

Supremo Tribunal de Justiça **Processo nº 74/24.9T8VPT.L1.S1**

Relator: HENRIQUE ANTUNES

Sessão: 13 Janeiro 2026

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: REVISTA

Decisão: NEGADA A REVISTA

CAUSA DE PEDIR **AMPLIAÇÃO** **ALTERAÇÃO**

OBJETO DO LITÍGIO **PRINCÍPIO DA ESTABILIDADE DA INSTÂNCIA**

CONFISSÃO **AÇÃO DE PREFERÊNCIA** **AQUISIÇÃO**

PRÉDIO RÚSTICO **COMPROPRIETÁRIO**

CONTRATO DE COMPRA E VENDA **NULIDADE DO CONTRATO**

CONHECIMENTO OFICIOSO **INCOMPATIBILIDADE**

DUPLA CONFORME

Sumário

I. A causa de pedir apenas pode ser alterada ou ampliada em consequência de confissão feita pelo réu, aceita pelo autor, ou com fundamento em factos, necessariamente constitutivos, supervenientes.

II. A ampliação da causa de pedir só é admissível se for compatível com a causa petendi ampliada, o mesmo sucedendo com a alteração da causa de pedir, se a modificação consistir na alegação de uma nova causa de pedir que não substitua a anterior e ambas as causas de pedir sejam insusceptíveis de hierarquização numa causa de pedir principal e numa causa de pedir subsidiária.

III. A consequência jurídico-processual da inadmissibilidade da modificação da causa de pedir é a inalterabilidade do objecto inicial do processo.

IV. O dever de conhecimento oficioso da nulidade de um acto jurídico - como

de qualquer outra questão que seja oficiosamente cognoscível - exige, como conditio sine qua non, para ser correctamente exercido, que os factos constitutivos dessa invalidade substantiva tenham sido transmitidos ao tribunal de modo admissível ou lícito, o que comprovadamente não ocorre quando a alegação dos enunciados de facto correspondentes se resolver uma alteração ou modificação inadmissível da causa de pedir.

Texto Integral

Acordam no Supremo Tribunal de Justiça:

1. Relatório.

AA e BB propuseram no Juízo de Competência Genérica de Vila do Porto, do Tribunal Judicial da Comarca dos Açores, contra CC e cônjuge, DD, e ORG 1, Lda., acção declarativa constitutiva, com processo comum, pedindo que *lhes seja reconhecido o direito de haver para si o direito vendido pelo primeiro réu à segunda ré, pelo preço de € 30 000,00, em reconhecimento do seu direito de preferência.*

Fundamentaram esta pretensão no facto de, com o primeiro réu, serem proprietários, em comum e sem determinação de parte ou direito, do prédio rústico localizado em A Merêncio, São Lourenço, Santa Bárbara, Vila do Porto, de aquele réu, por carta de 17 de Maio de 2023, lhes ter comunicado que era sua intenção vender o prédio a ORG 1, Lda., por € 90 000,00, proposta que, por carta de 23 de Maio de 2023, aceitaram, tendo-lhe solicitado o IBAN para pagamento da quantia de € 30 000,00, correspondente à fracção de 1/3 de que era proprietário, tendo o primeiro réu, por carta de recebida a 26 de Maio de 2023, dado conhecimento que era sua pretensão proceder à venda da sua parte no imóvel, informado que o negócio seria feito a favor daquela empresa, pelo valor de € 90 000,00, carta a que responderam defendendo a interpretação de que o preço de € 90 000,00 proposto correspondia à totalidade do prédio e não à fracção, e de o primeiro réu lhes ter comunicado, por e-mail de 27 de Dezembro de 2024, sem referir o cartório, o comprador e o preço, ter vendido o seu 1/3 do terreno, acabando por descobrir, em Abril de 2024, que, por contrato de compra e venda de 11 de Dezembro de 2023, autenticado perante advogada, a venda da fracção de 1/3 do prédio pelo preço de € 90 000,00, a fim de obstar à sua preferência, tendo, por isso, o direito de preferir na sua venda à segunda ré, pelo preço de € 30 000,00.

Os demandados defenderam-se por exceção dilatória, alegando a ilegitimidade do réu CC por estar desacompanhado do respectivo cônjuge, com quem é casado sob o regime de comunhão de adquiridos, por exceção peremptória, invocando a caducidade do direito dos autores, e por impugnação, afirmando a inveracidade de parte dos factos articulados por aqueles. Alegaram ainda que os demandantes agem de má fé ao pretenderem que o tribunal acredite que só descobriram em Abril de 2004, que o réu, à sua revelia, havia vendido a adega e depois a sua quota no terreno e, com base nisso, *pediram a condenação dos RR solidariamente em multa e indemnização, esta não inferior a € 10 000,00.*

Com fundamento em que o pedido de litigância de má fé deduzido pelos réus lhes permite resposta, os autores apresentaram, no dia 20 de Setembro de 2024, um articulado, alegando, nos art.ºs 7.º a 12.º, designadamente, que o compradora, ORG 1, Lda., tem como sócios e gerentes os gerentes daORG 2, mediadora da venda, à qual está expressamente vedado intervir como parte interessada em negócio cujo objecto coincida com o objecto material do contrato de mediação do seja parte, nomeadamente comprar ou constituir outros direitos reais, arrendar e tomar de trespasso para si ou para sociedade de que sejam sócios, bem como para os seus sócios administradores e gerentes e seus cônjuges, descendentes e ascendentes em 1.º grau, o que é passível de coima e no limite de encerramento do estabelecimento e interdição do exercício da actividade. Pediram, a final, a notificação da ORG 2, que gira sob a firma ORG 3 - Mediação Imobiliária Lda., para juntar cópia da sua certidão do registo comercial e da listagem de todos os seus funcionários, gerentes e colaboradores.

A Sra. Juíza de Direito, logo no despacho saneador, proferido no dia 24 de Abril de 2025, depois de não admitir a *ampliação do pedido subsidiário dos autores de exercício do direito de preferência pelo preço de € 90 000,00*, de concluir pela *improcedência do pedido dos autores em reconhecer-lhes o seu direito de preferência*, de entender que o seu direito de preferência caducou decorrido o prazo de 8 dias seguintes à comunicação e de não vislumbrar razões fortes para se dizer de má fé a lide dos autores, absolveu os réus dos pedidos formulados pelos autores e estes do pedido de condenação por litigância de má fé.

Os autores interpuseram desta decisão recurso ordinário de apelação para o Tribunal da Relação de Lisboa, invocando como fundamento da impugnação, designadamente, que alegaram que a sociedade compradora, ORG 1, Lda.,

tem como sócios e gerentes os mesmos da agência imobiliária facto que os impede de intervirem como partes interessadas em negócios que contendam com o seu objecto comercial e que requereram a notificação de ORG 2 para juntar cópia da sua certidão comercial e da listagem de todos os seus funcionários, gerentes e colaboradores, requerimento sobre o qual o tribunal não se pronunciou e devia ter-se pronunciado, porquanto nos termos da al. b) do n.º 2 e n.º 3 do art.º 17.º da Lei n.º 15/2013, de 8 de Fevereiro, às empresas de mediação imobiliária, aos seus sócios, representantes legais, cônjuges, ascendentes ou descendentes está expressamente vedado intervir como parte interessada em qualquer negócio que incida sobre imóvel compreendido no contrato de mediação, o que determina a nulidade do negócio, nos termos dos artigos 286.º e 294.º do Código Civil, por violação de disposição legal imperativa.

Porém, o Tribunal da Relação de Lisboa, por acórdão, unânime, proferido no dia 9 de Outubro de 2025, ao examinar a arguição da nulidade da decisão apelada por omissão de pronúncia no tocante às alegações dos autores, contidas nos artigos 7.º a 12.º do articulado oferecido no dia 20 de Setembro de 2024, com fundamento em que *extravasam o objecto da acção tal como foi estruturado na petição inicial, no limite consubstanciam uma ampliação da causa de pedir ilegal porque deduzida fora dos limites traçados nos artigos 264.º e 265.º do Código de Processual Civil em contradição com os fundamentos da acção e os pedidos formulados, que não tendo sido formulado pedido de declaração de nulidade do negócio jurídico relativamente ao qual os autores se sentem preteridos, aquelas alegações são inconsequentes e que da circunstância de tais alegações terem sido produzidas no contexto da tomada de posição acerca do incidente de litigância de má fé e de impugnação do conteúdo do contrato de mediação imobiliária, o Tribunal a quo entendeu, e bem, que eram inócuas ou irrelevantes para a apreciação do litígio, julgou improcedente a apelação.*

Os autores interpuseram deste acórdão recurso ordinário de revista excepcional, pedindo *se declare oficiosamente a nulidade do negócio realizado entre os RR.*

Os fundamentos da revista, e da sua admissibilidade, expostos nas conclusões, são os seguintes:

1 - Os AA. na resposta às exceções invocadas e pedido de litigância de má fé formulado pelos RR. alegaram, entre o mais, que o negócio foi intermediado pela agência imobiliária ORG 2.

2 - A sociedade compradora ORG 1, Lda. tem como sócios e gerentes os mesmos da agência imobiliária ORG 2 facto que os impede de intervirem como partes interessadas em negócios que contendam com o seu objeto comercial.

3 - O Tribunal da Relação no douto Acórdão sub iudice reconhece que os RR. compradores violaram as normas imperativas do art. 17.º n.º 2, alínea b) e n.º 3 do DL 15/2013 segundo as quais está expressamente vedado à empresa de mediação intervir como parte interessada em qualquer negócio que incida sobre imóvel compreendido no contrato de mediação de que seja parte, proibição que se estende no caso do interessado no negócio ser sócio ou representante legal da empresa de mediação, ou seu cônjuge, ascendente ou descendente no 1.º grau de qualquer deles.

4 - A violação desta norma imperativa tem como consequência a nulidade do negócio jurídico celebrado.

5- Os negócios celebrados contra disposição legal de carácter imperativo são nulos (art. 294.º do C. Civil).

6 - A nulidade pode ser invocável a todo o tempo por qualquer interessado, mas também pode e deve ser declarada oficiosamente pelo Tribunal. (art. 286.º do C. Civil)

7 - A nulidade não necessita de ser pedida. Basta que seja declarada pelo Tribunal.

8 - Com a declaração da nulidade do negócio ganha-se tempo, economizam-se custos e os recursos e meios humanos dos tribunais e erário público, uma vez que é questão prévia ao próprio direito de preferência dos AA..

9 - Sendo certo que a questão da nulidade do negócio por violação de norma legal imperativa é até prévia à própria questão do direito de preferência dos AA. na venda realizada, já que, destruído o negócio por nulidade, carece de fundamento e cai o direito de preferência a que os AA. se arrogam neste.

10 - Trata-se de questão jurídica de importância fundamental de relevância jurídica para a boa aplicação do Direito e certeza do comércio jurídico.

11 - Assim não o tendo entendido, a douta sentença recorrida violou, entre outros, o disposto no art. 17.º n.º 2 alínea b) e n.º 3 da Lei 15/2003 de 8 de Fevereiro, os artigos 286.º, 294.º, 1409.º, 1410.º e 416.º todos do Código Civil e ainda os artigos 265.º, n.º 2, 611.º n.º 1 e 5 todos do CPC.

Os recorridos, na resposta, concluíram, desde logo, pela inadmissibilidade da revista excepcional e, depois, pela sua improcedência.

A Sra. Juíza Desembargadora Relatora admitiu o recurso como revista excepcional.

2. Delimitação do âmbito objectivo da revista e individualização da questão concreta controversa a resolver.

Como o âmbito objectivo da revista é delimitado, sem prejuízo das questões de conhecimento oficioso, pelo objecto da acção, pelos casos julgados formados nas instâncias, pela parte dispositiva da decisão impugnada que for desfavorável ao impugnante, e pelo recorrente, ele mesmo, designadamente nas conclusões da sua alegação, é uma só a questão concreta controversa que importa resolver: a de saber se o contrato de compra e venda, concluído entre os recorridos, que teve por objecto mediato quota no direito real de propriedade sobre um prédio rústico deve, com fundamento na violação da norma injuntiva contida no art.º 17.º, n.ºs 2, al. b), e 3, da Lei n.º 15/2013, de 8 de Fevereiro, na sua redacção actual, reguladora do acesso e do exercício da actividade de imediação imobiliária, ser declarado nulo (art.ºs 635.º n.º 4, 639.º, n.º 1, e 608.º, n.º 2, *ex-vi* art.º 663.º, n.º 2, do CPC).

A resolução deste problema vincula, naturalmente, à análise da admissibilidade, no caso, da alteração do objecto do processo, em concreto, da modificação, designadamente, do elemento objectivo da instância representado pela causa de pedir.

Previamente, porém, importa resolver uma outra questão, também puramente procedural: a de saber qual é a espécie adequada da revista: se a revista excepcional, interposta pelos recorrentes e admitida pela Relação, ou antes a revista ordinária ou comum.

2.1. Admissão do recurso como revista normal ou comum.

Não oferece dúvida a espécie do recurso - revista - a sua admissibilidade pelo valor da causa, a tempestividade da sua interposição e a *legitimidade ad recursum* dos recorrentes, dado que sucumbiram no recurso de apelação (art.ºs 138.º, n.ºs 1 e 2, 139.º, n.ºs 1 e 3, 247.º, n.º 1, 248.º 1, 629.º, n.º 1, 631.º, n.º 1, 2.ª parte, 637.º, n.º 1, 638.º, n.º 1 e 671.º, n.º 1 do CPC).

O recurso de revista excepcional só é admissível se a revista, ordinária ou comum, o não for por força da causa de exclusão da recorribilidade dos

acórdãos da Relação, de largo espectro, representada pela chamada dupla conforme, de harmonia com a qual não é admitida revista daqueles acórdãos, sempre que confirmem, sem voto de vencido e sem fundamentação essencialmente diferente, a decisão proferida na 1.ª instância (art.º 671.º, n.º 3, do CPC). Dupla conforme que assenta nos pressupostos fortemente discutíveis, de que a decisão da 2.ª instância que confirma a da 1.ª é correcta e de que a decisão da 2.ª instância que revoga a decisão recorrida merece ser confirmada pelo Supremo.¹

Com este causa de irrecorribilidade visa-se racionalizar o acesso ao Supremo e acentuar a função que é característica dos tribunais supremos: a uniformização de jurisprudência. A restrição pode também justificar-se quer pela suficiência e a adequação da actividade do tribunal, que - numa perspectiva abstracta e formal - parte do princípio de que é suficiente a decisão acorde de dois tribunais e abstrai da importância da decisão para as partes, em especial, para o eventual recorrente, e da relevância dos fundamentos da sua impugnação - diversos daqueles que justificam que o recurso de revista seja sempre admissível - quer pela falta de interesse processual do recorrente: a parte que viu a sua pretensão ser julgada de modo idêntico pelas duas instâncias, não carece mais de interesse processual.² No entanto, em certos casos excepcionais, a revista é admissível (art.ºs 671.º, n.º 3, *in fine*, e 672.º, n.º 1, do CPC)

O primeiro pressuposto de admissibilidade da revista excepcional é a inadmissibilidade da revista ordinária ou comum por virtude da *duae conformes sententiae*, i.e., da confirmação sem voto de vencido e sem fundamentação essencialmente diversa, a decisão proferida na 1.ª instância (art.º 672.º, n.º 1, do CPC).

Como a conformidade das decisões das instâncias exclui o recurso de revista que, doutro modo, seria admissível, o que importa determinar é se essas decisões são conformes - *duae conformes sententiae* - não se são desconformes, pelo que se aquelas decisões não forem inteiramente coincidentes, o que interessa determinar é se essa não coincidência equivale a uma não-conformidade. As decisões das instâncias podem ser conformes, mesmo que entre elas se registe alguma desconformidade, o que é confirmado pela regra de que as decisões das instâncias são conformes se as respectivas fundamentações, apesar de distintas, não forem essencialmente diferentes (art.º 671.º, n.º 3, do CPC). Para verificar se o acórdão da Relação é conforme ou desconforme perante a decisão da 1.ª instância há que considerar os elementos das duas decisões. E entre os elementos das duas decisões,

interessantes para a avaliação ou aferição daquela conformidade releva, desde logo, a fundamentação: se a fundamentação das decisões das instâncias for homótropa ou não for essencialmente diferente, a revista é inadmissível; se, porém, a motivação do acórdão da Relação for essencialmente distinta, aquele recurso ordinário é admissível.

É axiomático, no entanto, que a dupla conforme supõe duas apreciações sucessivas da mesma questão de direito, ambas determinantes para a decisão, sendo a segunda confirmatória da primeira. E, manifestamente, não há duas apreciações sequenciais da mesma questão de direito, se apenas a segunda decisão se pronunciou, *ex-novo*, sobre essa mesma questão. E é justamente isso que sucede na espécie da revista.

Realmente, no saneador-sentença não se lê uma única linha relativamente à questão do adquirente da quota do direito real sobre o prédio rústico ter como sócios e gerentes os gerentes da ORG 2, mediadora da venda, e de a esta ser injuntivamente proibido intervir como parte interessada em qualquer negócio que incida sobre imóvel compreendido no contrato de mediação de que seja parte, proibição igualmente aplicável no caso de o interessado no negócio ser sócio ou representante legal da empresa de mediação, ou ser cônjuge, ascendente ou descendente no 1.º grau de qualquer daqueles e que, no ver dos recorrentes, determina a nulidade do contrato de compra e venda concluído entre os recorridos – nem sobre o requerimento de requisição à empresa de mediação imobiliária do documento comprovativo da sua composição societária, da sua gerência e do universo dos seus colaboradores (art.º 17.º, n.º 2, al. b) e 3, da Lei n.º 15/2013, de 8 de Fevereiro, na sua redacção actual).

Silêncio com base no qual os recorrentes alegaram, como fundamento do recurso de apelação – embora sem a qualificarem expressamente como tal – a nulidade, por omissão de pronúncia, da decisão da 1.ª instância que, aliás, era, de todo, patente. E foi no contexto da apreciação da arguição, por aquele fundamento, da invalidade da decisão apelada que o acórdão impugnado, suprindo a omissão, conheceu – substituindo-se ao decisor da 1.ª instância – da questão da invalidade do contrato de compra e venda que julgou improcedente por duas razões: por a alegação dos factos relativos à violação da norma injuntiva proibitiva contida no art.º 17.º, n.º 2, al. b), e n.º 3, da Lei 15/2013, de 8 de Fevereiro, na sua redacção actual, se resolver numa ampliação ilegal da *causa petendi*, contraditória com os fundamentos da acção e o pedido primitivos, e de não ter sido deduzido o pedido de declaração da nulidade do contrato transmissivo.

Portanto, a questão da invalidade do contrato de compra e venda que teve por objecto mediato a quota do direito real de propriedade sobre o prédio rústico comum foi apreciada ou conhecida, *ex-novo*, apenas pelo acórdão impugnado, ainda que no contexto da apreciação da questão do desvalor da nulidade da decisão da 1.ª instância resultante de uma omissão de pronúncia. E não havendo duas apreciações, sucessivas ou sequenciais, de uma mesma questão, segue-se, como corolário que não pode ser recusado, que não houve, relativamente à questão apontada, a dupla apreciação pressuposta pela *duae conformes sententiae* ou *duplex sententia conformis* e, portanto, que não se verifica, no caso, este obstáculo à admissibilidade da revista, ordinária ou comum. E à mesma conclusão se chega, se se perspectivar o problema a partir da diversidade de fundamentação das decisões das instâncias.

Por definição, a fundamentação do acórdão da Relação é necessariamente diferente se assentar num fundamento de procedência ou de procedência do recurso de apelação que deva considerar-se novo, por não ter sido utilizado pela decisão da 1.ª instância. Nesta hipótese, as duas decisões das instâncias são, no plano da motivação, irrecusavelmente diferentes, pelo que a única coisa que resta discutir é se essa diferença de fundamentação é essencial. E será essencialmente diferente se, de harmonia com o critério apontado, se repercutir, de modo decisivo, no sentido da decisão.

No caso, o acórdão contestado julgou improcedente o recurso de apelação, designadamente com fundamento na inadmissibilidade na ampliação da causa de pedir no tocante aos factos dos quais os recorrentes fazem decorrer a nulidade do contrato de compra e venda e na ausência de dedução do pedido de declaração dessa invalidade substantiva. Ora, um tal fundamento de improcedência da apelação é, assim, necessariamente, um fundamento novo, pelo que a fundamentação do acórdão é, também necessariamente, uma fundamentação diversa da expandida pela sentença da 1.ª instância para concluir pela improcedência da acção. E, além de diferente ou distinta, essa fundamentação é também decisiva para a decisão do objecto do recurso de apelação, dado que determinou, necessariamente, a improcedência do fundamento correspondente desse mesmo recurso, com a consequente confirmação da sentença nele impugnada.

Pode compreender-se que a lei retire de uma dupla sucumbência da parte, a inadmissibilidade do recurso de revista, normal ou comum. Mas é também compreensível que a lei exija para que se verifique essa dupla sucumbência a conformidade, tanto da decisão como da fundamentação das decisões das

instâncias, como a unanimidade ou o sentido concordante dos votos dos juízes que intervieram no julgamento da apelação, quer quanto à decisão, quer quanto aos fundamentos. Mas já não se comprehende que a parte seja considerada duplamente vencida quanto a uma questão que apenas foi decidida pela Relação - e que não possa considerar atingida pela preclusão - o que sucederá quando o acórdão daquele Tribunal de instância, apesar de confirmar, sem voto de vencido, a decisão da 1.ª instância, fornecer um *novo fundamento* para a interposição do recurso de revista. O caso paradigmático, e frequente, é o da violação, pelo acórdão da Relação, das normas adjectivas relacionadas com a apreciação da impugnação da decisão da matéria de facto, mais precisamente, com o não uso ou o uso incorrecto pela Relação dos seus poderes específicos sobre a matéria de facto, em que uma jurisprudência reiterada do Supremo descharacteriza a dupla conforme, justamente com o argumento de que a questão emergiu *ex-novo* do acórdão da Relação³. Orientação que, de resto, pode generalizar-se de harmonia com este pensamento: sempre que um fundamento da revista preencha o requisito da novidade, por só ter surgido - e só poder surgir - com o acórdão da Relação, aquele recurso, por ausência de conformidade de decisões, deve ter-se por admissível.

Julga-se que é precisamente esse o caso do recurso.

Os casos de irrecorribilidade são excepcionais (art.º 627.º, n.º 1, do CPC). Essa excepcionalidade vincula a uma aplicação cuidadosa do regime, complexo e difícil, da dupla conforme de modo a evitar uma ampliação da causa de irrecorribilidade correspondente.

Tendo-se isto por certo, segue-se, como corolário que não pode ser recusado, que a revista comum ou normal, é admissível e que a revista excepcional o não é, portanto, que os recorrentes erraram quanto à qualificação do meio processual, erro que se corrige - dada a plena aproveitabilidade do requerimento de interposição do recurso - determinando que se observem os termos processuais adequados: os da revista normal ou comum (art.º 193.º, n.º 3, do CPC).

3. Fundamentos.

3.1. Fundamentos de facto.

As instâncias estabilizaram os factos materiais da causa nos termos seguintes:

3.1.1. Factos provados.

- 1) Pela AP. 4192 de 2010/12/22, encontra-se inscrito a aquisição de 1/3 a favor do Autor BB, 1/3 a favor do Autor AA e 1/3 a favor do Réus CC e DD, de um prédio rústico, sítio em Merêncio, São Lourenço, descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila do Porto sob o nº .85, da freguesia de Santa Bárbara e inscrito na matriz predial rústica sob o artigo ..34;
- 2) Por documento particular autenticado pela Sra. Advogada, Dra. EE, outorgado em 11-12-2023, CC e DD, declararam vender, pelo preço de € 90.000,00, à Ré Legendas e Capítulos Lda., naquele acto representada por FF, na qualidade de sócia e gerente daquela sociedade, 1/3 (um terço) do prédio rústico identificado em 1);
- 3) Por missiva datada de 17-05-2023, o 1.º Réu CC comunicou por escrito aos Autores que, na qualidade de proprietário e legítimo possuidor do prédio descrito em 1), de que era sua pretensão proceder à venda do imóvel a favor da empresa ORG 1, LDA. pelo valor de 90.000,00 €;
- 4) Na missiva referida em 3), o 1.º Réu declara que confere aos Autores “a faculdade de exercer o direito de preferência no negócio acima referido, devendo, no prazo de 8 dias dizer se pretende exercer o seu direito de preferência no negócio supra mencionado e pelo preço acima indicado. Na falta de resposta no prazo legal, presumir-se-á a falta de interesse no exercício de tal faculdade”;
- 5) Por missiva datada de 23-05-2023, os Autores comunicaram ao 1.º Réu o seguinte: “No seguimento da V. carta datada de 17/05/2023 vimos, por este meio, manifestar o nosso interesse em exercer o direito de preferência, na venda da sua quota parte do prédio rústico identificado na sua carta, supra referida, do qual somos comproprietários. Sendo o valor do negócio € 90.000,00 (noventa mil euros) para a venda do imóvel, conforme é referido, por V. Exa., na parte final do 1º parágrafo da mesma carta, queira, por favor, remeter informação do seu IBAN para a transferência da quantia de € 30.000,00 (trinta mil euros), correspondente à sua quota parte (1/3).”;
- 6) Por missiva remetida pelo 1.º Réu e recepcionada pelos Autores em 26-05-2023, o 1.º Réu declarou que “Pela presente, venho na qualidade de proprietário e legítimo possuidor de 1/3 do prédio rústico, sítio em A Merêncio/ São Lourenço - Vila do Porto, freguesia de Santa Bárbara, concelho de Vila do Porto, (...) dar conhecimento a V. Ex.^a que é minha pretensão proceder à venda da minha parte do imóvel, do qual v. Exa é co-proprietário. Desta forma, informo V. Ex.^a que o negócio será feito a favor da empresa "Legendas e

Capítulos, Lda.", pelo valor de 90.000,00€ (noventa mil euros). Pelo exposto venho, ao abrigo do disposto no nº 1 do artigo 1091^a do Código Civil, conferir a V. Ex. a faculdade de exercer o direito de preferência no negócio acima referido, devendo, no prazo de 8 dias, dizer se pretende exercer o seu direito de preferência no negócio supra mencionado, e pelo preço acima indicado. Na falta de resposta no prazo legal, presumir-se-á a falta de interesse no exercício de tal faculdade.”;

7) Por missiva remetida pelos Autores ao 1.º Réu em 01-06-2023, aqueles declaram o seguinte: “No passado dia 19 do corrente mês de Maio, recebemos uma carta de V. Exa, na qual informa que pretende vender o imóvel sito ao local da Merêncie / São Lourenço com o artigo ..34 da matriz predial rústica e .85 do Registo Predial, pelo valor de 90000 (noventa mil) euros, propondo-nos na mesma carta, o exercício do direito de preferência. Ora, nós, abaixo assinados, interpretamos a sua informação, como avaliando o imóvel em questão no valor indicado, e portanto a sua parte (1/3) seria vendida por 30.000 (trinta mil) euros e por isso, no passado dia 23 respondemos á carta acima referida, solicitando um IBAN para podermos transferir o valor da sua parte do negocio, isto é de 30000 (trinta mil) euros. A nossa interpretação pode ser confirmada e validada, de várias formas, nomeadamente pela consideração da informação contida nos pontos abaixo: 1- V. Exa adquiriu a sua parte (1/3) por cerca de 19.000 (dezanove mil) euros no ano de 2011. 2- O negócio agora proposto por si, representa uma valorização de cerca de 57% sobre o valor pago, o que nos parece uma excelente mais valia; 3- O facto de há vários anos (cerca de 4 anos) ter colocado à venda todos os seus junto de agencias imobiliárias, com a notável excepção (que seja do nosso conhecimento) do prédio rustico que é pertença comum de V^a Exa. e dos signatários (artigo ..34 da matriz predial rustica e .85 do Registo Predial), e sem que até á data tivesse sucesso na venda, por exemplo, da sua adega de São Lourenço e da parte do imóvel em questão. 4- O valor requerido na sua carta que recebemos a 19 de maio, contem por escrito, e pela primeira vez, uma avaliação concreta para a venda do mesmo e para poder proceder, finalmente, á venda da sua parte. 5- No passado dia 23 respondemos à sua primeira carta, solicitando um IBAN para podermos transferir o valor da sua parte do negócio, isto é de 30000 (trinta mil) euros. Por isso ficamos muito surpreendidos pela rapidez inusitada, em que na própria semana, a 26 de maio, recebemos uma segunda carta de V. Exa a tentar dar o dito por não dito, a que seria totalmente desnecessário, se V. Exa. não concordasse com a nossa interpretação da sua primeira carta. Por outras palavras, a sua actuação é claramente sinal de que V. Exa concorda com a nossa interpretação da sua

primeira carta, e portanto pretende dar o dito por não dito com a segunda carta, o que naturalmente não aceitamos de forma alguma. Até porque nas próximas semanas poderia repetir e alterar novamente tudo o que escreveu até agora, ad aeternum. 6- Entendemos que a declaração negocial de V. Exa. expressa na primeira carta é para respeitar e fazer cumprir, como é natural. Entendemos adicionalmente á informação supra, deixar bem claro que vamos exercer o nosso direito de preferência. No entanto dado os contornos inusitados de que se reveste esta situação, poderemos ter de recorrer a instancias apropriadas, caso V. Exa não forneça o IBAN para depositarmos o valor de 30000 (trinta mil) euros, solicitado na primeira carta de V. Exa. Entendemos útil, para evitar litigância desnecessária, referir que V. Exa está a incorrer na infração de diversos preceitos e princípios legais relativos e/ou aplicáveis, salvo erro, á alienação imobiliária, e que naturalmente poderão ser avocados em sede própria, como referido acima. Para concretizar o referido no paragrafo acima, a que não somos obrigados, mas como mostra da nossa vontade em evitar litigância desnecessária, chamamos a atenção, por exemplo, de que temos informação que V.º Exa. nos ocultou deliberadamente (agora tal como nos últimos 4 anos) que o terreno que os signatários são comproprietários, vai ser vendido em conjunto com a adega localizada no outro lado da via de acesso publico, que separa os dois imoveis, e por um valor global que não nos foi indicado, sendo que é publico através de anúncios na REMAX, que a adega foi proposta para venda por 480.000 (quatrocentos e oitenta mil) euros. Esta informação devia ter nos sido indicada de forma discriminada, para uma livre e informada formação de opinião sobre o negócio em causa, por incluir também o terreno de que somos comproprietários. Esperando ter respondido claramente á sua segunda carta, e aguardando a indicação do IBAN para os efeitos acima referidos nos próximos 15 dias uteis, subscrevemo-nos atenciosamente.”;

8) Por mensagem remetida pelo Autor BB em 23-05-2023, através do aplicativo WhatsApp, para o Sr. GG, agente imobiliário da ORG 2, aquele declarou o seguinte: “Caro GG. Agradeço o teu contacto telefónico que me colocou ao corrente da situação do terreno de São Lourenço, de que sou comproprietário. Agradecia, para uma nossa melhor avaliação desta questão, que informasses qual o valor do negócio, de forma discriminada, pois que segundo percebi da tua conversa, o terreno (a parte do CC) e a sua adega (edifício para uso vitivinícola, segundo julgo saber) vão ser vendidos em conjunto por um valor único, embora sejam imoveis totalmente distintos como sabes. Agradecendo antecipadamente e com os meus melhores cumprimentos. BB”;

9) Por mensagem remetida pelo Sr. GG, agente imobiliário da Remax4you em 23-05-2023, através do aplicativo WhatsApp, ao Autor BB, aquele declarou o seguinte: "Boa noite BB. Como está na carta o valor do terreno 1/3 rústico está com um valor de 90000€ em nada tem a haver com o urbano sendo este negócio feito no conjunto, neste caso obriga a lei que os rústicos tem de ser informados os confinantes e ou comproprietários, quanto aos urbanos não se aplica por serem distintos é que está o valor dele 90000€.cumprimentos GG";

10) Por e-mail remetido em 14-06-2023, pelo 1.º Réu aos Autores, aquele declarou o seguinte: "Boa tarde BB, Folgo em saber do vosso interesse em exercer o direito de preferência. Quero interpretar a vossa precipitação e violenta reação, por terem presumido que eu estava a tentar usurpar o que não me pertence, tentando vender todo o terreno. Lamento se vos levei a tal interpretação. Precisamente para que não subsistissem dúvidas, enviei a segunda carta a clarificar que não estava a vender o que não me pertence. Tal como sei que vocês seriam incapazes de uma tentativa de usurpação do valor da minha quota parte do terreno. também eu seria incapaz de tal ato.

Exatamente por isso clarifiquei e volto a clarificar o que estou a vender: Apenas coloquei à venda, aliás apenas posso colocar à venda e atribuir um valor ao que me pertence. Assim, tal como referido. 90 000€ é o valor de venda da minha quota parte do terreno. Repito por outras palavras para vos poupar a inter-pretações: estou a vender um terço do terreno pelo valor de 90 000€ (Noventa Mil Euros). Quando tiverem um tempinho, e se mantiverem o interesse, podemos combinar para se tratar do Contrato Promessa de Compra e Venda e da marcação da Escritura. Abraço, CC. PS. Não sei se fui suficientemente claro, na identificação do terreno que estou a vender: - 1/3 do prédio rústico, sito em A Merêncio/São Lourenço - Vila do Porto, freguesia de Santa Bárbara, concelho de Vila do Porto, inscrito na matriz predial rústica sob o artigo ..34, descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila do Porto sob o nº .85 (Valor de venda: Noventa Mil Euros).";

11) Por e-mail remetido em 27-12-2023, pelo 1.º Réu aos Autores, aquele declarou o seguinte: "Boa tarde BB, quero comunicar a ambos que vendi a minha quota-parte do terreno que tínhamos em comum. Vendi: 1/3 do prédio rústico, sito em A Merêncio/São Lourenço - Vila do Porto, freguesia de Santa Bárbara, concelho de Vila do Porto, inscrito na matriz predial rústica sob o artigo ..34, descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila do Porto sob o nº .85. Votos de um bom ano novo.

3.1.2. Facto não provado.

Os Autores tiveram conhecimento dos elementos constantes da venda referida em 2), em Abril de 2024.

3.2. Fundamentos de direito.

O objecto do processo, i.e., a matéria o assunto que tribunal é chamado a decidir, é constituído por dois elementos: o pedido e a causa de pedir. O primeiro destes elementos objectivos da instância é constituído pela forma de tutela jurisdicional requerida para o direito ou para o interesse legalmente protegido, o efeito jurídico que a parte pretende obter com a acção; o segundo - a *causa petendi* - é constituído pelos factos necessários para individualizar aquele direito ou este interesse⁴ (art.ºs 5.º, n.º 1, e 532.º, n.º 1, d), do CPC). Os factos integrantes da causa de pedir são apenas os factos essenciais de que emerge a situação jurídica alegada pela parte: dado que a qualificação jurídica dos factos pertence ao tribunal, a causa de pedir é o facto concreto e não a categoria legal em que se enquadra o facto alegado, é o acto ou facto jurídico concreto do qual o autor faz derivar o direito ou o interesse a tutelar - e não a valoração jurídica que lhe atribui⁵.

O objecto do processo condiciona o objecto da decisão, ou seja, aquilo que é pedido e alegado pela parte é aquilo que pode ser apreciado e decidido pelo tribunal, ponto que é dominado por esta regra: o tribunal deve apreciar tudo o que é pedido pela parte - mas não pode apreciar mais do que aquilo que foi pedido. Dito doutro modo: a relevância intraprocessual da causa de pedir e do pedido, nos processos dominados pelo princípio da disponibilidade objectiva, concretiza-se nesta regra: a causa de pedir e o pedido fixam os limites de cognição do tribunal (art.ºs 5.º, n.º 1, e 615.º, n.º 1, d), do CPC). Ao juiz ou juízes é, deste modo, proibido que se ocupem de questões que as partes não tenham suscitado, a menos que a lei lhes permita ou lhes imponha o conhecimento oficioso (art.º 608.º, n.º 2, do CPC). Por isso que a decisão - o despacho, a sentença ou acórdão - é nula quando conheça de questões de que não podia tomar conhecimento, portanto, quando esteja viciada por excesso de pronúncia (art.º 615.º, n.º 1, d), 2ª parte, do CPC). Por força deste corolário do princípio da disponibilidade objectiva, verifica-se um tal excesso, por exemplo, sempre que o juiz ou juízes utilizam, como fundamento da decisão, matéria não alegada ou absolvem ou condenam num pedido não formulado. A decisão é, pois, nula quando condene em quantidade superior - num mais - ou em objecto diverso do pedido - num *aliud*. Este excesso de pronúncia pode, pois, ser parcial ou qualitativo, consoante o tribunal conheça de um pedido quantitativamente ou qualitativamente distinto do que foi formulado pelo

autor (art.ºs 609.º, n.º 1, e 615.º, n.º 1, c), do CPC).

Todavia, a vinculação temática do tribunal à causa de pedir não limita a liberdade do tribunal na sua qualificação. Bem pelo contrário. O tribunal não só goza de liberdade quanto à qualificação da causa de pedir, como, segundo um princípio de exaustão, tem o dever de esgotar todas as possíveis qualificações jurídicas dos factos que a integram⁶. Daquela liberdade de qualificação resultam como corolários, de um aspecto, que o tribunal pode extrair dos factos alegados uma pretensão material ou pedido diferente daquele que a parte alega, por exemplo, que a acção não deve proceder com base na responsabilidade contratual, mas com fundamento em responsabilidade extracontratual e, de outro, que a correcção da qualificação jurídica da causa de pedir indicada pelo autor não representa qualquer alteração da causa de pedir⁷. O limite à liberdade de qualificação reside, tão-só, em que a convolação seja tão ampla que conduza a um meio de tutela de conteúdo essencialmente diferente do visado pelo autor⁸. A liberdade de escolher a causa de pedir é apenas a liberdade de escolher os factos que servem de fundamento à acção e não a de os qualificar do ponto de vista jurídica e da de decidir a norma jurídica que lhes é aplicável⁹.

De harmonia com o princípio da estabilidade da instância, uma vez citado o réu, a instância deve manter-se a mesma, designadamente, quanto ao seu objecto, i.e., quanto ao pedido e a causa de pedir (art.º 260.º do CPC). Mas estabilidade não significa imutabilidade, dado que se admite, dadas certas condições, a modificação do objecto do processo, designadamente através da sua alteração, ampliação ou redução (art.º 260.º, *in fine*, 264.º, e 265.º do CPC). A modificação – convencional ou legal – do objecto do processo orienta-se nitidamente por um princípio de protecção do demandado, dado que esta parte não pode ver-se obrigada, sem mais, a defender-se de um novo objecto, protecção que justifica a regulação fundamentalmente da alteração e da ampliação do objecto do processo (art.ºs 264.º e 265.º do CPC).

A alteração ou modificação da causa de pedir verifica-se quando são alegados factos diversos ou distintos daqueles que foram primitiva ou originariamente invocados como fundamento do pedido, i.e., quando sejam alegados factos que preenchem uma previsão legal diferente daquela a que eram subsumíveis os factos objecto da alegação anterior. A alteração da causa de pedir dá-se quando esta passa ser outra – mas já não quando se verifica uma simples alteração da qualificação jurídica dos factos alegados como *causa petendi*; a alteração do pedido ocorre quando o pedido, o efeito jurídico ou a providência

que o autor pretende obter do tribunal, passa a ser diverso ou distinto. A partir da alteração, a causa de pedir pode ainda ser objecto de ampliação, através da adição de um ou mais factos constitutivos à causa de pedir anteriormente invocada que permita subsumi-la também a uma nova previsão legal. A incompatibilidade entre a nova causa de pedir a causa de pedir primitivamente alegada não obstaculava a alteração, se a nova *causa petendi* substituir a anterior. Quando isso não suceda, i.e., quando a alteração consistir na alegação de uma nova causa de pedir que não substitua a anterior, a alteração é inadmissível se a nova *causa petendi* for incompatível com a primitiva, contanto que ambas as causas de pedir sejam insusceptíveis de hierarquização numa causa de pedir principal e numa causa de pedir subsidiária, i.e., se houver uma contradição absoluta entre esse elementos objectivos da instância. A incompatibilidade da ampliação da causa de pedir com a causa de pedir primitiva, torna-a inadmissível, dado que, também neste caso, se não verifica uma substituição da causa de pedir, mas a simples adição, à causa de pedir anterior, de um ou mais factos de feição constitutiva.

A alteração do objecto do processo é um acto constitutivo: sendo admissível, o novo objecto substitui-se ao anterior, mas os efeitos próprios da propositura da acção e da citação do demandado apenas se produzem relativamente ao novo objecto a partir da modificação; sendo a alteração inadmissível, a modificação é inválida, mas essa invalidade não constitui uma excepção dilatória que implique a inadmissibilidade do processo a partir da alteração: significa apenas que o processo continua com o objecto primitivo [10](#).

Abstraindo da modificação convencional, i.e., por negócio processual, do objecto do processo, a causa de pedir apenas pode ser alterada ou ampliada em consequência de confissão feita pelo réu, aceita pelo autor; o pedido pode ser ampliado até ao encerramento da discussão em 1.ª instância, desde que seja consequência ou desenvolvimento do pedido primitivo (art.º 265.º, n.ºs 1 e 2, do CPC). A admissibilidade da modificação conjunta ou simultânea do pedido e da causa de pedir, está submetida a um critério de conexão: ela é permitida desde que tal não implique convolação para relação jurídica diversa da controvertida, i.e., se o novo objecto for conexo com o anterior (art.º 265.º, n.º 6, do CPC).

Fora destes condicionalismos - segundo a orientação que se julga correcta - a alteração, unilateral do objecto do processo é ainda admissível, aliás, em termos menos restritivos, através de articulado superveniente. Neste caso é, no entanto, necessário que estejam reunidos os pressupostos de admissibilidade do articulado superveniente, designadamente quanto à

superveniência, dos factos, nomeadamente, constitutivos, quer essa superveniência seja objectiva ou meramente subjectiva, entendendo-se por factos objectivamente supervenientes os ocorridos posteriormente ao termo do prazo de oferecimento do respectivo articulado e por factos subjectivamente supervenientes os factos anteriores de que a parte só teve conhecimento depois do *terminus ad quem* do prazo da apresentação do respectivo articulado (art.º 588.º, n.º 2, do CPC). A superveniência subjectiva pressupõe, porém, que a parte desconhecia sem culpa própria, o facto, i.e., que o seu desconhecimento não se deve à violação de um dever de diligência, pelo que a parte deve alegar - e demonstrar - além da superveniência, que a ignorância do facto não lhe é censurável (art.º 588.º, n.º 2, *in fine*, e n.º 4, do CPC).

De harmonia com a petição inicial, o objecto do processo era constituído, na plano da *causa petendi* pela situação jurídica de compropriedade dos autores e dos demandados pessoas singulares de um prédio rústico - i.e., da existência de um conjunto de direitos sobre a totalidade de uma coisa corpórea que reciprocamente se autolimitam no seu exercício¹¹, por uma situação de concurso entre direitos reais da mesma espécie, v.g., de propriedade, em que direitos iguais recaem, em simultâneo, sobre uma mesma coisa, atingindo-a na totalidade - pela titularidade, pelos autores do direito de preferir na venda da quota dos réus no direito real relativo àquele bem imóvel a terceiros e na violação, pelos réus pessoas singulares, desse mesmo direito (art.ºs 1403.º, n.ºs 1 e 2, e 1409.º, n.ºs 1 e 2, do Código Civil); o pedido consistia, *ex-littera*, no reconhecimento do direito dos autores de haver para si a quota alienada (art.º 1410.º, n.º 1, do Código Civil).

Diz-se preferência real a afectação jurídica de uma coisa em termos de, sendo um direito relativo a ela, objecto de transmissão, a título oneroso, poder ser adquirido, em detrimento do projectado adquirente, pelo preço acordado com este, por uma pessoa individualmente considerada¹².

O direito de preferência - que também é muitas vezes denominado de direito de opção, prelação, preempção ou tanteio - visa, em geral, solucionar conflitos entre titulares de direitos reais, permitindo a reunião, na mesma esfera jurídica, das coisas ou direitos geradores desse conflito¹³. É o que sucede, precisamente, com o direito de preferência do comproprietário, na venda ou na dação em pagamento, a estranhos, da quota de qualquer consorte, que visa facilitar o termo da comunhão, reunindo numa várias pessoas ou direitos de propriedade relativos à mesma coisa (art.ºs 1409.º e 1410º do Código Civil).

Esta obrigação preferência, embora se integre como faculdade no conteúdo de um direito real, resulta da lei; é, portanto, insofismável o seu carácter real. Mas o carácter real da preferência não obsta, naturalmente, à sua violação pelo obrigado a ela.

Quando ocorra uma tal violação, a lei disponibiliza ao titular da preferência uma particular acção real: a acção de preferência (art.º 1410.º, n.º 1, do Código Civil). A acção de preferência tem nítida feição constitutiva, dado que, de harmonia com a orientação consistente da jurisprudência e de acordo com uma orientação claramente maioritária da doutrina, tem por objectivo último a produção de um efeito jurídico novo: a substituição, com eficácia *ex tunc*, do adquirente pelo preferente na titularidade do direito que aquele adquiriu, em violação da preferência, sobre a coisa corpórea a ela sujeita¹⁴. O efeito do exercício da preferência não é a aquisição de um *ius in re* – mas sim a aquisição da qualidade de parte ou sujeito de determinado contrato, por via do qual se adquire a posição real sobre a coisa alienada: o preferente é colocado, com eficácia retroactiva à data da conclusão do contrato de alienação, na posição do terceiro adquirente, tudo se passando como se o negócio transmissivo tivesse sido originariamente concluído entre o preferente e o alienante. O contrato transmissivo concluído em violação da preferência é, pois, inteiramente válido e eficaz e tem necessariamente de o ser, dado que se não for, não se verifica o efeito transmissivo do direito e, logo, a constituição, na esfera do preferente, do direito de preferir, dado que – embora isto não seja inteiramente incontroverso – apenas se pode lançar mão da acção real de preferência no caso de alienação da quota na coisa comum concretizada a terceiro estranho aos consortes (art.º 1410.º, n.º 1, do Código Civil).

Portanto, o objecto originário do processo resolvia-se, comprovadamente, numa acção real constitutiva e o efeito jurídico último com ela visada pelos autores era a obtenção de uma sentença, constitutiva, que lhes reconhecesse o direito de, em detrimento da demandada, adquirente, haver para si a quota ideal no prédio rústico comum alienada àquela pelos réus consortes.

Todavia, sob o pretexto de responderem ao pedido de condenação por litigância de má fé, deduzido pelos demandados na contestação, os autores alegaram a identidade dos sócios e gerentes do adquirente da quota – ORG 1, Lda. – e da mediadora encarregada da venda – ORG 2 – que constitui, no seu ser, violação da proibição, actualmente contida no art.º 17.º, n.º 2, b) e 3, da Lei n.º 15/2013, de 8 de Fevereiro, na sua redacção actual – mas nesse momento não invocaram, *expressis verbis*, a nulidade do contrato de alienação, nem formularam, com fundamento naqueles factos, um qualquer

pedido v.g. o declaração da nulidade do contrato de compra e venda e de condenação na restituição das prestações objecto do contrato de alienação. Do mesmo modo, também não alegaram sequer a superveniência, necessariamente subjectiva, daquele facto, nem logicamente que só tomaram conhecimento dele em momento posterior ao da apresentação da petição inicial, nem se propuseram produzir, sobre a superveniência e a ausência de culpa própria na ignorância dos factos, qualquer prova - o que explica que o acórdão impugnado não se tenha detido na apreciação da admissibilidade da alteração do objecto do processo resultante do carácter, ainda que meramente superveniente, dos novos factos. Superveniência que também não foi alegada no recurso de apelação, mas apenas na alegação da revista - através da afirmação *de que tal facto só veio ao conhecimento dos AA através do pedido de litigância de má fé formulado pelos RR na sua contestação e que só nesse momento se aperceberam da ilegalidade do negócio atenta a qualidade de agentes imobiliários da empresa compradora interveniente no negócio* - afirmação que, de resto, não levaram, como deveriam, às respectivas conclusões (art.º 639.º, n.º 1, do CPC).

Quer se entenda que se trata de uma simples ampliação da causa de pedir primitiva - como se entendeu no acórdão impugnado - quer da alteração dessa mesma causa de pedir através da alegação de uma nova causa de pedir, a modificação deste elemento objectivo da instância sempre se deve ter, indiscutivelmente, por inadmissível. Por duas boas razões, aliás: porque a modificação desse elemento objectivo da instância não resulta de qualquer confissão feita pelos demandados na contestação nem foi invocada através de alegação concludente do carácter superveniente, ainda que puramente subjectivo, dos factos correspondentes e da proposição da prova dessa superveniência e da não censurabilidade da ignorância do facto e da sua não alegação no momento processual adequado; porque a ampliação ou a alteração da causa de pedir é incompatível com a causa de pedir desenhada ou exposta na petição inicial: a causa de pedir e o direito invocado naquele articulado assentam ou pressupõem a validade do contrato de alienação; esse mesmo contrato, de harmonia com a ampliação ou com a alteração da causa de pedir - que não substituiu a causa de pedir originária, como linearmente decorre do recurso de apelação, e à qual não foi impresso um carácter subsidiário - é, na perspectiva dos recorrentes, nulo por violação de uma norma injuntiva. A par da modificação da causa de pedir os recorrentes alteraram, no recurso de revista, um outro elemento do objecto do processo: o pedido. A pretensão primitiva de haver para si a quota no direito real de propriedade sobre o prédio rústico foi declarada e expressamente substituída,

por inteiro, pela de declaração da nulidade do contrato transmissivo daquela mesma quota.

E se aos recorrentes não era admissível a alteração da causa de pedir - e do pedido - logo na primeira instância, menos o é na instância de recurso - *maxime*, no recurso de revista, recurso em que os recorrentes, face à improcedência do pedido e da causa de pedir originária, a abandonam por inteiro, substituindo-a pela causa pedir alterada ou modificada, integrada apenas pelos factos de que, no seu ver, decorre a nulidade, por violação de norma imperativa do regime jurídico regulador do contrato de mediação imobiliária, do contrato de alienação concluído entre os recorridos. Factos que, aliás, não se mostram adquiridos para o processo, dado que a qualidade de sócio e gerente de uma sociedade comercial apenas documentalmente pode provar-se e um tal documento não se mostra junto ao processo (art.ºs 364.º, n.ºs 1 e 2 do Código Civil, 7.º, n.º 1 do Código das Sociedades Comerciais, 3.º, n.º 1, a) e c) e g), 13.º, n.º 2 e 14.º, n.º 1, do Código do Registo Comercial).

Para se furtarem à exactidão destas conclusões, os recorrentes obtemperam que a questão da nulidade do contrato de alienação concluído entre os recorridos, é de conhecimento oficioso, proposição que é inteiramente correcta: como regra, a nulidade deve ser declarada *ex-offício*, a todo o tempo, pelo tribunal (art.º 286.º do Código Civil). É certo que o sistema recursório português assenta no modelo de reponderação e, portanto, caracteriza-se pela proibição de apresentação de questões novas nos tribunais superiores, excepto se forem de conhecimento oficioso, dado que tais questões constituem sempre objecto implícito do recurso.

Mas o dever de conhecimento oficioso da nulidade substantiva de um acto jurídico - como de qualquer outra questão que seja oficiosamente cognoscível - exige, como *conditio sine qua non*, para ser correctamente exercido, que os factos constitutivos dessa invalidade substantiva, além de demonstrados, tenham sido transmitidos ao tribunal de modo admissível ou lícito, o que comprovadamente não sucede no caso da revista em que aqueles enunciados de facto foram trazidos para a lide através de uma alteração ou modificação inadmissível da causa de pedir e, em momento posterior e já na instância do tribunal *ad quem*, mesmo do pedido.

A consequência jurídico-processual da inadmissibilidade da modificação do objecto do processo é a já assinalada: o objecto originário ou primitivo do processo permanece inalterado. Objecto originário ou primitivo - a acção real constitutiva de preferência - que, por força da delimitação objectiva do âmbito

da revista que decorre das respectiva conclusões, se mostra julgado por decisão de improcedência transitada em julgado e que, por isso, não constitui objecto admissível da revista (art.ºs 628.º e 635.º, n.º 4, do CPC).

Tendo-se estes enunciados - como se deve - por exactos, é meramente consequencial a correcção do acórdão impugnado e logo também a improcedência da revista.

Do percurso argumentativo percorrido extraem-se, pela sua saliência, as proposições conclusivas seguintes:

- A causa de pedir apenas pode ser alterada ou ampliada em consequência de confissão feita pelo réu, aceita pelo autor, ou com fundamento em factos, necessariamente constitutivos, supervenientes;
- A ampliação da causa de pedir só é admissível se for compatível com a *causa petendi* ampliada, o mesmo sucedendo com a alteração da causa de pedir, se a modificação consistir na alegação de uma nova causa de pedir que não substitua a anterior e ambas as causas de pedir sejam insusceptíveis de hierarquização numa causa de pedir principal e numa causa de pedir subsidiária;
- A consequência jurídico-processual da inadmissibilidade da modificação da causa de pedir é a inalterabilidade do objecto inicial do processo;
- O dever de conhecimento oficioso da nulidade de um acto jurídico - como de qualquer outra questão que seja oficiosamente cognoscível - exige, como *conditio sine qua non*, para ser correctamente exercido, que os factos constitutivos dessa invalidade substantiva tenham sido transmitidos ao tribunal de modo admissível ou lícito, o que comprovadamente não ocorre quando a alegação dos enunciados de facto correspondentes se resolver numa alteração ou modificação inadmissível da causa de pedir.

Os recorrentes sucumbem no recurso. Essa sucumbência torna-os objectivamente responsáveis pela satisfação das respectivas custas (art.º 527.º, n.ºs 1 e 2, do CPC).

4. Decisão.

Pelos fundamentos expostos:

1. Admite-se a revista como revista normal ou comum;
2. Nega-se a revista.

Custas pelos recorrentes.

2026.01.13

Henrique Antunes (Relator)

Maria Clara Sottomayor

Isoleta Almeida Costa

1. João de Castro Mendes/Miguel Teixeira de Sousa, Manual de Processo Civil, AAFDL, 2022, Vol. II, pág. 195.[←](#)
2. Rui Pinto, Repensando os requisitos da dupla conforme (art.º 671.º, n.º 3, do CPC), Julgar, Online, Novembro de 2019, pág. 4.[←](#)
3. V.g. Acs. do STJ de 26.11.2020 (11/13), 16.12.2020 (4016/13), 08.12.18 (2639/13) e 11.10.2018 (617/14), Abrantes Geraldes, Recursos em Processo Civil, 7.ª edição, Almedina, 2022, págs. 427 e 428, Miguel Teixeira de Sousa, Dupla Conforme e vícios na formação do acórdão da Relação, disponível em blogippc.blogspot.com, entrada de 01/04/2015,[←](#)
4. Miguel Teixeira de Sousa, Algumas questões sobre o ónus da alegação e da impugnação em processo civil, Scientia Iuridica, Tomo LXII, n.º 332, 2013, págs. 401 e 402[←](#)
5. Ac. do STJ de 01.10.2019 (20427/16).[←](#)
6. Acs. do STJ de 26.06.2023 (105557/19), 15.09.2022 (180/20), 09.07.2014 (236/10) e de 02.07.1991 (080329)[←](#)
7. João de Castro Mendes/Miguel Teixeira de Sousa, Manual de Processo Civil, AAFDL, 2022, Vol. I, págs. 417 e 418.[←](#)
8. Ac. do STJ 18.09.2018 (21074/18).[←](#)
9. Ac. do STJ de 17.10.2024 (1514/20).[←](#)
10. Miguel Teixeira de Sousa, CPC online, CPC – Livro II, pág. 156.[←](#)

11. Oliveira Ascensão, Direito Civil, Reais, Coimbra Editora, 1983, pág. 246, Menezes Cordeiro, Direitos Reais, Reprint, Lisboa, Lex, 1979, pág. 618, Carvalho Fernandes, Lições de Direitos Reais, Quid Iuris, 1997, págs. 322 e 323, e José Alberto C. Vieira, Direitos Reais, Coimbra Editora, 2008, págs. 385 a 391. [←](#)

12. António Menezes Cordeiro, Direitos Reais, cit. pág. 776. [←](#)

13. Os direitos de preferência de base legal, tal como os de origem convencional, desde que reais, merecem, regra geral, a qualificação de direitos reais de aquisição – cfr., na doutrina, v.g., Pires de Lima e Antunes Varela, Código Civil Anotado, vol. I, 4^a edição, Coimbra, 1987, pág. 389, Antunes Varela, Das Obrigações em Geral, vol. I, 10^a edição, Coimbra, 2000, pág. 379 e António Menezes Cordeiro, Direitos Reais, cit., pág. 776 – e na jurisprudência – v.g., os Acs. do STJ de 03.12.98, CJ, STJ, VI, IV, pág. 136 e da RP de 02.11.95, CJ, XX, V, pág. 195. Henrique Mesquita – Obrigações e Ónus Reais, Coimbra, 1990, págs. 222 e 225 - notando que no exercício da preferência não há a aquisição de *ius in re*, mas sim da qualidade de parte ou sujeito de certo contrato, conclui tratar-se antes de uma relação jurídica complexa, integrada por direitos de crédito e direitos potestativos, que visam proporcionar e assegurar ao preferente uma posição de prioridade na aquisição, por via negocial, de certo direito, logo que se verifiquem os pressupostos que condicionam a prelação. A esta posição aderiu Mário Júlio de Almeida Costa - Direito das Obrigações, 8^a edição, Coimbra, 2000, pág. 407 – e a ela se devem as dúvidas suscitadas no Ac. do STJ de 08.11.1994, CJ, STJ, II, III, pág. 123. [←](#)

14. Acs. do STJ de 17.11.2015 (480/11), 23.11.2010 (2822/03), 19.12.2004 (04B3891), 21.10.2003 (03^a2822) e de 21.09.1989 (077752); Vaz Serra e Antunes Varela, RLJ Ano 73, pág. 470 e Elsa Vaz Sequeira, *in* Comentário ao Código Civil, Direito das Coisa, UCP, págs. 418 e 419. Diferentemente, contudo, no sentido de que o efeito da procedência da ação de preferência é a constituição entre o sujeito passivo e o preferente de um contrato novo, que se torna perfeito com a respectiva sentença constitutiva, Agostinho Cardoso Guedes, O Exercício do Direito de Preferência, Porto, 2006, págs. 665 e ss.

[←](#)