

Supremo Tribunal de Justiça
Processo nº 6986/20.1T8LSB.L2.S1

Relator: ARLINDO OLIVEIRA

Sessão: 29 Janeiro 2026

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: REVISTA

Decisão: NEGADA A REVISTA

DIREITO DE PREFERÊNCIA

AÇÃO DE PREFERÊNCIA

PRAZO

NOTIFICAÇÃO PARA PREFERÊNCIA

COMPRA E VENDA

IMÓVEL

BOA -FÉ

ALTERAÇÃO

DEVER DE COMUNICAÇÃO

DIREITO DO PREFERENTE

MUNICÍPIO

DIREITO DE PROPRIEDADE

INCONSTITUCIONALIDADE

PRINCÍPIO DA SEGURANÇA JURÍDICA

RECURSO SUBORDINADO

Sumário

I. Decorre do disposto nos artigos 416.º e 1410.º, do Código Civil e 1028.º, n.º 2, do CPC, que os prazos para comunicar e exercer o direito de preferência, são curtos, variando entre 8 dias e 6 meses, o que se compreende atento a que o obrigado à preferência não pode estar sujeito a um prazo longo que inviabilize o negócio com um terceiro, mas ao invés, o preferente tem de dispor de um prazo que lhe permita, em consciência, aquilatar dos termos do negócio e se tem condições para o fazer.

II. O regime legal do exercício do direito de preferência está gizado para ser exercido em data muito próxima da comunicação para a preferência, momento no qual o preferente tem de decidir se o exerce ou não, pelo que um negócio realizado mais de 6 meses depois da comunicação tem de se considerar como negócio diverso do comunicado.

III. Consequentemente, deveriam os obrigados à preferência, antes de consumir o negócio anunciado em 20 de Março de 2019, com data previsível

de realização em 05 de Abril de 2019 e só realizado em 01 de Outubro de 2019, proceder a nova comunicação para preferência ao titular do direito, no caso o autor, o que mais se reforça atento a que os réus sabiam do interesse deste no exercício desse direito, assim o exigindo a boa fé negocial, cf. artigo 762.º, n.º 2, do Código Civil.

IV. No caso em apreço, não está em causa a violação do direito à propriedade privada, consagrado no artigo 62.º da CRP, em qualquer das suas vertentes, designadamente na do direito à transmissão, mas apenas e tão só averiguar da possibilidade de exercício do direito de preferência por parte do autor, nos moldes que a lei ordinária o consagra, pelo que não se verifica a invocada inconstitucionalidade.

V. Nem o julgador se substituiu ao legislador ao decidir como decidiu, criando uma norma diferente da criada pelo legislador pelo que, igualmente, não se mostra violado o disposto no artigo 111.º da CRP.

Texto Integral

Processo n.º 6986/20.1T8LSB.L2.S1 – Revista

Tribunal da Relação de Lisboa – 2.ª Secção

Acordam no Supremo Tribunal de Justiça

O autor, **Município de Sobral de Monte Agraço**, identificado nos autos, instaurou no Juízo Central Cível de Lisboa, em 06-03-2020, a presente ação comum contra os réus, **AA** e marido, **BB**, **CC**, **DD** e esposa **EE**, **FF**, **GG**, e marido **HH**, **II** e marido **JJ**, **KK** e marido **LL**, **MM** e **“Cipreste-Turismo de Habitação, Lda”**.

Para o efeito, alegou o autor que no concelho e freguesia de Sobral de Monte Agraço existe um templo designado por “Capela Romana Gótica do Salvador”, que constitui imóvel classificado, cuja transmissão se encontra sujeita às limitações decorrentes do disposto no artigo 35º e ss. da Lei nº 107/2001, de 08-09, dispondo o autor de preferência na sua aquisição.

Sucedem que, por escritura pública de 01-10-2019, os réus (pessoas singulares) venderam à ré “Cipreste-Turismo de Habitação, Lda” o dito imóvel, sem que tivessem comunicado ao autor o projeto de tal negócio, assim inviabilizando o exercício do direito de preferência em tal aquisição.

Concluiu o autor formulando os seguintes pedidos:

“a) Ser reconhecido o direito de preferência do Autor sobre o prédio urbano denominado Capela Romana-Gótica de Sobral de Monte Agraço (...), substituindo-se o réu Cipreste-Turismo de Habitação, Lda na escritura de compra e venda;

b) Serem condenados os réus a entregarem o referido prédio livre e devoluto ao Autor.”

*

Em 12-03-2020, foi proferido despacho que declarou o Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa-Juízo Central Cível de Lisboa territorialmente incompetente para conhecer e decidir do objeto da ação e determinou a sua remessa para o Tribunal Judicial da Comarca de Loures - Juízo Central Cível de Loures (referência04).

*

Citados os réus, apenas a **“Cipreste-Turismo de Habitação, Lda”**, apresentou contestação, em 29-09-2020, na qual excecionou a caducidade do direito de preferência do autor, visto que, apesar de notificado dos termos do negócio por meio de anúncio publicado no Portal Casa Pronta, não manifestou expressamente a intenção de exercer direito de preferência, além de que não procedeu ao depósito do preço.

A contestante apresentou ainda defesa por impugnação e concluiu pugnando pela procedência da exceção de caducidade arguida ou, caso assim não se entenda, pela improcedência da ação, com a sua consequente absolvição do pedido.

*

Registada a ação, foi o autor convidado a exercer contraditório sobre a defesa por exceção por despacho de 15-09-2022 (referência93), convite ao qual respondeu, reiterando que não lhe foi comunicada a intenção de venda da capela, o que inviabiliza o decurso do prazo de caducidade para a ação de preferência. Mais referiu que para além de não ter tido conhecimento do negócio, ainda que o mesmo tenha sido anunciado no site Casa Pronta, tal publicação referia que o negócio se iria realizar em abril de 2019, não tendo sido essa, mas outra posterior, a data em que o negócio se celebrou efetivamente, pelo que se impunha uma nova comunicação com indicação correta da data. Alegou ainda o autor ter procedido ao depósito de €

55.000,00 correspondente ao valor da aquisição, concluindo pela improcedência das exceções (requerimento com a referência13).

*

Foi dispensada a audiência prévia e proferido despacho saneador/sentença, em 17-11-2023, considerando que os autos continham todos os elementos necessários para o efeito, julgando a causa procedente, ali se consignando, além do mais:

“(...) no caso vertente, constata-se que o anúncio em causa não reúne os requisitos legais que possibilitassem ao Município o exercício pleno daquele direito. Por um lado, deste não consta, como é obrigatória, a forma de pagamento do preço.

Por outro lado, a escritura de compra e venda não ocorreu na data ali anunciada (05-04-2019) mas apenas em outubro desse mesmo ano, ou seja, decorridos mais de seis meses sobre a data mencionada no anúncio e sem que nova notificação tivesse ocorrido ou novo anúncio publicado.

Não se trata aqui, propriamente, da omissão da notificação para preferir, mas antes da forma deficiente como a mesma foi feita, ou seja, sem indicação da forma de pagamento, sem qualquer alusão concreta às condições relevantes do negócio, nomeadamente, a forma e o tempo de pagamento do preço e a data concreta da celebração do negócio(...)

O Tribunal considerando a ação procedente porque provada, declara:

a) Anulada a venda realizada nos autos e ordena o cancelamento dos respetivos registos;

b) Reconhecido que a Capela Romano Gótica de Sobral de Monte Agraço, constitui um prédio urbano autónomo e que corresponde ao prédio inscrito na matriz urbana sob o nº ..3 com uma área total de 480 m2 sendo a área coberta de 75 m2 e a descoberta de 405 m2 (adro e logradouro);

c) Condena os RR a reconhecer o direito de preferência do Município do Sobral do Monte Agraço na venda da dita Capela e a absterem-se de praticar quaisquer atos que afastem ou inviabilizem o exercício de tal direito sobre a Capela.”.

*

Não se conformando com a decisão proferida, a ré “Cipreste – Turismo de Habitação, Lda” da mesma interpôs recurso de apelação, julgado procedente por acórdão do Tribunal da Relação de 09-05-2024, que anulou a decisão recorrida, determinando a sua substituição por outra precedida de contraditório relativamente ao conhecimento do mérito da causa, designadamente quanto ao fundamento da falta de comunicação *“da forma e tempo de pagamento do preço”* do negócio.

Concedido contraditório a ambas as partes, apenas a ré respondeu ao convite que lhe foi dirigido, o que fez por intermédio de requerimento com a referência31 (de 02-09-2024), no qual, no essencial, concluiu que a forma e o modo de pagamento do preço *“não integram o conteúdo obrigatório da comunicação para dar a preferência”*, pelo que, *in casu*, deverá concluir-se que os réus vendedores cumpriram tal obrigação.

À sua pronúncia a ré juntou parecer subscrito por jurista.

Sobre tal requerimento, pronunciou-se o autor, a convite do tribunal, em 08-10-2024 (referência19), alegando essencialmente que:

- A ré extravasou o convite que lhe foi dirigido dado que se pronunciou também sobre a data da celebração da compra e venda;
- A comunicação do negócio deve incluir todos os elementos que possam influir na vontade de preferir, incluindo as condições de pagamento e a própria data da celebração do contrato;
- Visto que os vendedores omitiram a obrigação de comunicar ao autor as condições de pagamento e a data da celebração do contrato de compra e venda, impunha-se nova comunicação que, não tendo sido efetuada, determina a procedência da ação.

Também o autor juntou parecer subscrito por jurista à sua pronúncia.

*

Foi então proferida decisão que reafirmou a regularidade da instância e a possibilidade de conhecer, de imediato, do mérito da causa, julgando-a procedente, constando do seu dispositivo:

“(...) Decisão:

O Tribunal considerando a ação procedente porque provada:

a) Declara Anulada a venda realizada nos autos e ordena o cancelamento dos respetivos registos;

b) Declara reconhecido que, a Capela Romano Gótica de Sobral de Monte Agraço, constitui um prédio urbano autónomo e que corresponde ao prédio inscrito na matriz urbana sob o nº .13 com uma área total de 480 m2 sendo a área coberta de 75 m2 e a descoberta de 405 m2 (adro e logradouro);

c) Condena os RR a reconhecer o direito de preferência do Município do Sobral do Monte Agraço na venda da dita Capela e a absterem-se de praticar quaisquer atos que afastem ou inviabilizem o exercício de tal direito sobre a Capela.

Custas a cargo dos Réus, atento o seu integral decaimento”

Irresignada a Ré, Cipreste, L.da, interpôs recurso de apelação, para a Relação de Lisboa, no seguimento do que foi proferido o Acórdão que antecede, datado de 8 de Maio de 2025, no qual, por unanimidade, se decidiu o seguinte:

“Julgando parcialmente procedente o recurso, por forma a retificar a decisão recorrida que se mantém quanto à procedência da ação, acorda-se em:

- Reconhecer o direito de preferência do autor no negócio formalizado por escritura pública de compra e venda celebrada em 01-10-2019, mencionada no facto provado nº 15, determinando a substituição do comprador pelo autor, que passará a ocupar a sua posição;

- Ordenar a entrega do prédio objeto de tal negócio ao autor.

Custas da apelação pela ré/recorrente - cfr. artigo 527º, CPC.”.

De novo, inconformada com o mesmo, **a ré Cipreste, L.da, interpôs o presente recurso de revista, nos termos do disposto nos artigos 671.º, n.º 1 e 3 a contrario, e subsidiariamente, ao abrigo do disposto no artigo 672.º, n.º 1, al. a), ambos do CPC**, para o Supremo Tribunal de Justiça, visando a revogação do acórdão revidendo, com a absolvição dos réus dos pedidos.

Terminou a sua alegação com as seguintes **conclusões**:

A. DA ADMISSIBILIDADE DO RECURSO

a. No caso do acórdão recorrido, a Relação confirmou a decisão proferida em primeira instância com fundamentação essencialmente diferente desta, na medida em que:

23 Af Modificou a decisão sobre a matéria de facto;

23 Af Alterou a decisão no segmento em que aponta deficiências à comunicação para a preferência.

b. Pelo que é óbvio que estamos perante fundamentação essencialmente diferente, como, aliás, a Relação deixou claro, sendo, por isso, o presente recurso é admissível, por não estarmos perante uma situação de dupla conforme.

c. Não obstante e por mera cautela, caso assim não se entenda, sempre o recurso deve ser admitido, à luz do art. 672.º, n.º 1, alínea a) do CPC, por de uma questão jurídica transponível para tantas outras situações, assumindo, por isso, uma relevância autónoma e independente das partes envolvidas.

B. DO MÉRITO DO RECURSO

d. O acórdão recorrido violou o disposto nos artigos 416.º, n.º 1, 1410.º, n.º 1, do CC, art. 1028.º, Artigo 18.º, com a epígrafe “Envio electrónico da informação necessária ao exercício do direito legal de preferência”, do DL n.º 263-A/2007, de 23 de Julho e o artigo 10.º, sobre o envio da informação para exercício do direito legal de preferência, da Portaria n.º 794-B/2007, de 23 de julho.

e. Contrariamente ao concluído pelo tribunal recorrido, de qualquer uma destas normas ou de qualquer uma conjugação das mesmas não resulta, de forma alguma, que uma dilação entre a data previsível do negócio constante do anúncio publicado no portal Casa Pronta e a data concreta da sua celebração gera ao preferente o ónus de uma nova comunicação para dar a preferência.

f. Isto porque quer a data previsível do negócio quer a data concreta da sua celebração não são elementos essenciais do negócio, como, aliás conclui o tribunal recorrido, e não sendo, não se pode dizer que o negócio celebrado seis meses depois da data da comunicação ou da data previsível é diverso do comunicado no anúncio do portal Casa Pronta.

g. Da conjugação do art. 416.º do CC (“o projecto de venda e as cláusulas do respectivo contrato”) com o art. 1028.º do CPC (“o preço e as restantes cláusulas do contrato projetado”), referente à comunicação judicial para a preferência, conclui-se que esta deve conter o projeto de venda e todas as cláusulas do contrato projetado.

h. No caso, como o dos autos, de preferência de entidades públicas, o legislador criou, através do Decreto-lei n.º 263-A/2007, uma forma própria para a comunicação para dar a preferência, o recurso ao Portal Casa Pronta, tendo ainda o legislador, no seu artigo 18.º, n.º 1, restringido expressamente o teor obrigatório da comunicação para “os elementos essenciais da alienação”, em vez do projeto de venda e de todas as cláusulas do contrato projetado, exigidos pelos artigos 416.º do CC e 1028.º do CPC.

i. Mas, a definição do que são os elementos essenciais não pode ser subjetiva, isto é, os elementos essenciais não podem ser definidos como aqueles que são essenciais para o preferente, porque isso colocaria o obrigado a dar a preferência numa situação de impossibilidade de cumprir e a lei não cria obrigações de cumprimento impossível, como enfatizado no Parecer do Prof. Agostinho Cardoso Guedes junto, p. 14.

j. A inscrição dos elementos essenciais da alienação em sítio na Internet de acesso público é feita nos termos da Portaria n.º 794-B/2007, que, no seu artigo 10.º, n.º 1, o portal casa pronta que contém os campos obrigatórios a preencher, que inclui o campo “data previsível do negócio” não previsto na lei.

k. A forma e o tempo de pagamento do preço não constituem elementos obrigatórios da comunicação para dar a preferência porque não constam (i) dos campos obrigatórios do formulário do portal Casa Pronta, (ii) dos elementos exigidos pelo artigo 18.º, n.º 1 do Decreto-lei n.º 263-A/2007, (iii) dos elementos exigidos pelo artigo 10.º, n.º 2 da Portaria n.º 794-B/2007, e (iv) ainda porque o obrigado a dar a preferência não é obrigado a conceder ao preferente as mesmas facilidades de pagamento, nomeadamente, quanto à modalidade e ou quanto ao tempo de pagamento, que concedeu ao adquirente do negócio projetado, uma vez que estas dependem da solvabilidade de cada um.

l. Mesmo que assim não fosse, a forma e o tempo de pagamento só seriam elementos obrigatórios de comunicação se correspondessem a cláusulas acordadas entre as partes, (cfr. artigo 416.º, n.º 1 do CC), que não foram neste caso, aplicando-se assim o art. 885.º, n.º 1 do CC, ou seja, o momento do

pagamento do preço é o da entrega da coisa transmitida, que ocorre com a celebração do contrato de compra e venda. Mas isso não significa que a comunicação deve conter a data deste contrato.

m. A data da celebração do negócio (contrato) não é obviamente uma cláusula do contrato, não corresponde a um elemento essencial do contrato e não consta dos elementos do formulário do portal casa pronta.

n. A exigência da comunicação a dar a preferência conter a data da celebração do negócio não tem um mínimo de correspondência verbal com as citadas normais legais (arts. 416.º, n.º 1, 1410.º, ambos do CC, art. 37.º da Lei 107/2001, art. 18.º do Decreto-lei 263-A/2007 e art. 10.º, n.º 2 da Portaria n.º 794-B/2007) constituindo, assim, uma violação das regras de interpretação da lei previstas no art. 9.º, n.º 2 do CC.

o. Para além de não reconstituir o pensamento legislativo, não respeitando o elemento teleológico, em obediência do disposto no n.º 1 do art. 9.º do CC, uma vez que o legislador com a criação do formulário do sítio da Internet www.casapronta.mj.pt visou apenas criar um mecanismo mais simples destinado às comunicações para preferência e não alterar o regime substantivo do respetivo direito, acrescentando mais elementos e onerando o alienante, enquanto obrigado a dar a preferência.

p. A inclusão ou não da data previsível do negócio é inconsequente para efeitos da validade e regularidade da comunicação em causa, bem como, por conseguinte, no caso de inclusão, a não realização do negócio nessa data indicada, a qual é, aliás, indicada como meramente previsível, como concluído por António Agostinho Guedes no Parecer ora junto, p. 16.

q. Aliás, é essa a posição assumida pela jurisprudência, veja-se o Acórdão do SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA, de 19.06.1997, processo 96B889(11), o Acórdão do TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA de 31.05.2022, Processo 1553/11.3TVLSB.L2-7(12), e ainda o Acórdão do SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA de 07.03.1995, Processo N.º 086424, "a comunicação ao titular do direito de preferência deve incluir as condições do pagamento do preço e o prazo normalmente previsível para a celebração do negócio, não se exigindo,

porém, a indicação precisa da data da escritura (artigo 416 do CCIV66)."(13) que "em regra, a marcação da escritura não se faz antes da comunicação ao preferente, por se desconhecer a sua resposta; só depois desta é que será razoável acertar essa data com o terceiro ou o preferente, conforme o caso; e ela dependerá ainda da disponibilidade dos serviços notariais e do

cumprimento prévio de diversas formalidades”. (sublinhados nossos) e por fim, o acórdão da *RELAÇÃO DE COIMBRA*, de 12.10.1999, Processo 1688/99(14).

11 Disponível em [http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/7c1a4d134ec3909b802568fc003b4198?](http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/7c1a4d134ec3909b802568fc003b4198?OpenDocument)

OpenDocument

12 Disponível em [http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/124d083247bfa2f480258876003458ce?](http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/124d083247bfa2f480258876003458ce?OpenDocument)

OpenDocument

13 Vide nota de rodapé 25. 14 Disponível em

[http://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/](http://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/406e5b598ed4a7ba802569bb005e0235?OpenDocument)

[c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/406e5b598ed4a7ba802569bb005e0235 ?](http://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/406e5b598ed4a7ba802569bb005e0235?OpenDocument)

OpenDocument

r. Tratando-se da indicação de uma data previsível, a celebração do contrato de compra e venda numa data diferente dessa não acarreta – nem pode acarretar – deficiência da comunicação feita ou implicar a submissão de nova comunicação no sítio supra referido, como defendido pelo acórdão recorrido, por questões de segurança e certeza jurídicas, valores tutelados pelo Direito que ficariam em crise, uma vez que o preferente veria o prazo de caducidade do direito de preferir na venda prorrogado, ad infinitum, em contravenção do prazo, intencionalmente, curto (em homenagem à segurança e certeza jurídicas) de oito dias previsto no artigo 416.º, n.º 2, 1.ª parte do CC.

s. Para além disso, a realização do negócio decorrido algum prazo (seis meses e 11 dias) desde a comunicação e / ou em data diferente da indicada como previsível não é relevante, porquanto o preferente, caso exerça a preferência, não está obrigado a celebrar o contrato na mesma data acordada para o negócio projetado (ac. de 09.03.2021 do Supremo Tribunal de Justiça, processo 2997/18.5T8PDL.L1.S1).

t. A inclusão ou não da data da escritura (data previsível do negócio) e até a celebração ou não do contrato na data indicada na comunicação ou até mesmo, próxima da referida data é também irrelevante para efeitos de comunicar a data de vencimento da obrigação de pagamento do preço.

u. Isto porque, a data previsível do negócio só seria relevante, para efeitos da determinação da capacidade financeira do preferente, como data do vencimento da obrigação do pagamento do preço, quando esta coincidisse com a data de vencimento da obrigação da entrega do prédio e esta, por sua vez,

coincidisse com a data da celebração do negócio, ou então, por força do disposto no art. 885.º do CC, esta data coincidirá com a data da entrega da coisa e se as partes nada tiverem acordado quanto à data de vencimento da obrigação da entrega do prédio, esta terá lugar na data da celebração do contrato, por efeito do preceituado no art. 879.º, alínea b) do CC.

v. Quando não existe correspondência entre a data de pagamento e a data da celebração do contrato, a informação sobre a “data previsível do negócio” não transmite ao preferente a informação sobre a data de vencimento da obrigação do pagamento do preço, antes pelo contrário, podendo tal informação até induzir em erro o preferente.

w. A data previsível do negócio e a data concreta do mesmo são ainda irrelevantes, por não existir – recorde-se obrigação para o preferente observar a data previsível, nem podia uma vez que o direito de preferência de uma entidade pública, a qual está sujeita a procedimentos específicos (cfr. artigo 9.º da Lei 8/2012 e 46.º da Lei n.º 98/97, de 26 de Agosto (LEI DE ORGANIZAÇÃO E PROCESSO DO TRIBUNAL DE CONTAS – LOPTC) que não se compadecem com a data indicada na comunicação ao preferente, nem podem ser limitados por esta.

x. Em face do exposto, atribuir relevância à dilação entre a data concreta do negócio e a data previsível ou entre a data do anúncio da comunicação para a preferência não tem qualquer fundamento legal. Aliás, desconhece-se qual a base legal para determinar quando é que se gera para o alienante o ónus de efetuar uma nova comunicação: quando a dilação entre a data previsível constante do anúncio e a data concreta do negócio é igual ou superior a seis meses, e se for um mês, ou dois ou três? Qual o critério?

y. De facto, nenhuma das normas aplicáveis ao exercício do direito de preferência pelas entidades públicas, a sabe, o art.º 416.º do Código Civil, o art. 1028.º do CPC, o art. 18.º do DL 263-A/2007 e o art. 10.º da Portaria 794-B/2007 dispõe que, caso a data concreta do negócio seja diferente da data previsível indicada no anúncio no portal Casa Pronta, é obrigatório fazer uma nova comunicação.

z. Antes pelo contrário, porque isso seria defender que a data previsível e a data concreta do negócio são elementos essenciais da comunicação a dar a preferência, o que não são, como já se deixou aqui demonstrado e conforme a própria Relação entendeu.

aa. Por conseguinte, ao considerar que a dilação de mais de seis meses entre a data previsível comunicada no anúncio e a data concreta do negócio gera no alienante a obrigação de efetuar uma nova comunicação, a Relação violou os citados preceitos legais, art. 416.º do Código Civil, o art. 1028.º do CPC, o art. 18.º do DL 263-A/2007 e o art. 10.º da Portaria 794-B/2007.

bb. O argumento do acórdão recorrido que o regime da preferência está configurado para que o preferente exerça o seu direito em data próxima à do negócio comunicado não pode proceder, pois (i) confunde o exercício do direito à preferência em situações não patológicas (art. 416.º do CC, 1028.º do CPC) com o exercício do mesmo em situações patológicas, ou seja, de incumprimento do referido direito (art. 140.º, n.º 1 do CC), cuja ratio legis é necessária diferente, (ii) o prazo para a comunicação pelo preferente do exercício do direito de preferência, com o prazo para a efetiva execução do mesmo e (iii) o prazo de 15 dias previsto no art. 1410.º do CPC é para o depósito do preço, como garantia para o alienante, e não para a celebração do contrato.

cc. O prazo de 8 dias previsto no art. 416.º, n.º 2 do CC consiste no prazo para o preferente comunicar que exerce o seu direito de preferência sob pena de caducidade e não o prazo para executar o mesmo, isto é, para celebrar o negócio preferido.

dd. Do art. 1028.º do CPC resulta expressamente que o preferente deve primeiro comunicar que exerce a preferência dentro do prazo concedido na comunicação para a preferência e só depois é que pode requerer um prazo para a celebração do mesmo, dentro dos 10 dias subsequentes aos 20 dias iniciais, ou seja, o prazo de 10 dias é para requerer a marcação e não para a celebração efetiva do negócio.

ee. No caso em apreço, os Réus pessoas singulares cumpriram, de forma válida e integral, a sua obrigação de comunicação a dar a preferência, porquanto (i) Fizeram a comunicação, em cumprimento do artigo 416.º, n.º 1 do CC, (ii) Através do portal Casa Pronta, em cumprimento do disposto no artigo 18.º, n.º 1 do Decreto lei n.º 263-A/2007, que substitui (ver n.º 2 do citado preceito legal) a forma de comunicação, previstas em termos gerais e (iii) preencheram todos os campos obrigatórios, nos termos do artigo supra articulado com o artigo 10.º da Portaria

ff. Quanto à capacidade financeira do preferente, note-se que é dentro do prazo de 8 dias a contar da receção da comunicação para a preferência que o

preferente tem que decidir e manifestar a sua vontade de preferir. Sendo dentro desse mesmo prazo que o preferente tem que determinar se tem ou consegue obter capacidade financeira para pagar o preço do negócio projetado.

gg. Esta argumentação não pode proceder não só pelas razões supra aduzidas, mas também porque:

i. Insere uma componente muito subjetiva na definição do conteúdo obrigatório da comunicação para a preferência, que só pode ser lido em termos objetivos, por questões de certeza e segurança jurídicas;

ii. Não se trata, aqui, de um problema de indicação na comunicação para preferir da data concreta do contrato de compra e venda, mas sim de um problema da data de realização dessa comunicação, ou seja, o Município, aqui Recorrido, só exerceria o seu direito à preferência por saber que tinha capacidade financeira para tal, segundo o próprio, se a comunicação para a preferência tivesse sido feita depois da revisão orçamental, ou seja, depois de 19 de junho de 2019, sendo irrelevante se da mesma constava ou não a data previsível ou concreta do contrato de compra e venda.

iii. O legislador não teve esse fator –a capacidade financeira do preferente – em consideração na regulação do exercício do direito de preferência, o que se extrai tanto da referência ao prazo curto de caducidade de 8 (oito) dias previsto no artigo 416.º, n.º 2 do CC, como do artigo 19.º, n.º 3 do Decreto-lei n.º 263-A/2007, de 23 de Julho e, bem assim, do disposto no artigo 1028.º do CPC, relativo ao processo de jurisdição voluntária da notificação para a preferência.

Da inconstitucionalidade

hh. O Tribunal a quo interpreta as normas contidas nos arts. 416.º, n.º 1, do CC, 37.º da Lei 107/2001, 18.º do Decreto-lei 263-A/2007 e 10.º, n.º 2 da Portaria n.º 794-B/2007 – ou mesmo incluindo ainda o art. 1410.º do CC -, em termos tais que viola o direito à propriedade privada consagrado no artigo 62.º da CRP, na sua componente do direito à transmissão, e põe em causa a segurança e a certeza jurídicas, se lidas as ditas normas:

i. No sentido de que a celebração do contrato projetado decorrido mais de 6 meses da data do anúncio publicado no portal casa Pronta obriga o alienante a efetuar a uma nova comunicação a dar a preferência;

ii. No sentido de que a celebração do contrato projetado numa data diferente da data prevista constante do anúncio do portal Casa Pronta obriga o alienante a efetuar a uma nova comunicação a dar a preferência;

iii. No sentido de que a celebração do contrato projetado decorrido mais de 6 meses da data do anúncio publicado no portal Casa Pronta e decorrido mais de 6 meses da data previsível para o negócio constante do referido anúncio obriga o alienante a efetuar a uma nova comunicação a dar a preferência

ii. O entendimento sufragado pelo Tribunal a quo sacrificaria, em excesso, a certeza e a segurança jurídicas necessárias ao normal e bom funcionamento do tráfego jurídico, sob a égide da autonomia privada, e teria por efeito a compressão inconstitucional do direito de propriedade do “obrigado”, quanto ao poder que lhe assiste de disposição do bem, o qual teria de notificar o preferente tantas vezes quantas as alterações da data concreta do negócio projetado, sem resultar da lei qual o período decorrido que imporia essa obrigação.

jj. Constitui ainda uma violação do princípio da separação de poderes ínsito no artigo 111.º da Constituição, por corresponder a uma solução criada pelo julgador, em substituição do legislador, como melhor explicado no Parecer do Professor Agostinho Cardoso Guedes já junto, pp. 6 a 8.

Nestes termos e nos mais de Direito aplicáveis, deve o presente recurso ser:

a) Admitido, por o acórdão recorrido confirmar a sentença recorrida com uma fundamentação essencialmente diferente;

b) Subsidiariamente, deve ser admitido, ao abrigo do art. 672.º, n.º 1, al. a) do CPC;

c) julgado procedente e, em consequência, deve ser o acórdão recorrido:

i. revogado,

ii. substituído por outro que julgue improcedente a ação e absolva os Réus dos pedidos,

fazendo-se assim Justiça.

O autor, **Município de Sobral de Monte Agraço**, veio apresentar contra-alegações e interpor recurso subordinado, ao abrigo do disposto nos artigos 636.º, n.º 1 e 638.º, n.º 5, ambos do CPC, para a hipótese de o recurso da ré

ser julgado procedente, terminando com as seguintes **conclusões**:

I - Pretendendo acautelar-se a hipótese do recurso ser julgado procedente com fundamento em contradição resultante do facto de o acórdão recorrido ter considerado não ser obrigatória a indicação da data aproximada do negócio, mas ter decidido que a realização do negócio mais de 6 meses após a data comunicada ao preferente impunha nova comunicação, requer-se que seja reapreciada a questão da necessidade de comunicação da data da celebração do negócio, aparentemente decidida em desfavor do ora recorrido pelo Tribunal da Relação.

II - Com efeito, requer-se ao abrigo do disposto no artigo 636.º, n.º 5 do CPC, a ampliação do âmbito do recurso de modo a que o Supremo Tribunal decida se a data da celebração de um negócio é, ou não, um elemento essencial de comunicação obrigatória ao preferente.

III - Nestes termos, através do presente recurso e considerando a requerida ampliação, pretende apurar-se se: i) data da celebração do negócio é, ou não, elemento essencial de comunicação obrigatória ao preferente; ii) a não realização do negócio na data comunicada e a sua realização mais de seis meses após essa data, impõe, ou não, nova comunicação.

IV - No que respeita à necessidade de comunicação da data de celebração do negócio, a 1ª instância considerou que se trata de um elemento essencial do negócio porquanto pode determinar a decisão de exercer ou não a preferência.

V - Daí que, uma tão exuberante alteração da data, impusesse nova comunicação.

VI - Em sentido oposto, com o claro propósito de contornar a falta de comunicação tempestiva e de salvar os efeitos de uma antiga comunicação, advoga a recorrente que a data da celebração do contrato não é um elemento necessário da comunicação para a preferência.

VII - Tal entendimento afigura-se-nos indefensável, porquanto contraria a mens legis do art. 416º, n.º 1 do C.C., e viola claramente os princípios da boa-fé e da transparência.

VIII - Ademais, a lei é razoavelmente clara e a jurisprudência muito abundante e elucidativa a propósito desta questão.

IX - O art. 416.º, n.º 1 do CC, exige a comunicação do projecto da venda e das cláusulas do respectivo negócio, pretendendo levar ao conhecimento do preferente os elementos essenciais do contrato, ou seja, aqueles que lhe permitam determinar a sua vontade e possibilidade de exercer ou não o direito de preferência.

X - Considerando o disposto naquela norma, ainda que se admita ser desnecessária a comunicação integral de todo o clausulado, não será, seguramente, desnecessária a comunicação de elementos e condições essenciais do contrato, nas quais se inclui, incontornavelmente, o tão determinante elemento tempo, traduzido na data da celebração do negócio.

XI - É incontestável que a data da celebração de um negócio pode determinar decisivamente (e, frequentemente, determina) a vontade e a possibilidade de exercer a preferência.

XII - Da jurisprudência unânime dos Tribunais decorre a necessidade de serem fornecidos ao preferente todos os elementos indispensáveis para poder decidir, livre e conscientemente, se quer ou não exercer o direito.

XIII - E o elemento tempo é fundamental e essencial para a determinação do interesse, da vontade e da própria capacidade negocial do preferente.

XIV - Tanto que, como se demonstrou, à data indicada para a celebração do negócio, a Câmara não reunia condições financeiras que lhe permitissem exercer o seu direito de preferência. Mas, à data da efectiva realização do mesmo, reunia cabalmente essas condições, e estava financeiramente capaz de exercer o seu direito, conforme resultou da documentação financeira e orçamental que se juntou.

XV - Com efeito, com a aprovação em 19 de Junho de 2019 da 1ª revisão às opções do plano e ao orçamento de 2019 já teria sido possível cabimentar a verba necessária à aquisição da Capela.

XVI - Porém, o exercício do direito de preferência não lhe foi permitido, já que foi ocultada a realização do negócio e seus elementos essenciais.

XVII - Assim, dúvidas não restam de que a data é necessariamente um elemento determinante e, por conseguinte, de indicação obrigatória.

XVIII - Por seu turno, o art.1028.º, n.º 1, do CPC prescreve que «quando se pretenda que alguém seja notificado para exercer o direito de preferência,

especificam-se no requerimento o preço e as restantes cláusulas do contrato projetado”.

XIX - Ora, no projeto de contrato figura necessariamente a indicação da data da respectiva celebração, o preço e as condições de pagamento.

XX - Para além de entenderem que as condições de pagamento e a data da celebração do contrato são elementos objetivamente essenciais, que devem por isso ser comunicados ao preferente, a doutrina e a jurisprudência tem considerado que a falta de elementos essenciais ou a comunicação de elementos erróneos faz com que a comunicação não produza os efeitos de comunicação para preferência.

XXI - Por outro lado, não esqueçamos que a data da celebração do negócio é, na generalidade dos casos, o momento em que é pago o preço devido.

XXII - Daí que o prazo acordado para celebração do negócio seja na generalidade dos casos importantíssimo, enquanto elemento determinante para que o preferente decida, ou não, exercer a preferência porquanto é desse prazo que ele dispõe para reunir o preço.

XXIII - Por essa e outras razões, a jurisprudência tem decidido no sentido de considerar que a data da celebração da escritura de compra e venda é elemento obrigatório da comunicação para preferência.

XXIV - Como assertivamente faz notar o Professor Lebre de Freitas (no parecer junto aos autos) não é economicamente indiferente a data do pagamento.

“- Por um lado, as flutuações do valor do dinheiro, medida-padrão por natureza instável, evidenciam que não é o mesmo pagar 100 em certa data ou pagar esses 100 depois de sobre ela decorrido um período significativo;

– Por outro lado, as disponibilidades financeiras do Adquirente ou do Titular podem não ser as mesmas hoje ou no futuro, designadamente pela possibilidade de entretanto recorrer ao crédito, à venda de um bem ou à cobrança de uma quantia que lhe seja devida;

– Finalmente, a obtenção imediata de certa quantia pode implicar custos (juro a pagar, menor valor obtido numa venda apressada) ou perda de rendimentos (juro ou renda que deixa de se auferir, sacrifício de aplicações que, de outro modo, no imediato e ainda que transitoriamente, se fariam).”

XXV - Em suma, é incontestável que a data da celebração de um negócio determina decisivamente na maioria das vezes a vontade e a possibilidade de exercer a preferência.

XXVI - “E não se diga que circunstâncias como as descritas respeitam à mera esfera subjetiva do Adquirente ou do Titular não revestindo por isso de objetividade que leve a considerá-las suscetíveis de transferência intersubjetiva no ato de substituição do primeiro pelo segundo: uma coisa é a sua concretização, de um ou outro modo, na esfera pessoal de determinado sujeito e outra a realidade objetiva da constatação de que, independentemente das particularidades de cada caso, para ninguém é equivalente pagar hoje ou pagar amanhã a mesma importância pecuniária nominal.”

XXVII- Por se tratar de um elemento de menção obrigatória é que no Portal da Casa Pronta existe um campo de preenchimento obrigatório destinado à inserção da data previsível do negócio!

XXVIII - O Acórdão recorrido confere validade à comunicação realizada através do formulário, assumindo que a informação necessária será apenas aquela cuja indicação o mesmo solicita, concluindo desse modo que a ausência de um campo destinado à indicação da forma ou data do pagamento, inculca a ideia de que estes elementos não são essenciais, de comunicação obrigatória.

XXIX - Ora, seguindo esta lógica de raciocínio, forçoso será então concluir que a data da celebração do negócio é um elemento essencial, posto que o formulário contempla um campo de preenchimento obrigatório onde é necessário indicar a data de celebração do negócio.

XXX - O Acórdão recorrido padece de contradição na sua fundamentação na medida em que, por um lado, conclui pela desnecessidade de se comunicar o modo e as condições de pagamento, justificando que a data provável do negócio permite ao preferente perspectivar o momento da exigibilidade do preço. Mas, por outro, julga também desnecessária a comunicação da data previsível do negócio!

XXXI - A questão relativa às consequências da enorme dilação entre a data comunicada e a data real não pode deixar de ser analisada à luz do espírito subjacente ao instituto do direito de preferência e das regras da boa-fé e da transparência.

XXXII - Assim, bem andou o Tribunal da Relação de Lisboa, ao julgar em conformidade com o Tribunal de 1ª instância, que o negócio que veio a ser

realizado mais de seis meses após a comunicação inicial, constitui claramente um negócio diverso do que foi anunciado, gerando dever a nova comunicação.

XXXIII - Para além do teor literal das normas de direito civil aplicáveis, é fundamental que a apreciação da questão sub iudice observe os princípios gerais do Direito, enquanto fundamentos éticos e racionais, de carácter abstrato e geral, que informam todo o ordenamento jurídico, garantindo a justiça, a coerência e a equidade às decisões.

XXXIV - Provou-se que os vendedores conheciam plenamente o profundo e sério interesse do Município (já por diversas vezes manifestado) na aquisição da Capela!

XXXV - Daí a conclusão extraída pelo Professor Lebre de Freitas no parecer que se juntou:

“Se a comunicação da data do vencimento da obrigação de pagar o preço e a da escritura não constituísse elemento essencial da notificação para o exercício do direito de preferência, o facto de ela ser concretamente comunicada ao Titular constituiria elemento disponibilizado pelo Alienante para a decisão a tomar sobre o exercício do direito. Alterar posteriormente essa data (não pondo sequer a hipótese de ela ter sido de início conscientemente adulterada) significa modificar os pressupostos da decisão do titular, pelo que a renovação da notificação para preferência sempre se imporia.

A reforçar esta conclusão, está o facto de os Vendedores terem tido conhecimento da intenção reiterada que o Município tinha de exercer o direito de preferência, a ponto de terem com ele celebrado, no ano anterior, uma transação judicial que o reconhecia.

O princípio da boa-fé exigiria, em qualquer caso, a prática de nova notificação, de preferência por meio, no que ao Município respeita, mais personalizado.”

XXXVI - De facto, parece-nos evidente que o obrigado à preferência – estando de boa-fé! – deve proceder à comunicação dos elementos que permitam ao preferente o exercício do seu direito, e não omitir ou transmitir elementos incorretos, trapaceando o preferente e obviando o exercício do seu direito de preferência.

XXXVII - Claro está que, transmitindo-se incorrectamente, ou alterando-se posteriormente à comunicação, algum daqueles elementos, mormente a data da celebração do negócio, está a impedir-se ou a dificultar o exercício do

direito, o que naturalmente contraria as regras da boa-fé e o espírito subjacente ao direito de preferência.

XXXVIII - Pelo que forçoso será concluir que os vendedores não actuaram de boa-fé quando, alterando a data inicialmente comunicada, não deram desse facto conhecimento ao preferente, aqui recorrido.

XXXIX - A recorrente questiona qual é o critério para determinar quando é que a dilação (entre a data comunicada e a data real) impõe a necessidade de efectuar nova comunicação.

XL - A questão colocada pela recorrente, ainda que não resulte directamente da letra de uma norma, está claramente na mens legis das disposições conjugadas dos arts. 416º, 1410 ambas do CC e 1028º do CPC, interpretadas à luz dos princípios gerais do Direito.

XLI - O critério será o da diligência de um «bonus pater familiae» em face das circunstâncias do caso, da razoabilidade, do bom senso, da boa-fé e da transparência.

XLII - Assim será de concluir que: i) A data da celebração do negócio é um elemento essencial a comunicar ao preferente; ii) Ainda que – por mera hipótese académica – a data não se tratasse de um elemento essencial do negócio, a partir do momento emque é comunicada ao preferente, a sua posterior alteração sempre importaria nova comunicação, atentos os princípios gerais de Direito, da boa-fé e da transparência.

XLIII - A recorrente suscita também a inconstitucionalidade do Acórdão recorrido por alegada violação do direito de propriedade (62º da CRP) atendendo à interpretação que foi feita das normas dos arts. 416º, n.º 1 do C.C., art. 10º, n.º 1 da Portaria n.º 794-B/2007.

XLIV - A interpretação das referidas normas orientou-se pelos princípios gerais do direito, da boa-fé e da transparência, respeitando o espírito do sistema e a letra da lei.

XLV - A interpretação feita pelo Tribunal da Relação não viola nenhuma norma constitucional, não merecendo provimento a arguição de inconstitucionalidade.

XLVI-Inconstitucional seria a interpretação das referidas normas de acordo com o entendimento da recorrente, por violação dos princípios gerais do direito, nomeadamente do princípio geral da boa-fé que deve presidir à

formação dos contratos.

XLVII - Entendimento esse, que em última instância, lhe permitiria comunicar hoje ao preferente a decisão de celebrar um contrato, sem menção da data da respectiva celebração, do modo e das condições de pagamento do preço, vindo o mesmo a ser celebrado daqui a 10 ou 20 anos sem nova comunicação!

XLVIII - Face ao que se vem expondo impõe-se concluir que bem andou o Tribunal da Relação ao confirmar a decisão da 1ª instância, na parte em que julgou procedente a acção, considerando que os réus vendedores incumpriram a obrigação que sobre eles recaía de dar preferência na alienação ao Município, alienando a Capela sem prévia comunicação, já que a alteração tão exuberante da datada celebração do negócio necessariamente impunha nova comunicação.

Nestes termos, deverá o recurso ser julgado improcedente,

Fazendo-se assim a habitual Justiça!

Obtidos os vistos, cumpre **decidir**.

Face ao teor das alegações apresentadas pelos recorrentes, são as seguintes **as questões a decidir**:

Recurso principal

A. Se uma dilação superior a seis meses entre a data previsível do negócio constante do anúncio publicado no Portal Casa Pronta, referente ao exercício do direito legal de preferência, nos termos previstos no DL n.º 263-A/2007, de 23/7, e a data concreta da sua celebração, não gera ao preferente o ónus de uma nova comunicação para preferência, porque a data da celebração do negócio não é um elemento essencial do contrato e não consta dos elementos do formulário do referido Portal e;

B. Se a forma como o Tribunal recorrido interpreta o disposto nos artigos 416.º, n.º 1 e 1410.º, do Código Civil; 37.º, da Lei n.º 107/2001; 18.º, do DL 263-A/2007 e 10.º, n.º 2, da Portaria n.º 794-B/2007, viola o direito à propriedade privada consagrado no artigo 62.º da CRP, na sua componente do direito à transmissão e põe em causa a segurança e certeza jurídicas, por impor ao obrigado à preferência a ter de notificar o preferente tantas vezes quantas as alterações da data concreta do negócio projectado; bem como constitui, ainda, a violação do princípio

da separação de poderes insito no artigo 111.º, da CRP.

Recurso subordinado

C. Se a data da celebração do negócio é, ou não, elemento essencial de comunicação obrigatória ao preferente e;

D. Se a não realização do negócio na data comunicada e a sua realização mais de seis meses após essa data, impõe, ou não, nova comunicação.

São os seguintes os **factos dados como provados**:

1º- No concelho e freguesia de Sobral de Monte Agraço existe um antigo templo designado por Capela Romano Gótica do Salvador que foi classificada como imóvel de interesse público por via do Decreto nº. 40361 de 20 /10/1995;

6º. Através da AP. ..42 de 07/09/2015, o Autor logrou registar o prédio aludido nos autos (no qual se encontra implantada a Capela do Salvador do Mundo) em nome da Fábrica da Igreja Paroquial do Sobral de Monte Agraço, (cfr. Doc.9 junto com a petição inicial).

7º. Após o decurso de um processo de retificação, foi declarada a nulidade do registo de propriedade em nome da Fábrica da Igreja Paroquial, cfr. Docs, 2 e 3 da contestação;

8º- Por força desse cancelamento foi convertido em definitivo o registo de aquisição em favor dos anteriores proprietários do imóvel e demais RR, em resultado do registo nº.13.

9º. No dia 03/09/1976 foi celebrada uma escritura de partilha, cujo teor se dá por integralmente reproduzido, da qual consta a Verba Nº. 15, cujo teor se transcreve na parte relevante:

Verba Nº. 15: Um prédio urbano constituído por uma casa de arrecadação em ruínas e logradouro, no... da freguesia e concelho do Sobral de Monte Agraço, a confinar de norte e poente com prédio rústico pertencente a herdeiros de NN, e do sul e nascente com caminho, o qual é parte da descrição predial númeroa do livro B-setenta e sete, omissa à respetiva matriz mas já feita a participação para a sua inscrição em vinte e oito de agosto findo. (...).

10º. Em 13-11-2015 os RR efetuaram um pedido de registo, sob o Nº, ... correspondente às verbas 14 e 15 da referida escritura de partilha referida em

9º) e do qual constam as seguintes declarações complementares em cuja parte relevante consta:

“1- Prédio misto denominado “...” sito nos limites de ..., freguesia e concelho de Sobral de Monte Agraço, composto por:

- parte urbana: casa em ruínas e logradouro, com a área coberta de 75 m2 e logradouro com 405 m2 inscrita atualmente na matriz urbana sob o art. .13º da freguesia de Sobral de Monte Agraço; e

- parte rústica: cultura arvense, oliveira mato e vinha com a área de 48720 m2 por dele fazer parte a parte urbana desta descrição, inscrita na matriz cadastral sob o art. 81 º da secção E da freguesia do Sobral do Monte Agraço; a confronto de norte, sul e nascente com caminho e poente com OO.

2- Verba 15-Prédio urbano a desanexar da descrição 553/Sobral de Monte Agraço que corresponde integralmente à parte urbana acima indicada.

11º. Através do pedido de registo Nº.15 o requerente pretendia que o prédio urbano fosse desanexado do prédio rústico adquirindo uma inscrição autónoma 12º. Esse pedido de registo foi efetuado na inscrição do imóvel na Conservatória do Registo Predial do Sobral de Monte Agraço, atualmente, sob o nº 2101/20150907 da Freguesia do Sobral do Monte Agraço.

13º- O Imóvel atualmente sob esse número de registo corresponde à verba Nº. 15 da escritura de partilha referida em 9º.

14º. Da certidão do registo predial relativamente ao prédio ora designado pela Matriz ..3 consta o seguinte:

“Matriz .13

Composição e Confrontações:

Desanexado do prédio nº. 533 da Freguesia do Sobral de Monte Agraço”, cfr. Certidão do registo predial do imóvel junta como doc. 5 da contestação.

15º. No dia 01 de Outubro de 2019, através de escritura pública de compra e venda os RR (pessoas singulares) declararam vender à Ré “Cipreste- Turismo de Habitação, Lda” e esta declarou comprar, pelo valor de 55.000 euros, o prédio urbano que constitui um edifício de um piso composto de capela usada como arrecadação e adega com lagar, correspondente às ruínas da Capela do Salvador do Mundo, classificada como imóvel de interesse público, (...) inscrito na matriz predial urbana sob o art. .13, com o valor patrimonial de

10.779, 30 euros.”

16º. Os RR publicaram no Portal Casa Pronta um anúncio do qual consta:

“Entidade

Câmara Municipal de Sobral de Monte Agraço

Direção Regional de Cultura e Vale do Tejo (DGPC)

Nº anúncio: 17631/2019 Data do anúncio: 20-03-2019

Compradores Nome/ Firma ou denominação

Cipreste- Turismo de Habitação Ldª,

Identificação do Imóvel

Descrição em ficha 2101

Dados da transmissão

Tipo de negócio: Compra e Venda

Preço / Moeda

55.000,00 euros

Data previsível do negócio

05-04-2019, cfr. Doc. 1 junto com a contestação.”

17º - Com vista ao exercício do direito de preferência, o autor depositou a quantia de € 55.000,00, à ordem dos presentes autos, na agência da Caixa Geral de Depósitos de Sobral de Monte Agraço (facto aditado atendendo à sua relevância para a decisão da causa, ao abrigo do disposto nos artigos 607º, nº 4 e 663º, nº 2, CPC, tendo por base o conteúdo da “guia de depósito” junta pelo autor com o requerimento de 13-03-2020).

Recurso principal

A. Se uma dilação superior a seis meses entre a data previsível do negócio constante do anúncio publicado no Portal Casa Pronta, referente ao exercício do direito legal de preferência, nos termos previstos no DL n.º 263-A/2007, de 23/7, e a data concreta da sua celebração, não gera ao preferente o ónus de uma nova comunicação

para preferência, porque a data da celebração do negócio não é um elemento essencial do contrato e não consta dos elementos do formulário do referido Portal.

Quanto a tal, alega a recorrente que o Acórdão recorrido não pode subsistir porquanto do disposto nos artigos 416.º, n.º 1; 1410.º, n.º 1, do Código Civil; 10128.º, do CPC; 18.º, do DL n.º 263-A/2007, de 23/7 e 10.º da Portaria n.º 794-B/2007, de 23/7, não resulta que uma dilação entre a data previsível do negócio contante do anúncio publicado no Portal Casa Pronta e a data concreta da sua celebração gera ao preferente o ónus de uma nova comunicação para dar a preferência, não se podendo concluir que um negócio celebrado seis meses depois da data da comunicação ou da data previsível é diverso do comunicado no referido anúncio.

O que mais se reforça atento a que a data da celebração do negócio não é uma cláusula do contrato, não corresponde a um elemento essencial do contrato e não consta dos elementos do formulário do referido Portal.

Contrapõe o autor, recorrido, que o negócio efectuado mais de seis meses depois do anunciado consubstancia um negócio diverso do primeiro, com o fundamento em que ao preferente devem ser fornecidos todos os elementos indispensáveis para poder decidir se quer ou não exercer o direito, para o que é relevante o “elemento tempo”, para mais, atento a que, na data anunciada não reunia condições financeiras para exercer a preferência, o que já se verificava à data em que o negócio se realizou e os vendedores sabiam do seu interesse em adquirir o imóvel em causa, por já, por diversas vezes, ter manifestado essa intenção.

No Acórdão recorrido, considerou-se que o negócio consumado é diferente do anunciado, atento o tempo decorrido, tornando obrigatória uma nova notificação para preferência, até porque, refere-se, “... ao longo de tal prazo podem ocorrer alterações ao nível da capacidade financeira do preferente, que permitiriam realizar a aquisição do imóvel em causa”, estando o regime da preferência “configurado para que o preferente exerça o seu direito em data próxima à do negócio consumado”.

A questão reside, pois, em determinar se o negócio celebrado mais de seis meses decorridos após a data anunciada, ainda é o mesmo ou é diverso do anterior.

Como se refere no Acórdão em análise, decorre do disposto nos artigos 416.º e 1410.º, do Código Civil e 1028.º, n.º 2, do CPC, que os prazos para comunicar

e exercer o direito de preferência, são curtos, variando entre 8 dias e 6 meses, o que se compreende atento a que o obrigado à preferência não pode estar sujeito a um prazo longo que inviabilize o negócio com um terceiro, mas ao invés, o preferente tem de dispor de um prazo que lhe permita, em consciência, aquilatar dos termos do negócio e se tem condições para o fazer.

Daí que nos termos do disposto nos artigos 416.º, n.º 1 e 1410.º, n.º 1, ambos do Código Civil, se exija que seja comunicado ao titular do direito o projecto da venda e as cláusulas do respectivo contrato, os elementos essenciais da alienação.

Como refere Manuel Henrique Mesquita *in* Obrigações Reais E Ónus Reais, Almedina, 1990, a págs 206/7 (nota 128), tal comunicação visa evitar que o preferente abdique irreflectidamente do direito que lhe assiste, antes de lhe serem notificados os termos concretos e essenciais da alienação a realizar e uma eventual renúncia a esse direito só pode ter lugar depois de o preferente conhecer os termos essenciais da alienação projectada.

Se a data concreta da efectiva realização do negócio não faz parte dos elementos essenciais do negócio, ainda assim não lhe é irrelevante. Pelo contrário, reveste-se de capital importância, designadamente se no momento em que é comunicada a preferência, o preferente não tem condições financeiras para o consumir, mas já as detém quando, com dilação temporal, o negócio vem efectivamente a ser realizado.

De resto, foi com base nesta argumentação hipotética que a Relação considerou que se trata de um negócio diverso e que carecia de ser novamente comunicado ao preferente, o que não aconteceu e se concedeu a preferência ao autor.

Efectivamente se, no momento em que é comunicada a preferência o autor não detinha capacidade financeira não poderia exercer o direito, mas coisa bem diferente é o negócio vir a consumir-se mais de 6 meses depois e nessa altura, o mesmo ter capacidade financeira para adquirir o imóvel sujeito à preferência.

Como resulta dos preceitos acima por último referidos, o regime legal do exercício do direito de preferência está gizado para ser exercido em data muito próxima da comunicação para a preferência, momento no qual o preferente tem de decidir se o exerce ou não, pelo que um negócio realizado mais de 6 meses depois da comunicação tem de se considerar como negócio diverso do comunicado (assim se responde à dúvida da recorrente sobre qual

o critério temporal para assim se considerar, atento a que o prazo mais longo fixado é o de 6 meses, referido no artigo 1410.º, n.º 1, do Código Civil).

De resto, o autor alega expressamente a factualidade acima referida, cf. artigos 42.º a 44.º da petição inicial, bem como alega, cf. artigos 23.º a 28.º, que já anteriormente tinha intentado acção com vista a exercer a preferência sobre o imóvel em causa, que acabou por transação, cf. documentos juntos aos autos, o que permite a este Tribunal, ter em consideração tal factualidade, nos termos do disposto no artigo 674.º, n.º 3, *ex vi* artigo 682.º, n.º 2, ambos do CPC.

A matéria de facto atinente à alteração das condições financeiras do autor, não obstante, como acima referido, tenha sido alegada, não foi considerada nem como provada nem como não provada pelas instâncias.

Todavia, atento a que, pelas razões acima expostas, o negócio realizado em 01 de Outubro de 2019 é diverso do comunicado em 20 de Março desse ano, carecia de nova comunicação para preferência, que não foi efectuada, pelo que, mesmo sem considerar tal factualidade, tem de se concluir, como decidido na Relação, que o direito de preferência a que se arroga o autor, relativamente ao negócio realizado em 01 de Outubro de 2019, não se encontra extinto por caducidade.

Como refere Manuel Henrique Mesquita, ob. cit., pág. 196, no caso de exercício de um direito legal de preferência, como se verifica no caso em apreço, uma vez que o mesmo é concedido pelo artigo 37.º, da Lei n.º 107/2001, de 08 de Agosto, “... enquanto o preferente não fizer valer a prelação, cada venda de que o imóvel seja objecto origina um direito autónomo de preferência. O preferente pode, por conseguinte, desinteressar-se de determinada alienação e vir a preferir numa outra que ocorra posteriormente. O direito de preferência deriva da lei e nasce (ou renasce) sempre que se verifiquem os pressupostos que o condicionam”.

Consequentemente, deveriam os obrigados à preferência, antes de consumar o negócio anunciado em 20 de Março de 2019, com data previsível de realização em 05 de Abril de 2019 e só realizado em 01 de Outubro de 2019, proceder a nova comunicação para preferência ao titular do direito, no caso o autor.

O que mais se reforça atento a que os réus sabiam do interesse do autor no exercício desse direito, assim o exigindo a boa fé negocial, cf. artigo 762.º, n.º 2, do Código Civil.

Em face desta conclusão, irrelevante se torna tudo o que a recorrente alega acerca do que deve entender-se por elementos essenciais do negócio e do que consta ou não consta do formulário do Portal Casa Pronta.

Do que se trata, reitera-se, é que o negócio realizado em 01 de Outubro de 2019, antes comunicado em 20 de Março desse ano, é diverso do anunciado e como tal, impunha aos obrigados à preferência uma nova comunicação ao autor para exercício do direito de preferência, o que estes omitiram de todo, permitindo ao preferente exercer tal direito, nos termos que lhe são conferidos pelo disposto no artigo 1410.º, n.º 1, do Código Civil e que o mesmo exerceu através da presente acção.

O que se impunha aos réus é que realizassem o negócio em lapso temporal próximo da comunicação para a preferência, de molde a permitir que, nesse período, o preferente estivesse na posse de todos os elementos necessários à tomada de decisão de exercer ou não exercer o direito de preferência, sem que resulte dos autos qualquer razão justificativa de tamanha dilação temporal entre a comunicação para a preferência e a realização do negócio e não que a data da realização do negócio seja elemento essencial a transmitir, como, de resto, assim se considerou no Acórdão recorrido.

Consequentemente, **quanto a esta questão, improcede o recurso.**

B. Se a forma como o Tribunal recorrido interpreta o disposto nos artigos 416.º, n.º 1 e 1410.º, do Código Civil; 37.º, da Lei n.º 107/2001; 18.º, do DL 263-A/2007 e 10.º, n.º 2, da Portaria n.º 794-B/2007, viola o direito à propriedade privada consagrado no artigo 62.º da CRP, na sua componente do direito à transmissão e põe em causa a segurança e certeza jurídicas, por impor ao obrigado à preferência a ter de notificar o preferente tantas vezes quantas as alterações da data concreta do negócio projectado; bem como constitui, ainda, a violação do princípio da separação de poderes insito no artigo 111.º, da CRP.

A recorrente alega a referida inconstitucionalidade, com o fundamento em que a interpretação feita no Acórdão recorrido das normas ora citadas, viola o direito à propriedade privada, por se considerar que:

- a celebração do contrato projectado decorridos mais de 6 meses da data do anúncio publicado no Portal Casa Pronta, obriga o alienante a efectuar uma nova comunicação a dar a preferência;

- a celebração do contrato projectado numa data diferente da constante no referido anúncio, obriga o alienante a efectuar nova comunicação a dar a preferência e;

- a celebração do contrato projectado decorridos mais de 6 meses da data do referido anúncio e decorridos 6 meses da data previsível anunciada para a realização do negócio, obriga o alienante a efectuar nova comunicação a dar a preferência.

Dispõe o artigo 62.º, n.º 1, da CRP que:

“A todos é garantido o direito à propriedade privada e à sua transmissão em vida ou por morte, nos termos da Constituição”.

Como referem Gomes Canotilho e Vital Moreira, in CRP Anotada, Vol. I, Coimbra Editora, 2007, pág. 802, o direito ali consagrado abrange a liberdade de adquirir bens; a liberdade de uso e fruição dos bens de que se é proprietário; a liberdade de os transmitir e o direito de não ser privado deles.

Como é óbvio, no caso em apreço, não está em causa a violação de tal direito em qualquer das vertentes enunciadas, designadamente na sua vertente do direito à transmissão, mas apenas e tão só averiguar da possibilidade de exercício do direito de preferência por parte do autor, nos moldes que a lei ordinária o consagra, pelo que não se verifica a invocada inconstitucionalidade.

Efectivamente, não se nega que o direito de preferência constitui uma restrição ao direito da venda de um bem, relativamente à livre opção do sujeito a quem se pretende realizar a venda.

No entanto, permanece incólume o direito de vender ou não vender, a oportunidade ou momento em que se pretenda realizar a alienação e o respectivo montante, uma vez que, como consabido, o exercício do direito de preferência apenas atribui ao preferente a prioridade ou primazia na celebração de determinado negócio jurídico (alienação/aquisição de um determinado bem), desde que manifeste vontade para tal e nas mesmas condições que foram acordadas entre o obrigado à preferência e um terceiro.

A preferência confere esta primazia no respeito absoluto de tais condições, sendo usual a doutrina referir-se a que o preferente goza do direito “tanto por tanto”.

Obrigação que os alienantes cumpriram relativamente   venda inicialmente anunciada, sem que justifiquem a dilação entre o anúncio e a concretização da venda e relativamente a esta, não obstante a mencionada dilação temporal, não tenham informado o preferente.

De resto, como refere Manuel Henrique Mesquita, ob. cit., pág.s 206/7, igualmente já citada nota 128, subjacente ao regime legal das preferências estão razões de interesse público, de natureza imperativa, não impondo aos interessados a obrigação de preferir (como não impõe ao obrigado a obrigação de vender, como acima já referido), limitando-se a proporcionar aos interessados os instrumentos que permitem o exercício desse direito.

Também, Pires de Lima e A. Varela, Código Civil Anotado, Vol. III, 2.  Edição Revista e Actualizada (Reimpressão), Coimbra Editora, 1987, a pág. 94, apontam como hipóteses de restrição ao direito de propriedade, as decorrentes de normas que satisfazem interesses predominantemente públicos ou privados, em que se inserem – como no caso em apreço – as que visam a defesa dos valores artísticos e arqueológicos, traduzida na atribuição ao autor do direito de preferência em causa.

Como referem Jorge Miranda/Rui Medeiros, Constituição Portuguesa Anotada, Tomo I., Coimbra Editora, 2005, a pág. 628, nota VI ao artigo 62.  da CRP, a Constituição admite que outras restrições que não só as resultantes dela própria, sejam declaradas pela lei. Uma delas, assenta no reconhecimento do exercício do direito de preferência, que comprime ou restringe o direito de propriedade nos termos supra referidos.

Por outro lado, contrariamente ao alegado pela recorrente, o que está em causa não é se a data da realização do negócio é elemento essencial nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 416.é, n.  1, do Código Civil, mas sim se a dilação temporal verificada entre a comunicação para a preferência e a consumação do negócio impunha ou não nova comunicação.

Pelo que, com o devido respeito, não se trata de nenhuma “interpretação criativa” dos preceitos legais em que se baseia a decisão, nem o julgador se substituiu ao legislador ao decidir como decidiu, pelo que, igualmente, não se mostra violado o disposto no artigo 111.  da CRP.

O que não se compreenderia, até   luz das invocadas segurança e certeza jurídicas, é que o obrigado   preferência comunicasse os termos em que pretende realizar a venda de um imóvel, com previsibilidade da iminência da

sua concretização e a viesse a realizar mais tarde, com maior ou menor dilação temporal, sem qualquer justificação e sem disso dar conhecimento ao preferente.

O legislador ordinário consagrou o direito de preferência em causa e fixou os termos em que o mesmo pode ser exercido e o julgador, aplicando as normas aplicáveis limitou-se a decidir o pleito em conformidade, com o que, como é natural e usual, uma das partes ou ambas, no seu direito, discordam da solução encontrada.

Consequentemente, não se verificam as apontadas inconstitucionalidades.

Pelo que, **também, quanto a esta questão, improcede o recurso.**

Face ao que, **improcede, na sua totalidade, o recurso interposto pela ré.**

Na sequência do que fica prejudicado o conhecimento do recurso subordinado, sendo que a questão acima elencada em “D”, já foi analisada e decidida aquando da apreciação da questão elencada em “A”.

Nestes termos, se **decide:**

Julgar improcedente o presente recurso, negando-se a revista e, consequentemente, mantém-se o acórdão recorrido, não se conhecendo, por prejudicado, do recurso subordinado.

Custas, do presente recurso, a suportar pela recorrente.

Lisboa, 29 de Janeiro de 2026