se sobre questões que devesse apreciar ou conheça de questões de que não podia tomar conhecimento.

A sentença recorrida sustentou que os AA. teriam implicitamente pedido que se julgasse verificado o seu direito de preferência por referência à aquisição pelos RR., ora apelantes, das quotas partes dos imóveis em apreço.

O princípio do pedido está ínsito na figura estruturante do princípio do dispositivo que continua a caracterizar o processo civil (art.º 661.º/1 do C.P.C.).

Sem embargo, o princípio da cooperação entre o tribunal e as partes que preside ao atual modelo de processo civil dita que se procure esgotar os resultados úteis para o processo. Está em causa o primado do conteúdo sobre a forma, do direito substantivo, sobre o direito adjetivo.

Como sublinha Lopes do Rego no ac. do S.T.J. de 7-4-2016 (proc.

842/10.9TBPNF.P2.S1), *a prevalência de uma visão que tende a sacralizar a regra do dispositivo, dando-lhe nesta sede uma supremacia tendencialmente absoluta, conduz a resultado profundamente lesivo dos princípios - também fundamentais em processo civil - da economia e da celeridade processuais.*

Assim, é lícito ao tribunal, requalificar ou reconfigurar a caracterização de um articulado, atribuir ao autor, por uma via jurídica não coincidente com a que estava subjacente à pretensão deduzida, aquela que corresponde à melhor forma de compor o litígio.

Se é certo que o princípio do pedido domina o processo privado, impedindo que o tribunal decida para além ou diversamente do que foi pedido, isso “não obsta a que profira uma decisão que se inscreva no âmbito da pretensão formulada” (*in* ac. do S.T.J., de 11-2-2015, proc. 607/06.2TBCNT.C1.S1, Abrantes Geraldés).

É, por isso, de admitir “o suprimimento ou correção de um deficiente enquadramento normativo do efeito prático-jurídico pretendido pelo autor ou

requerente, admitindo-se a convalidação do juiz para o decretamento do efeito jurídico ou forma de tutela jurisdicional efetivamente adequado à situação litigiosa” (Lopes do Rego, *O princípio do dispositivo e os poderes de convalidação do juiz no momento da sentença*, in “Estudos de Homenagem ao Prof. Doutor José Lebre de Freitas, vol. I, Coimbra Editora, 2013, p. 794). Atente-se ainda em que o art.º 3.º/3 do C.P.C. preceitua que o juiz deve observar e fazer cumprir, ao longo de todo o processo, o princípio do contraditório, não lhe sendo lícito, salvo caso de manifesta desnecessidade, decidir questões de direito ou de facto, mesmo que de conhecimento oficioso, sem que as partes tenham tido a possibilidade de sobre elas se pronunciarem. Dúvidas não há de que o princípio do contraditório é um dos princípios estruturantes do processo civil. A não observância do contraditório, no sentido de não se conceder às partes a possibilidade de se pronunciarem sobre a questão a conhecer, na medida em que esta seja suscetível de influir no exame ou decisão da causa, constitui uma nulidade processual, nos termos do art.º 195.º do C.P.C..

Compulsada a petição inicial e os respetivos pedidos afigura-se-nos claro que tal pedido implícito não existiu. Os AA. pedem que se declare o seu direito de preferência relativamente à venda da R. “A...; Lda.” à R. “B..., Lda.” e, nessa sequência, a invalidade do negócio celebrado entre a R. “B...” e os ora apelantes. De acordo com a tese dos AA., que são quem configura os termos da ação, o direito de preferência verifica-se por referência à primeira venda. Aliás, a ser esse pedido julgado procedente, naturalmente, não existiria direito de preferência quanto à venda aos RR. ora recorrentes.

Em súmula, o processo civil é conformado pelo princípio do dispositivo, mas este deve ser temperado por uma perspetiva flexível e substancialista, que assegure uma tutela jurisdicional adequada à situação sob litígio. Sem embargo, não deve haver decisão sobre pedidos não formulados. Admiti-lo contenderia com o já referido princípio do contraditório.

A pronúncia do tribunal de 1.ª instância a respeito de pedido não formulado fere a sentença de nulidade nessa estrita medida.

Nos termos do disposto no art.º 665.º/1 do C.P.C., ainda que declare nula a decisão que põe termo ao processo, o tribunal de recurso deve conhecer do objeto da apelação.

Na situação concreta, uma vez que a sentença incorreu em nulidade por ter conhecido de pedido no sentido de o julgar improcedente nada há a decidir em contrário.

*

V - Dispositivo

Nos termos sobreditos, acorda-se em julgar a apelação interposta pelos AA.

totalmente improcedente, mantendo-se a decisão recorrida e a apelação subordinada interposta pelos RR. CC, DD, EE e FF procedente, nada havendo, porém, a alterar na decisão recorrida.

*

Custas, quer do recurso principal, quer do recurso subordinado pelos AA., por terem decaído totalmente em ambas as pretensões (art.º 527.º/1/2 do C.P.C.).

*

Porto, 12-12-2025

Teresa Maria Fonseca

Nuno Marcelo de Nóbrega dos Santos de Freitas Araújo

José Nuno Duarte