



UNIVERSIDADE DO ALGARVE
Escola Superior de Gestão, Hotelaria e Turismo
Curso superior de Gestão (Regime Nocturno) – 2.º ano

Direito Civil – semestral

“DIREITO DAS OBRIGAÇÕES”

Pactos de Preferência



Docente: Mestre Neves Pereira

Discentes:

N.º 20066, Miguel Montes

N.º 21432, Raquel Nunes

N.º 25770, Francisco Azevedo

N.º 30729, Adérito Andrés

N.º 31054, Marta Ferraz

Faro, 8 de Janeiro de 2007

Ano lectivo de 2006/2007

Índice

Introdução	3
1. Noção de Pactos de Preferência	4
2. Pactos de Preferência e Contrato-Promessa: figuras próximas	6
3. Pluralidade dos preferentes	8
4. Comunicação, prazo e forma para exercício do direito	10
5. Violação da preferência	16
6. Venda da coisa juntamente com outras	18
7. Pacto de Preferência vs. Direito de Preferência	19
8. Análise de Acórdãos	21
8.1. Tribunal da Relação de Coimbra – Processo 3084/03	21
8.1.1 Análise ao acórdão (Pacto de Preferência)	30
8.2. Tribunal da Relação do Porto – Processo D250463	32
8.2.1 Análise ao Acórdão (Direito de Preferência)	55
Conclusão	57
Bibliografia	58

Introdução

Um dos ramos mais importantes do Direito Civil é o Direito das Obrigações. O termo obrigação é usado em diversos sentidos, tanto na linguagem corrente como na própria literatura jurídica.

A obrigação é a relação jurídica transitória entre credor e devedor, cujo objecto consiste numa prestação pessoal e económica. São constituídas por elementos subjectivos, objectivos e por vínculos jurídicos. Estas podem ser classificadas em positivas ou negativas, dependendo da prestação estabelecida. Podem ser extintas pelo pagamento, ou por outros casos de remissão, renúncia, prescrição, impossibilidade de execução por caso fortuito ou força maior e implemento de condição ou termo extintivo.

Este trabalho consiste na abordagem a uma das fontes mais essenciais do Direito das Obrigações: o Pacto de Preferência. Irão aqui ser delineados os aspectos mais importantes desta matéria, como é o caso do seu conceito, suas particularidades em relação a outras fontes do Direito das Obrigações (o caso do Contrato-Promessa) e pormenores quanto à apresentação, comunicação, violação e outros detalhes mais específicos.

Em conjugação a uma parte mais teórica, também se irão analisar e comentar acórdãos respeitantes a esta matéria, como meio de mostrar a aplicação prática do Pacto de Preferência e do Direito de Preferência.

1. Noção de Pactos de Preferência

O pacto de preferência consiste na convenção pela qual alguém assume a obrigação de dar preferência a outrem na venda da determinada coisa (Artigo 414.º do Código Civil).

Imagine-se que certo indivíduo *B* decide comprar um terreno e pensa, mais tarde, caso alguma vez esteja disponível para venda, adquirir um terreno contíguo pertencente a *A*. Com tal em mente, é estabelecido entre ambas as partes certo contrato: se *A* resolver vender o terreno, deverá este comunicar essa acção a *B* e dar-lhe preferência de aquisição.

De acordo com o Código Civil, tal contrato é denominado por «pacto de preferência». O artigo 414.º define-o como sendo «a convenção pela qual alguém assume a obrigação de dar preferência a outrem na venda de determinada coisa». O referido pacto também pode ser designado por *pactos de prelação* ou *preempção*, que, como o artigo 423.º indica, pode ter por objecto outros contratos que não a venda, tais como o arrendamento, o aluguer, o antigo aforamento, a sociedade, a parceria pecuária, etc. Para efeitos de simplificação deste trabalho, tomar-se-á em conta apenas o acto da venda.

Daqui surge, para alguns autores, o dever de não contratar com qualquer parte exterior se o preferente decidir fazê-lo em iguais circunstâncias. Por outro lado, outros adoptam que o obrigado deverá dar predilecção à contraparte, acima de qualquer parte interessada. Sendo assim, permanece a plena autonomia de o titular da preferência aquiescer ou declinar a celebração do contrato, nos termos em que o obrigado se propõe realizá-lo.

Poderá haver uma terceira parte, exterior ao pacto, que tenha intenção de proceder à compra, e que proporcione uma prestação acessória (valor extra ao inicialmente pedido pelo obrigado), valor que não pode ser coberto pelo titular da preferência. A prestação acessória poderá até ser combinada de má fé, com o intuito de afastar a preferência. No entanto, o obrigado deverá respeitar sempre o pacto de preferência.

A resolução do pacto de preferência antevê a possível formação de um contrato de venda, no qual é exercido o direito conferido ao titular, tendo este de pagar o preço combinado no contrato ou o preço que uma possível terceira parte concedeu ou estaria disposta a conceder.

Recorrendo ao exemplo anterior, *A* forma um pacto de preferência com *B*, no qual, caso decida vender, comunicará a sua decisão e termos do contrato a *B*, dando-lhe liberdade de escolha e prioridade no que respeita à compra do seu terreno. *B*, sendo assim, é livre de optar por celebrar esse contrato, ou não.

O preferente tem o prazo máximo de 8 dias, exceptuando se estiver vinculado prazo diferente ou se o obrigado lhe conferir prazo mais longo, para responder à proposta (artigo 416.º, n.º 2 do Código Civil). Prazo esse que após caducado sem resposta positiva por parte de *B*, faz perder a este o direito da figura jurídica analisada.

No caso de a *B* não ter sido dado conhecimento da venda do terreno, este tem o direito de requerer para si a fracção alienada, dentro do prazo de 6 meses.

Passado esse período, o sujeito *B* perde o referido direito podendo no entanto reclamar indemnização adequada.

2. Pactos de Preferência e Contrato-Promessa: figuras próximas

O pacto de preferência é, pois, um acordo entre duas partes, em que uma delas assume um compromisso inquebrável de dar prioridade à outra parte aquilo que voluntariamente ela decidirá aceitar ou não. Em complemento, poderemos, então, considerar que o pacto de preferência, tal como se encontra escrito na lei, é um pacto unilateral «sub conditione». Unilateral no sentido de que apenas quem promete a preferência, a ela fica vinculado. A outra parte, tal como consigna a mesma lei, fica livre para decidir se aceita ou não, e no caso de ser uma compra, se a realiza ou não.

Deste modo, distingue-se do contrato-promessa¹. Este é a convenção pelo qual ambas as partes se obrigam dentro de certo prazo ou verificados certos pressupostos, a celebrar determinado contrato. O contrato-promessa cria a obrigação de contratar, ou, mais concretamente, a obrigação de emitir a declaração de vontade correspondente ao contrato prometido. A obrigação assumida por ambos os contraentes, tem assim por objecto uma prestação de facto positivo, "facere oportere". E o direito correspondente atribuído à outra parte traduz-se numa verdadeira pretensão.

Enquanto que no contrato-promessa existe um compromisso em ambos os lados de contratar, no pacto de preferência apenas um se vincula, não a contratar, mas promete que, se contratar, irá antepor o preferente sobre qualquer outro interessado, e este segundo tem o poder de decisão de aquiescer ou declinar: *A* promete dar preferência a *B* na venda de determinado objecto se *resolver* fazer essa venda. Diz-se então que existe uma condição dependente da vontade do devedor. Só se *A* tomar esta decisão é que o seu compromisso terá lugar.

¹ Vide artigos 410.º - 413.º do Código Civil

De certo modo, o pacto de preferência relaciona-se muito com o contrato-promessa, embora não se guie por ele. O contrato-promessa já deve ter contextualizado o teor do contrato prometido, ao contrário do pacto de preferência, que dá liberdade para estipular, negociar e contextualizar esse teor, já para não falar da liberdade de escolha do preferente. O obrigado pode estabelecer as cláusulas que achar melhores, embora sejam apenas orientações que o beneficiário, não sujeito a qualquer obrigação, decidirá se aceita ou recusa. Goza, então, de uma certa autonomia em face do contrato-promessa.

Aqui, a imposição recaída não é ser obrigado a celebrar determinado contrato já pré-determinado, mas dar prioridade ao preferente na possibilidade de participação de um contrato que decida celebrar.

Há também quem defenda o pacto de preferência como um contrato-promessa unilateral, indicando uma dupla condição: o obrigado querer efectuar o contrato de preferência e o titular da preferência querer aceitar. Não faz sentido dizer que alguém é obrigado a contratar, quando é livre de decidir se o quer ou não fazer. Tal como o preferente não é obrigado a ser preferido. No entanto, poderá ser dito que se ambas as partes acordarem (o obrigado preferir e o preferente aceitar), então é criada uma espécie de contrato-promessa. Se *A* deu preferência a *B* numa venda, e *B* prometeu comprar, então estão criadas as condições para a elaboração de um contrato-promessa.

Sendo o contrato-promessa vinculativo para as duas partes, e analisando o pacto de preferência, poder-se-ia formular um juízo de valor referente a este, considerando-o pouco justo para uma das partes, aquela que promete dar prioridade ao titular de preferência, sem receber deste, garantia de que o contrato-promessa se irá efectivamente realizar. Poder-se-á dizer que a parte que fica livre para decidir se aceita a preferência que lhe é prometida poderá assumir, pois, uma posição ambígua em que não assume compromisso ou, simplesmente, gora expectativas.

3. Pluralidade dos preferentes

A pluralidade dos preferentes encontra-se consagrada no artigo 419.º do Código Civil:

1. Pertencendo simultaneamente a vários titulares, o direito de preferência só pode ser exercido por todos em conjunto; mas, se o direito se extinguir em relação a algum deles, ou algum declarar que não o quer exercer, acresce o seu direito aos restantes.

2. Se o direito pertencer a mais de um titular, mas houver de ser exercido apenas por um deles, na falta de designação abrir-se-á licitação entre todos, revertendo o excesso para o alienante.

É a notificação feita pelo obrigado à preferência e simultaneamente feita por um dos preferentes aos outros. Um dos factos da preferência do exercício é a perturbação que advém da possibilidade de serem vários os titulares. No entanto, poder-se-á ter em conta duas hipóteses num plano substantivo, no capítulo genérico da pluralidade dos titulares ou preferentes:

- Aquela que é exercida em conjunto por todos os titulares. No caso de dois ou mais terem sucedido ao titular do direito dos interessados na situação de morte: “O direito e a obrigação de preferência não são transmissíveis em vida nem por morte, salvo estipulação em contrário” (artigo 420.º do Código Civil). Isto é, se algum dos interessados não puder ou não quiser a preferência ou o direito, poderá ampliar-se imediatamente a todos os restantes o direito ao objecto do pacto, por um acontecimento igual ao das sucessões, a que se dá o nome de direito de não decrescer;
- Aquele que é exercido somente por um dos titulares. Como exemplo, o indivíduo A concede preferência a um dos três

indivíduos (B, C e D), que esteja interessado na compra de determinada coisa, sem explicar o critério de definição ou escolha entre eles.

Se o legado tiver estabelecido uma qualquer ordem de preferência, será esse o critério a seguir. Na falta de crédito estipulado e de outro qualquer processo de graduação dos intervenientes (recurso a sorteio, à escolha de terceiro, etc.), será aberta licitação entre eles, partindo do preço inicialmente acordado, sendo o excesso a favor do alienante (n.º 2 do artigo 419.º do Código Civil).

Relativamente ao plano processual, existem dois tipos de situações. Importa saber e distinguir o plano sistemático traçado pela lei:

- Numa das situações, cabe os casos em que é o próprio obrigado à preferência a cumprir o seu dever de notificação, sendo vários os titulares (conjuntos, disjuntivos ou sucessivos do direito de preferência);
- Por outro lado, figuram os casos onde terá havido violação do referido direito de preferência e que um dos lesados estará na disposição de exercer a preferência, mas este pretende solucionar previamente, com os restantes interessados, a questão de saber a quem caberá a prioridade do direito de preferência.

A pluralidade de preferência é um direito convencional e não um direito legal preferencial, pertencendo este simultaneamente a vários titulares e devendo este ser exercido por todos em conjunto a tramitação processual.

4. Comunicação, prazo e forma para exercício do direito

Voltando ao exemplo utilizado ao longo do trabalho (capítulos 1 e 2), assume-se que *A* decide pôr à venda o seu terreno, contíguo ao terreno de *B*. De que maneira poderia este notificar *B*, de modo que se seguisse a lei?

Segundo o artigo 415.º do Código Civil, é aplicável ao pacto de preferência o disposto no n.º 2 do artigo 410.º do Código Civil:

Porém, a promessa respeitante à celebração de contrato para o qual a lei exija documento, quer autêntico, quer particular, só vale se constar de documento assinado pela parte que se vincula ou por ambas, consoante o contrato-promessa seja unilateral ou bilateral.

No acto de comunicação só o devedor o deverá fazer, não podendo este ser representado por outra pessoa, pois o devedor está obrigado a cumprir com a comunicação, assim como o credor só pode exigir a comunicação ao devedor.

Caso exista uma pluralidade de titulares do direito de preferência, o devedor deverá efectuar a comunicação a todos os titulares do direito de preferência.

Quando o titular do direito de preferência receber esta comunicação, dispõe de um determinado prazo para exercer o seu direito, ou seja, para avisar a parte obrigada se quer ou não celebrar o contrato.

De acordo com o artigo 416.º do Código Civil (Conhecimento do preferente):

1. Querendo vender a coisa que é objecto do pacto, o obrigado deve comunicar ao titular do direito o projecto de venda e as cláusulas do respectivo contrato.

À face do art. 416.º do Código Civil, a comunicação do obrigado pode ser verbal. A declinação do exercício do direito de preferência pode exprimir-se verbalmente e inferir-se tacitamente pelo decurso do prazo sem qualquer declaração.

2. Recebida a comunicação, deve o titular exercer o seu direito dentro do prazo de oito dias, sob pena de caducidade, salvo se estiver vinculado o prazo mais curto ou o obrigado lhe assinar prazo mais longo.

A caducidade verifica-se com a omissão da declaração de preferência nos prazos que a lei assinala:

- Em regra, no prazo de oito dias;
- O prazo poderá ser inferior ou superior se por acordo tal tiver sido estipulado pelo obrigado à preferência e pelo preferente;
- Por vontade unilateral do obrigado à preferência, o prazo para exercício do respectivo direito poderá diferir do prazo regra, mas somente mediante o estabelecimento de um prazo mais longo;
- A declaração de preferência deve ser emitida em prazo diferente dos referidos, nos casos em que a lei o prescreva. É o que sucede com a exercibilidade do direito legal de preferência do co-herdeiro, a que a lei assinala um prazo de dois meses.

Em qualquer dos casos, o prazo de caducidade começar-se-á a contar a partir da data em que o titular do direito tenha recebido ou tomado conhecimento do projecto de venda e das cláusulas do respectivo contrato. Essa data assinala, na verdade, o momento em que se gera a produção de efeitos do aviso para preferir já que este constitui uma declaração receptícia.

Regra geral, o prazo mais utilizado é o de oito dias, e este prazo refere-se apenas à resposta a dar pelo preferente, e não à outorga do contrato (Art. 416.º, n.º 2, do Código Civil).

A comunicação pode ser feita judicial ou extrajudicialmente e não está sujeita a forma especial.

De acordo com o artigo 416.º do Código Civil, a lei não exige a notificação judicial. Esta comunicação tem o carácter de uma proposta, pelo que a exacta prestação básica a que o promitente se encontra vinculado consiste em apresentar ao beneficiário do direito de preferência uma proposta de contrato.

No caso de haver uma notificação judicial, após declarada a preferência e caso ela não baste para que se tenha o contrato por celebrado e perfeito, então caberá ao promitente e ao preferente efectivá-lo no prazo estabelecido no art. 1458.º, n.º 2, CPC.

Se não houver uma notificação judicial serão aplicáveis as normas que regulam o cumprimento das obrigações sem prazo certo.

Poderão haver comunicações feitas por terceiros que estão interessados na aquisição, mas caso estes terceiros não sejam mandatários do vendedor, consideram-se estas comunicações simples informações.

Enquanto não houver notificação do vendedor, não se desencadeia o dever de agir, nem corre o prazo de caducidade.

Feita a comunicação ou declaração de preferência, deverá sem mais considerar-se obrigada a parte à celebração do contrato, mas não cumpre a sua obrigação o promitente que apenas comunica que pretende realizar o contrato, pois na comunicação deverão ser indicadas quais as condições do respectivo.

O conhecimento das condições do contrato, ou seja, o conhecimento dos elementos essenciais da alienação, é imprescindível para a contagem do prazo de que depende o exercício do direito de preferência, pois se a comunicação não conter os elementos essenciais do contrato, como por exemplo a identificação completa do bem, o preço e as condições de pagamento, não é admissível exigir ao titular do direito de preferência uma resposta dentro de um certo prazo, sob pena de caducidade.

Aliás, deverá ser comunicado ao preferente o ónus da prova de caducidade.

Desta forma, e a fim de comunicar ao titular todas as circunstâncias relevantes para este poder tomar uma decisão esclarecida – inclusive a identidade do terceiro com quem se ajustou a venda, porque o conhecimento dessa identidade pode influir na decisão de preferir ou não preferir. A comunicação deverá fazer-se por escrito, e há nisso conveniência a fim de facilitar a prova.

Nesta comunicação tem que vir explicitada, a sua intenção de contratar como também as cláusulas do contrato que está pronto a celebrar, a fim do preferente tomar a sua decisão. Normalmente, o obrigado à preferência começa por comunicar ao preferente a sua vontade consoante as suas condições impostas, se quer ou não utilizar o seu direito, antes de acertar qualquer projecto com quem quer que seja. Quando tal acontece, não existe uma notificação para preferir, mas apenas uma proposta para contratar, nomeante da designação que este dê à sua comunicação.

Após recebida, pelo preferente, a correcta comunicação, este tem, em regra, o prazo de oito dias para exercer o seu direito.

O preferente pode preferir, ou seja, celebrar o projectado contrato, ou renunciar ao seu direito de preferência. Mas parte-se sempre do pressuposto que o contrato será celebrado, e já contando com isso, existe uma

explicitação detalhada do negócio. Caso contrário, se o preferente renunciar ou deixar caducar o prazo, é também caducado o seu direito.

De acordo com o artigo 416.º do Código Civil, não constitui renúncia de direito de preferência uma simples conversa em que um proprietário manifesta a sua intenção de vender determinado imóvel e o pretense preferente se desinteressa da compra.

A renúncia ao direito de preferência não é um negócio formal.

O titular do direito de preferência tem de ter conhecimento prévio do negócio em que pode vir a querer preferir ou em que possa vir a renunciar, sem que a preferência ou a renúncia careçam de objecto definido.

A renúncia ao direito de preferir tem de ser inequívoca. Tal renúncia aparece na nossa lei, não como acto espontâneo do renunciante, mas como acto cominatoriamente provocado por uma notificação. É ineficaz a renúncia antecipada ao direito de preferir, se ao preferente não foi dada notícia das cláusulas do contrato.

Não pode haver renúncia ao direito de preferir se ao preferente não foi comunicado o projecto de venda e as cláusulas do contrato, entrando nos elementos essenciais desse projecto o preço e as condições de pagamento, a pessoa do adquirente e tudo aquilo que, de modo decisivo, possa determinar a formação da vontade.

O direito de preferência não caduca se o obrigado vier a contratar com outrem, não nos termos oferecidos ao titular daquele direito, mas antes em condições mais favoráveis ao adquirente, pelo contrário, se as condições forem mais onerosas, a declaração de renúncia deve considerar-se extensiva ao contrato celebrado.

O decurso do prazo para o exercício do direito de preferência é um facto extintivo cuja prova compete àquele contra quem é feita a invocação do

direito. Para que possa aplicar-se o disposto no artigo 416.º, n.º 2, do Código Civil é indispensável que coincidam nos seus termos essenciais o projecto comunicado ao preferente e o negócio efectivamente celebrado. Nos casos de justificada dúvida sobre se o preferente renunciou ao seu direito, deve concluir-se pela negativa. O facto de o titular do direito de preferência ter respondido negativamente a uma proposta de negociação directa não implica, por si, a existência de renúncia.

A renúncia ao exercício de direito de preferência não está sujeita a forma, podendo assim ser feita verbalmente. Todavia, para essa renúncia ser válida é necessário que o vendedor dê prévio conhecimento, ao titular daquele direito, das cláusulas do projecto contrato de compra e venda, nomeadamente no tocante aos seus elementos essenciais.

Se o direito de preferência pertencer, em comum, a dois titulares casados entre si, a comunicação da alienação deve ser feita a ambos. O acto de renúncia ao exercício do direito de preferência não é um acto de administração ordinária, pois implica a perda de um direito, pelo que só pode ser praticado com o consentimento de ambos os cônjuges titulares desse direito.

Caso o preferente escolha declinar a preferência ou nada disser dentro do prazo devido, o seu direito caduca, ficando o obrigado com as mãos livres para celebrar o contrato projectado com outra pessoa, mas este contrato com um terceiro terá que ter as mesmas condições que o contrato apresentado ao preferente, pois se o obrigado à preferência vier a contratar com outrem, não nos termos oferecidos ao titular desta preferência, mas em termos mais favoráveis ao adquirente, o direito do titular manter-se-á em relação ao contrato efectivamente celebrado.

5. Violação da preferência

Suponhamos que não foi feita uma comunicação ao titular do direito (Art. 416.º, n.º 1, do Código Civil), ou que o obrigado à preferência vende a coisa a terceiro (Art. 414.º do Código Civil) em condições mais favoráveis para este do que as estabelecidas no pacto, sem ter sido esgotado o prazo para a preferência. Existe aqui uma clara violação de tal contrato.

Perante a violação deste contrato, a lei distingue duas situações, conforme o artigo 416.º, do Código Civil:

- Se a preferência for apenas pessoal, o preferente nada mais pode fazer do que pedir uma indemnização ao transmitente faltoso, nos termos gerais, uma vez que apenas goza da afectação de uma prestação, ou seja, se a preferência tiver uma mera eficácia obrigacional, o lesado terá direito a indemnização por danos causados pela violação do pacto, e apenas à indemnização, não podendo reclamar para si o objecto de preferência;
- Se a preferência for real, a própria coisa está afectada em termos de aquisição. Sendo assim, o direito é inerente à coisa, acompanhando-a, podendo o titular exercer a sequela para a reaver, ou seja, se o pacto possuir eficácia real (Art. 421.º, n.º 2, do Código Civil), se se referir a imóveis, ou a móveis sujeitos a registo, se constar de escritura pública ou de documento particular com reconhecimento notarial, o lesado tem o direito (que prevalece sobre o do comprador) de reclamar para si o objecto de preferência.

Mas para tal o titular terá que exercer da chamada acção de preferência (Art. 421.º, n.º 2, do Código Civil). Demandará o comprador a fim de lhe preferir (e também o vendedor se a compra e venda ainda não estiver integralmente cumprida ou se o preferente quiser exercer algum direito contra

ele, como o direito a indemnização por violação da preferência). A acção deve ser intentada dentro do prazo de seis meses a contar da data em que o preferente tiver tido conhecimento dos elementos essenciais da alienação; e no decurso dela deverá o demandante depositar o que o comprador houver despendido, nos 15 dias seguintes à interposição da acção, a fim de, em caso de procedência da acção, poder o comprador ser reembolsado (art. 1410.º, pelo art. 421, n.º 2, do Código Civil).

A procedência da acção tem como resultado a substituição retroactiva do preferente na posição de comprador. Ou seja, é como se a venda tivesse sido feita ao preferente. Ao terceiro, a sua posição de comprador deixa de lhe pertencer, ficando o preferente novamente com o direito de celebração do contracto.

6. Venda da coisa juntamente com outras

O objecto de preferência pode não ser vendido dissociadamente de outras coisas, excepto se tal estiver estipulado previamente no pacto. Nesse caso, o obrigado tem de mostrar a sua intenção ao preferente, que poderá então concordar com a associação ou não. Ao discordar terá de se avaliar os bens para confirmar se a pretensão do obrigado tem fundamento.

Se ficar provado que o bem perde valor considerável vendido separadamente, o titular de preferência poderá exercer o seu direito, e adquirir os bens em causa pelo preço global estipulado.

Dando um exemplo de uma coisa vendida juntamente com outra, caso se trate de um prédio multifamiliar, o arrendatário apenas tem preferência sobre o andar do qual é arrendatário, e pelo preço proporcional. No entanto, o senhorio poderá requerer que a preferência em causa abranja as coisas adjacentes apelando que o prédio sofrerá prejuízo apreciável.

Outro exemplo a mencionar é o de dois terrenos vendidos simultaneamente que têm um outro de proprietário diferente entre estes. O proprietário desse terreno intermédio terá prioridade de preferência sobre outro e qualquer proprietário dos restantes terrenos adjacentes.

7. Pacto de Preferência vs. Direito de Preferência

O pacto de preferência é uma convenção nos termos da qual alguém assume a obrigação de dar preferência a outrem na venda de determinada coisa.

Direito de preferência é o direito que certa pessoa tem de preferir, sobre qualquer outra, na compra de certo bem ou na realização de um contrato compatível com a preferência, desde que se disponha a celebrá-lo em igualdade de condições.

Alguns casos de direitos legais de preferência:

- Os proprietários de terrenos confinantes, cuja área seja inferior à unidade de cultura, detêm reciprocamente do direito de preferência na venda, na dação em cumprimento ou aforamento de qualquer dos prédios a quem não seja proprietário confinante (artigo 1380.º, n.º 1, Código Civil);
- Num bem que seja propriedade de dois ou mais indivíduos, em caso de venda ou dação em cumprimento da quota, o comproprietário tem o direito de preferência (artigo 1409.º, n.º 1, Código Civil);
- «Quando seja vendido ou dado em cumprimento a estranhos um quinhão hereditário, os co-herdeiros gozam do direito de preferência nos termos em que este direito assiste aos comproprietários» (artigo 2130.º, n.º 1, Código Civil);
- No caso de caducidade de um contrato de arrendamento urbano por morte do inquilino, os que com ele conviviam à mais de 5 anos e os subarrendatários cujo o contrato seja eficaz perante o

senhorio, gozam do direito a um novo contrato de arrendamento (antigo artigo 1109.º, CC);

- O arrendatário que possua contrato há mais de um ano tem preferência sobre a venda do imóvel urbano que lhe está arrendado;

Concorrendo sobre uma mesma coisa vários direitos de preferência de natureza diversa, a ordem hierárquica é a seguinte:

1. Direito legal;
2. Direito convencional com eficácia real;
3. Mero direito convencional de preferência.

8. Análise de Acórdãos

8.1. Tribunal da Relação de Coimbra – Processo 3084/03

Processo:	3084/03
Nº Convencional:	JTRC
Relator:	DR.ª REGINA ROSA
Descritores:	DIREITO DE INDEMNIZAÇÃO DO NÃO CUMPRIMENTO DEFINITIVO DE UM PACTO DE PREFERÊNCIA
Data do Acórdão:	02-12-2003
Votação:	UNANIMIDADE
Tribunal Recurso:	SERTÁ
Texto Integral:	S
Meio Processual:	APELAÇÃO
Decisão:	CONFIRMADA
Área Temática:	CÓDIGO CIVIL
Legislação Nacional:	ART. S 416º, 798º E 1410º DO C. C.

Sumário

I

Tratando-se de uma **preferência** pessoal (não real), se a comunicação prevista no art. 416º, nº 1, do C. C. não for feita e a transmissão se consumir sem conhecimento do preferente, este nada mais pode fazer de que pedir uma indemnização ao transmitente faltoso, nos termos gerais de direito.

II

A mera ocorrência dessa omissão não é necessariamente causa de prejuízos, pois pode não ter havido qualquer dano reparável para o titular da **preferência** em resultado do incumprimento da obrigação de **preferência** - art. 563º do C.C..

Decisão Texto Integral:

ACÓRDÃO NO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE COIMBRA

I-RELATÓRIO

I.1- *Maria ...*, intentou acção sob a forma ordinária contra *António ...*, pedindo a condenação deste a pagar-lhe a importância de 34.396.843\$00, a título de indemnização por prejuízos que alega ter sofrido por o réu ter violado o **pacto de preferência** na aquisição de determinado imóvel.

O réu contestou, excepcionando a prescrição do eventual direito que a A. pretende exercer, e por impugnação alega ter comunicado a ela e ao então seu marido o projecto de venda do imóvel a Armando Diogo Ramos, e que ambos renunciaram ao exercício do direito de **preferência** na venda por estarem, segundo teriam referido, a construir uma vivenda para eles. Mais acrescenta que caso tenha havido violação do direito que a A. invoca, ela nenhum prejuízo teria sofrido, tanto mais que o imóvel quando foi vendida estava velha e semi-destruída. Conclui pedindo a condenação da A. como litigante de má fé.

A A. respondeu.

Foi proferido despacho saneador tabelar, seleccionados os factos assentes e elaborada a base instrutória, com reclamações atendidas.

Realizado o julgamento, foi decidida a matéria de facto controvertida, sem reparos das partes. Ambas as partes alegaram de direito, e por último foi proferida sentença que julgou a acção improcedente por não provada e o réu absolvido do pedido.

I.2- Desta decisão **apelou a autora**, adiantando nas alegações recursivas estas úteis conclusões:

1ª- O **pacto de preferência** outorgado tinha em vista a transmissão de um imóvel. Case ele tivesse sido honrado pelo R., o imóvel teria ingressado no património da A. pelo preço pelo qual foi vendido a terceiro;

2ª- Facilmente se constata que o prejuízo da A. corresponde à diferença do valor que o seu património em 2000 teria se, em vez do dinheiro do preço estivesse composto do referido imóvel;

3ª- Para se saber isso temos que saber quanto valia em 2000 o dinheiro do preço e quanto valia nessa data o imóvel dos autos;

4ª- A aplicação das taxas de inflação durante os anos de 1984 a 1999 dá-nos o valor de 5.603.157\$00. Tendo sido fixado o valor do imóvel em 20.000.000\$00, o prejuízo da A. é, assim, de 14.396.843\$00 que corresponde à diferença entre o valor actual do imóvel e a valorização da quantia de 1.750.000\$00 paga em Janeiro de 1984;

5ª- Da matéria provada resulta que o imóvel tinha diversos defeitos e que sofreu obras de beneficiação por parte do terceiro adquirente, mas o que nunca ficou provado foi o custo das referidas obras, prova que cabia ao R. fazer;

6ª- Não tendo sido feita prova do valor das obras, não pode tal facto ser levado em consideração para reduzir o prejuízo da A..

I.3- Apresentou o réu contra-alegações, pugnando pela improcedência do recurso.

Colhidos os vistos, cumpre decidir.

II - FUNDAMENTOS

II.1 - de facto

A matéria factual provada na 1ª instância não foi impugnada e tão pouco se justifica a sua alteração *ex vi* do art.712º,C.P.C., pelo que, e tal como autoriza o art.713º/6 do mesmo diploma, remete-se para os termos da sentença recorrida no que a tal matéria de facto concerne.

Contudo, tendo em vista a questão colocada pela apelante, importa reter a seguinte factualidade:

1. Em acção de posse judicial avulsa, em que era autor o aqui réu, António Mirrado Vaz Serra, e réus, a aqui autora e o então seu marido, Manuel Mata Vaz Serra, foi celebrado em 8.3.80 um acordo homologado por sentença transitada em julgado, em que aquele se comprometia a dar

preferência, na compra, aos réus, do prédio composto de casa de habitação sito em Cernache do Bonjardim;

2. A A. casou em 1970, indo o casal residir para o aludido prédio;

3. Por escritura celebrada em 22.1.84, o réu declarou vender a Armando Diogo Ramos, pelo preço de 1.750.000\$00, o referido prédio;

4. Antes dessa escritura, o réu visitou Manuel Vaz Serra, seu tio, referindo-lhe que iria vender o imóvel referido, tendo aquele dito que não estava interessado no mesmo, uma vez que ia construir uma casa, onde planeava viver, como fez, e onde actualmente vive a autora;

5. No ano de 2000, o prédio valia, no mínimo, cerca de 20.000 contos;

6. A A. e Manuel Vaz Serra divorciaram-se em Janeiro de 1990, e vivem em Cernache do Bonjardim;

7. Armando Diogo Ramos passou a habitar com a mulher no prédio referido, logo que acabou as obras a que aludem os pontos de facto 29 a 35 constantes da sentença, à vista de toda a gente e da autora.

II.2 - *de direito*

A questão única que importa apreciar - delimitadora do objecto do recurso -, consiste em saber se á A./recorrente assiste direito de indemnização decorrente do não cumprimento definitivo por parte do réu do **pacto de preferência**.

A A. alicerçou a pretensão indemnizatória na violação do aludido **pacto de preferência** na compra do imóvel, por o réu ter outorgado em 1984 escritura de venda do imóvel a Armando Diogo Ramos, que o reconstruiu e nele passou a habitar, sem que tivesse sido proporcionada a ela, nos termos do art.416º, C.C. (*como os demais a citar sem menção de origem*), a possibilidade de exercer o seu direito.

Como se vê, a A. não pretende exercer o direito de **preferência** na venda do imóvel, de harmonia com o preceituado nos arts.1410º e segs. O que ela reclama é a atribuição pelo réu – obrigado à **preferência** - de uma compensação monetária, como ressarcimento pelos prejuízos que diz terem para ela advindo com a alegada violação da **preferência**.

Os arts.414º e segs. referem-se aos **pactos de preferência** (embora também aplicável aos casos de direito legal de **preferência**), e tal como

este, não envolve a obrigação de contratar (de vender, de arrendar, etc.), mas apenas a de, querendo a pessoa contratar, escolher certa pessoa para contratar – o preferente –, antes de qualquer outra, em igualdade de circunstâncias como sua contraparte; logo, o direito de **preferência** só pode ser exercido a partir do momento em que o obrigado à **preferência** manifesta a vontade de contratar e revela as condições em que pretende fazê-lo Cfr. António Carvalho Martins, «**Preferência**», pág.29, e Luís Menezes leitão, «Direito das obrigações», Vol.I, pág.221.

Observa a sentença que *“não se logrou fazer prova que tenha sido sequer dado à autora, ou mesmo ao seu ex-marido, a possibilidade de exercerem o direito de **preferência**, isto é, não se logrou fazer a prova que o réu lhes tenha comunicado os elementos essenciais da venda que projectava efectuar”*, acrescentando-se que *“sendo o direito de **preferência** atribuído em comum a dois titulares, então casados entre si, a comunicação da alienação deve ser efectuada a ambos”*.

Entendeu-se a seguir que tendo o obrigado à **preferência** alienado a coisa a terceiro sem notificar o preferente, este tem de contentar-se com a indemnização pelos danos causados pela violação do **pacto**.

Na realidade, tratando-se no caso concreto de **preferência** pessoal (não real), se a comunicação prevista no art.416º/1 não for feita e a transmissão se consumar sem conhecimento do preferente, como veio a acontecer, este nada mais pode fazer do que pedir uma indemnização ao transmitente faltoso, nos termos gerais.

A apelante faz corresponder o seu pedido de indemnização na diferença entre o preço actualizado do valor da alienação e o valor actual da coisa alienada. Ou seja, na tese da A. os prejuízos sofridos correspondem a essa diferença.

Na sentença considerou-se sem fundamento essa pretensão, por não se vislumbrar que essa diferença constitua, em termos de causalidade adequada, qualquer medida de prejuízo sofrido pela autora, preterida no **pacto de preferência**. Mais se adiantou que a mesma pretensão não constitui a medida de qualquer dano emergente, nem, tão pouco, de qualquer lucro cessante.

A apelante discorda deste entendimento, e alegando que se o **pacto** tivesse sido honrado pelo R., o imóvel teria ingressado no seu património, insiste em reclamar o prejuízo que quantifica em 14.396.843\$00, correspondendo, como defende, à diferença do valor que em 2000 teria o imóvel (20.000.000\$00) e o dinheiro do preço pago em Janeiro de 1984 (5.603.157\$00).

Creemos que não lhe assiste razão.

Não se questiona a violação da obrigação de **preferência**. Está apenas em causa, consoante antes se salientou, a indemnização pelo incumprimento definitivo dessa obrigação, em face da venda do imóvel a terceiro.

Vimos que no caso em apreço o direito de **preferência** é pessoal, porquanto a estipulação do **pacto de preferência** atribuiu aos seus beneficiários (a A. e seu então marido) um direito de crédito contra a outra parte (o aqui réu).

Como decorre do disposto no art.798º, “*o devedor que falta culposamente ao cumprimento da obrigação torna-se responsável pelo prejuízo que cause ao credor*”: é a indemnização pelo interesse contratual positivo ou dano do cumprimento que abrange o equivalente da prestação devida e a reparação dos prejuízos restantes provenientes da inexecução, por forma a colocar o credor na situação em que estaria se a obrigação tivesse sido cumprida.

À luz do exposto, a A. – titular da **preferência** -, adquiriu o direito a uma indemnização por incumprimento. Todavia, na falta de alegação de danos concretos em resultado da não comunicação nos termos do art.416º/1 pelo vinculado à **preferência**, julgamos que não deve conceder-se à autora qualquer indemnização.

Ao invés do que pretende fazer crer, a simples ocorrência de tal omissão não é necessariamente causa de prejuízos. Para o titular da **preferência** pode não ter havido qualquer dano reparável resultante do incumprimento da obrigação de **preferência**. Segundo se dispõe no art.563º, que consagra a teoria da causalidade adequada, a obrigação de indemnizar só existe em relação aos danos que o lesado provavelmente não teria sofrido se não fosse a lesão.

Por isso, e consoante afirma o Prof. Almeida Costa, “*não há que ressarcir todos e quaisquer danos que sobrevenham ao facto ilícito, mas tão-só os que ele tenha na realidade ocasionado, os que possam pelo mesmo produzidos(...)*” «Direito das obrigações», 3ª ed., pág.399.

Deste modo, e à luz do citado art.563º, não vemos que exista relação de causalidade entre a falta de comunicação para **preferência** e os prejuízos alegados na dimensão pretendida. De acordo com um juízo de probabilidade, já seria idónea a produzir um dano se p.ex., a apelante tivesse tido necessidade de adquirir uma outra casa quando poderia ter comprado por preço inferior a casa vendida que fora objecto da **preferência**.

Nesta medida, não merece censura a solução adoptada na sentença para julgar improcedente a pretensão aduzida.

Contudo, também por outra via a pretensão da A. estaria votada ao insucesso.

Com efeito, analisando criticamente a matéria de facto provada e acima alinhada, a nosso ver é patente que ela reflete uma actuação por parte da autora que viola manifestamente os princípios da boa fé, dos bons costumes ou do fim social e económico do direito.

Isto é, ao exercitar o direito de indemnização na presente acção, a autora fá-lo abusivamente, como de resto bem sustenta o recorrido nas suas contra-alegações. Malgrado a aparente tutela que pode encontrar a sua pretensão em preceitos objectivos, o resultado pretendido é recusado pelo sistema jurídico, na medida em que implicaria a aceitação dos efeitos jurídicos de condutas qualificáveis como de “*venire contra factum proprium*”.

Como ensina Planiol, “*o direito cessa onde começa o abuso*”. citado por Menezes Cordeiro, in «Tratado de direito civil», tomo I, pág.192.

Sob a epígrafe «abuso do direito», prescreve o art.334º: “*É ilegítimo o exercício de um direito, quando o titular exceda manifestamente os limites impostos pela boa fé, pelos bons costumes ou pelo fim social ou económico desse direito*”.

Há abuso de direito quando o direito, legítimo (razoável) em princípio, é exercido em determinado caso de maneira a constituir clamorosa ofensa

do sentimento jurídico dominante. Cfr. Prof. Vaz Serra, «BMJ» nº85, pág.253.

A boa fé significa que as pessoas devem ter um comportamento honesto, correcto, leal, nomeadamente no exercício dos direitos e deveres, não defraudando a legítima confiança ou expectativa dos outros.

O termo ilegitimidade no artigo em análise, é sinónimo de antijuridicidade ou ilicitude. Cfr. Jorge Coutinho de Abreu, «Do abuso de direito», págs.55 e 67.

O instituto mais claro deste abuso é a chamada conduta contraditória (“*venire contra factum proprium*”) em combinação com o princípio da tutela da confiança. Com raiz no princípio da boa fé, a proibição da conduta de “*venire contra factum proprium*” impede o exercício de um direito subjectivo ou duma pretensão, quando o seu titular, por os não ter exercido durante muito tempo, criou na contraparte uma fundada expectativa de que já não seriam exercidos (revelando-se, portanto, um posterior exercício manifestamente desleal e intolerável) Ob. supra citada, pág.59-60.

No caso concreto, e aplicando estes princípios aos factos apurados somos em crer, como dissemos, que a apelante abusou do direito que invoca.

Efectivamente, e desde logo, há a considerar que a venda do imóvel realizou-se em Janeiro 1984 e a presente acção deu entrada em juízo em Outubro de 2000, dizendo a autora que só nesta data teve conhecimento da escritura de compra e venda.

Ora, como resulta dos referidos factos, designadamente dos pontos 13 a 28, o imóvel em questão - localizado em Cernache do Bonjardim -, encontrava-se então (1984) em mau estado de conservação, a necessitar de obras, e por isso foi restaurado pelo adquirente Armando Diogo Ramos (pontos de facto 29 a 35). Terminadas as obras, este e a família passaram a habitá-lo, à vista de toda a gente e da autora.

O que significa que, embora não se saiba em que altura é que acabaram obras, sendo certo que não nos parece razoável admitir que duraram 16 anos, a autora não podia ignorar que a casa objecto da **preferência** – onde chegou a residir após o seu casamento – estava a ser alvo de obras

de restauro e que depois passou a ser ocupada por outras pessoas, que não o réu. Aliás e como vem salientado, o Armando Ramos habitava a casa à vista da autora.

Não alegando ter estado ausente do país, nem em parte incerta ou desconhecida do réu durante tão dilatado período, antes vivendo em Cernache do Bonjardim como vem provado, para qualquer pessoa normal em tal situação, isto é, a viver numa localidade pequena ao longo de tanto tempo, era óbvio que havia alterações na dita casa, primeiro pelas obras realizadas e a seguir pelos novos ocupantes.

Por conseguinte, durante 16 anos nada manifestou a autora, que se saiba, relativamente ao facto de não lhe ser dada **preferência** na compra do imóvel, sendo de resto estranho que não tivesse conhecimento da intenção da venda do imóvel a terceiro comunicada ao então seu marido pelo réu.

Daqui se infere, pois, que tudo decorreu e se processou num clima de confiança, convencendo a autora que aceitava a situação descrita que era do seu conhecimento, e fazendo crer à contraparte que não lançaria mão do direito invocado.

Portanto, não reagindo durante tantos anos, é inaceitável que venha agora exercer o questionado direito de indemnização sem qualquer justificação. Se o tribunal acolhesse a sua pretensão nestas circunstâncias, tal significaria a cobertura de um injusto proveito para a apelante, tanto mais que não podemos esquecer que a casa tinha o valor de 20.000.000\$00 em 2000, certamente mercê das obras feitas pelo adquirente, proveito esse flagrantemente violador dos limites da boa fé e da confiança, à luz do conceito “*venire contra factum proprium*”.

Como assim, a sua conduta quanto ao direito de indemnização, cai sob a alçada do citado art.334º, sendo pois ilegítimo o exercício desse direito invocado.

Não se questiona que o abuso de direito seja de conhecimento officioso.

O art.334º não diz qual a sanção, quais os efeitos do abuso de direito. Mas sendo ele uma forma de antijuricidade ou ilicitude, as consequências do comportamento abusivo têm de ser as mesmas de qualquer actuação

sem direito, de todo o acto (ou omissão) ilícito. Cfr. Coutinho de Abreu, ob.cit., pág.76.

A consequência do abuso é, pois, o titular do direito ser tratado como se o não tivesse.

Deve, pois, concluir-se pela ilegitimidade do recurso à presente acção, decaindo, assim, a pretensão da autora.

Deste modo nega-se provimento à apelação.

III - DECISÃO

Acorda-se, pelo exposto, em *julgar improcedente a apelação*, confirmando-se a sentença apelada.

Custas pela apelante.

8.1.1 Análise ao acórdão (Pacto de Preferência)

Este acórdão relata uma situação típica de pacto de preferência, em que uma das partes (o preferente) reclama o não cumprimento do ponto 1 do artigo 416.º do Código Civil. Assim, o preferente, não podendo accionar a acção de preferência, constantes do ponto 1 e 2 do artigo 1410.º do Código Civil, pelo facto de já ter expirado o período previsto, vem intentar uma acção contra o obrigado, exigindo uma indemnização.

Neste caso, a autora perdeu a causa intentada contra o obrigado, não pelos factos supra mencionados, mas pela violação da boa fé de acordo com o artigo 334.º do Código Civil, conforme veio a ser provado em partes do relatório do acórdão, abaixo transcritos:

- "...a nosso ver é patente que ela reflecte uma actuação por parte da autora que viola manifestamente os princípios da boa fé, dos bons costumes ou do fim social e económico do direito.

Isto é, ao exercitar o direito de indemnização na presente acção, a autora fá-lo abusivamente, como de resto bem sustenta o recorrido nas suas contra-alegações.”

- “Efectivamente, e desde logo, há a considerar que a venda do imóvel realizou-se em Janeiro 1984 e a presente acção deu entrada em juízo em Outubro de 2000, dizendo a autora que só nesta data teve conhecimento da escritura de compra e venda.

... o imóvel em questão - localizado em Cernache do Bonjardim -, encontrava-se então (1984) em mau estado de conservação, a necessitar de obras, e por isso foi restaurado pelo adquirente Armando Diogo Ramos (pontos de facto 29 a 35). Terminadas as obras, este e a família passaram a habitá-lo, à vista de toda a gente e da autora.

O que significa que, embora não se saiba em que altura é que acabaram obras, sendo certo que não nos parece razoável admitir que duraram 16 anos, a autora não podia ignorar que a casa objecto da **preferência** – onde chegou a residir após o seu casamento – estava a ser alvo de obras de restauro e que depois passou a ser ocupada por outras pessoas, que não o réu...

Não alegando ter estado ausente do país, nem em parte incerta ou desconhecida do réu durante tão dilatado período, antes vivendo em Cernache do Bonjardim como vem provado, para qualquer pessoa normal em tal situação, isto é, a viver numa localidade pequena ao longo de tanto tempo, era óbvio que havia alterações na dita casa, primeiro pelas obras realizadas e a seguir pelos novos ocupantes.”

- “Se o tribunal acolhesse a sua pretensão nestas circunstâncias, tal significaria a cobertura de um injusto proveito para a apelante, tanto mais que não podemos esquecer que a casa tinha o valor de 20.000.000\$00 em 2000, certamente mercê das obras feitas pelo adquirente, proveito esse flagrantemente violador dos limites da boa fé e da confiança...”

Nesta decisão, aplica-se o ensinamento de Planiol, “**o direito cessa onde começa o abuso**”.

8.2. Tribunal da Relação do Porto – Processo D250463

Acórdão do Tribunal da Relação do Porto	
Processo:	0250463
Nº Convencional:	JTRP00035714
Relator:	OLIVEIRA ABREU
Descritores:	DIREITO DE PREFERÊNCIA ARRENDAMENTO RURAL CADUCIDADE RENÚNCIA EXERCÍCIO DE DIREITO ABUSO DE DIREITO

Nº do Documento:	RP200302100250463
Data do Acórdão:	10-02-2003
Votação:	UNANIMIDADE
Tribunal Recorrido:	T CIRC PAREDES
Texto Integral:	S
Privacidade:	1

Meio Processual:	.
Decisão:	.
Área Temática:	.
Legislação Nacional:	DL 385/88 DE 1988/10/25 ART28 N1. CCIV66 ART331 N1 ART334 ART416 N1 N2 ART417 ART1381 B ART1410 N1. CPC95 ART1458.

Sumário:

I - A lei substantiva civil obriga o titular da coisa, objecto da preferência, a comunicar ao preferente, judicial ou extrajudicialmente, o projecto de venda e as cláusulas do respectivo contrato, tendo este o prazo de oito dias para exercer o direito sob pena de caducidade.

II - A circunstância de se ter apurado que no ano de 1991 a autora tomou conhecimento do preço e das condições de pagamento por que os donos

pretendiam vender os prédios não pode confundir-se com a obrigação imposta pelo n.2 do artigo 416 do Código Civil: comunicação do projecto de venda e cláusulas do respectivo contrato.

III - Assim, o direito de preferência da autora não caducou pelo não exercício no prazo fixado no n.2 do artigo 416 do Código Civil, pois nem chegou a nascer a obrigação de exercitar tal direito.

IV - A expressão "conhecimento dos elementos essenciais da alienação", de que se faz depender o início do prazo para o exercício do direito de preferência, deve ser entendida no sentido de que são essenciais todos aqueles factores capazes de influir decisivamente na formação da vontade de preferir ou não, todos os elementos reais do contrato que possam ter importância para o estabelecimento de uma decisão num sentido ou noutro.

V - No caso de violação do dever de notificação, que recaí sobre o obrigado à preferência, o acto do titular do respectivo direito a que a lei atribui efeito impeditivo da caducidade é a propositura da acção de preferência.

VI - Provando-se que a autora recebeu em 28 de Agosto de 1995 o escrito que o vendedor lhe enviou no dia 25 de Agosto de 1995, comunicando-lhe a realização no dia anterior, da escritura de compra e venda dos imóveis no Cartório Notarial de ... e tendo a petição dado entrada em juízo no dia 25 de Outubro de 1995, a acção foi tempestiva.

VII - Para haver renúncia é necessário que haja uma regular comunicação ao titular da preferência e este declare que não pretende exercê-la.

VIII - A norma da alínea b) do artigo 1381 do Código Civil, que exclui o direito de preferência no caso de a alienação abranger um conjunto de prédios dispersos que formem uma exploração agrícola de tipo familiar apenas se aplica, como resulta do próprio texto ao caso da preferência do proprietário confinante, não existindo qualquer justificação para alargar o seu âmbito aos casos de direito de preferência do arrendatário.

IX - O arrendatário pode exercer o direito de preferência em relação a apenas alguns dos prédios arrendados e não sobre a totalidade dos prédios arrendados e alienados.

X - A autora, depois de saber as condições em que se efectuará a venda dos imóveis e a identidade do comprador, não se coibiu de comunicar a este que pretendia exercer o direito à transmissão do contrato misto de arrendamento

rural e parceria agrícola que havia sido celebrado com seu marido, ora, com esta acção pretende exercer um direito em termos clamorosamente ofensivos da justiça, pelo que ocorre abuso de direito.

Decisão Texto Integral:

Acordam na Secção Cível do Tribunal da Relação do Porto

I – RELATÓRIO

No Tribunal de Circulo de, Maria, intentou a presente acção ordinária contra José, Odete, Abílio e Margarida, articulando com utilidade que é arrendatária de vários prédios rústicos pertencentes aos primeiros réus. Acontece que por escritura pública datada de 24 de Agosto de 1995, os primeiros réus venderam aos segundos, além do mais, os prédios que lhe estavam arrendados, sem lhe haverem comunicado o projecto da venda e as cláusulas do respectivo contrato para, querendo, exercer o direito legal de preferência. Só em 28 de Agosto de 1995 recebeu uma carta do 1º réu marido, informando-a que havia vendido os prédios de que era arrendatária. E, declarando pretender exercer a preferência legal que lhe assiste, em remate, peticiona que na procedência da acção lhe seja reconhecido o direito a haver para si os prédios que constituem as verbas nºs 1, 3, 4 e 10 da relação anexa à escritura pública de compra e venda, que fazem parte do contrato de arrendamento.

Regularmente citados todos os réus, apenas os segundos apresentaram contestação, na qual impugnam parcialmente os factos alegados pela A. e invocando simultaneamente excepções.

Assim, alegam os Réus a ilegitimidade da A. em virtude da mesma haver reconhecido o 2º R. como senhorio por carta datada de 31/12/1991, na qual lhe comunicou a morte do marido e declarou pretender exercer o direito à transmissão do contrato de arrendamento, por outro lado sustentam a caducidade do direito à transmissão da titularidade do contrato de arrendamento por morte do primitivo arrendatário visto a comunicação para a

transmissão do contrato não haver sido feita por escrito quer aos primeiros quer aos segundos réus, bem como, invocam a caducidade do direito de preferência porquanto a A. teve conhecimento das condições essenciais do contrato de compra e venda em Dezembro de 1991 quando os réus celebraram entre si o respectivo contrato promessa e não exerceu o direito de preferência.

Invocam ainda os Réus a renúncia ao direito de preferência por parte da A. que tendo tido conhecimento da celebração do dito contrato promessa em 1991 aceitou de imediato o 2º réu marido como possuidor e proprietário dos prédios arrendados e nunca manifestou qualquer oposição a essa titularidade, tendo-lhe feito em 31/12 /1991 a comunicação para efeitos da transmissão do contrato aquando da morte do seu marido, titular do contrato de arrendatário, e demandando-o como senhorio na providência cautelar não especificada nº .../.. que correu termos no .. Juízo Cível deste Tribunal, bem como, articulam a denúncia do contrato de arrendamento em apreço, com efeitos a partir de 29.9.1997, decretada por sentença datada de 4.1.96, proferida nos autos da acção sumária nº.../.. do .. Juízo cível deste Tribunal, para além de excepcionar a exclusão do direito de preferência em virtude de a A. pretender exercer tal direito apenas em relação a alguns dos prédios arrendados, constituindo os mesmos uma exploração agrícola do tipo familiar. Concluem os Réus, pedindo a procedência das excepções invocadas ou, se assim não se entender, a absolvição do pedido, com fundamento na impugnação deduzida.

Na réplica a A. pugnou pela improcedência das excepções deduzidas e pediu a condenação dos réus como litigantes de má-fé, mantendo a posição da petição inicial.

Os RR. na tréplica refutam a litigância de má-fé que lhe foi imputada pela A., formulando tal pedido contra esta, concluindo como na contestação.

Foi elaborado o despacho saneador, que julgou improcedente a invocada ilegitimidade da A., bem como, a caducidade do direito à transmissão da titularidade do contrato de arrendamento e, ainda, a excepção peremptória inonimada resultante do decretamento da denúncia do contrato, relegando

para a decisão final o conhecimento da caducidade do direito de preferência e da renúncia a tal direito.

De seguida, foram elaborados a especificação e o questionário, que não foram objecto de qualquer reclamação.

Realizou-se a audiência de discussão e julgamento, com observância de todas as formalidades legais, no termo da qual foi proferido o acórdão sobre a matéria de facto, que também não mereceu objecção das partes.

Foi proferida sentença que julgou a acção procedente, e, conseqüentemente, reconheceu-se à Autora o direito de preferência na venda realizada entre os primeiros e os segundos Réus através da escritura pública outorgada no Cartório Notarial de no dia 24 de Agosto de 1995, relativamente aos prédios identificados nas verbas nºs 1 (um) 3 (três), 4 (quatro) e 10 (dez) da relação anexa à dita escritura e, em consequência, ficando a mesma investida na posição dos compradores, mediante o pagamento ou depósito do preço aí convencionado, que globalmente ascende a esc. 9.900.000\$00 (nove milhões e novecentos mil escudos), a efectuar no prazo de 30 dias após o trânsito em julgado da presente decisão, haverá para si tais prédios de que foi arrendatária, bem como não se anotou má fé de nenhuma das partes.

É contra esta decisão que os Réus se insurgem formulando as seguintes conclusões:

- 1** - elementos essenciais da venda são apenas, por um lado, a transmissão da propriedade da coisa e por outro o pagamento do preço;
- 2** - a pessoa do adquirente não sendo um elemento da venda, mas antes um sujeito do contrato que não carece de ser identificado na comunicação ao preferente;
- 3** - a A. teve, efectivamente, conhecimento dos elementos essenciais do negócio, logo em 1991;
- 4** - a A. não manifestou vontade de preferir na transmissão objecto dos presentes autos, e dentro do prazo para tal consignado;
- 5** - ao não exercer atempadamente tal direito, a A., ora Apelada, deixou ocorrer a sua caducidade;

6 - existem nos autos elementos que permitem, com toda a certeza e de acordo com as regras normais da experiência, concluir que a A. tinha efectivo conhecimento da identidade da pessoa do comprador;

7- na carta de 31/12/1991 a A. expressamente reconhece a pessoa de Abílio (2º R. marido) como proprietário da chamada dos prédios objecto do contrato de arrendamento rural e parceria agrícola celebrado por seu marido na qualidade de arrendatário, e objecto da presente demanda;

8 - igualmente na Providência Cautelar por si deduzida contra o 2º R. marido, a A. no Art. 9º e 29º expressamente reconhece aquele como senhorio;

9 - é manifestamente notório que a ora Apelada desde sempre e sem qualquer dúvida teve para si que a pessoa do comprador era Abílio, aqui Apelante;

10 - só em 1995, mais concretamente em 25 de Outubro, é que a A. veio judicialmente exercer o direito de preferência na venda em questão, alegando para tal o desconhecimento das condições essenciais do negócio (contrato de compra e venda);

11 - não podia o ilustre Tribunal a quo ter dado como provado que a A. não conhecia a pessoa do comprador;

12 - a posição da A. assume com toda a certeza foros de manifesto abuso de direito quando pretende fazer valer um direito que sabe de antemão não lhe assistir, embora venha invocar para salvaguarda do seu pretenso direito razões puramente de ordem formal;

13 - a fls. 114 e seguintes, o Mmo. Juíz a quo ordenou o desentranhamento dos autos da tréplica (e documento junto) apresentada pelos 2ºs RR. por inexistência de base legal para a sua apresentação, quando, no entender dos ora Apelantes, o Tribunal a quo nunca deveria ter ordenado o desentranhamento do documento ali junto;

14 - a ser observado o mesmo rigor formal ao do alegado pela A., então, necessariamente que a comunicação que esta fez para os efeitos dos Arts. 23º e 24º do DL 385/88 teria de ser tida por imprópria, inadequada e ineficaz, porquanto não foi feita a quem de direito;

15 - o Tribunal a quo cometeu um erro de apreciação quanto ao Art. 24º do DL 385/88, porquanto não teve em atenção que a comunicação dirigida pela A. foi feita a Abílio, quando teria necessariamente de ser realizada na

pessoa dos aqui l^os RR., o que só por si deve levar a julgar o presente recurso totalmente procedente;

16 - desde sempre a A. fez crer, ainda que tacitamente, aos ora Apelantes ser conhecedora de todos os elementos essenciais do negócio já em 1991 ;

17 - transcorrido que foi um espaço temporal substancial, in casu cerca de quatro anos, a A. inverteu o seu comportamento e decidiu intentar a acção que ora se discute e que jamais estaria na sua mente e na sua disposição exercer o direito de preferência que agora invoca nos termos e pelos fundamentos então reclamados;

18 - a A., ora Apelada, sempre foi encarada no meio social em que se encontra inserida como pessoa humilde e de exíguos e diminutos recursos, e tanto assim é que intentou a presente acção pedindo o apoio judiciário;

19 - como explicar que a A. tenha recursos para depositar as quantias que forem devidas e ordenadas pelo tribunal e não tenha recursos para custear o valor que a acção importa e que, nem de perto nem de longe tem qualquer semelhança com a quantia do preço - Esc. 9.900.000\$00;

20 - o comportamento da A. desencadeado com a presente acção de preferência não era previsível nem consentâneo com os normais e regulares juízos da experiência comum avaliados segundo o padrão de conduta de um homem médio;

21 - os 2^os RR. entendem que os actos praticados pela A. são de per si reveladores de uma atitude oposição quanto ao direito de preferência, e no sentido de a A. ter de forma válida, embora tacitamente, livremente renunciado ao exercício de tal direito;

22 - em causa está um arrendamento rural de vários prédios rústicos a cultivador directo, e sendo certo que se trata de uma exploração agrícola de tipo familiar;

23 - tal facto está perfeita, livre e expressamente reconhecido pela A. no Art^o 53^o da sua Réplica, consta expressamente da escritura pública de compra e venda e nenhuma das partes pôs em causa o referido carácter daquela exploração suscitando ou deduzindo nos autos o incidente da falsidade quanto à impugnação da natureza atribuída a tal exploração como forma de impugnarem essa qualidade, estando a mesma pois admitida por acordo;

24 - o negócio outorgado entre 1ºs e 2ºs RR. foi unitário, isto é, global; noutros termos, os 1ºs RR. quando venderam aos 2ºs RR. os prédios objecto da escritura pública de compra e venda em questão fizeram-no por um preço global de Esc. 20.000.000\$00;

25 - o facto de na relação anexa à escritura pública de compra e venda terem sido fixados preços parcelares para cada um dos prédios ficou a dever-se a exigências legais respeitantes a encargos fiscais (nomeadamente a liquidação de sisa) e bem assim ao facto de ser necessário aquando do registo predial saber-se o valor pelo qual cada um dos prédios há-de vir a ser ali descrito e inscrito na matriz;

26 – resulta das regras da experiência comum que o fraccionamento de tal exploração implica graves prejuízos para a sua boa e normal exploração no seu todo, uma vez que leva à diminuição da produção com desafecção de recursos e a quebra da sua rentabilização e frutificação;

27 - a manter-se a decisão recorrida os 2ºs. RR. verão toda uma vida de sacrifício ser destruída de forma irremediável por quanto foi com grande sacrifício e esforço, trabalhando de dia e de noite, que conseguiram pagar os Esc. 20.000.000\$00 que tal compra importou, acrescidos dos elevados juros (em alguns momentos de 31%) pagos ao Banco a que pediram empréstimo para o efeito;

28 - a manter-se a decisão recorrida a A virá a preferir apenas no melhor dos prédios, sem qualquer esforço, a preços de 1991, o que é, no entender dos 2ºs. RR. e atentas todas as razões invocadas, com o devido respeito, imoral, injusta e ilegal, e que o direito não pode tutelar;

29 - ao decidir como decidiu o Tribunal recorrido violou os Arts. 416º e 417º do Código Civil e os Arts. 23º, 24º e 28º do DL 385/88.

Nestes termos e nos melhores de direito e com o sempre mui douto suprimento de v. Exas. deve o presente recurso ser julgado totalmente procedente por provado e em consequência: a) revogar-se a decisão proferida pelo Tribunal recorrido, substituindo-a por outra que declara não assistir à A / Apelada o direito ao exercício da preferência por a mesma não ter feito validamente a comunicação da morte do arrendatário seu marido aos 1ºs. RR. mas sim ao 2ºR. marido e nessa medida tal comunicação ter de ser considerada inválida e ineficaz e em consequência ter caducado o direito à

transmissão do arrendamento, ou, caso assim não se entenda; b) deve a sentença recorrida ser substituída por uma outra que declare ter ocorrido a caducidade do direito que a A. pretende exercer em virtude de a mesma ter tido conhecimento de todos os elementos essenciais do negócio e não ter atempadamente, intentado a competente acção, ou, caso ainda assim não se entenda; c) deve esse Ilustre Tribunal da Relação declarar que a A renunciou validamente ao exercício do direito de preferência que ora se discute nestes mesmos autos ou, finalmente; d) caso este Venerando Tribunal da Relação venha a julgar que à Apelada assistia o direito de preferência na venda efectuada pelos l^{os}. aos 2^{os}. RR., então, deverá este Venerando Tribunal ordenar que a preferência seja efectuada pela totalidade dos prédios vendidos e que eram objecto do contrato de arrendamento, pelo valor de Esc. 14.000.000\$00 e não 9.900.000\$00.

Houve contra-alegações, pugnando a recorrida pela manutenção da decisão em recurso.

Colhidos os vistos, cumpre decidir.

II. FUNDAMENTAÇÃO

II. 1. As questões a resolver consistem em saber se: (1) verifica-se ou não a caducidade do direito de preferência arrogado pela Autora; (2) se verifica a existência ou não de renúncia por parte da A. a tal direito; (3) ocorreu válida transmissão da posição de inquilino; (4) reconhecendo-se o direito de preferir à Autora, há obrigatoriedade ou não do exercício daquele direito sobre a totalidade dos prédios arrendados e alienados; (5) há abuso de direito por parte da Autora ao exercer o arrogado direito de preferência.

II. 2. 1. Em 1^a instância foi fixada a seguinte matéria de facto:

1. Em 22 de Setembro de 1969, o marido da autora JoséAlves, que também usava o nome José Neto, e António, pai do primeiro réu marido celebraram o acordo que consta do documento de fls 5 a 7, cujo conteúdo se dá aqui por reproduzido - al.A) da especificação.

2. Os prédios a que se refere o acordo referido na alínea anterior foram os seguintes : casa térreas, sobradas e telhadas, cortes, palheiro, eira, quintal e

duas leiras pegadas, Campo do Lento, Leira das Mangueiras de Baixo, Leira de Terra Nova, Leira das Oliveiras, Campo de Linhares e Sortes da Casa Queimada, Sortes da Costa de Sousa, Souto das Almas, três Sortes no lugar de Barreiros, Quatro Sortes no Lugar de Guardal, Duas Sortes no Penedo de Cal e Sorte da Sarnada, todos sítios na freguesia de – al. B) da especificação.

3. Em 23 de Julho de 1991, faleceu José Alves, marido da autora – al. C) da especificação.

4. Em 9 de Dezembro de 1991, os 1ºs réus celebraram com o 2º réu marido um acordo pelo qual, entre o mais, aqueles prometeram vender a este e este prometeu comprar-lhes os prédios supra referidos em 2.- al. D) dos factos assentes.

5. Em 31 de Dezembro de 1991, a ora A. remeteu ao 2º réu marido o escrito junto a fls 30, no qual lhe comunica que : “pretende exercer o direito que lhe assiste à transmissão do contrato misto de arrendamento rural e parceria agrícola que havia sido celebrado com o seu marido José Alves, falecido em 22.7.1991, relativo à denominada “Quinta do Zé Barros, sita em” –al. E) dos factos assentes.

6. Em 5 de Agosto de 1994, a ora autora intentou uma providência cautelar não especificada em que era requerido o ora 2º réu marido, ao qual este deduziu oposição – conforme consta das certidões de fls 123 a 127 e 136 a 140, respectivamente, cujo conteúdo se dá aqui por reproduzido – e que terminou pelo acordo homologado por sentença- cfr. certidão se mostra junta a fls 128 e 129, dando-se aqui por igualmente reproduzido o respectivo teor – al F) da especificação.

7. Em 24 de Agosto de 1995, por escritura pública realizada no Cartório Notarial de, os primeiros réus nesta acção venderam ao 2º réu marido, diversos prédios, nomeadamente os prédios referidos em B), pelo preço global de 20.000.000\$00 (vinte milhões de escudos) – doc. de fls 10 a 17, cujo conteúdo se dá aqui por reproduzido.

8. Em 25 de Agosto de 1995, o 1º réu marido enviou à autora o escrito de fls 18, que foi por esta recebido, no qual lhe comunicou que no dia anterior tinha vendido, por escritura pública lavrada no Cartório Notarial de, os diversos prédios de que a mesma era arrendatária a Abílio, residente

em Padrão, devendo a partir de então, pagar a este as respectivas, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido –al H) da especificação.

9. Em 8 de Setembro de 1995, o 2º réu marido enviou à autora o escrito de fls 56, por esta recebido, no qual lhe comunicou que pela dita escritura pública de 24 de Agosto de 1995, tinha adquirido os prédios de que a mesma era arrendatária – al. I) da especificação.

10. Em 25 de Outubro de 1995, foi proposta pelo ora 2º réu marido a acção sumária nº .../.. do .. Juízo Cível deste Tribunal Judicial de em que era ré a ora autora- certidão de fls 131 e 132, cujo teor se dá por integralmente reproduzido - al.J) da especificação.

11. Em Janeiro de 1996, foi proferida a sentença da referida acção, já transitada em julgado, na qual se decretou a denúncia do contrato de arrendamento rural reportado em 1., condenando-se a R. a entregar os prédios objecto do mesmo ao A. no dia 29 de Setembro – cfr. certidão de fls 133 e 133v, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido.

12. No ano de 1991, a A. tomou conhecimento do preço e das condições de pagamento pelos quais os 1ºs réus pretendiam vender os prédios reportados em 2.

II. 3. O DIREITO

O objecto do recurso é delimitado pelas conclusões da alegação do recorrente, não podendo este Tribunal conhecer de matérias nelas não incluídas, a não ser que as mesmas sejam de conhecimento officioso –artºs. 684º nº 3 e 690º nºs. 1 e 3 do CPCivil.

II. 3.1. Verifica-se ou não a caducidade do direito de preferência arrogado pela Autora?

Vejamos.

Estabelece o artº 28º nº1 do D.L. 385/88 de 25.10 que “No caso de venda ou dação em cumprimento do prédio arrendado, aos respectivos arrendatários com, pelo menos, três anos de vigência do contrato, assiste o direito de preferirem na transmissão”.

Na orientação mais autorizada, as preferências integram-se na categoria de direitos a que os nossos autores têm chamado, por influência da doutrina

alemã, direitos reais de aquisição, o que significa tratar-se de direitos «que conferem aos respectivos titulares o poder de adquirir sobre determinada coisa, quando ocorrem outros pressupostos, um direito real de gozo – cfr. Neste sentido Prof. Vaz Serra, Rev. de Leg. e Jur., ano 103, págs. 471, nota 1; Prof. A. Varela, mesma Rev. citada, págs. 476; Rev. do Trib., ano 87, págs. 360; Acs. do STJ de 27-10-1972, in BMJ nº 220, págs. 163 e de 8-1-1974, in BMJ nº 233, págs. 190.

Os direitos legais de preferência conferem ao respectivo titular a faculdade de, em igualdade de condições, se substituírem a qualquer adquirente da coisa sobre que incidam, em certas formas de alienação (venda, dação em cumprimento de prédio sujeito a preferência).

Com essa finalidade, o obrigado à preferência deve comunicar ao titular do direito o propósito de alienação e as cláusulas do respectivo contrato (artº 416º nº 1 do CCivil) e, se o não fizer, e, entretanto, se consumar a alienação o preferente fica com a faculdade de, dentro de certo prazo (seis meses) fazer valer o seu direito contra o adquirente (artº 1410º nº 1 do mesmo Código).

Daqui logo se infere e se tem como certo que o direito de preferência nasce para o seu titular “logo que se efectua o contrato, radicando-se na pessoa a quem assiste”.

Isso mesmo resulta da obrigação imposta ao vendedor de comunicar ao titular do direito o projecto de venda e as cláusulas do respectivo contrato (artº 416º nº 1 do CCivil e artº 1458º do Código Processo Civil).

No sentido que vem de ser indicado podem ver-se os citados Acs. do S.T.J., de 27-10-1972 e 8-1-1974 e o Ac. desta Relação de 1-6-1978 Col. Jur., 1978, Tomo 3, pág. 866 – cfr. Ac. R.P. de 21 de Outubro de 1980.

Conforme sustentam os recorrentes a caducidade do direito de preferência que a A. pretende fazer valer resultaria do facto de a mesma ter conhecimento desde do ano de 1991 das condições essenciais do contrato de compra e venda celebrado e não haver observado os prazos previstos nos arts 416º nº2 e 1410º nº1 do CCivil para exercer o direito que se arroga.

Prescreve o artº 416º nº 1 do CCivil que “Querendo vender a coisa que é objecto do pacto, o obrigado deve comunicar ao titular do direito o projecto de venda e as cláusulas do respectivo contrato.

Recebida a comunicação deve o titular exercer o seu direito dentro do prazo de oito dias, sob pena de caducidade, salvo se estiver vinculado a prazo mais curto ou o obrigado lhe assinar prazo mais longo – nº2.

A lei substantiva civil obriga, assim, o titular do coisa objecto da preferência, e só este ou seu mandatário – cfr. neste sentido declaração prevista no nº 2 do art. 416º do C. Civil – Ac. R.C. de 22. 11. 1988, BMJ 381º, 759 e Ac. STJ de 2.3.99, proferido na revista nº 69/99, 1ª secção - a comunicar ao preferente, judicial ou extrajudicialmente, o projecto de venda e as cláusulas do respectivo contrato, tendo este, conforme referenciamos, o prazo de 8 dias para exercer o direito sob pena de caducidade.

Nem podia ser de outra forma pois o preferente tem o prazo legal ou convencional para, querendo, exercer o direito, manifestando o seu interesse na compra do prédio nas condições oferecidas e deve fazer tal declaração ao proprietário/alienante, contando-se o prazo necessariamente a partir da comunicação deste.

A comunicação ao preferente pelo obrigado à preferência, faz nascer na esfera jurídica do preferente o direito potestativo de declarar que pretende preferir, e na do vendedor a obrigação de com ele contratar em caso de resposta afirmativa.

No caso em apreço não resulta demonstrado que os 1ºs RR. tenham em momento algum comunicado à A. o projecto da venda para que esta exercesse, querendo, o direito de preferência, apesar de caber aos Réus a alegação e prova de tal facticidade – cfr. neste sentido Ac. da R.P. de 15.12.98, BMJ, 482º, pág. 297, sendo que a circunstância de se ter apurado que no ano de 1991, a A. tomou conhecimento do preço e das condições de pagamento pelos quais os 1ºs RR pretendiam vender os prédios ajuizados, não se pode confundir com a obrigação imposta pelo nº 2 do artº 416º CCivil, qual seja, a comunicação ao preferente do projecto de venda e as cláusulas do respectivo contrato.

Deste modo, bem andou o Tribunal “a quo” ao ter concluído que o direito de preferência da A. não caducou pelo não exercício no prazo fixado no nº2 do art. 416º do CCivil, pois, nem chegou a nascer a obrigação de a mesma exercitar tal direito.

Por outro lado, também se questiona se o direito de preferência da Autora, caducou por virtude de ter decorrido seis meses após o conhecimento dos elementos essenciais do contrato.

Atentemos.

Observamos, que esta situação não pode ser confundida com aquela outra que acabamos de analisar.

Assim, temos que a aplicação de um preceito ou outro contende com diferente facticidade. Ou o alienante procede à comunicação prevista no nº1 do art. 416º e o direito do preferente caduca se não for exercido no prazo de oito dias fixado no nº2, conforme adiantamos, ou tal comunicação é omitida realizando-se a venda sem o conhecimento do preferente e este dispõe do prazo de seis meses, a contar da data do conhecimento dos elementos essenciais da alienação para propor a acção destinada a haver para si o prédio ou quota alienada, extinguindo-se tal direito por caducidade se a acção não for instaurada no referido prazo.

Conforme já observamos, o artº. 1410ª n.º 1 do CCivil estabelece que o “titular do direito de preferência” a quem não se dê conhecimento da venda ou dação em cumprimento tem o direito de haver para si “o bem alienado”, contanto que o requeira dentro do prazo de seis meses, a contar da data em que teve conhecimento dos elementos essenciais da alienação, e deposite o preço devido nos 15 (e não 8, após o D.L. 68/96, de 31/5) dias seguintes ao despacho que ordene a citação dos RR..

A acção de preferência deve ser intentada no prazo de 6 meses (prazo de natureza substantiva) a contar da data em que o interessado teve conhecimento dos elementos essenciais da alienação, tratando-se também de um prazo de caducidade.

São elementos essenciais da alienação: a identificação do objecto (imediato) do contrato; o preço a pagar pelo terceiro e respectivas condições; a identidade do terceiro, pelo menos em muitos casos.

Todavia, entendemos que, face ao disposto no artº 1410 nº1 do Código Civil, não é necessário que o pretendente à preferência conheça em todos os pormenores as cláusulas da venda, para começar a correr contra ele o prazo de caducidade fixado na lei – cfr. neste sentido Ac. R.Lx. 26.9.1991 - mas também não é suficiente para o efeito a mera notícia de que o proprietário

vendeu ou deu em cumprimento o seu imóvel. É indispensável ao mesmo tempo, que o preferente tenha conhecimento de todos os elementos essenciais da alienação – cfr. Prof. Antunes Varela, Exercício do Direito de Preferência, RLJ, 100."-225.

A expressão do nº 1 do artº 1410º do Código Civil «conhecimento dos elementos essenciais da alienação», de que se faz depender o início do prazo para o exercício pelo proprietário confinante do direito de preferência, deve ser entendida no sentido de que são essenciais todos aqueles factores capazes de influir decisivamente na formação da vontade de preferir ou não, todos os elementos reais do contrato que possam ter importância no estabelecimento duma decisão num sentido ou noutro – cfr neste sentido Ac. RP, de 19.6.1970: JR, 16-560; Ac. RP, de 25.6.1970: JR, 16-562; Ac. STJ, de 12.11.1974 BMJ 241-290 e RLJ, 108-351.

Por outro lado, entendemos que o lapso de tempo dentro do qual a coisa há-de ser requerida, sob pena de o titular perder definitivamente o seu direito, é um prazo de caducidade, como expressamente se diz no preceito interpretativo que é o nº 2 do artº 298º. Ora, a caducidade, sobretudo a caducidade legal, imposta em matéria subtraída à disponibilidade das partes, como é o caso do direito real de aquisição regulado no art. 1410º do Código Civil, define-se por duas notas fundamentais.

Por um lado, como o objectivo essencial da lei, ao estabelecer um prazo dessa natureza, é o de conseguir que a situação jurídica se defina dentro do período fixado, a caducidade do direito só é impedida pela prática do acto a que a lei atribua efeito impeditivo (art. 331º nº 1 do Código Civil).

O analisado prazo substantivo cuja função é garantir a segurança do comércio jurídico, sendo um prazo que não pode ser alargado ou encurtado por via negocial porque implicaria a modificação do regime de um direito real, no caso, de aquisição (que Almeida Costa define como aquele que faculta ao respectivo titular a aquisição de um direito real de gozo - cfr . A. Costa, Noções de Direito Civil, 1980, p. 291), regime que é imperativa e taxativamente fixado na lei (cfr. por todos A. Varela, C.C. anot., Vol. III, pág. 372).

Assim, para que o direito de preferência não caduque, é imprescindível que, alienada a coisa sem conhecimento do titular, este requeira a posição do adquirente dentro do prazo legalmente estabelecido.

Por outro lado, como a caducidade legal é determinada por motivos puramente objectivos, por estritas razões objectivas de segurança jurídica, para que a caducidade se verifique basta a falta da prática do acto impeditivo dela, seja qual for a causa da inacção do titular do direito e seja qual for também a disposição, em que o beneficiário da caducidade se encontre, de aproveitar ou não aproveitar dos feitos desta.

Ora, no caso de violação do dever de notificação, que recai sobre o obrigado à preferência, o acto do titular do respectivo direito a que a lei atribui efeito impeditivo da caducidade é, como vimos, o requerimento judicial da posição do adquirente.

Para que o direito de preferência não caduque, tendo a coisa sido alienada sem conhecimento do respectivo titular, exige-se, portanto, que este intente a chamada acção (real) de preferência, sem a qual o direito se extinguirá. Uma vez instaurada, porém, a acção, nos termos definidos pela lei processual, o efeito impeditivo do acto verifica-se, independentemente do conhecimento que dele tenha o beneficiário da caducidade (Cfr. Prof. Antunes Varela, RLJ, 103.0-298).

Exposto o predito entendimento, acompanhado da doutrina e jurisprudência, atentemos ao caso em apreço.

Resulta dos autos que a Autora recebeu em 28.8.1995 o escrito junto a fls. 18 que o 1º Réu lhe enviou no dia 25.8.95, comunicando-lhe a realização no dia anterior da escritura de compra e venda no Cartório Notarial de, dos imóveis ajuizados.

Ora, tendo a petição inicial dado entrada em juízo no dia 25/10/1995, bem concluiu o Mmo. Juiz “a quo” pela tempestividade da acção, julgando-se improcedente a excepção de caducidade invocada pelos Réus.

II. 3.2. Perante a facticidade demonstrada poder-se-á concluir que a Autora renunciou ao arrogado direito de preferência?

Analisemos.

A renúncia traduz-se na perda voluntária de um direito que o renunciante

demite de si, sem atribuir ou ceder a outrem – cfr. neste sentido Ac. RC. 22.6.1977 Col. Jur. 2º-737.

O actual CCivil deixou de considerar a renúncia como negócio formal – cfr. neste sentido Ac. STJ 27.10.1972 BMJ 220º 163 e Ac. RC. 22.6.1977 Col. Jur. 2º-737 já citado.

Pugnando os recorrentes que o arrogado direito de preferência se extinguiu por renúncia da Autora, na medida em que esta, tendo tido conhecimento do contrato promessa de compra e venda realizado em 1991, sempre reconheceu o 2º Réu como possuidor e proprietário dos prédios arrendados, considerando-o como senhorio, comunicando-lhe, inclusive, a morte do seu marido, anterior arrendatário, e contra ele intentou a providência cautelar não especificada, que teve como objecto os mesmos prédios.

Ora para que haja renúncia é pressuposto a ocorrência de uma regular comunicação ao titular da preferência, e este declare que não pretende exercê-la.

Indemonstrado nos autos que os Réus vendedores tenham efectuada a comunicação do projecto de venda à Autora, não se poderá falar de qualquer renúncia por parte desta ao direito que ora se arroga. Por outro lado, questionando-se se a Autora disse em 1991 que não pretendia exercer qualquer “direito de preferência”, abdicando assim de tal direito, o Tribunal “a quo” respondeu como não provado.

E, não se diga que do comportamento da Autora se pode retirar que esta renunciou ao direito de preferência tacitamente. Na verdade, sufragando o entendimento da 1ª Instância, reconhecemos que os actos praticados pela Autora, ao ter comunicado ao 2º Réu em Dezembro de 1991 a morte do seu marido para efeitos da transmissão da titularidade do contrato de arrendamento e intentar contra o mesmo a referida providência cautelar são demonstrativos da vontade da mesma exercer o direito à transmissão do contrato e de defender o direito de gozo inerente ao arrendamento, mas não permitem extrair qualquer posição em relação ao direito de preferência, tanto mais que 2º Réu, aquela data ainda não era proprietário dos prédios ajuizados, como resulta da oposição por ele deduzida na dita providência cautelar, onde aí nega tal qualidade.

Por último, bem andou o Mmo. Juiz “a quo” ao concluir que não se tendo provado a comunicação em qualquer momento do projecto de venda à A. para, querendo, preferir e, sendo inadmissível a renúncia antecipada e genérica no âmbito das preferências legais, está manifestamente excluída a hipótese de renúncia no caso em apreço.

Soçobram, assim, as conclusões respectivas à situação em análise.

II. 3.3. Verifica-se a válida transmissão da posição de inquilino?

A presente questão trazida para debate no presente recurso, foi decidida aquando da prolação do despacho saneador a fls. 151 e ss. de que não houve recurso, razão pela qual, embora tenha sido versada nas alegações de recurso, abstermo-nos de a considerar dado o trânsito em julgado da pertinente decisão.

II. 3.4. Reconhecendo-se o direito de preferir à Autora, há obrigatoriedade ou não do exercício daquele direito sobre a totalidade dos prédios arrendados e alienados.

Vejam os se a A. tem ou não o direito a exercer o direito de preferência em relação a apenas alguns dos prédios arrendados como peticiona. Os RR. sustentam que não, aduzindo que sendo o arrendamento em apreço a cultivador directo estamos necessariamente em presença de uma exploração familiar e nesse caso o direito de preferência é excluído se não for exercido em relação a todos os prédios que a integram.

A alicerçar tal posição invocam a alínea b) do art. 1381º do C.Civil que exclui o direito de preferência do proprietário confinante nos casos em que a alienação abrange uma exploração agrícola de tipo familiar.

Desde já cumpre sublinhar, que o facto de estarmos perante um arrendamento rural de vários prédios rústicos a cultivador directo, não permite concluir, sem mais, que se trata de uma exploração agrícola de tipo familiar, nem tal declaração inserta na escritura pública de compra e venda faz qualquer prova nesse sentido, sendo certo que não foram alegados factos para que o Tribunal pudesse concluir pela existência ou não de uma exploração agrícola de tipo familiar.

Mas tal questão também não se afigura relevante porque a norma da al. b) do art. 1381º do C.Civil que exclui o direito de preferência no caso de a alienação abranger um conjunto de prédios dispersos que formem uma exploração agrícola de tipo familiar se aplica apenas, como resulta do próprio texto, no caso da preferência do proprietário confinante, inexistindo qualquer justificação, como se decidiu no douto aresto do S.T.J. de 6 de Janeiro de 1987, BMJ 363º, pág.542, para alargar o seu âmbito aos casos de direito de preferência do arrendatário, sendo que os RR. também não apontam razão alguma para a aplicação da mesma na vertente situação. Aliás, face ao disposto no art. 417º do CCivil, que cremos poder aplicar-se por analogia ao caso sub judice, a A. só podia ser obrigada a preferir sobre a totalidade dos prédios vendidos se a venda tivesse sido global e os RR. alegassem e provassem que a venda individual lhes acarretava prejuízos consideráveis.

Porém, como se vê pela relação anexa à escritura pública a venda não foi efectuada por um preço global, tendo sido fixados preços parcelares para cada um dos prédios e os RR. também não alegaram que a venda separada dos prédios das verbas nº 1, 3, 4 e 10º relativamente aos quais a A. pretende exercer o direito de preferência lhes acarreta quaisquer prejuízos.

Destarte, não vislumbramos qualquer impedimento legal ao exercício do direito de preferência da A. somente em relação aos prédios que a mesma pretende adquirir, até porque se o proprietário/senhorio alienasse de per si cada um dos prédios objecto do contrato de arrendamento a A. também podia preferir apenas em relação a alguns.

II. 3.5. Há abuso de direito por parte da Autora ao exercer o arrogado direito de preferência.

Estabelece o artº 334º do CCivil que é ilegítimo o exercício de um direito quando o titular exceda manifestamente os limites impostos pela boa fé, pelos bons costumes ou pelo fim social ou económico desse direito.

Há abuso de direito quando um comportamento, aparentando ser o exercício de um direito, se traduz na não realização dos interesses pessoais de que esse direito é instrumento e na negação de interesses sensíveis de outrem (para maiores desenvolvimentos, vide Fernando Augusto Cunha e Sá, Abuso

Do Direito, 1973, Lisboa, pág. 164 a 188 e Ac. S.T.J de 11/5/1995, Cj 1995, t. 3, pág. 100).

O Conselheiro Jacinto Bastos (notas ao Código Civil, v. 2, pág. 103) refere que esta formula abrange não só o exercício de um direito sem utilidade própria e só para prejudicar outrem, mas também o exercício de qualquer direito de forma anormal, quanto à sua intensidade de modo a comprometer o gozo dos direitos dos outros e a criar uma desproporção entre a utilidade do exercício do direito e as consequências que os outros têm de suportar.

A concepção adoptada de abuso do direito é a objectiva.

Não é necessária a consciência de se excederem, com o seu exercício, os limites impostos pela boa fé, pelos bons costumes ou pelo fim social ou económico do direito, basta que se excedam esses limites. Isto não significa, no entanto, que ao conceito de abuso do direito consagrado no artigo 334º do CCivil sejam alheios factores subjectivos, como, por exemplo, a intenção com que o titular tenha agido. A consideração destes factores pode interessar, quer para determinar se houve ofensa da boa fé ou dos bons costumes, quer para decidir se se exorbitou do fim social ou económico do direito – cfr. Prof. Antunes Varela, Das obrigações em geral, 4ª ed. vol. I nº 131.

A nota típica do abuso do direito reside, por conseguinte, na utilização do poder contido na estrutura do direito para a prossecução de um interesse que exorbita do fim próprio do direito ou do contexto em que ele deve ser exercido –Cfr. Castanheira Neves, Questão de facto - Questão de direito, I, pág. 513 e segs.; Cunha de Sá, Abuso do direito, Lisboa, 1973, pág. 454 e segs., Antunes Varela, Abuso do direito, Rio, 1982.

Exige-se que o excesso cometido seja manifesto. Os tribunais só podem, pois, fiscalizar a moralidade dos actos praticados no exercício de direitos ou a sua conformidade com as razões sociais ou económicas que os legitimam, se houver manifesto abuso. É esta a lição de todos os autores e de todas as legislações.

O Prof. Manuel de Andrade refere-se aos direitos “exercidos em termos clamorosamente ofensivos da justiça” – cfr. Teoria geral das Obrigações, pág. 63, Vaz Serra refere-se, igualmente, à “clamorosa ofensa do sentimento jurídico socialmente dominante” – cfr. Abuso do direito, apud BMJ nº 85, pág. 253.

Para determinar os limites impostos pela boa fé e pelos bons costumes, há que atender de modo especial às concepções ético-jurídicas dominantes na colectividade.

Pelo que respeita, porém, ao fim social ou económico do direito, deverão considerar-se os juízos de valor positivamente consagrados na lei. Há direitos acentuadamente subordinados a determinado fim, a par de outros em que se reconhece maior liberdade de actuação ou decisão ao titular (direitos potestativos, direito de propriedade, dentro de certos limites, entre outros) - cfr. Antunes Varela, ob. e vol. cit., nº 131.

Relativamente à figura do abuso de direito na modalidade de "venire contra factum proprium" - ou "Verwirkung" do direito alemão ou do instituto do direito inglês designado por "Stoppel" (impedimento) - que impediria que uma pessoa adoptasse uma conduta contrária a uma sua anterior quando esta última tivesse criado na contraparte um estado de confiança legítimo.

A ilegitimidade do abuso do direito tem as consequências de todo o acto ilegítimo, pode dar lugar à obrigação de indemnizar; à nulidade, nos termos gerais de direito; à legitimidade de oposição; ao alongamento de um prazo de prescrição ou de caducidade – cfr. Vaz Serra, na. R. L. J. ano 107º pág. 25.

Atendendo a este quadro normativo, doutrinal e jurisprudencial, cumpre conjugá-lo com a facticidade demonstrada nos autos.

Resultou apurado nos autos que: Em 9 de Dezembro de 1991, os 1ºs Réus celebraram com o 2º Réu um acordo pelo qual, entre o mais, aqueles prometeram vender a este e este prometeu comprar-lhes determinados prédios, entre os quais os ajuizados.

Em 31 de Dezembro de 1991, a ora A. remeteu ao 2º Réu o escrito junto a fls 30, no qual lhe comunica que “pretende exercer o direito que lhe assiste à transmissão do contrato misto de arrendamento rural e parceria agrícola que havia sido celebrado com o seu marido José Alves, falecido em 22.7.1991, relativo à denominada “Quinta do Zé Barros, sita em”.

Em 5 de Agosto de 1994, a ora Autora intentou uma providência cautelar não especificada em que era requerido o ora 2º Réu marido, ao qual este deduziu oposição – conforme consta das certidões de fls 123 a 127 e 136 a 140, respectivamente, cujo conteúdo se dá aqui por reproduzido – e que terminou

pelo acordo homologado por sentença - cfr. certidão que se mostra junta a fls 128 e 129, dando-se aqui por igualmente reproduzido o respectivo teor.

Em 24 de Agosto de 1995, por escritura pública realizada no Cartório Notarial de, os primeiros réus nesta acção venderam ao 2º réu marido, determinados prédios, pelo preço global de 20.000.000\$00 (vinte milhões de escudos), entre os quais os articulados.

No ano de 1991, a Autora tomou conhecimento do preço e das condições de pagamento pelos quais os 1ºs Réus pretendiam vender os prédios ajuizados. Perante a facticidade enunciada temos de concluir que a Autora, embora em 25.10.1995, através da pertinente demanda, exerça um direito que formalmente lhe é reconhecido, actuou de tal modo ao longo dos anos que a impede de adoptar uma conduta, como aquela que assume na presente demanda.

A Autora ao demandar os Réus, enquanto vendedores e compradores de imóveis, para fazer prevalecer o seu direito de preferir na compra dos mesmos, está a assumir conduta contrária a uma sua anterior, de tal sorte que criou na contraparte um estado de confiança legítimo, de que jamais exerceria o seu direito de preferência.

A Autora, depois de saber as condições em que se efectuará a venda dos imóveis ajuizados, e a identidade do comprador, não se coibiu de comunicar a este (ora 2º Réu) de que pretendia exercer o direito que lhe assistia à transmissão do contrato misto de arrendamento rural e parceria agrícola que havia sido celebrado com o seu marido, José Alves, falecido em 22.7.1991, relativo à denominada “Quinta do Zé Barros, sita em”.

A Autora, com a presente demanda, está a exercer um direito, em termos clamorosamente ofensivos da justiça, ofendendo o sentimento jurídico socialmente dominante, sendo certo que o fim social ou económico do direito, no que ao direito de preferência, plasmado na lei substantiva, diz respeito, permite uma liberdade de actuação ao seu titular. Todavia, a Autora ao tomar o comportamento apurado, cometeu um excesso manifesto, de tal sorte que o tribunal ao fiscalizar a moralidade dos actos praticados no exercício de direitos ou a sua conformidade com as razões sociais ou económicas que os legitimam, conclui pelo manifesto abuso.

Creemos que a situação presente figura um nítido abuso de direito, do qual se tem de retirar as pertinentes ilações, designadamente, reconhecer a bem fundada e legítima oposição dos Réus, traduzindo-se na circunstancia de não ser reconhecido à Autora o direito a que se arroga.

Assim, por tudo quanto fica referenciado, reconhece-se pertinência às conclusões atinentes ao invocado abuso de direito, e nessa medida, deverá a sentença recorrida ser revogada, sendo substituída por outra que absolva os Réus do pedido.

III. DECISÃO

Pelo exposto e decidindo, os Juizes que constituem este Tribunal, acordam em julgar procedente o recurso de apelação, e, conseqüentemente, revoga-se a decisão recorrida, substituindo-a por outra que absolve os Réus do pedido.

Custas pela recorrida em ambas as Instâncias.

Notifique.

Porto, 10 de Fevereiro de 2003

8.2.1 Análise ao Acórdão (Direito de Preferência)

Este acórdão relata um recurso de apelação por parte dos réus referente a um acórdão anteriormente proferido, em que a autora reclamava direito de preferência sobre a venda de prédios rústicos, a ela arrendados.

Perante os factos invocados ao longo deste acórdão, concluiu-se que a decisão proferida por este tribunal foi a mais correcta, visto que a autora pretendia exercer um direito no qual não lhe era atribuído, tentando esta obter um direito ilegítimo e por consequência considera-se que houve um manifesto abuso de direito.

A autora teve conhecimento da celebração do contrato de promessa de compra e venda estabelecido entre, ora 1.º e 2.º réus deste processo em Dezembro de 1991, visto que esta, no dia 31 deste mês, remeteu ao segundo réu, carta a exercer o direito que lhe assistia, referente à transmissão do contrato misto de arrendamento rural e parceria agrícola que havia sido celebrado com o seu marido, falecido em 22/07/1991.

Reconhecendo a autora o 2.º Réu como novo proprietário em Dezembro de 91, e não exercendo nos prazos previstos o direito de preferência na compra dos ditos prédios, veio agora, em 25/10/1995, através da pertinente demanda, exercer um direito que formalmente lhe era reconhecido, não fora a conduta apresentada ao longo dos anos (artigo 334.º do Código Civil).

Pelas razões invocadas neste acórdão, a decisão deste Tribunal veio, com base nos fundamentos apresentados, revogar a decisão recorrida, substituindo-a por outra que absolve os réus do pedido.

Apresenta-se alguns excertos do acórdão que vêm fundamentar esta análise:

- “Em 5 de Agosto de 1994, a ora Autora intentou uma providência cautelar não especificada em que era requerido o ora 2º Réu marido, ao qual este deduziu oposição”.

- “A Autora ao demandar os Réus, enquanto vendedores e compradores de imóveis, para fazer prevalecer o seu direito de preferir na compra dos mesmos, está a assumir conduta contrária a uma sua anterior, de tal sorte que criou na contraparte um estado de confiança legítimo, de que jamais exerceria o seu direito de preferência.

A Autora, depois de saber as condições em que se efectuaría a venda dos imóveis ajuizados, e a identidade do comprador, não se coibiu de comunicar a este (ora 2º Réu) de que pretendia exercer o direito que lhe assistia à transmissão do contrato misto de arrendamento rural e parceria agrícola que havia sido celebrado com o seu marido, José Alves, falecido em 22.7.1991...”

- “A Autora, com a presente demanda, está a exercer um direito, em termos clamorosamente ofensivos da justiça, ofendendo o sentimento jurídico socialmente dominante, sendo certo que o fim social ou económico do direito, no que ao direito de preferência, plasmado na lei substantiva, diz respeito, permite uma liberdade de actuação ao seu titular. Todavia, a Autora ao tomar o comportamento apurado, cometeu um excesso manifesto, de tal sorte que o tribunal ao fiscalizar a moralidade dos actos praticados no exercício de direitos ou a sua conformidade com as razões sociais ou económicas que os legitimam, conclui pelo manifesto abuso.

Creemos que a situação presente figura um nítido abuso de direito, do qual se tem de retirar as pertinentes ilações, designadamente, reconhecer a bem fundada e legítima oposição dos Réus, traduzindo-se na circunstancia de não ser reconhecido à Autora o direito a que se arroga.

Assim, por tudo quanto fica referenciado, reconhece-se pertinência às conclusões atinentes ao invocado abuso de direito, e nessa medida, deverá a sentença recorrida ser revogada, sendo substituída por outra que absolva os Réus do pedido.”

Conclusão

O Pacto de Preferência é uma das fontes principais do Direito das Obrigações.

Ao longo deste trabalho, salientaram-se vários aspectos importantes, nomeadamente ao nível da sua noção e exemplos elementares e simplificados para uma melhor compreensão do tema em estudo.

Foi feita uma exploração dos artigos relacionados com este trabalho no Código Civil, bem como uma aproximação com outras fontes do Direito das Obrigações, como é o caso do contrato-promessa. Salientou-se detalhes da constituição do pacto, como a comunicação, notificação e forma do Pacto de Preferência. Informou-se acerca do cariz da violação de preferência, da venda da coisa juntamente com outras, da pluralidade dos preferentes e comparação entre Pacto de Preferência e Direito de Preferência.

Além de uma abordagem mais teórica, seguidamente foram analisados dois acórdãos de Tribunais respeitantes ao assunto em questão, fazendo também a distinção mais prática entre Pacto de Preferência e Direito de Preferência.

A pesquisa de material foi feita não só em livros e endereços electrónicos, mas também através do pedido de apoio na sugestão de escolhas bibliográficas ao docente da disciplina. O resultado desta procura, e apesar de múltiplas tentativas, veio a revelar-se escasso. No entanto, como meio de introduzir o Pacto de Preferência (englobado no Direito das Obrigações) aos alunos de Direito Civil, tem-se a humilde opinião que o trabalho foi levado a cabo da melhor maneira possível, tendo em conta o pouco material disponível, e que os conhecimentos foram transmitidos de um modo fácil e simples de entender a qualquer aluno que esteja interessado em aprofundar ainda mais esta matéria da disciplina de Direito Civil.

Bibliografia

BARATA, Carlos Lacerda – *Da Obrigação de Preferência: Contributo para o estudo do artigo 416.º do Código Civil*. Coimbra, Coimbra Editora, 1990.

BRAGA, Armando – *Regime Jurídico do Arrendamento Urbano – Anotado e Comentado*. 4.ª Ed., Porto, Almeida e Leitão, Lda., 1998. ISBN 972-9427-35-6

CÓDIGO CIVIL – Coimbra, Almedina, 2000. ISBN 972-40-0575-5

NETO, Abílio – *Código Civil Anotado*, 12.ª Ed., Lisboa, Ediforum, Edições Jurídicas, Lda., 1999. ISBN 972-8035-35-7

PEREIRA, M. Neves - *Introdução ao Direito e às Obrigações*, Coimbra, Almedina, 2006

PRATA, Ana – *Dicionário Jurídico*. 4.ª Ed., Coimbra, Almedina, 2005. ISBN 972-40-2488-1

TELLES, Inocêncio Galvão – *Direito das Obrigações*. 7.ª Ed. Coimbra, Coimbra Editora, 1997. ISBN 972-32-0771-0

VARELA, João de Matos Antunes – *Das Obrigações em Geral – volume 1*. 10.ª Ed., Coimbra, Almedina, 2003. ISBN 972-40-1389-8