

## Tribunal da Relação de Coimbra Processo nº 1399/21.0T8VIS.C1

**Relator:** JOSÉ AVELINO GONÇALVES

**Sessão:** 27 Janeiro 2026

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** APELAÇÃO

**Decisão:** CONFIRMADA

**DIREITO DE PREFERÊNCIA**

**ARRENDATÁRIO**

**PROJETO DE VENDA**

**ELEMENTOS A COMUNICAR**

**IDENTIDADE DO INTERESSADO NA AQUISIÇÃO**

**ÓNUS DA PROVA**

## Sumário

I – A decisão da 1<sup>a</sup> instância pode criar, pela primeira vez, a necessidade de junção de determinado documento, quer quando se baseie em meio probatório não oferecido pelas partes, quer quando se funde em regra de direito com cuja aplicação ou interpretação os litigantes justificadamente não contavam - só nessas circunstâncias a junção do documento às alegações da apelação se pode legitimar à luz do disposto no art.º 651º/a junção de documentos, com base em tal previsão, só é possível se a necessidade do documento era imprevisível antes de proferida a decisão na 1<sup>a</sup> instância, por esta se ter baseado em meio probatório não oferecido pelas partes ou em regra de direito com cuja aplicação ou interpretação os litigantes justificadamente não contavam.

II – Em direito processual, sendo a prova o acto ou série de actos processuais através dos quais há que convencer o juiz da existência ou inexistência dos dados lógicos que tem que se ter em conta na causa, o ónus da prova - artigo 342º do Código Civil - é a obrigação que recai sobre os sujeitos processuais da realidade de tais actos - incorrendo a parte, a quem compete o encargo de fornecer a prova do facto visado, nas desvantajosas consequências de se ter como líquido o facto contrário, quando omitiu ou não logrou realizar essa prova.

III – Decorre da lei - artigo 416.º, n.º 1, do Código Civil - que no momento em que o sujeito passivo decide alienar o bem objeto da preferência em certas

condições com certo terceiro, fica obrigado a comunicar ao preferente o projeto de venda e as cláusulas do respetivo contrato.

IV – A decisão de contratar tem, pois, de se materializar em factos cognoscíveis e objectivos e de ser comunicada de forma a permitir ao preferente ter conhecimento do preço do bem, e, nalguns casos, entre os quais se inclui o direito de preferência do arrendatário, a identidade do terceiro - sobre o conteúdo da comunicação, ver o Acórdão do STJ de 17.6.2021- proc. 309/19.0T8VRL.G1.S1 - publicado em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt) :Sobre o conteúdo da comunicação, a que o alienante está vinculado, por força do art. 416º do CC, sufragamos o entendimento de que o vinculado à preferência deve naturalmente comunicar ao preferente as cláusulas essenciais do contrato projetado, designadamente a identificação do bem a vender, o preço convencionado, as condições de pagamento e a data de celebração do respetivo contrato. Para além disso, deverá ainda transmitir-lhe os elementos que, em cada caso concreto, possam, em abstrato, influir sobre a decisão do preferente de exercer, ou não, o seu direito. Inclui-se, nesta hipótese, a identificação do terceiro com quem se ajustou o contrato, pelo menos nos casos em que o preferente seja um arrendatário, por ser razoavelmente compreensível que não lhe seja indiferente a pessoa que pode vir a ser o seu senhorio -, e este ónus probatório pertence-lhe, não podendo limitar-se a invocar mais ou menos abstrata e genericamente, a prova que aduz em abono da alteração dos factos – exige-se que os meios probatórios invocados imponham decisão - não basta que sugiram- diversa da recorrida.

(Sumário elaborado pelo Relator)

## **Texto Integral**

Acordam os Juízes da 1<sup>a</sup> secção cível do Tribunal da Relação de Coimbra:

### **1 – Relatório**

1.1. A..., Lda., sociedade por quotas com sede na Rua ..., ..., ..., ..., intentou a presente ação declarativa de condenação, sob forma comum, contra Massa Insolvente da sociedade B..., Lda., representada pelo Sr. Administrador de Insolvência AA e contra BB, peticionando, em síntese, que lhe seja reconhecido o direito legal de preferência, nos termos do disposto no artigo 1091.<sup>º</sup> do Código Civil, **relativamente ao prédio urbano que ocupa na qualidade de arrendatária há mais de três décadas, bem como aos dois prédios rústicos vendidos conjuntamente com aquele, considerando que não foi validamente notificada da proposta de aquisição que veio a**

**ser aceite pela massa insolvente**, tendo apenas tomado conhecimento da alienação após a sua concretização.

1.2. A Ré Massa Insolvente contestou, alegando ter diligenciado por diversas vias para notificar a Autora, e **alegando ainda que esta se terá furtado ao recebimento das comunicações**.

1.3. O Réu BB também contestou, impugnando a existência do arrendamento e a legitimidade da Autora para exercer o direito de preferência, invocando ainda que lhe foi dada a oportunidade de o exercer e que não o fez.

1.4. A autora procedeu ao depósito do preço da venda - € 100.000,00.

1.5. Julgada a causa no Juízo Central Cível de Viseu - Juiz 1 , aí foi proferida a seguinte decisão final:

*Pelo exposto, julgo a ação procedente por provada, e em consequência determino que:*

*1. Seja a Autora A..., Lda. reconhecida como arrendatária do prédio urbano composto de 6 pavilhões destinados a agropecuária e uma casa composta de rés-do-chão, afeto a armazéns e atividade industrial, sito ao ..., confrontando de norte, sul, poente e nascente com B..., descrito na conservatória do registo civil ... com o número ...27 da freguesia ... e inscrita na matriz predial urbana com o artigo ...50, com a área total inscrita de 20400,0000m<sup>2</sup>, sendo a área real 28 mil m<sup>2</sup>, murada e tomada de arrendamento.*

*2. Ordono a retificação das áreas do prédio urbano descrito na conservatória do registo civil ... com o número ...27 da freguesia ... e inscrita na matriz predial urbana com o artigo ...50, de forma a que passe a constar que o mesmo é composto por apenas 6 pavilhões e casa e com área que se vier a apurar estar dentro da área murada que rondará os 28 mil m<sup>2</sup>, sendo esta a área tomada de arrendamento.*

*3. Reconheço à Autora A..., Lda. o direito de preferência na venda do prédio urbano composto de pavilhões destinados a agropecuária e uma casa composta de rés-do-chão, afeto a armazéns e atividade industrial, sito ao ..., confrontando de norte, sul, poente e nascente com B..., com a área total corrigida e já englobando a área dos prédios rústicos, descrito na conservatória do registo civil ... com o número ...27 da freguesia ... e inscrita na matriz predial urbana com o artigo ...50, com o valor patrimonial de 1.075.510,90 euros (um milhão e setenta e cinco mil, quinhentos e dez euros e noventa céntimos), substituindo-se assim a Autora ao comprador, Réu BB.*

*3. Declara-se que a Autora fica sub rogada nos direitos e obrigações do comprador, considerando-se a venda efetuada a seu favor, pelo valor € 86.050,00 (oitenta e seis mil e cinquenta euros), já depositado, restituindo-se a diferença à Autora e o valor da compra ao 1º Réu, BB, ordenando-se o cancelamento das inscrições do prédio urbano art.º matricial ...50 e descrito*

*sob o artigo ...27 da freguesia ..., a favor do Réu BB e ordenando-se a inscrição matricial e registral a favor da Autora.*

*4. Ordena-se, após trânsito em julgado, o cancelamento dos registo nas inscrições AP ...91 de 2020/10/28 do prédio urbano art.º matricial ...50, descrito sob o artigo ...27 da freguesia ... de aquisição a favor do Réu BB e a inscrição do imóvel identificado em nome da Autora.*

*5. Absolvem-se os réus do demais peticionado.*

*6. Condenam-se solidariamente os Réus nas custas da ação, condenando-se a autora nas custas em função do seu decaimento.*

*7. Absolvem-se Autora e Réus do pedido de condenação em litigância de má-fé.8.*

*8. Custas do incidente de litigância de má fé a cargo do respetivo requerente, ficando-se a taxa de justiça em uma UC cada.*

*Registe e notifique.*

\*

*...., 26 de junho de 2025 (bx med. ac. ser.)*

1.6.BB, Réu nos autos à margem referenciados, não se conformando com tal decisão interpõem o seu recurso para este Tribunal, alinhavando, assim, as suas conclusões:

(...).

1.7. A... Ld.<sup>a</sup>, Autora nos autos supra indicados, ali melhor identificada, notificada das alegações de recurso apresentadas pelo Réu BB, apresenta as suas contra-alegações assim concluindo:

(...).

\*

2. Do objecto do recurso

2.1-Da junção de documentos;

Os Apelantes requerem:

**“PROVA:**

**DA JUNÇÃO DE DOCUMENTOS**

Requer-se nos termos do disposto no nº1 do art.º 651º do CPC a junção aos autos a título devolutivo tal como já se verificou na primeira instância e por tal se mostrar necessário em virtude do julgamento da primeira instância do processo de falência nº118/1986, atual número 976/14.... e todos os seus apensos por tal se afigurar à recorrente imprescindível para apurar da falta de idoneidade e falsidade do depoimento da testemunha da Autora Dra. CC. Avaliando.

Determina o art.º 651º, do Código do Processo Civil - diploma a que pertencerão os demais artigos a seguir referidos, sem outra menção de origem

- que as partes apenas podem juntar documentos supervenientes às alegações, nos casos excepcionais a que se refere o art.º 425º ou, no caso de a sua junção se ter tornado necessária, em virtude do julgamento proferido na 1ª instância. Sendo princípio fundamental que os documentos destinados a fazer prova dos fundamentos da acção ou da defesa devem ser apresentados com os articulados em que se aleguem os factos correspondentes, ou na impossibilidade, até 20 dias antes da data em que se realize a audiência final ou até ao encerramento da discussão em 1ª instância, como decorre do disposto no art.º 423º, nºs 1, 2 e 3, a lei admite, igualmente, por força do estipulado pelos art.s 425º e 651º que, depois deste último momento - encerramento da discussão em 1ª instância -, os documentos supervenientes possam, também, ser juntos com as alegações de recurso, mas, ainda assim, apenas, nos casos excepcionais em que a sua apresentação não tenha sido possível, até ao encerramento da discussão em 1ª instância, quando a sua apresentação se tenha tornado necessária, por virtude de ocorrência posterior, ou quando a sua junção apenas se tenha tornado necessária, em virtude do julgamento proferido em 1ª instância - a junção de documentos deve ocorrer na 1ª instância e só pode acontecer em sede de recurso se não foi possível fazê-la em momento anterior ou quando “a junção apenas se tenha revelado necessária por virtude do julgamento proferido, maxime quando este se revele de todo surpreendente relativamente ao que seria expectável.

O Prof. Antunes Varela na Revista de Legislação e Jurisprudência, Ano 115.º, n.º 3696, a págs. 95 e 96, na vigência do CPC de 1961, escreveu:

*A junção de documentos com as alegações da apelação, afora os casos de impossibilidade de junção anterior ou de prova de factos posteriores ao encerramento da discussão de 1ª instância, é possível quando o documento só se tenha tornado necessário em virtude do julgamento proferido na 1ª instância. E o documento torna-se necessário só por virtude desse julgamento (e não desde a formulação do pedido ou a dedução da defesa), quando a decisão se tenha baseado em meio probatório inesperadamente junto por iniciativa do tribunal ou em preceito jurídico com cuja aplicação as partes justificadamente não tivessem contado. (...)*

A decisão da 1ª instância pode, por isso, criar pela primeira vez a necessidade de junção de determinado documento, quer quando se baseie em meio probatório não oferecido pelas partes, quer quando se funde em regra de direito com cuja aplicação ou interpretação os litigantes justificadamente não contavam - só nessas circunstâncias a junção do documento às alegações da apelação se pode legitimar à luz do disposto no art.º 651º - e neste preciso sentido tem decidido a jurisprudência do Supremo

Tribunal de Justiça - cfr. entre outros, os Acórdãos de 03.03.1989, BMJ, 385º-545, de 12.01.1994, BMJ, 433º-467, de 28.02.2002, na Revista nº 296/02-6<sup>a</sup>, Sumários, 2/2002, de 14.05.2002, na Revista nº 420/02-1<sup>a</sup>, Sumários, 5/2002, de 30.09.2004 e de 24.02.2010, ambos disponíveis em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt), defendendo-se naquele Acórdão de 28.02.2002, que a junção de documentos, com base em tal previsão, só é possível se a necessidade do documento era imprevisível antes de proferida a decisão na 1<sup>a</sup> instância, por esta se ter baseado em meio probatório não oferecido pelas partes ou em regra de direito com cuja aplicação ou interpretação os litigantes justificadamente não contavam.

Ora, manifestamente não é o caso dos presentes autos.

Foram os Réus – como o exige o ónus de alegação e prova – que na sua contestação alegaram e juntaram documentos referentes ao processo de falência nº118/1986 (actual número 976/14....) – sendo que, por despacho de 22.9.2021 o tribunal ordenou a notificação da Autora para, *no prazo de dez dias, juntar aos autos certidão dos documentos que juntou como mera cópia simples, bem como certidão da sentença que decretou a insolvência da Sociedade B... Lda.*

Ora, lida a motivação da 1.<sup>a</sup> instância esta apenas valorou os documentos juntos aos autos, *designadamente certidões do Processo de Insolvência n.º 974/14...., (...) mais se valorou o doc. 2 junto com a contestação do réu BB, notificação a advogada para preferência (doc. 3 e 4); credencial (doc. 5), carta de renúncia ao mandato e notificação (doc. 6 a 7) e face de envelope remetido pelo Réu BB à Autora (doc. 8.), documentos juntos com a contestação da massa insolvente da Sociedade B..., Lda. referente ao Processo de Insolvência n.º 976/14...., que correu termos no Juízo de Comércio, Juiz2, do Tribunal Judicial da Comarca de Viseu.*

Por isso, querendo o legislador, manifestamente, cingir-se aos casos em que, pela fundamentação da sentença ou pelo objecto da condenação, se tornou necessário **provar factos com cuja relevância a parte não podia razoavelmente contar antes de a decisão ser proferida**, indefere-se o pedido de junção do processo de falência nº118/1986, actual número 976/14.... e todos os seus apensos.

## 2.2 - Da matéria de facto

O Tribunal da 1.<sup>a</sup> instância assentou, assim, a sua matéria de facto:

1. Com base na prova documental junta aos autos, na prova testemunhal produzida e na análise crítica da mesma, consideram-se provados os seguintes factos relevantes:

1.1. A Autora A..., Lda. celebrou com a sociedade B..., Lda., em 1984, contrato de arrendamento sobre prédio urbano destinado à agropecuária,

correspondente ao atual artigo matricial ...50 da freguesia ..., concelho ... (Doc. 1).

1.2. A 06 de Junho de 1984 foi celebrado um contrato de arrendamento e compra e venda de bens móveis, no qual a sociedade B..., Lda., ali representada pelos seus sócios, deu de arrendamento o prédio que compreende um complexo urbano, destinado à agropecuária, constituído por casa de habitação, anexos e pavilhões, sito no lugar e freguesia ..., descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o número ...99, do Livro ... - duzentos e quarenta e oito **à sociedade C..., Lda., ali representada pelo seu sócio-gerente, e esta tomou de arrendamento, pelo prazo de 5 anos, renovável por períodos de 1 ano, com início a 01 de Maio de 1984, (doc. 1).**

1.3. Tal prédio veio a ter o artigo matricial ...50, sito no ..., freguesia ..., concelho ..., com área inscrita total de 20.400m<sup>2</sup>.

1.4. Desde 01 de Maio de 1984 a Autora ocupa o prédio identificado em 1.2., ali desenvolvendo a atividade agropecuária, estando o mesmo murado, com a área real murada e efetivamente ocupada que ronda os 28 mil m<sup>2</sup>.

**1.5. A sociedade B... Lda. foi declarada insolvente no processo 976/14...., que correu termos no Juízo de Comércio do Tribunal Judicial da Comarca de Viseu, tendo sido nomeado administrador de insolvência AA.**

1.6. Em tal processo **foram apreendidos pela massa insolvente a 26/10/2020 o prédio arrendado à Autora e identificado em 1.2. e ainda dois prédios rústicos:**

1.7. a) Prédio rústico composto por cultura com testada de pinhal, com área de 2,197000 HA, sito ao ..., da freguesia ..., ..., a confrontar a norte com DD e outros, a sul com Ribeiro e outros, a nascente com Ribeiro e outros e a poente com herdeiros de EE, descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o número ...09, da freguesia ... e inscrito na matriz sob o artigo ...40, com o valor patrimonial de €174,40;

1.8. b) Prédio rústico composto por pinhal e mato, com área de 2,000000 HA, sito ao ..., da freguesia ..., ..., a confrontar a norte com DD e outros, a sul com herdeiros de EE, a nascente com DD e herdeiros de EE e a poente com caminho e FF e outros, descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o número ...08, da freguesia ... e inscrito na matriz sob o artigo ...39, com o valor patrimonial de €189,62;

1.9. Sobre os identificados prédios recaíam hipotecas a favor da Banco 1....

**1.10. O Réu BB apresentou uma proposta para aquisição dos três prédios, no processo de insolvência, pelo valor global de € 100.000,00 (cem mil euros), mantendo o ónus do contrato de arrendamento.**

**1.11. A 26 de outubro de 2020 o Administrador de insolvência, em representação da Ré massa, e o Réu BB celebraram o contrato de compra e venda do conjunto das três verbas - o prédio arrendado à Autora e outros dois prédios supra identificados.**

**1.12. A Autora, desde foi que notificada da insolvência da sociedade B... pagou a renda à Ré massa insolvente, desconhecendo que se negociava o prédio locado.**

**1.13. Nunca foi a Autora notificada pela Ré Massa da proposta concreta apresentada pelo Réu BB sobre os prédios em causa.**

**1.14. A 30 de outubro de 2020 recebeu a Autora uma comunicação do Administrador de insolvência da massa, **na qual era comunicada a venda do prédio arrendado à Autora, realizada em 26/10/2020, e que partir da data de receção da comunicação deveria a Autora pagar as rendas ao novo proprietário (doc. 2), juntando nessa comunicação cópia do documento particular autenticado de compra e venda das três verbas, entre as quais o prédio arrendado à Autora.****

**1.15. Desde essa data, e até à presente a Autora procedeu ao depósito do das rendas.**

## **2. Factos não provados:**

Com relevância para a decisão da causa não se provou que:

**- a Autora tenha sido validamente notificada da concreta proposta de venda efetivamente aceite e realizada.**

**2.3 - Da (não) rejeição da impugnação da matéria de facto por ausência do cumprimento do ónus que incumbe ao Recorrente;**

(...).

**2.4-Da impugnação da matéria de facto;**

(...).

**2.5- Da preferência;**

Decorre da lei - artigo 416.º, n.º 1, do Código Civil – que *no momento em que o sujeito passivo decide alienar o bem objeto da preferência em certas condições com certo terceiro, fica obrigado a comunicar ao preferente o projeto de venda e as cláusulas do respetivo contrato.*

Este dever de comunicação do obrigado à preferência visa possibilitar ao preferente o exercício do seu direito de preferir, tornando mais simples e menos oneroso esse exercício – nesta matéria ver Agostinho Guedes, *A natureza jurídica do direito de preferir*, Universidade Católica, Porto, 1999, p. 184 - e consiste num dever de conduta a cargo do obrigado à preferência, imposto não só pela lei, mas também pelo princípio da boa fé - artigo 762.º, n.º 2, do Código Civil-, que modela o conteúdo exigível a esta comunicação. O preferente confia, e tem direito a confiar, que o obrigado o informará da sua

decisão de contratar e das condições que regerão esse negócio, dado que o preferente tem direito a preferir em igualdade de circunstâncias com o(s) terceiro(s) envolvido(s) - a sua declaração de preferência faz-se tanto por tanto, ou seja, o titular do direito de preferência oferece o mesmo e nas mesmas condições que o terceiro.

A decisão de contratar tem, pois, de se materializar em factos cognoscíveis e objectivos e de ser comunicada de forma a permitir ao preferente ter conhecimento do preço do bem, e, nalguns casos, entre os quais se inclui o direito de preferência do arrendatário de prédio urbano - previsto no artigo 1091º, n.º 1, alínea a) do Código Civil -, a identidade do terceiro.

No entendimento dominante no STJ, ao titular do direito de preferência devem ser comunicados os elementos essenciais da venda, que passam pelas cláusulas do respectivo contrato, com vista a colocar o preferente em condições de decidir se lhe convém exercer o seu direito ou não; e que a falta de comunicação do projecto de venda ao preferente ou a comunicação incorrecta dos elementos essenciais do projecto de venda determina que a comunicação não produza os seus efeitos, por se tratar de uma proposta vinculativa - sobre o conteúdo da comunicação, ver o Acórdão do STJ de 17.6.2021- proc. 309/19.0T8VRL.G1.S1 - publicado em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt) :*Sobre o conteúdo da comunicação, a que o alienante está vinculado, por força do art. 416º do CC, sufragamos o entendimento de que o vinculado à preferência deve naturalmente comunicar ao preferente as cláusulas essenciais do contrato projetado, designadamente a identificação do bem a vender, o preço convencionado, as condições de pagamento e a data de celebração do respetivo contrato. Para além disso, deverá ainda transmitir-lhe os elementos que, em cada caso concreto, possam, em abstrato, influir sobre a decisão do preferente de exercer, ou não, o seu direito. Inclui-se, nesta hipótese, a identificação do terceiro com quem se ajustou o contrato, pelo menos nos casos em que o preferente seja um arrendatário, por ser razoavelmente compreensível que não lhe seja indiferente a pessoa que pode vir a ser o seu senhorio.*

Nas palavras de Agostinho Cardoso Guedes – Exercício do Direito de Preferência, 2006, p. 463- *a lei impõe (ao alienante) o dever de fazer uma comunicação exaustiva do negócio projetado, porque isso não representa um encargo demasiado pesado.*

No mesmo sentido se pronuncia Menezes Leitão, dizendo que o legislador se refere ao projeto de venda, *mas também às cláusulas do respetivo contrato, pelo que deverão ser comunicados os elementos gerais do negócio, mas também que terão de ser comunicadas todas as estipulações particulares acordadas, que sejam relevantes para a decisão de exercício de preferência -*

Direito das Obrigações, vol., Introdução. Da Constituição das Obrigações, 12<sup>a</sup> edição, pág. 228.

Como escreve a 1.<sup>a</sup> instância:

(...)

*A alienação do imóvel ocorreu no âmbito do processo de insolvência da locadora. A jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça entende que o direito de preferência do arrendatário subsiste em sede de insolvência, impondo-se à massa insolvente o dever de notificação prévia (cf. Acórdão do STJ de 21.02.2017, proc. n.º 1852/14.8T8VFR.C1.S1).*

*Nos termos do artigo 416º do Código Civil, a comunicação ao preferente deve ser feita por escrito e conter todos os elementos essenciais da proposta de aquisição, incluindo o preço. Essa comunicação tem de ser válida e eficaz, o que implica a sua receção efetiva ou, pelo menos, a possibilidade real e concreta de conhecimento.*

*No caso dos autos, a Autora não foi notificada da concreta venda que veio a realizar-se, mas sim de proposta anterior, que nunca se concretizou. Apenas após a venda ter sido concluída teve a autora conhecimento do facto, na sequência de comunicação feita à Autora pelo Sr. Administrador de Insolvência, o que viola o dever legal de comunicação da Massa Insolvente à arrendatária. Também não foi dado cumprimento ao disposto no artigo 1091, n.º 6, do Código Civil*

*Toda a negociação dos prédios foi feita à margem da Autora.*

*Ora, desta proposta, o Administrador de Insolvência não notificou a Autora nem lhe deu conhecimento, impedindo-a de exercer o seu direito de preferência.*

*Que veio a ser aceite pelo Administrador de Insolvência, decidindo este pela venda ao proponente, sem dar conhecimento à Autora.*

*Provou-se que a Autora ocupa o prédio arrendado, nele exercendo, direta ou indiretamente, atividade agropecuária.*

*Em 26 de outubro de 2020, a Massa Insolvente, representada pelo seu Administrador de Insolvência, celebrou com o Réu BB contrato de compra e venda do referido prédio urbano, conjuntamente com dois prédios rústicos confinantes.*

*A Autora não foi notificada previamente da proposta de aquisição aceite pela massa insolvente, apresentada pelo Réu BB, tendo tido conhecimento do negócio apenas após a sua celebração, mediante carta do Administrador de Insolvência datada de 30 de outubro de 2020, referindo-se à necessidade de proceder ao pagamento das rendas ao novo adquirente.*

*A única comunicação prévia alegadamente enviada pela Massa Insolvente refere-se a uma proposta anterior e distinta, que não se concretizou.*

*Assim, quanto à proposta aceite pelo Administrador de insolvência nunca a Autora foi notificada, tal como resulta da carta do Sr. Administrador dando conta da venda dos prédios arrendados à Autora e da comunicação a esta do novo proprietário, encontrando-se os prédios já registados a favor do proponente.*

*Pois, só com esta comunicação e informação registral, que pediu, veio a Autora a descobrir que o prédio do qual é arrendatária tinha sido vendido pela Ré massa ao Réu BB.*

*Ora, não foi dada a oportunidade da Autora exercer o seu direito de preferência, sendo que a comunicação que recebeu do Administrador de Insolvência foi já posterior à venda dos prédios e para alertar para o facto de não ser já a senhoria para efeitos de recebimento da renda.*

*Face ao exposto, tem a Autora o direito de preferir na venda do prédio supra indicado.*

*Acresce que o valor patrimonial e descrição do prédio urbano com o artigo matricial ...50, sítio no ..., freguesia ..., concelho ..., não são fidedignos, porquanto da matriz e da certidão da conservatória do registo predial consta que no mesmo existem 10 pavilhões, o que não corresponde à verdade.*

*Só existem 6 pavilhões e 1 casa, devendo por isso ser ordenada a sua correção e realizada em conformidade a descrição e avaliação do mesmo. Também a área inscrita não estará correta, pois a área efetivamente ocupada e murada pela Autora terá cerca de 28000m<sup>2</sup>, como resulta da vista aérea do prédio, correspondente ao prédio urbano, seus 6 pavilhões e casa, murado.*

*O preço da venda dos 3 prédios foi de 100.000,00 Euros (cem mil euros) conforme escritura de compra e venda2.*

*A reconhecer-se apenas o direito de preferência do prédio urbano deverá o preço ser reduzido em conformidade, ou seja, para € 86.050,00 (oitenta e seis mil e cinquenta euros) que corresponde ao valor da venda do prédio arrendado à autora. Este prédio urbano é o objeto do contrato de arrendamento, pelo que a autora apenas pode preferir quanto este.*

*No caso dos autos, mesmo essa comunicação anterior (não a que veio a ser aceite) não assume qualquer eficácia. Além disso, como resulta de forma clara da prova produzida, a comunicação ineficaz não pode ser imputada à Autora, sobretudo considerando que a renúncia da anterior mandatária nunca lhe foi notificada pessoalmente, nos termos do disposto no artigo 47º, n.º 2 do Código de Processo Civil, sendo que as comunicações eram enviadas para a mandatária.*

*Estando preenchidos os requisitos legais – qualidade de arrendatária, omissão da notificação válida, ação proposta no prazo de seis meses e depósito do preço no prazo legal, impõe-se reconhecer à Autora o direito de preferência,*

*com os efeitos sub-rogatórios previstos no artigo 1410º do Código Civil.*

Improcede, pois, a Apelação.

As conclusões (sumário):

(...).

\*

### 3.Decisão

Na improcedência do recurso, mantemos a decisão proferida no Juízo Central Cível de Viseu - Juiz 1.

Custas a cargo dos Apelantes.

Coimbra, 27 de Janeiro de 2026

(José Avelino Gonçalves - Relator)

(Chandra Gracias – 1.<sup>a</sup> adjunta)

(Maria João Areias – 2.<sup>a</sup> adjunta)