

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 962/23.0T8FLG.P2

Relator: ANA LUÍSA LOUREIRO
Sessão: 16 Janeiro 2026
Número: RP20260116962/23.0T8FLG.P2
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: CONFIRMADA

DIREITO DE PREFÊRENCIA DO ARRENDATÁRIO

ARRENDAMENTO DE PARTE DE IMÓVEL INDIVISO

Sumário

O direito de preferência previsto na al. a) do n.º 1 do art. 1091.º do Cód. Civil, na redação emergente da alteração introduzida pela Lei n.º 64/2018, de 29 de outubro, não existe nos casos em que o arrendamento apenas incide sobre parte do imóvel (não constituído em propriedade horizontal) objeto da alienação, ou seja, nos casos em que o locado não tem autonomia jurídica face ao imóvel alienado, antes constituindo apenas parte integrante do mesmo, não havendo coincidência, por conseguinte, entre o bem objeto do arrendamento e o bem objeto do direito de propriedade relativamente ao qual se pretende exercer a preferência.

Texto Integral

Processo: 962/23.0T8FLG.P2

Sumário:

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

Acordam na 3.^a Secção do Tribunal da Relação do Porto:

I - Relatório:

Identificação das partes e indicação do objeto do litígio

AA instaurou a presente ação declarativa, com processo comum, contra 1.^{os}) **BB** e **CC**, 2.^{os}) **DD** e **EE**, 3.^{os}) **FF** e **GG**, e contra 4.^a) **HH**, peticionando a procedência da ação, por provada, e em consequência:

a) - Serem os Réus e máxime a 4.^a Ré, condenados a reconhecer o Direito de Preferência do Autor na aquisição do prédio urbano, destinado à habitação, composto por casa sobrada, coberta de telha, duas dependências e quintal, sito na Praceta ..., freguesia ..., concelho de Felgueiras, com a área total de 1.054,00 m², e a área de implantação do edifício de 132,66 m², a confrontar a Norte com II, a Sul com um caminho, a Nascente com os HERDEIROS DE JJ e a Poente com a Estrada, inscrito na matriz no artigo n.º ... da União de Freguesias ... (...), ..., ... e ..., com o valor patrimonial de 14.380,00 €, e descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º ...;

b) E, por via disso, ter o Autor o direito a haver para si a propriedade do identificado imóvel urbano, passando este a ocupar o lugar da 4.^a Ré compradora, mediante o pagamento e o depósito pelo Autor do preço de aquisição do imóvel, do valor do IMT pago e do valor do Imposto de Selo pago, tudo no montante global de 15.370,00 € (quinze mil trezentos e setenta euros), sendo 15.000,00 € do Preço da Venda; 150,00 € do I.M.T. pago; e, 120,00 € de Imposto de Selo pago;

c) Ordenar-se que na Conservatória do Registo Predial de Felgueiras se proceda ao cancelamento da aquisição a favor da 4.^a Ré compradora, do Registo sobre o Imóvel identificado sob a alínea a) do pedido, averbando-se, posteriormente, a aquisição a favor do Autor, de modo a substituir-se na inscrição de aquisição que ali consta a favor da adquirente (Ap. ..., de 2022/10/25) a ora 4.^a Ré pelo Autor

d) - A condenação de todos os réus no pagamento das Custas Judiciais associadas a este processo.

Para tanto, alegou, em síntese, ter o autor, juntamente com o seu pai **KK**, celebrado em inícios de 1994 com a, à data, proprietária do imóvel **LL**, contrato de arrendamento verbal do prédio urbano, destinado à habitação, sito na Praceta ..., freguesia ..., Felgueiras, com a área total de 1.054,00 m2, e a área de implantação do edifício de 132,66 m2, registado sob o artigo matricial n.º ... da União de Freguesias ... (...), ..., ... e ..., com o fim de o utilizarem como armazém para guardar material utilizado para a sua atividade comercial que consiste na compra, venda e reparação de materiais de jogos e lazer, contra o pagamento da quantia anual de 96.000\$00 (noventa e seis mil escudos), a efetuar em duodécimos mensais de 8.000\$00 (oito mil escudos) no 6.º dia de cada mês, em mão, na habitação da proprietária.

Durante o ano de 2007, por o seu pai ter abandonado o negócio, passou o autor a explorar, em nome próprio, a atividade comercial no imóvel, consistente na compra, venda e reparação de materiais de jogos e lazer, e a ser o seu único arrendatário.

Foram efetuadas sucessivas transmissões da propriedade do imóvel, tendo designadamente o mesmo sido adquirido por escritura de compra e venda outorgado em em 24-03-2009 pelos 1.ºs réus, que ulteriormente, em 26-10-2012, o venderam aos 2.ºs réus, tendo estes, por sua vez, por escritura de 21-03-2014 procedido à venda deste e de outro prédio aos 3.ºs réus, pelo preço global de € 25.000,00, os quais, por escritura pública de compra e venda outorgada em 22-10-2022, venderam o referido prédio à aqui 4.ª ré, pelo preço de € 15.000,00.

O autor não teve conhecimento das transmissões para os 2.ºs e 3.ºs réus nem destes para a 4.ª ré, apenas tomando conhecimento de tais transmissões e dos seus elementos essenciais em março de 2023.

Citados os réus, contestaram:

- A ré **HH**, excepcionando a ilegitimidade do autor e a caducidade do exercício do direito de preferência, e impugnando parcialmente os factos.

Conclui pela improcedência da ação e absolvição do pedido.

- Os réus **BB** e **CC**, **FF** e **GG**, impugnando parcialmente os factos e, designadamente, o invocado contrato de arrendamento e pronunciando-se pela improcedência da ação, por o autor, a ser arrendatário, o ser apenas de um anexo existente no prédio, pelo que não gozaria do direito legal de

preferência na venda da totalidade do prédio, nos termos do art. 1091.º do Cód. Civil, para além de que o anexo se encontra implantado parcialmente sobre outro prédio.

Mais invocou a nulidade do alegado contrato de arrendamento verbal, por à data da alegada celebração do mesmo estar sujeito à realização por escritura pública.

Excecionaram igualmente a caducidade do direito de preferência, por decorrido o prazo de 6 meses contados da data do conhecimento dos elementos essenciais do negócio, anteriormente a março de 2023.

Concluem pela improcedência da ação e absolvição do pedido e pela condenação do autor como litigante de má-fé, por ter alegado ser arrendatário da totalidade do prédio quando em missiva anterior havia feito expressa referência ao arrendamento apenas de um anexo existente no prédio, em multa e indemnização aos réus no valor de € 2.000,00 a cada.

Na fase intermédia da ação foi proferido, em 28-05-2024, despacho saneador que fixou o valor da ação em € 15.370,00, e que julgou improcedente a exceção de ilegitimidade ativa e relegou o conhecimento da exceção de caducidade para a sentença.

Foi ainda fixado o objeto do litígio – «(...) aferir se deve ser reconhecido e declarado judicialmente o direito de preferência do autor, por ser arrendatário, sobre o prédio identificado no artigo 1.º da petição inicial (...) e em consequência se deve o autor ser colocados na posição de adquirente em substituição da 4.ª ré e se deve ser determinado o cancelamento de todos os registos efetuados na sequência do negócio entre aqueles celebrado. Mais cumpre apurar se o autor litiga de má e se deve ser condenado em indemnização aos 1.ºs e 2.º (...)» réus, e os temas da prova.

Após realização da audiência final, o tribunal *a quo* julgou ação improcedente, concluindo nos seguintes termos:

“(...) **1) Não reconhecer o direito de preferência** ao Autor na aquisição do prédio urbano, destinado à habitação, composto por casa sobrada, coberta de telha, duas dependências e quintal, sito na Praceta ..., freguesia ..., concelho de Felgueiras, com a área total de 1.054,00 m², e a área de implantação do edifício de 132,66 m², a confrontar a Norte com II, a Sul com um caminho, a Nascente com os HERDEIROS DE JJ e a Poente com a Estrada, inscrito na matriz no artigo n.º ... da União de Freguesias ... (...), ..., ... e ..., com o valor

patrimonial de 14.380,00 € (catorze mil trezentos e oitenta euros), e descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº

2) **Absolver os réus** de todos os pedidos contra si formulados pelo autor.

3) **Custas** a cargo do autor. (...)”.

Inconformado, o autor apelou desta decisão, apresentando as seguintes **conclusões**:

1.^a – O apelante discorda das respostas dada à matéria de Facto Provada e Não Provada, constantes do ponto III da sentença, concretamente das respostas à matéria de facto provada: inserta nos pontos: 16. a 21., pois entende que a decisão mais correcta e a única possível a esta matéria de facto, deveria ter sido de a dar como não provada, conclusão a obter através da ponderação e análise crítica de todos os documentos juntos aos autos e de todos os depoimentos das testemunhas inquiridas, e por aplicação das regras de experiência comum e do direito aplicável (...);

2.^a – Deveria ter sido dado como não provado que a Ré adquiriu os dois imóveis em conjunto, não provado que teve conhecimento da venda dos mesmos em Agosto de 2022, através de placa a anunciar a venda e o contacto móvel do vendedor, pois apenas e somente a 4.^a Ré afirmou tal, nenhuma outra prova se tendo produzido nesse sentido; (...)

5.^a – Deveria ter dado como não provado que os imóveis estavam devolutos, à data da venda, já que conforme decorre do facto provado do ponto 15, ainda permanecem no imóvel preferendo “pertences que usa para reparação de máquinas e o autor continua a ser o único possuidor das únicas chaves”, facto este que desmente e é contraditório com o facto provado;

6.^a – Deveriam ter sido dados por NÃO PROVADOS os factos referidos nos pontos 22 a 26 da matéria de factos provados, na medida em que da prova produzida em audiência, o que se constata e pode concluir é que depois de 2003, quer o pai do autor quer o autor continuaram a colocar em parte do imóvel preferendo, máquinas de jogo e outros pertences, e aí a fazer reparações, razão pela qual ainda hoje ali permanecem os pertences do autor, e que ele usa o local para reparação e máquinas e continua a ser o único possuidor das únicas chaves de acesso ao mesmo (facto provado 15), pelo que a constatação da existência de máquinas no interior do imóvel, avariadas ou não, e que tal tinha a permissão dos sucessivos proprietários, ou pelo menos nunca teve a oposição de qualquer deles;

7.^a – E que a proximidade da casa do autor com o barracão, que constitui parte integrante do imóvel preferendo, não demonstrava a existência da permissão, mas a existência da continuidade da relação arrendatícia que já vinha do ano de 1994, e à qual nunca – como sobejamente ficou demonstrado – nenhum dos sucessivos adquirentes alguma vez quis pôr termo;

8.^a – Ficou provado e assim deveria ter sido declarado que o que ficou em desuso e em péssimo estado de conservação foi tão só a restante parte do imóvel e não o barracão que dele faz parte integrante;

9.^a – Espúria a alegação de que se manteve a “tolerância” dos 1º R. marido e dos 2ºs RR. que alegadamente notificaram o autor para dali retirar os seus pertences, e não tendo acatado o Autor tal posição, nunca qualquer deles encetou qualquer procedimento judicial, seja para declarar resolvido o arrendamento (fosse por falta de pagamento de rendam, fosse pelo não uso), seja para reivindicar a propriedade e a restituição da respetiva posse (como sucederia acaso a ocupação não tivesse título e fosse apenas consentida ou tolerada);

10.^a – Nenhuma prova foi efetuada, nem documental, nem testemunhal, nem outra de que o barracão que se vê na foto junta pelos 4ª RR. foi construído parte em terreno do prédio do artigo ... e parte em terreno do prédio do artigo ..., porquanto como se vê claramente da referida foto e de outras juntas aos autos, é que o barracão integra o prédio referendo, sendo aliás parte do barracão o suporte de parte do andar do prédio preferendo, pois constitui alicerce de parte do imóvel.

11.^a – A prova de que o barracão do prédio havia sido construído em terreno de dois artigos só poderia ter sido efetuada documentalmente, designadamente através de documentos camarários, identificação da construção em licenciamento camarário, levantamentos topográficos, ou outros, que não foram sequer juntos aos autos; (...)

14.^a – No que concerne à matéria de facto, da petição inicial, dada por não provada, entende o recorrente que o Tribunal deveria ter dada como matéria de facto PROVADA a seguinte matéria de facto: Todos os factos das alíneas A), B), C), D), e), F), G), H), J), K)L), M), N), O), P), Q), R), S), T), X), Y), Z), BB), CC), EE), FF), GG), HH), II), JJ), KK);

15.^a – Os registos das passagens das gravações do depoimento e declarações de parte do Autor, das testemunhas do Autor e das Testemunhas de defesa,

nas partes que se deixaram transcritas, criticamente analisados, expurgados dos interesses evidentes das testemunhas dos RR., todos ligados ao negócio realizado e interessados na sua manutenção, em detrimento de qualquer direito do Autor, e que depuseram com manifesto interesse e até proveito pessoal (as testemunhas filhas da 4ª Ré), e por isso com depoimentos que têm de ser descredibilizados, porque não consistentes com a realidade da situação, nem como o normal acontecer – quem é que adquire imóvel com construções, não verifica o seu interior, nem mesmo após ter tido conversa posterior à aquisição com o Autor !!.

19.ª CONCRETOS MEIOS DE PROVA GRAVADOS, POR REFERÊNCIA AO CONSTANTE DA ATA DE AUDIÊNCIA DE JULGAMENTO, com indicação das passagens da gravação em que o recuso se funda, QUE IMPÕEM DECISÃO DIVERSA SOBRE A MATÉRIA DE FACTO:

Sessão de 10-03-2025

10:05 11:26 01:21:15 - Autor: AA, DEPOIMENTO DE PARTE E DECLARAÇÕES DE PARTE DO AUTOR (...),

20.ª – 11:27 12:09 00:41:54 - Testemunha: MM; Ficheiro (...) (das 12:09:44 horas às 12:28:30 horas).

21.ª – 12:09 12:28 00:18:46 - Testemunha: NN (...);

22.ª – 24 de março de 2025, pelas 13:45 horas, OO, (...) (dos 00:00:01 aos 00:15:31 minutos) das 14:33 às 14:48);

23.ª – PP (...).

Quanto às TESTEMUNHAS ARROLADAS PELOS RÉUS

24.ª – QQ (...) (dos 00:00:01 aos 00:14:51 minutos) das 15:17 às 15:32;

25.ª – RR (...) (dos 00:00:01 aos 00:35:35 minutos). Das 15:33 às 16:09;

26.ª – SS (...) (dos 00:00:01 aos 00:29:37 minutos). Das 16:09 às 16:39; e

27.ª – TT (...) (dos 00:00:01 aos 00:14:35 minutos). Das 16:39 às 16:54.

28.ª – Depoimentos que se transcreveram nos minutos concretos indicados supra, com indicação na própria transcrição, e que conjugados entre si, permitiram e permitem a alteração da matéria de facto dada por provada, na parte supra impugnada. (...)

30.^a – As testemunhas dos RR., incluindo o filha e nora da 4^a Ré, que foi quem terá tratado do negócio, e para ali alegadamente instalar um negócio deles, e não da 4^a Ré, prestaram declaração manifestamente convenientes aos da 4^a Ré, e mesmo, aos seus próprios interesses, o qual não deveria ter merecido qualquer credibilidade. (...)

39.^a – Constituía ónus a cargo dos RR., máxime da 4^a Ré, demonstrar que o Autor tinha tido conhecimento há mais de seis meses, contados da data em que teve acesso e conhecimento integral dos elementos essenciais do negócio.

40.^a – Os RR. e a 4^a Ré não lograram fazer essa prova.

41.^a – O facto referido na alínea KK) dos factos não provados, haveria, pois, de ter sido dado por provado. (...)

44.^a – (...) [D]a prova produzida ficou provado o contrário: a ocupação não era por mera tolerância, havia arrendamento celebrado, verbal, ao menos, pagou rendas, usou e usa a parte do imóvel para a sua atividade, para coisas que queria, designadamente máquinas de flippers, bilhares e peças de máquinas de jogos, que ali reparava, sempre utilizando o espaço como arrendatário.

45.^a – Pelo que a resposta aos factos provados 1) a 8) deveria ter sido conjugada com os factos das alíneas A) a G) e estes terem sido, face à prova produzida, dados por provados, porque a prova da existência do arrendamento, do pagamento de rendas, da ocupação por cerca de 35 anos, que ainda hoje se mantém, e se mantém a favor do A. desde que o seu pai se reformou e deixou de ali entrar,

46.^a – Acrescido do facto de igualmente ficar demonstrado que o negócio ali desenvolvido como arrendatários sempre o foi em nome do Autor e em sociedade com o pai.

47.^a – As declarações do Autor não foram nem parciais, nem interessadas, nem titubeantes, vagas, genéricas, como decorre das transcrições das passagem que relativamente ao Autor foram supra transcritas.

48.^a – As suas declarações foram inclusive corroboradas pelas suas testemunhas, e não foram contraditadas com declarações credíveis das testemunhas dos RR., estas sim manifestamente todas interessadas num desfecho favorável à 4^a Ré, negando as evidências quanto à ocupação, negando o pagamento das rendas, e até o depósito de parte delas, este

documentalmente provado, sendo que embora efetuado em nome do pai do Autor; (...)

51.^a – O Autor, como se verifica pelas suas declarações de parte transcritas, não admitiu que foi o seu pai quem foi fazer o contrato de arrendamento com a LL, antes declarou que o acompanhou, que foi com ele, e que o negócio foi com ele e com o seu pai e a então proprietária. (...)

55.^a – Como o Tribunal admite na fundamentação, e resulta das declarações das testemunhas, supra transcritas, OO, NN e PP garantiram ao Tribunal, com depoimentos credíveis, claros, serenos, sem indícios de querer faltar à verdade, que o Autor após 2003 ali continuou a manter a mesma atividade, que vinha sendo mantida com empresa conjunta com o pai,

56.^a – referindo o OO de forma que se nos afigurou credível e resulta das suas declarações transcritas, que nada sabia do arrendamento, mas garantindo que o Autor é que tinha as chaves do barracão, que ali guardava as máquinas de jogos, que também reparava.

57.^a – A testemunha UU foi perentória ao afirmar que sabia que era paga renda pela utilização do imóvel.

58.^a – A matéria de facto apurada nos autos foi que a atividade exercida pelo Autor e por seu pai, após 2003, se manteve nas mesmas condições de uso e de utilização;

59.^a – Igualmente nenhuma testemunha, do Autor ou dos RR., se pronunciou sobre a cessação do arrendamento fosse ele em nome do pai do Autor ou deste.

60.^a – As regras da normalidade, permitem-nos concluir que, mesmo que o pai do Autor não tivesse depositado mais rendas a partir de Março de 2003, e sendo das regras da normalidade que nenhum senhorio permita que um arrendatário use o locado e não pague a renda, durante mais de vinte anos, facto é que, não obstante esse não pagamento de rendas (assumido desde logo pelo Autor) não logrou que nenhum dos sucessivos proprietários encetasse qualquer procedimento para a cessação do arrendamento e ou para a recuperação do locado. (...)

66.^a – No locado não se depositavam apenas máquinas, exercia-se para além disso, actividade de reparação e de reconstrução das mesmas, como as testemunhas do Autor e este declararam, não sendo possível qualificar esse

arrendamento do local para esse efeito como a permissão de depósito de bens de forma absolutamente gratuita.

67.^a – Não por mais de vinte anos.

68.^a – Tal conclusão afasta-se flagrantemente do normal acontecer, das regras de experiência comum.

69.^a – Pelo que os factos 8) a 11) deveriam ter sido considerados como não provados; e os factos considerados não provados das alíneas A) a G) deveriam ter sido dados por provados.

70.^a – O facto 12, cessação do pagamento das rendas, é que justificaria que fosse intentada a ação de despejo, uma vez que como está perfeitamente demonstrado a sua utilização e ocupação se manteve, e mantém, mais de vinte anos após o ano de 2003. (...)

74.^a – Os factos 22) a 26) não poderiam ter sido dados por provados, face às declarações das testemunhas do Autor, consideradas pelo Tribunal como isentas e credíveis,

75.^a – As declarações do RR, esteve ausente do país desde 1968 até 2009, não tinha conhecimento dos factos ocorridos nesse período, declarou que nunca entrou no espaço e por isso não podia extrair-se das suas declarações o que ele não disse, nem podia dizer, decorrendo dos restantes depoimentos, máxime das testemunhas dos AA. que o espaço não se encontrava devoluto, nem em 2009 nem depois dessa data, e nem hoje ainda.

76.^a – O declarado a este respeito pelo filho e nora da 4^a Ré, que confessaram nunca ter entrado naquele espaço, nem sequer no interior de qualquer dos imóveis, pelo que quanto ao que se encontrava, encontra, no seu interior, nada sabiam.

77.^a – O facto referido em 26) tem de ser entendido da única forma que a prova produzida consignou, e que foi no sentido de que o barracão não se encontra construído no logradouro de outro artigo, mas antes e só em terreno do prédio sobre o qual o Autor exerceu o direito de preferência, e não no logradouro do outro prédio.

78.^a – Acrescente-se que o conhecimento da referida testemunha RR sobre tal matéria era e é manifestamente superficial, pelas razões de facto estar ausente do país por mais de 40 anos, de 1968 a 2009 esteve ausente.

79.^a – Não tem conhecimento nem podia ter perfeito das situações de cada um dos imóveis, só soube explicar que eram dois artigos, mas não é credível a sua informação de que o barracão se mostra edificado em parte do logradouro do prédio do artigo ..., já que o mesmo integra, na sua totalidade o prédio do artigo ...,

80.^a – Pois que, boa parte do mesmo, está edificada e serve de rés do chão, parte, do prédio urbano a que se encontra ligado, estando parte do 1º andar assente sobre “anexo”.

81.^a – Os factos L) a GG são totalmente consentâneos com a versão descrita na inicial, e com as declarações e depoimento de parte do A., que sobre essa matéria de facto prestou, confirmando o histórico de todas as situações de transmissão dos imóveis, devendo as suas declarações ter merecido o acolhimento do tribunal.

82.^a – A audição das suas declarações, e bem assim a transcrição de parte das mesmas, efetuada neste articulado, confirmam a clareza e credibilidade das suas explicações.

83.^a – Os factos HH) e KK) deveriam ter sido dados por provados, designadamente o KK), que não é um facto do foro íntimo do Autor (!!), pois não são factos pessoais os referentes à localização de todas as escrituras de transmissão, designadamente a escritura de transmissão da favor da 4ª Ré, não se descortinando a proveniência ou apuramento da afirmação de que o conhecimento alegado pelo Autor de que só em Março de 2023 conseguiu descortinar e descobrir todos os negócios, designadamente o último, era do seu foro íntimo; (...)

87.^a – Considerando como consideramos que a prova produzida foi mais do que suficiente para se ter dado como assente a existência e subsistência de um contrato de arrendamento, ainda que verbal, entre os proprietários iniciais, a favor dos inquilinos, Autor e seu pai, em vigor desde 1994, com ocupação clara pelo Autor desde essa data até hoje, com pagamento de parte das rendas, sem qualquer oposição a essa ocupação por parte de todos os anteriores proprietário, e mesmo pela atual, que no interior do locado de parte do imóvel do artigo ..., onde ainda se encontram os bens do Autor,

88.^a – Que nunca foi encetada qualquer ação, judicial, para obter a desocupação do locado (despejo ou reivindicação e restituição),

89.^a – Que não se mostrou ter sido provado que o Autor tivesse tido conhecimento dos elementos essenciais do negócio, senão em Março de 2023, e por isso em tempo para intentar a presente ação de preferência, (...)

106.^a – As respostas à matéria de facto no apontado sentido permitiram considerar provado que: autor e o falecido progenitor foram titulares de contrato de arrendamento sobre o prédio referido na petição inicial, pagando a renda de 40,00 €, desde 1994, que a renda era paga em numerário e que no período de 1997 a 2003 foi paga por depósito, na Banco 1..., provado que era exercida atividade comercial no prédio em crise, e que o autor mantém tal atividade, embora não, pague rendas após Março de 2003, mantendo-se todavia no imóvel locado, com as máquinas e demais pertences, provado que nunca alguma vez foi interpelado para retirar os seus pertences do prédio em crise, provado que ao longo das sucessivas transações do prédio em crise nunca foi dado conhecimento ao autor dos exatos termos dos mesmos, nomeadamente os elementos das projetadas vendas, em especial preço e condições de pagamento, o autor só em Março de 2023 teve conhecimento teve conhecimento desses mesmos elementos, encontrando-se em tempo à data da interposição da ação para exercer o direito de preferência relativamente à venda efetuada a favor da 4^a Ré;

107.^a – E, em consequência, da alteração da decisão da matéria de facto nos termos propugnados nestas alegações, deveria ter julgado a ação integralmente procedente, por provada, condenando os RR., designadamente, a 4^a Ré nos pedidos formulados na inicial.

Os réus apelados contra-alegaram, pugnando pela manutenção de decisão do tribunal *a quo* recorrida, tendo ainda os apelados **BB** e **CC**, **FF** e **GG** requerido a ampliação do recurso, nos termos do artigo 636.º, n.º 2, do Cód. Proc. Civil, concluindo nos seguintes termos:

1º – O apelado na sua contestação colocou ao tribunal a quo 3 questões sobre as quais injustificadamente este não emitiu pronúncia a saber: 1) partindo da tese da existência do arrendamento, o mesmo abrangia apenas uma parte do prédio e não a totalidade e que se destinaria ao comércio e não habitação. 2) o barracão usado pelo autor se encontra implanto em parte dos dois prédios que foram vendidos, ou seja, não abrange um prédio único 3) o contrato de arrendamento nulo por falta de forma nunca poderia gerar na esfera jurídica do autor o alegado direito de preferência e ainda invocaram a caducidade do direito de preferência.

2º - No entender do aqui apelados o tribunal a quo porque já tinha elementos claros sobre os factos em causa devia ter também proferido pronuncia sobre as questões sura elencadas, justificando assim de acordo com todas as soluções plausíveis de direito alegadas e discutidas entre as partes (e para a qual foram factos dados como provados) a decisão de improcedência da ação que alcançou apenas sob o fundamento de que não existe qualquer contrato de arrendamento sobre o objeto vendido na esfera jurídica do apelante, o qual agora é sindicado por este.

3º - Neste sentido, omitiu o tribunal a quo - no humilde entender dos aqui apelados - a pronúncia devida sobre as 3 questões elencadas e, consequentemente, a decisão proferida e apelada padece de nulidade (artigo do (artigo 615º, nº 1 c), do cpc) que é, aqui, alegada por devida cautela de patrocínio e como forma de prevenir o não esperado êxito do recurso de apelação interposto.

4º - Caso assim se não entenda, sempre se dirá que o tribunal ad quem mesmo que de razão ao recurso do apelante -o que só por mera hipótese académica se admite - terá sempre de decidir as questões que não foram decididas pela instância recorrida nos termos do artigo 665º, nº 2, do CPC por constarem, já, dos autos todas as questões de facto necessárias para tal e, por isso, tal conduzirá também à improcedência da ação intentada.

Assim sendo, deve o recurso ser julgado improcedente e julgadas procedentes as questões colocadas pelos apelados na sua contestação e não decididas pelo tribunal a quo, fazendo-se assim Justiça.

II - Objeto do recurso:

Considerando as conclusões das alegações do recurso independente interposto pelo apelante, pretende este obter a alteração da decisão de facto - designadamente, peticionando se considerem não provados os factos constantes dos n.ºs pontos **8. a 11., 16. a 21., 22. a 26.** dos factos provados e se considere provada a matéria vertida nas als. **A) a H), J) a T), X), Y), Z), BB), CC), EE) a KK)** dos factos não provados - e, em consequência dessa alteração, a revogação da decisão apelada com o julgamento de procedência da ação.

Considerando as conclusões da ampliação do recurso suscitada pelos réus apelados **BB e CC, FF e GG**, pretendem estes a apreciação das seguintes

questões, não apreciadas na sentença apelada, e das quais resulta a improcedência do pretendido exercício do direito de preferência, ainda que se considere ser o autor titular do direito de arrendamento:

1) O alegado arrendamento destina-se a comércio e abrange apenas parte do prédio e não a totalidade, pelo que o autor não goza de direito legal de preferência na venda do prédio, apenas reconhecido ao arrendatário de todo o todo o prédio urbano ou fração autónoma do mesmo prédio objeto de venda (art. 1091.º do Cód. Civil);

2) O barracão usado pelo autor encontra-se implantado em parte dos dois prédios que foram vendidos, não abrangendo um prédio único, pelo que não pode ser exercido nos moldes pretendidos pelo autor (restrito a um dos dois bens imóveis vendidos).

3) Sendo o contrato de arrendamento nulo por falta de forma, nunca poderia gerar na esfera jurídica do autor o alegado direito de preferência; foi ainda alegada e não conhecida a caducidade do direito de preferência.

Acresce a decisão sobre a responsabilidade pelas custas.

III - Fundamentação:

O tribunal *a quo* considerou os seguintes:

1) Factos provados

Da petição inicial

1 - Encontra-se atualmente registada a favor da 4.ª Ré a propriedade do prédio urbano, destinado à habitação, composto por casa sobrada, coberta de telha, duas dependências e quintal, sito na Praceta ..., freguesia ..., concelho de Felgueiras, com a área total de 1.054,00 m², e a área de implantação do edifício de 132,66 m², a confrontar a Norte com II, a Sul com um caminho, a Nascente com os HERDEIROS DE JJ e a Poente com a Estrada, registado sob o artigo matricial n.º ... da União de Freguesias ... (...), ..., ... e ..., com o valor patrimonial de 14.380,00 € (catorze mil trezentos e oitenta euros).

2 - Este prédio veio à posse da 4.ª Autora, em 22/10/2022, por venda que lhe foi efetuada pelos 3.ºs Réus, sendo que, a compra foi realizada por escritura pública de compra e venda pelo preço de 15.000,00 € (quinze mil euros).

3 - Tendo, o mesmo prédio vindo à posse dos 3.ºs Réus, em 21/03/2014, por venda dos 2.ºs Réus, sendo que, a compra foi realizada quanto a dois prédios distintos, por escritura pública de compra e venda, sendo o preço global acordado de 25.000,00 € (vinte e cinco mil euros), valor referente ao conjunto dos 2 (dois) imóveis.

4 - Do mesmo modo, o prédio referido no articulado 1.º veio à posse e propriedade dos 2.ºs Réus, em 26/10/2012, por venda dos 1.ºs Réus, sendo que, a compra foi realizada, quanto a dois prédios distintos, por escritura pública de compra e venda, sendo o preço acordado pelo imóvel descrito no articulado 1.º de 14.380,00 € (catorze mil trezentos e oitenta euros)

5 - Os 1.ºs Réus adquiriram o imóvel referido em 1) em 24/03/2009, a RR.

6 - RR, vendedor do imóvel aos 1.ºs Réus, adquiriu o mesmo por Partilha Judicial de Herança aberta pelo óbito de VV e mulher II, em 18/03/2008.

7 - VV e mulher II, adquiriram o imóvel por Sucessão por óbito de LL e WW, casados em separação de bens, em 24/11/1998.

8 - O pai do autor foi arrendatário de parte do prédio urbano, destinado à habitação, sito na Praceta ..., freguesia ..., concelho de Felgueiras, com a área total de 1.054,00 m2, e a área de implantação do edifício de 132,66 m2, a confrontar a Norte com II, a Sul com um caminho, a Nascente com os HERDEIROS DE JJ e a Poente com a Estrada, registado sob o artigo matricial n.º ... da União de Freguesias ... (...), ..., ... e ..., desde inícios de 1994 até fevereiro de 2003, que passou a utilizar como armazém para guardar material utilizado para a sua atividade comercial que consiste na compra, venda e reparação de materiais de jogos e lazer.

9 - Tendo o dito imóvel sido arrendado pela, na época, dona e proprietária do imóvel LL, pela quantia anual de 96.000,00 \$ (noventa e seis mil escudos), pagos em duodécimos mensais no valor de 8.000,00 \$ (oito mil escudos), em contrato de arrendamento verbal.

10 - O pai do autor passou a depositar a renda mensalmente na Banco 1... em nome da proprietária II.

11 - O pai do autor pagou todas as rendas, por via de Depósito Bancário de Renda, desde 11/04/1997 até 06/03/2003.

12 - A proprietária, II nunca intentou qualquer Ação de Despejo ou procedimento processual para despejar o pai do autor enquanto arrendatário do imóvel.

13 - O Autor teve as chaves do edifício.

14 - Por volta de dezembro de 2022, o Autor é abordado por um conhecido que se chama SS, filho da 4.^a Ré, que o vem informar que comprou ambos os prédios a que aqui nesta ação nos referimos, tanto o prédio urbano em que o Autor era e é arrendatário, como o terreno do qual pretendia uma porção.

15 - Todavia, ainda lá permanecem pertences que usa para reparação de máquinas e o autor continua a ser o único possuidor das únicas chaves.

Da contestação da 4.^a ré

16 - A Ré adquiriu os dois imóveis em conjunto, tendo conhecimento da venda dos mesmos no início de agosto de 2022, altura em que viu placa a anunciar a venda com o contacto móvel do vendedor.

17 - A Ré sempre teve convicção de que estaria a negociar a compra de apenas um imóvel.

18 - Para a Ré, apesar de tal imóvel ter dois artigos matriciais e descrições na conservatória, a configuração dos prédios, por não vedados, aparentam ser um só.

19 - Não obstante o interesse e vontade de compra da Ré forma-se pela compra conjunta dos mesmos, por serem contíguos e conferirem muita área desocupada à mesma.

20 - Tal área desocupada é o grande motivo da compra pela Ré, uma vez que pretende afetar a mesma ao desenvolvimento do negócio de seu filho, isto é, um stand de carros elétricos.

21 - Os imóveis adquiridos pela Ré estavam à data da compra devolutos.

Da contestação dos 1.^{os} e 3.^{os} réus

22 - Após 2003 foi sendo permitido ao pai do A. que continuasse a colocar num barracão existente em parte do prédio com o artigo ..., coisas velhas ou máquinas de jogo avariadas ou sem uso ou ainda o que quer que o mesmo não quisesse ter em casa.

23 - Isto devido à proximidade deste barracão da casa do pai do A. (em frente apenas separado por um caminho em pedra) e, também, ao estado do barracão em causa que constituía uma espécie de arrumos.

24 - Tendo continuado em desuso e em péssimo estado de conservação - quase em ruínas - quando os referidos prédios nele incluído o referido barracão passou para a propriedade dos 1º R. marido e dos 2º RR, a tolerância manteve-se até ter sido notificado para retirar de o mesmo a aquilo que lá tinha sido autorizado a guardar- até porque o A. e estes ainda eram parentes (tios e primos).

25 - O barracão que se vê na foto junta pelos 4 RR. na sua contestação foi construído parte em terreno do prédio ... e parte em terreno do prédio ...

26 - O artigo correspondente ao imóvel relativamente ao qual o aqui A. pretende exercer o seu direito de preferência é constituído por uma casa em ruínas e, por um logradouro e no extremo do mesmo está construído no mesmo parte do barracão

2) Factos não provados:

Não ficaram demonstrados quaisquer outros factos além dos supra enunciados, sendo que nesta sede não importa atender a juízos de direito e meras conclusões, não tendo resultado provado, designadamente:

A. O Autor era e ainda é arrendatário prédio supra identificado em 8).

B. Sendo a dita quantia paga no 6.º (sexto) dia de cada mês, em mão, na habitação da proprietária.

C. O valor da renda foi sempre pago pelos arrendatários em prazo e sem quaisquer falhas e problemas entre locador e locatário, sendo à época a mãe do Autor quem levava a quantia monetária mensalmente para pagamento da renda.

D. Após o falecimento da, naquela data, proprietária do imóvel, LL, tendo o mesmo sido adjudicado, por partilha, à sua irmã, II, a mãe do Autor deslocou-se, em Abril de 1997, à sua habitação para entrega efetiva da renda, tendo II referido que não queria mais o Autor e o seu pai como arrendatários e pretendia que eles entregassem “aquilo”, referindo que o seu advogado a teria instruído para recusar receber a renda por parte dos Arrendatários.

E. O Autor pagou todas as rendas, por via de Depósito Bancário de Renda, desde 11/04/1997 até 06/03/2003.

F. Sendo que as rendas dos meses posteriores que faltam, foram pagas, mas o Autor não conseguiu encontrar todos os Documentos comprovativos, sendo certo que, mensalmente, o seu pai realizava o depósito da renda conforme exigido.

G. Durante todos esses anos, os depósitos de renda foram sempre pontualmente realizados.

H. Durante o ano de 2007 o pai do Autor abandonou o negócio que ambos praticavam e passou a ser só e unicamente o Autor, em nome próprio, a explorar a atividade comercial no imóvel, consistente na compra, venda e reparação de materiais de jogos e lazer, assim como, a ser o único arrendatário no imóvel referido no articulado 1.^o, sendo senhorios II e VV

I. Em datas que o Autor não consegue efetivamente lembrar ocorreram os falecimentos de VV e mulher II.

J. Após o falecimento dos proprietários o Autor não sabia a quem pagar a renda, uma vez que, não conhecia o conteúdo da Partilha Judicial que ocorria, tendo obtido apenas as algumas e únicas informações através de através de XX, neto de VV e mulher II, que lhe referiu que o prédio ainda não havia sido dividido e que diferentes herdeiros ambicionavam diferentes fins para o imóvel.

K. O Autor pediu então ao referido XX para informar a família que no momento em que o imóvel fosse dividido iria realizar o pagamento de todas as rendas que se encontrassem em dívida durante esse período, assim como, que pretendia fazer uma proposta de aquisição do imóvel ao novo proprietário.

L. Tendo tudo decorrido normalmente até que nos inícios de 2009, BB, prima do Autor, o informou que iria comprar os dois imóveis pertencentes ao herdeiro RR, tanto o artigo ... onde o Autor era Locatário, como o artigo ... que se trata de um outro prédio urbano junto ao prédio referido em 1).

M. Tendo sido perguntado por BB, prima do Autor, se o mesmo iria exercer o Direito de Preferência sobre o imóvel que esta pretendia adquirir, fazendo este uso deste direito pelo facto de ser arrendatário do imóvel referido em 1).

N. O Autor informado pela familiar da aquisição, preço e condições em que a mesma iria adquirir os dois imóveis, informou-a que não iria exercer o Direito de Preferência se a mesma acordasse em, após a compra, vender-lhe alguns m2 do prédio urbano, composto por casa térrea com quintal, sito na Praceta ..., freguesia ..., concelho de Felgueiras, com a área total de 46 m2, e a área de coberta de 37,2 m2, a confrontar a Norte e Nascente com os Herdeiros de JJ, a Sul com II, e a Poente com a Estrada, registado sob o artigo matricial n.º ... da União de Freguesias ... (...), ..., ... e ..., e descrito na Conservatória do Registo Predial de Felgueiras sob o número

O. A familiar do Autor, BB e marido, CC, 1.ºs Réus, aceitaram as exigências do Autor se o mesmo, posteriormente, abandonasse o imóvel onde se encontrava como arrendatário e ainda que o Autor procedesse ao pagamento dos metros quadrados a adquirir, considerando o valor total pago por aquele imóvel a dividir pelos m2 que iria necessitar, sendo que, depois fariam uma retificação de áreas.

P. O Autor aceitou estes termos, dado que, se encontrava entusiasmado até pelo facto de a casa deste ser atrás do prédio urbano registado sob o artigo matricial n.º ..., e porque planeava abrir um acesso à sua habitação para que conseguisse acesso direto à estrada principal, assim como, construir naquele local e, em frente a casa, uma loja em que pudesse concentrar atendimento ao público e armazém para desenvolver a sua atividade comercial, pelo facto de se encontrar a pagar duas rendas para o efeito.

Q. Tendo ficado, assim, naquela data, tudo combinado entre Autor e 1.ºs Réus.

R. Após a aquisição referida no articulado 5.º da PI, o Autor voltou a falar com a BB para concretizarem o negócio que tinham acordado verbalmente.

S. Tendo BB referido que o arquiteto precisava de terminar o projeto para perceberem que parte do dito terreno poderiam vender ao Autor.

T. Este foi o único momento em todos estes negócios que o Autor efetivamente teve conhecimento do negócio efetuado e foi informado sobre o Direito de Preferência e optou por não o utilizar.

U. Seguidamente sempre que o Autor falava com BB esta evitava o assunto e prosseguia com o argumento de que o arquiteto ainda não teria terminado o projeto.

V. Após serem ultrapassados os 6 (seis) meses referentes ao prazo para fazer uso do Direito de Preferência na aquisição a favor da BB, os 1.os Réus, apenas nesse momento, disseram taxativamente ao Autor que já não iriam fazer qualquer negócio porque precisavam da totalidade de ambos os terrenos no projeto.

W. O que azedou a relação entre Autor e 1.os Réus.

X. Como forma de retaliação o Autor optou por deixar de pagar a renda devida aos 1.ºs Réus, sem, no entanto, nunca abandonar o prédio arrendado, continuando a fazer e manter o uso deste perante todos e sendo, inclusivamente, o único a ter a chave do espaço.

Y. Tudo isto prosseguiu sem que o Autor mais soubesse ou fosse informado, na sua condição de arrendatário, sobre todos os negócios posteriores.

Z. E, apesar de não pagar a renda, nunca foi proposta Ação de Despejo contra o Autor, sendo que, se o fosse, o mesmo regularizaria tudo, pelo facto de continuar a ter necessidade do espaço e opção do não de pagamento da renda ter sido apenas uma forma de retaliar sobre a sua prima pela promessa incumprida.

AA. O Autor teve conhecimento que posteriormente a sua prima teve a infelicidade de entrar em Processo de Insolvência quanto a uma clínica em que era sócia gerente em Chaves.

BB. Apesar disso, como nunca viu ninguém diferente no imóvel e como a sua condição de arrendatário nunca tinha sido posta em causa, ignorou essa questão.

CC. Os 1.ºs e os 3.ºs Réus optaram por informar (e não informaram mesmo) o Autor acerca dos elementos essenciais do negócio.

DD. Durante este período os 3.ºs Réus optaram por gradear o terreno de forma a dificultar o acesso ao Autor ao imóvel.

EE. O Autor foi assim totalmente surpreendido quando em julho de 2021 recebeu uma comunicação, via missiva, da Advogada dos 3.ºs Réus, que o informavam que era, agora, FF, pai de BB e seu tio, quem se apresentava como dono e proprietário do imóvel e o acusava de ocupar o anexo, bem sabendo que o Autor realmente o possuía e usava como e na qualidade de arrendatário.

FF. Afirmando que o 3.º Réu, FF, seu tio, já lhe tinha pedido várias vezes para levantar os seus pertences.

GG. O que é nitidamente falso, visto que, no conhecimento do Autor o prédio pertencia a BB.

HH. O Autor não conhece os 2.ºs Réus e não tem conhecimento de que alguma vez estes possuíram o imóvel.

II. Até 30/07/2021, quem se arrolou e se apresentou como o proprietário do imóvel sempre foram os 1.ºs Réus e nunca outro terceiro.

JJ. O Autor foi totalmente ludibriado e dele escondida a respetiva informação quanto às transmissões e nomeadamente quanto aos seus elementos essenciais de forma premeditada para que não pudesse em nenhum momento exercer o seu Direito de Preferência.

KK. Apenas em março de 2023 o Autor conseguiu descobrir e descortinar todos os negócios e os respetivos elementos essenciais que já tinham sido feitos e que tiveram por objeto o prédio urbano do qual é Arrendatário, sem o seu mínimo conhecimento ou informação anteriores.

Da contestação da 4.ª ré

LL. Há várias décadas e sem o depósito de quaisquer bens.

MM. Os imóveis adquiridos pela Ré estavam à data da compra com sinais de não uso (fosse por quem fosse).

Da contestação dos 1.ºs e 3.ºs réus

NN. Em atenção ao que se julgam ser relações da amizade ou afinidade, foi sendo permitido ao pai do A. por mera tolerância dos proprietários que despejasse coisas no barracão.

OO. Desde que o mesmo começou a usar o barracão como depósito para coisas que não queria e para máquinas velhas, em desuso ou avariadas, nunca pagou nada, porque tal utilização sempre foi de mera tolerância, pelo que nunca foi, em momento algum, celebrado qualquer contrato e arrendamento e, por isso, nunca teve o pai do A. ou ambos e muito menos, agora, o na altura das sucessivas vendas alegadas, este, qualquer condição de arrendatário

Impugnação da decisão sobre a matéria de facto

Pretende o autor apelante uma alteração quase total da decisão de facto, mediante a consideração da quase totalidade dos factos provados como não provados e a consideração da quase totalidade dos factos não provados como provados.

Fundamenta esta sua pretensão, quase integralmente, na mera afirmação da sua discordância da motivação da convicção formada pelo tribunal *a quo* sem que, no entanto, logre esclarecer de forma objetiva que concretos meios de prova produzidos determinam diferente decisão.

Com efeito, a impugnação da decisão de facto é, na quase totalidade, efetuada ‘em bloco’, tendo o apelante indicado como “*CONCRETOS MEIOS DE PROVA GRAVADOS, POR REFERÊNCIA AO CONSTANTE DA ATA DE AUDIÊNCIA DE JULGAMENTO, com indicação das passagens da gravação em que o recuso se funda, QUE IMPÕEM DECISÃO DIVERSA SOBRE A MATÉRIA DE FACTO:*”, a integralidade da prova produzida em julgamento: depoimento de parte e declarações de parte prestadas pelo autor e os depoimentos das testemunhas por si arroladas, e os depoimentos das testemunhas arroladas pelos réus, indicando a totalidade da gravação de cada um desses depoimentos, nos moldes identificados nas respetivas atas de julgamento de 10-03-2025 e de 24-03-2025. Efetuiu ainda uma transcrição desses depoimentos com recurso a aplicação informática e sem total revisão do texto transcrito, pelo que tal transcrição apresenta alguns erros e falhas, seja na clara identificação da questão e da resposta, seja na existência de erros no texto transcrito, chegando a surgir texto com conteúdo incompreensível, sem qualquer sentido (veja-se o seguinte texto constante da transcrição do depoimento prestado pelo autor: “[00:06:11 - 00:06:14] Juiz edit_square Só quando fez os pós exercícios, o seu repinto nunca passava resíduos.”).

Dispõe o art. 640.º, n.º 1, do Cód. Proc. Civil que, “[q]uando seja impugnada a decisão sobre a matéria de facto, deve o recorrente obrigatoriamente especificar, sob pena de rejeição:

- a) Os concretos pontos de facto que considera incorretamente julgados;
- b) Os concretos meios probatórios, constantes do processo ou de registo ou gravação nele realizada, que impunham decisão sobre os pontos da matéria de facto impugnados diversa da recorrida;
- c) A decisão que, no seu entender, deve ser proferida sobre as questões de facto impugnadas”.

Conforme se refere no Ac. do TRL de 19-03-2024, proc. [1251/17.4T8PVZ.L1-7 \[1\]](#), que passamos a citar, «(...) a indicação dos meios probatórios que impunham decisão diferente (...) deve, por um lado, ser consequente, isto é, deve compreender a explicação dessa imposição – por exemplo, uma testemunha ter afirmado *concretamente* aquilo que se pretende que seja dado por provado ou tenha negado aquilo que se pretende que seja dado por não provado. Por outro lado, quando a impugnação seja fundada em prova gravada, deve o apelante, conforme resulta do disposto no art. 640.º, n.º 2, al. a), do Cód. Proc. Civil, “indicar com exatidão as passagens da gravação em que se funda o seu recurso, sem prejuízo de poder proceder à transcrição dos excertos que considere relevantes”.

Sobre cada uma das proposições de facto que integram o objeto do processo, o tribunal formula um “julgamento” ou “decisão”. Embora o termo assumam diferentes sentidos no âmbito processual-civil, o “julgamento”, na sua essência, é o juízo de adesão, ou não, a uma proposição posta. O regime acabado de descrever tem por objeto o juízo apresentado pelo julgador sobre uma *concreta* proposição *de facto*.

Porque sobre o litígio já se pronunciou um órgão jurisdicional independente, e considerando que inexiste para Processo Civil qualquer exigência constitucional da garantia de um duplo grau de jurisdição, este regime é marcado por três características principais: (i) o elevado nível (*standard*) de rigor imposto ao impugnante; (ii) a recondução da impugnação a cada *concreta* proposição de facto julgada (vedando-se a impugnação indiscriminada da decisão respeitante à matéria de facto); (iii) a inexistência da previsão de um convite ao aperfeiçoamento da satisfação dos ónus impostos.

O elevado nível (*standard*) de rigor imposto ao impugnante é revelado pelos ónus previstos neste artigo. A alegação imprecisa (na concretização dos pontos impugnados e dos meios de prova pertinentes, ou na indicação da decisão alternativa apropriada) é, não raramente, um fenómeno intencional. A parte tende a ser menos precisa quando se vê forçada a justificar a sua tese contrária à realidade processualmente adquirida, quando a posição sustentada assenta num silogismo falhado ou falacioso. Assim se justifica, sem dificuldade, a proibição de uma impugnação vaga ou ambígua, não sendo claro o seu sentido, prestando-se (propositadamente) a diversas interpretações.

Importa, no entanto, ter presente que o elevado nível de rigor *não equivale a elevado nível de dificuldade*. Pelo contrário, seguro do acerto do seu juízo dissidente sobre determinado ponto da decisão respeitante à matéria de facto, o apelante não terá a menor dificuldade em identificar este *concreto* ponto nem o *concreto* meio de prova em que assenta o seu juízo; menos ainda em enunciar a decisão alternativa que entende dever ser proferida. São estes requisitos ónus que, na generalidade dos casos, qualquer observador atento à produção de prova, ainda que leigo, poderá facilmente satisfazer (apenas se exigindo rigor, labor e eupatia).

A recondução da impugnação a cada *concreta* proposição de facto jugada impõe que *sobre cada específico e individualizado juízo* contestado o recorrente apresente uma fundamentação dedicada. Tendo a impugnação por objeto cada concreto juízo formulado pelo tribunal *a quo* – isto é, cada ponto da decisão de facto, objeto de um concreto juízo sobre uma proposição de facto processualmente adquirida –, sobre este deve ser desenvolvido um específico silogismo demonstrativo, de modo a poder ser o tribunal superior *persuadido* da bondade da posição do impugnante. Assim, cada impugnação constitui-se como uma célula autossuficiente, contendo a indicação do ponto impugnado, o juízo alternativo a formular e o *concreto* meio de prova que diz respeito a esta impugnação, isto é, apenas o segmento da prova produzida pertinente ao concreto silogismo demonstrativo apresentado, devidamente iluminado, destacado da restante prova.

Não pode o apelante despejar num enunciado (ou num bloco de enunciados) todos os pontos da matéria de facto que entende terem sido erradamente julgados, apresentando depois, de um só fôlego, a transcrição de todos os depoimentos prestados que entende serem pertinentes, sem identificar os *concretos* enunciados – contidos em documentos, relatórios periciais ou transcrição de depoimentos gravados, por exemplo – que contradizem cada um dos *concretos* juízos de facto do tribunal *a quo*, e adjudicar ao tribunal *ad quem* a tarefa de distribuir pertinentemente os meios de prova por cada uma das proposições, putativamente, mal julgadas – cfr. o Ac. do STJ de 16-01-2024 (818/18.8T8STB.E1.S1).

Finalmente, devemos notar que a falta de especificação, na motivação, dos concretos meios probatórios constantes do processo ou nele registados, incluindo a falta de indicação das passagens da gravação em que o recorrente funda a sua impugnação, determina a “imediata rejeição do recurso na respetiva parte” (art. 640.º, n.º 2, al. a), do Cód. Proc. Civil). O mesmo é dizer

que a lei não consente aqui a prolação de um despacho de convite ao aperfeiçoamento da alegação, contrariamente ao que sucede quanto ao recurso em matéria de direito, face ao disposto no art. 639.º, n.º 3, do Cód. Proc. Civil.

Assim é por decorrência das características do regime descrito, designadamente, como referido, por serem os ónus impostos de muito simples satisfação, não exigindo mais do que um grau mínimo de diligência na atuação da parte. Recorde-se, a propósito, que, na fase de recurso, todos os recorrentes devem estar patrocinados por advogado (art. 40.º, n.º 1, al. c), do Cód. Proc. Civil) (...)».

No caso em análise, a alegação de recurso apenas muito deficientemente – e só parcialmente – satisfaz os ónus estabelecidos no art. 640.º, n.º 1, do Cód. Proc. Civil.

Não o faz, de todo, na parte em que o apelante indica a totalidade da prova gravada em julgamento como constituindo os “concretos meios de prova” que impõem a pretendida alteração da decisão de facto. Como resulta do supra expandido, o cumprimento pelo aqui apelante dos referidos ónus pressupunha que este tivesse especificado de forma concretizada quais são as concretas afirmações das testemunhas – de que concreta(s) testemunha(s) – que determinam a concreta alteração pretendida, desenvolvendo, sobre cada um cada um dos pontos da decisão respeitante à matéria de facto impugnada, um concreto silogismo demonstrativo justificativo da alteração da decisão de facto.

Nada disto foi feito. O apelante limita-se a expor a sua convicção sobre a análise do conjunto da prova produzida para sustentar uma quase total alteração da decisão de facto, sem a exposição de um raciocínio lógico justificativo da existência de erro do tribunal recorrido na decisão sobre os concretos pontos da decisão de facto impugnados.

Não há, por parte do apelante, um cumprimento mínimo do ónus secundário de *indicação com exatidão as passagens da gravação em que se funda o seu recurso*, no que concerne à prova gravada. A indicação da totalidade da prova gravada e transcrição de longos excertos de todos os depoimentos prestados, aliada ao pedido de alteração em bloco da factualidade provada e não provada, não cumpre tal requisito. Não há uma impugnação concludente da factualidade provada e não provada, por forma a ser perceptível em que medida e com base em que concretos meios de prova houve decisão errada quanto aos concretos factos impugnados.

Está-se aqui, claramente, perante uma impugnação vaga e ambígua, que redundaria num pedido de um verdadeiro ‘*novo julgamento*’ por este tribunal de recurso, para obter uma quase total alteração da factualidade provada e não provada, visando verter para os factos provados a (quase) totalidade da versão alegada pelo autor.

Aliás, além de vaga e ambígua, a impugnação da decisão de facto chega a ser contraditória.

Tal sucede, designadamente, com a impugnação efetuada quanto ao n.º **8.** dos factos provados. O apelante requer, nas conclusões das alegações de recurso, a consideração como não provada da factualidade vertida no n.º **8.** dos factos provados e a consideração como provada das als. **A)** a **G)** dos factos não provados (conclusão **69.ª**). Ora, se a al. **A)** tem o seguinte teor: «*O Autor era e ainda é arrendatário prédio supra identificado em 8).*», resulta evidente a falta de sentido da pretensão do autor de se considerar provado que o autor era e é arrendatário do prédio identificado em **8.** dos factos provados [**parte** do prédio urbano, destinado à habitação, sito na Praceta ..., freguesia ..., concelho de Felgueiras, com a área total de 1.054,00 m², e a área de implantação do edifício de 132,66 m², (...) registado sob o artigo matricial n.º ... da União de Freguesias ... (...), ..., ... e ...] e, em simultâneo, excluir da factualidade provada a totalidade dos n.º **8.** dos factos provados, redundando o alegado na al. **A)** numa remissão para uma inexistência.

De resto, no corpo das alegações de recurso, o apelante alega - em contradição com a pretensão, plasmada nas conclusões, da consideração do n.º **8.** dos factos provados como matéria de facto não provada - que, quanto aos «*(...) factos dados por provados sob os itens 8) (...) quando se refere, ““O pai do Autor foi arrendatário...” deveria ter-se escrito o pai do Autor E O AUTOR FORAM E O AUTOR AINDA É ARRENDATÁRIO, (...)*». Ou seja, o que resulta do corpo das alegações do recurso é a pretensão de alteração do n.º **8.** dos factos provados, por forma a considerar-se provado ser o autor arrendatário da parte do prédio urbano aí melhor descrito, parte essa usada como armazém para guardar material utilizado para a sua atividade comercial que consiste na compra, venda e reparação de materiais de jogos e lazer. No entanto, nas conclusões das alegações de recurso, o apelante pede a eliminação do n.º **8.** dos factos provados, sendo tal ponto considerado não provado, em contradição com o corpo das alegações. Há aqui uma verdadeira contradição, sendo ininteligível a simultânea pretensão de consideração do n.º **8.** dos factos provados como não provado e da al. **A)** dos factos não provados

como provado, na medida em que esta remete para parte da factualidade vertida no n.º **8.**, eliminada do mundo dos factos provados, a saber, a identificação aí efetuada do bem objeto do contrato de arrendamento em que o autor funda o direito de preferência indicado: **parte** do prédio urbano registado sob o artigo matricial n.º ... da União de Freguesias ... (...), ..., ... e ..., utilizada como armazém para guardar material.

Consideramos, deste modo, que a alegação quanto à impugnação da decisão de facto efetuada pelo apelante não satisfaz os ónus estabelecidos art. 640.º, n.º 1, al. b) e n.º 2, al. a), do Cód. Proc. Civil, determinando a rejeição da impugnação da matéria de facto.

Ainda que assim não fosse, sempre se mostraria um ato inútil a apreciação da impugnação da decisão de facto, uma vez que, como resulta das próprias alegações de recurso, não obstante o apelante peticionar a consideração do n.º **8.** dos factos provados como não provado, é o mesmo que, em simultâneo, **aceita** – não impugna – que o bem objeto do pretendo arrendamento é o barracão existente no prédio urbano registado sob o artigo matricial n.º ... da União de Freguesias ... (...), ..., ... e ..., ou seja, apenas uma parte desse prédio.

Tal resulta evidente do teor das alegações de recurso, sendo, de resto, expressamente afirmado na conclusão **18.ª**: “*Das declarações e depoimento de parte do Autor, conjugadas das testemunhas do Autor e das testemunhas da Ré, não pode senão extrair-se que o Autor era, e é, **arrendatário da parte do imóvel descrito na petição inicial** (...)*”. Veja-se ainda o teor da conclusão **6.ª** das alegações de recurso: “*(...) da prova produzida em audiência, o que se constata e pode concluir é que depois de 2003, quer o pai do autor quer o autor **continuaram a colocar em parte do imóvel preferendo**, máquinas de jogo e outros pertences, e aí a fazer reparações, razão pela qual ainda hoje ali permanecem os pertences do autor, e que ele usa o local para reparação e máquinas e continua a ser o único possuidor das únicas chaves de acesso ao mesmo (facto provado 15) (...)*” – sublinhados e realce nossos.

Pretendendo o apelante, com o recurso interposto, o reconhecimento do direito de preferência na venda do prédio urbano descrito no n.º **1.** dos factos provados, fundando tal direito na alegação de ser arrendatário de **parte desse prédio urbano** (o barracão que faz parte daquele imóvel, como se retira claramente do teor das conclusões 6.ª, 7.ª, 8.ª, 10.ª, 11.ª, 12.ª, 13.ª, 18.ª, 35.ª, 56.ª, 77.ª, 102.ª, 103.ª), sempre será de concluir pela **manifesta improcedência do recurso**, nos moldes que adiante explicitaremos, no âmbito da análise dos factos e aplicação da lei, o que torna uma atividade inútil

qualquer apreciação da impugnação da decisão de facto, designadamente, tendente à prova de factos de onde resulta, na perspetiva do apelante, ser o mesmo arrendatário do referido barracão – ou seja, arrendatário de uma parte do imóvel vendido (arrendatário de uma edificação integrante do prédio urbano descrito no n.º 1. dos factos provados). Integraria uma atividade estéril e inútil a reapreciação da decisão de facto, quando dos próprios termos em que o apelante estrutura o recurso interposto – ser o apelante o atual arrendatário de uma parte (barracão) do imóvel vendido (prédio descrito no n.º 1. dos factos provados) – resulta a sua manifesta improcedência – assim, cfr. Ac. deste TRP de 20-02-2024, proc. n.º [4855/22.0T8PRT.P1](#).

Análise dos factos e aplicação da lei

São as seguintes as questões parcelares a apreciar:

- 1. Decisão apelada*
- 2. Fundamentos do recurso – titularidade pelo autor do direito de preferência*
- 3. Direito legal de preferência do arrendatário - art. 1091.º do Cód. Civil*
- 4. Arrendamento não habitacional de parte não autonomizada de um prédio*
- 5. Inexistência de direito de preferência do arrendatário não habitacional de parte não autonomizada de um prédio na alienação de tal prédio*
- 6. Ampliação do recurso*
- 7. Responsabilidade pelas custas*

1. Decisão apelada

A sentença apelada julgou a ação improcedente por ter considerado não ter o autor feito prova do primeiro daqueles que considerou serem os pressupostos de cujo preenchimento depende a verificação da existência do direito legal de preferência consagrado no artigo 1091.º do Cód. Civil:

«(...) 1 - a existência de um arrendamento urbano em vigor à data em que se vai realizar a venda ou a dação em cumprimento e no momento em que o arrendatário tenha conhecimento dos elementos essenciais a tais operações, por forma a que possa exercer o seu direito;

2 - a compra e venda ou a dação em cumprimento, pois que a preferência pressupõe um negócio em que a parte que paga o preço possa ser substituída por outra, sem qualquer prejuízo para o vendedor.

3 - que tais negócios incidam sobre o local arrendado. (...)».

2. Fundamentos do recurso – titularidade pelo autor do direito de preferência

Sustenta o autor o seu recurso na alegação de que, contrariamente ao que foi entendido na sentença recorrida, o autor é arrendatário de parte do imóvel descrito na petição inicial – o barracão existente no prédio descrito no n.º 1. dos factos provados – desde 1994, pagando renda de € 40,00 desde 1994, sendo exercida atividade *comercial* no locado, mantendo o autor tal atividade e mantendo-se no imóvel locado, com as máquinas e demais pertences, embora não pague rendas após março de 2003, nunca tendo sido interpelado para daí retirar os seus pertences e que ao longo das transações do prédio urbano, nunca lhe foi dado conhecimento dos elementos das vendas realizadas, pelo que, com tais fundamentos, conclui que goza do direito de preferência na alienação do prédio descrito no n.º 1. dos factos provados, alienação essa efetuada nos termos referidos no n.º 2. dos factos provados, devendo, por conseguinte, ser revogada a sentença recorrida e julgada procedente a ação de preferência por si intentada, “(...) *condenando os RR., designadamente, a 4ª Ré nos pedidos formulados (...)*” na ação (vd. conclusão 103.ª).

Defende, pois, o apelante que goza do direito de preferência legal decorrente do disposto no art. 1091.º, n.º 1, al. a), do Cód. Civil, disposição legal invocada na petição inicial da ação de preferência intentada, destinada a obter, com fundamento no reconhecimento da existência desse direito de preferência aí consagrado e da sua violação, a transmissão para si do bem imóvel descrito no n.º 1. dos factos provados, objeto do contrato de compra e venda celebrado nos termos referidos no n.º 2. dos factos provados.

3. Direito legal de preferência do arrendatário - art. 1091.º do Cód. Civil

Sobre o direito de preferência do arrendatário dispõe o artigo 1091.º do Cód. Civil, na redação dada pela Lei n.º 64/2018, de 29 de outubro (e não pela Lei n.º 8/2022, de 10 de janeiro [\[2\]](#), que foi referida na sentença apelada), vigente na data da realização da venda referida no n.º 2. dos factos provados, aplicável ao caso *sub judice*, nos seguintes termos:

Direito de preferência

Artigo 1091.º

Regra geral

1 - O arrendatário tem direito de preferência:

a) Na compra e venda ou dação em cumprimento do local arrendado há mais de dois anos, sem prejuízo do previsto nos números seguintes;

b) Na celebração de novo contrato de arrendamento, em caso de caducidade do seu contrato por ter cessado o direito ou terem findado os poderes legais de administração com base nos quais o contrato fora celebrado.

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

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

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

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

6 - No caso de venda de coisa juntamente com outras, nos termos do artigo 417.º, o obrigado indica na comunicação o preço que é atribuído ao locado bem como os demais valores atribuídos aos imóveis vendidos em conjunto.

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

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

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

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

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

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

4. Arrendamento não habitacional de parte não autonomizada de um prédio

Está em causa, de acordo com a causa de pedir configurada pelo autor na petição inicial, um contrato de arrendamento para comércio.

Com efeito, o autor alegou, na petição inicial, que o contrato de arrendamento que alega ter sido celebrado e que, no recurso, defende dever ser considerado provado, sendo ele o atual arrendatário, o foi para o exercício da atividade comercial: alegou o autor, no art. 8.º da petição inicial, que em «(...) 1994 (...) o Autor e o seu pai, KK, arrendaram o prédio com o fim de o utilizar como armazém para guardar material utilizado para a sua atividade comercial que consiste na compra, venda e reparação de materiais de jogos e lazer (...)»; no art. 18.º da petição inicial, que «(...) Durante o ano de 2007 o pai do Autor abandonou o negócio que ambos praticavam e passou a ser só e unicamente o Autor, em nome próprio, a explorar a atividade comercial no imóvel, consistente na compra, venda e reparação de materiais de jogos e lazer, assim como, a ser o único arrendatário no imóvel referido (...)».

Como resulta dos próprios termos do recurso de apelação, o apelante funda a existência do invocado direito de preferência na alegação de que, diferentemente do que foi considerado na sentença recorrida, se provou ser o autor o atual arrendatário do barracão existente no prédio descrito no n.º 1. dos factos provados, que usa como armazém para o exercício da atividade comercial por si desenvolvida (veja-se o supra referido em 2.).

Daqui resulta que o apelante funda o seu recurso na alegação de ser titular do direito legal de preferência decorrente da vigência de um contrato de arrendamento comercial sobre uma parte (o barracão existente no prédio urbano descrito no n.º 1. dos factos provados, que alega estar ocupado com bens seus e ser por si utilizado) do imóvel que foi objeto do contrato de compra e venda referido no n.º 2. dos factos provados.

Funda, assim, o apelante o invocado direito de preferência na relação de arrendamento comercial de uma parte do imóvel alienado.

5. Inexistência de direito de preferência do arrendatário não habitacional de parte não autonomizada de um prédio na alienação de tal prédio

Verifica-se, assim, que o apelante defende, no recurso interposto, que deve ser julgada procedente a ação por a sua invocada posição de arrendatário não habitacional de parte do prédio alienado lhe conferir o (putativo) direito de preferência na alienação de tal imóvel.

A jurisprudência tem vindo a entender, pelo menos a partir de 2018, ao que se sabe, de forma consensual, «(...) que o artigo 1091.º do Código Civil não reconhecia ao arrendatário de parte de um prédio não constituído em propriedade horizontal direito de preferência na venda da totalidade do prédio (...).» – vd. Ac. do STJ de 25-11-2025, proc. n.º [26145/22.8T8LSB.L1.S1](#) –; ver ainda de Ac. do STJ de 28-09-2023, proc. n.º [17731/18.1T8PRT.P2.S1](#); Ac. do STJ de 31-05-2023, proc. n.º [4354/20.4T8ALM.L1.S1](#); Ac. do STJ de 10-01-2023, proc. n.º [2834/18.0T8STR.E1.S1](#), no qual se elenca de forma exaustiva a jurisprudência existente.

Sobre a evolução legislativa do regime jurídico do direito de preferência do arrendatário, veja-se o Ac. do STJ de 14-09-2023, proc. n.º [135/20.3T8PVZ.P1.S1](#).

No caso em análise, a pretensão do apelante defendida no recurso, assentando na consideração de ser o autor arrendatário, desde 1994, de parte do prédio urbano, destinado à habitação, sito na Praceta ..., freguesia ..., concelho de Felgueiras, com a área total de 1.054,00 m², e a área de implantação do edifício de 132,66 m², registado sob o artigo matricial n.º ... da União de Freguesias ... (...), ..., ... e ... (cfr. als. **A**) e remissão aí efetuada para o n.º **8.**, e teor das conclusões 6.ª, 7.ª, 8.ª, 10.ª, 11.ª, 12.ª, 13.ª, 18.ª, 35.ª, 56.ª, 77.ª, 102.ª e 103.ª), nunca poderia proceder, dado que o direito de preferência previsto na al. a) do n.º 1 do art. 1091.º do Cód. Civil não existe nos casos em que o arrendamento apenas incide sobre parte do imóvel (não constituído em propriedade horizontal), ou seja, nos casos em que o locado não tem autonomia jurídica face ao imóvel alienado, antes constituindo apenas parte integrante do mesmo, não havendo coincidência, por conseguinte, entre o bem objeto do arrendamento – no caso, a construção (barracão) que o autor alega ter-lhe sido dado de arrendamento e que alega encontrar-se ocupado com equipamento usado pelo mesmo na sua atividade comercial, sendo o autor/apelante o único detentor das chaves de tal construção – e o bem objeto do direito de propriedade relativamente ao qual pretende exercer a preferência – o imóvel com a área total de 1.054,00 m², e a área de implantação do edifício

de 132,66 m2. Ou seja, o art. 1091.º, n.º 1, al. a), do Cód. Civil, «(...) ‘reconhece ao arrendatário direito de preferência na venda ou dação em cumprimento do prédio apenas quando o contrato de arrendamento se refere a todo o prédio e não a parte dele’, isto é, (...) só é conferido ao arrendatário urbano o direito de preferência na venda ou dação em cumprimento de prédio ou fracção autónoma dele quando o arrendamento incida sobre a totalidade do prédio ou fracção autónoma dele, não contemplando os casos em que o arrendamento se confina a uma parte do prédio indiviso ou não constituído em propriedade horizontal (...)» – Acórdão deste Tribunal da Relação do Porto de 29-04-2025, proc. [19595/21.9T8PRT.P2](#), para cuja fundamentação, juntamente com a fundamentação dos demais arestos anteriormente citados, remetemos (dada a sua publicação e livre acesso na base de dados de jurisprudência do IGFEJ [\[3\]](#)), abstendo-nos de aqui a reproduzir.

6. Ampliação do recurso

A primeira questão suscitada pelos réus apelados **BB** e **CC**, **FF** e **GG** na ampliação do âmbito do recurso acabou de ser conhecida no anterior ponto 5., fundamentando a decisão de manifesta improcedência do recurso interposto pelo apelante.

Torna-se, pois inútil, o conhecimento das restantes questões suscitadas na ampliação do âmbito do recurso, que resultam prejudicadas, pelo que nos abtemos de delas conhecer – art. 608.º, n.º 2, *ex vi* art.663.º, n.º 2, ambos do Cód. Proc. Civil.

7. Responsabilidade pelas custas

A decisão sobre custas da apelação, quando se mostrem previamente liquidadas as taxas de justiça que sejam devidas, tende a repercutir-se apenas na reclamação de custas de parte (art. 25.º do Reg. Cus. Proc.).

A responsabilidade pelas custas (da causa e da apelação) cabe ao apelante, por ter ficado vencido (art. 527.º do Cód. Proc. Civil).

IV - Dispositivo:

Pelo exposto, acorda-se em negar provimento ao recurso, confirmando-se a decisão apelada.

Custas a cargo do apelante.

Notifique.

Porto, 16/1/2026 (*data constante da assinatura eletrónica*)

Ana Luísa Loureiro

Álvaro Monteiro

Francisca Mota Vieira
