

SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA | CÍVEL

Acórdão

Processo	Data do documento	Relator
3094/17.6T8FNC.L1.S1	9 de abril de 2019	Alexandre Reis

DESCRITORES

Acção de preferência > Acção de preferência > Comunicação do projecto de venda > Proposta de contrato > Aceitação da proposta > Direito potestativo > Direito de propriedade > Compra e venda > Forma legal > Contrato-promessa

SUMÁRIO

I - A comunicação prevista no art. 416.º do CC que contenha todos os elementos necessários à decisão do preferente vale como proposta de contrato, correspondente ao projecto de venda que o obrigado à preferência submete à aceitação daquele.

II - Se o preferente declarar que pretende exercer o seu direito, em resposta que, no prazo estipulado, chegue ao poder ou ao conhecimento do proprietário, este fica vinculado à realização do negócio com o preferente, o qual, havendo incumprimento, é investido no direito potestativo de se constituir titular do direito de propriedade sobre a coisa.

III - No caso, como as aludidas comunicação e resposta foram contidas em documentos assinados que não preencheram os especiais requisitos formais previstos no art. 875.º do CC, de que a celebração do contrato dependeria (por

se tratar de um imóvel), deve entender-se que se concluiu um contrato-promessa (cf. artigo 410.º, n.º 2, do CC) com as respectivas consequências, entre as quais a possibilidade de a preferente obter decisão judicial que produza os efeitos da declaração negocial da vinculada à prelação.

TEXTO INTEGRAL

Acordam no Supremo Tribunal de Justiça:

AA, Lda propôs a presente acção contra BB, pedindo que seja proferida sentença que, substituindo a declaração de venda em falta da R, transmita à A a propriedade do prédio urbano que identifica, mediante o pagamento do preço de € 100.000.

Alegou, em síntese: é arrendatária do imóvel pertencente à R, da qual recebeu uma carta a comunicar-lhe a intenção de o vender por €100.000 mediante escritura pública a outorgar no dia 27-03-2017 e a conceder-lhe o prazo de oito dias para a informar se pretendia exercer o direito de preferência; a A exerceu tal preferência, por carta expedida a 16-03-2017, pagou os impostos municipal e de selo e entregou os documentos necessários à aquisição no cartório no dia apurado para a escritura; a R não compareceu a esse acto, vindo a informar a A de que deixara de ter interesse na venda, por carta que esta recebeu no dia seguinte (28/3).

Na contestação, a R sustentou, em suma, que a comunicação que fez à A não se traduziu numa proposta contratual dirigida à preferente, mas numa

informação sobre um projecto de contrato que tinha com terceiro, convidando-a a preferir, o que não a impediu de desistir de vender.

A R foi absolvida do pedido no saneador, decisão que a Relação confirmou.

A A interpôs revista excepcional, admitida pela competente Formação, delimitando o objecto do recurso com conclusões em que coloca as questões de saber se:

- 1) o acórdão enferma da nulidade por contradição entre os fundamentos e a decisão;
- 2) demonstrada a intenção da R em efectuar a venda a um terceiro, com a comunicação que a mesma fez à A para o exercício da preferência e a declaração desta de que exercia esse direito, aquela ficou obrigada a celebrar a venda projectada, podendo a A obter sentença que produza os efeitos da sua declaração negocial em falta, nos termos do art. 830º, nº 1, do CC.

*

Importa decidir as enunciadas questões, para o que deve atender-se aos factos definitivamente fixados na decisão recorrida e que ora se extractam:

1. A A dedica-se à actividade de bar, ... e qualquer outra similar de hotelaria.
 2. A A é arrendatária do rés-do-chão, com entrada pelo n.º ..., do prédio urbano situado na Rua ..., freguesia da ..., concelho do ..., inscrito na matriz sob o artigo 354 e descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º ..., cuja propriedade se encontra inscrita a favor da R.
 3. Onde tem instalado e em funcionamento o seu único estabelecimento ...
- (...) 6. No dia 14-03-2017, a A recebeu uma carta registada e com aviso de recepção ... da R, com o seguinte teor: «vem, pela presente, informar V. Exa. que é sua intenção proceder à venda do prédio urbano ... pelo preço de 100.000,00€ (cem mil euros), mediante escritura pública a outorgar no próximo

dia 27-03-2017, pelas 15h00 horas, no Cartório Notarial Para os devidos efeitos, V. Exa. goza do direito de preferência relativamente à aquisição acima descrita. Solicitamos a V. Exa. se digne responder à presente comunicação no prazo de oito dias a contar da recepção da presente comunicação.»

7. A A respondeu por carta com ... aviso de recepção, ... expedida a 16-03-2017, dirigida à R, para a morada dela indicada na comunicação referida em 6., com o seguinte teor: «Notificada por carta recebida no passado dia 14, para, ... exercer, querendo, o seu direito de preferência na venda desse prédio, vem esta sociedade declarar a Vossa Excelência que efectivamente exerce tal direito, nos termos indicados na vossa comunicação. Assim, declaramos pretender comprar o prédio, pelo preço de 100.000,00€ (cem mil euros), a pagar no acto da escritura de compra e venda, a realizar-se no próximo dia 27, às 15h...».

8. Por fax expedido em 24-03-2017, a R comunicou ao Cartório Notarial ... que não pretendia proceder à venda do prédio urbano referido em 2, cuja escritura pública se encontrava agendada para o dia 27-03, às 15 horas, pelo que desistia da sua outorga.

9. No dia 27-03-2017, pelas 15 horas, o gerente da A compareceu no Cartório, onde não compareceu a vendedora.

10. No dia 27-03-2017, a A recebeu nova carta registada com aviso de recepção, com data de 24-03-2017, mediante a qual a R informou «que deixou de ter interesse na venda do prédio urbano»

*

1. A nulidade.

Nos termos da disposição invocada pela recorrente [art. 615º, nº 1, c) do CPC], o acórdão recorrido seria nulo se a decisão nele obtida estivesse em oposição com os respectivos fundamentos.

Como se sabe, as causas de nulidade de sentença (ou de outra decisão),

taxativamente enumeradas no preceito, visam o erro na construção do silogismo judiciário e não o chamado erro de julgamento, a injustiça da decisão, ou a não conformidade dela com o direito substantivo aplicável.

Para sustentar a existência desse suposto vício, a recorrente alegou que o acórdão, na primeira parte da sua fundamentação, afirmara que do conteúdo da comunicação que a R fez à A resultam claros os elementos essenciais e a intenção séria de venda, não uma mera sondagem do preferente, ou um contrato ainda em negociação, mas, depois, concluiu pela inverificação do exigido grau de inequivocidade e de determinação da vontade da R de celebrar a venda com o terceiro.

Todavia, a fundamentação do acórdão não sofre dessa putativa contradição nem, sequer, de ambiguidade que a possa tornar ininteligível:

É certo que os Srs. Desembargadores, arredando o argumento subsidiariamente aduzido em 1ª instância, entenderam que a R, com a comunicação que endereçou à A, revelou a intenção séria de venda do imóvel e informou-a dos elementos essenciais do projectado negócio.

Não obstante, partindo da autonomia da vontade – que apelidaram de fundamento básico do nosso direito civil –, também consideraram que a troca de comunicações descritas nos factos assentes não se conformaria com o contrato promessa assistido de execução específica, celebrado pelo modo que a própria lei define como vinculativo e irreversível, por manifestar inequivocamente uma vontade já irrecusável e conduzir à impossibilidade de desistência do negócio. Assim, em prol dessa autonomia, defenderam que, no caso dos autos, não estando provado que a R tenha celebrado contrato promessa de compra e venda com o interessado comprador, a notificação para preferir não impediria o obrigado à preferência de desistir do negócio.

Ora, pode discordar-se dessa fundamentação, mas não se lhe pode assacar qualquer incongruência no plano da mera lógica, que relevaria para o efeito pretendido no recurso.

2. A execução específica.

Como é consensual, o regime da notificação/comunicação extrajudicial a que alude o art. 416º do CC tanto vale para os pactos de preferência como para as preferências legais, mediante remissão feita caso a caso, como o faz a norma que prevê o direito, que a A aqui exerce, à preferência (legal) fundado em contrato de arrendamento (1091º do CC).

Trata-se, pois, de averiguar qual o efeito jurídico da recepção pelo titular do direito à preferência da comunicação feita pelo obrigado da sua intenção de venda do imóvel – contendo os elementos essenciais do projectado negócio e necessários à decisão do titular do direito – e da consequente recepção pelo segundo da comunicação pelo primeiro da sua vontade de exercer tal direito.

Ora, a controvérsia suscitada nestes autos trava-se em torno de duas teses sobre esse efeito:

Uma foi perfilhada no acórdão deste Tribunal de 8-01-2009 (p. 08B2772), cuja fundamentação foi assim sintetizada ([1]):

«(...) o obrigado à preferência não fica sem possibilidade de desistir do projectado negócio, porquanto a notificação que efectuou não corresponde a uma proposta contratual, nem a declaração de pretender preferir corresponde a uma aceitação dessa proposta. O direito de preferência, antes apenas virtual, só se radica efectivamente na esfera jurídica do seu titular (preferente) quando se concretiza a alienação da coisa que constitui o objecto do dito direito de preferência, e não antes, nomeadamente naquela fase preambular em que meramente se oferece a preferência e a mesma é, ou não, aceite. Deste modo, o pedido da autora não pode proceder.»

A outra, com a clara preferência deste Supremo, foi adoptada nos demais acórdãos divulgados, entre os quais o de 19-10-2010 (p. 155/2002.L1.S1), com o seguinte sumário:

«A comunicação a que alude o art. 416.º do CC desde que contenha todos os

elementos necessários à decisão do preferente vale como proposta de contrato. A irrevogabilidade da proposta nos termos do art. 230.º do CC não exclui o reconhecimento da sua invalidade, tal como sucede com qualquer outra declaração negocial, invocando-se e demonstrando-se vício de vontade.» ([2]).

Com efeito, descontando o mencionado aresto dissonante, pode afirmar-se que a orientação deste Supremo tem sido a de reconhecer eficácia real ao direito legal de preferência e de aceitar que, no caso de incumprimento, fica o devedor vinculado à realização do negócio e o preferente investido no direito potestativo de exigir que, por decisão judicial, seja constituído o seu direito de propriedade sobre a coisa, não podendo o obrigado desistir do negócio projectado. Tem sido salientado que «a notificação para preferir ficaria despojada de qualquer sentido útil se o obrigado pudesse desistir livremente do negócio, perante resposta positiva do preferente; na verdade, todo o mecanismo legal relativo ao direito de preferência visa, por um lado, possibilitar o exercício desse direito e, por outro, evitar situações de conflito a dirimir por via judicial (as frequentes acções de preferência), por omissão da notificação» ([3]).

Como se sabe, o actual Código Civil estabelece várias restrições à autonomia da vontade, desde logo, com os direitos legais de preferência, mas também com o estabelecimento, em princípio, da irrevogabilidade da proposta de contrato, depois de ela ter sido recebida pelo destinatário ou de ser dele conhecida (cf. arts. 224.º, nº 1, e 230.º). No plano adjectivo, é também isso mesmo que se reconhece com o art. 1028.º do CPC, norma que estatui que a resposta positiva do notificado para a preferência judicial vincula à celebração do contrato.

Perfilhando esta segunda via, também nós entendemos que a notificação extrajudicial a que alude a norma do art. 416.º do CC e que contenha os elementos necessários à decisão do titular do direito de preferência consubstancia uma proposta contratual e a declaração de vontade que o mesmo emita, na sequência dessa notificação, de exercer o direito (potestativo), uma vez recebida pelo vinculado à prelação, perfecciona o

contrato, mesmo que sujeito a forma, desde que esta seja observada pela comunicação do obrigado e pela resposta do preferente.

Porém, no caso em apreço, como as aludidas comunicação e resposta foram contidas em documentos que, embora assinados, não preencheram os especiais requisitos formais previstos no art. 875º do CC, de que a celebração do contrato dependeria (por se tratar de um imóvel), deve entender-se que se concluiu um contrato-promessa (cf. artigo 410º, nº 2, do CC) com as respectivas consequências, entre as quais a possibilidade de a A obter sentença que produza os efeitos da declaração negocial da R faltosa ([4]).

Por conseguinte, procede o recurso porque à A assiste o direito de, por decisão judicial, ver constituído o direito de propriedade sobre o imóvel.

*

Síntese conclusiva:

1. A comunicação prevista no art. 416º do CC que contenha todos os elementos necessários à decisão do preferente vale como proposta de contrato, correspondente ao projecto de venda que o obrigado à preferência submete à aceitação daquele.
2. Se o preferente declarar que pretende exercer o seu direito, em resposta que, no prazo estipulado, chegue ao poder ou ao conhecimento do proprietário, este fica vinculado à realização do negócio com o preferente, o qual, havendo incumprimento, é investido no direito potestativo de se constituir titular do direito de propriedade sobre a coisa.
3. No caso, como as aludidas comunicação e resposta foram contidas em documentos assinados que não preencheram os especiais requisitos formais previstos no art. 875º do CC, de que a celebração do contrato dependeria (por se tratar de um imóvel), deve entender-se que se concluiu um contrato-

promessa (cf. artigo 410º, nº 2, do CC) com as respectivas consequências, entre as quais a possibilidade de a preferente obter decisão judicial que produza os efeitos da declaração negocial da vinculada à prelação.

*

Decisão:

Pelo exposto, concedendo a revista, acorda-se em revogar a decisão recorrida e em condenar a R a ver transferido para a A a propriedade sobre a fracção identificada no ponto 2 da factualidade assente, pelo preço (cem mil euros) comunicado pela carta de 14-03-2017.

Custas deste recurso e de ambas as instâncias pela recorrida.

Lisboa, 9/04/2019

Alexandre Reis

Lima Gonçalves

Fátima Gomes

[1] Tanto quanto nos foi possível apurar pelas decisões publicitadas, este foi o único aresto do STJ que trilhou tal enunciação.

[2] No sentido desta segunda tese foram as decisões do STJ de:

- 15/06/1989 (p. 077646, também in BMJ 388º/479): «A comunicação judicial ou extrajudicial do projecto de venda ao preferente para este declarar se pretende exercer o seu direito vincula o proprietário, desde que chegue ao seu poder ou

conhecimento no prazo estipulado a respectiva aceitação, a realização do negócio com o preferente, ficando este, havendo incumprimento, investido no direito potestativo, correspondente a uma verdadeira execução específica, de se constituir titular do direito de propriedade sobre a coisa mediante decisão judicial»;

- 11/05/1993 (p. 083208, também in BMJ 427º/491): «Um dos deveres do obrigado ou sujeito à preferência consiste em realizar o contrato com o preferente se este declarar a respectiva pretensão em prazo legal».

- 9-07-1998 (p. 98A517): «A notificação/comunicação prevista no n. 1 do artigo 416 do CC (constitui uma verdadeira declaração negocial, traduzindo a proposta contratual correspondente ao projecto de venda que o obrigado à preferência leva ao conhecimento do preferente) tanto vale para os pactos de preferência como para as preferências legais. Essa comunicação assume o carácter de uma proposta, revestindo a declaração de preferência o significado de uma aceitação; assim, pode o contrato ficar desde logo concluído se as partes manifestam a vontade de uma vinculação definitiva, com observância da forma legal para aquele necessária; quando assim não aconteça, a notificação e a declaração da preferência consubstanciam um contrato promessa, desde que satisfeita a forma exigida. Enquanto os pactos de preferência têm, em princípio, apenas eficácia obrigacional, os direitos legais de preferência têm sempre eficácia real (aqui, o preferente, além de ser titular de um verdadeiro direito de crédito, é titular de um direito real de aquisição). Constitui orientação do STJ a de reconhecer eficácia real ao direito de preferência e também a de aceitar que, no caso de incumprimento, fica o devedor vinculado à realização do negócio, e o preferente investido no direito potestativo de exigir que, por decisão judicial, seja constituído o direito de propriedade sobre a coisa, não podendo o obrigado retractar-se ou desistir do negócio projectado.».

- 2/03/1999 (p. 99A069, também in CJSTJ, 1º/1999/132): «(...) a comunicação obrigatória prescrita no nº 1 do artº 416º constitui uma verdadeira declaração

negocial. É a proposta contratual correspondente ao projecto de venda que o obrigado à preferência leva ao conhecimento do preferente. Comunicando ao titular da preferência que está disposto a vender a coisa em determinados termos, o autor da comunicação propõe, expressa ou implicitamente, ao notificado a celebração do negócio com as cláusulas que leva ao seu conhecimento.».

- 5-7-2001 (p. 01B1765): «A notificação para o exercício do direito de preferência constitui uma verdadeira declaração negocial, por ser a proposta contratual correspondente ao projecto de venda que o obrigado leva ao conhecimento do preferente, nas fronteiras do artigo 416.º, n. 1, do C.C.. (...) É a partir, porém, do conhecimento do titular do direito de preferência, que começa a correr o prazo para o exercício daquele direito potestativo de preferir, sob pena de esgotado aquele, legal ou convencionado, tal direito caducar, no quadro do artigo 217.º n.1, do C.C.».

- 21-02-2006 (p. 05B3984): «Tal como acontece no caso de notificação judicial para preferência, também no caso da notificação extrajudicial se torna irrevogável a proposta de venda. Neste caso, constitui-se um contra promessa entre o proponente e o aceitante, susceptível de execução específica.».

[3] Acórdão de 9-07-1998 já cit.

[4] A segunda das aludidas orientações também tem o conforto da generalidade da doutrina. Especificamente no sentido de que a notificação para preferir e a declaração para preferir formam, pelo seu encontro, um contrato-promessa, desde que na hipótese concreta obedçam ao formalismo legalmente prescrito para ele, possuindo a primeira o significado de proposta e a segunda de aceitação, corporizando as duas, no seu conjunto, a promessa bilateral ou recíproca de compra e venda, v. Inocêncio Galvão Teles (“Direito das Obrigações”, 7ª ed., Coimbra Editora, 1997, p. 168), P. Lima e A. Varela (CC Anot., 4ª ed., p. 391), Vaz Serra (RLJ, 101º/233 e ss), M. J. Almeida Costa (“Direito das Obrigações”, 6ª ed., Almedina, 1994, pp. 373-374), Henriques

Mesquita (“Obrigações Reais e Ónus Reais”, Almedina, 1990, pp. 210-228), Abel Delgado (“Do Contrato-Promessa”, p. 24) e Carlos Lacerda Barata (“Da Obrigação de Preferência”, Coimbra Editora, 1990, p. 144). Também Menezes Leitão (“Direito das Obrigações, 2003, I, 3ª ed.) escreve: «a nosso ver, com a comunicação e exercício da preferência, ambas as partes formulam uma proposta de contrato e respectiva aceitação, que em princípio deveria implicar sem mais a celebração do contrato definitivo, desde que estejam preenchidos os seus requisitos de forma. Quando tal não suceda, essas declarações poderão ainda valer como promessas de contratar, caso tenha sido observada a respectiva forma, o que permitirá o recurso à execução específica prevista no artigo 830.º, em caso de não cumprimento.». O que é corroborado por Calvão da Silva (“Cumprimento e Sanção Pecuniária Compulsória”, in Separata do Vol. XXX do Suplemento do Boletim da F.D.U.C, p. 501): «Será de admitir a execução específica nos termos do art. 830º? A questão é pertinente quando a celebração do contrato dependa de forma escrita não contida na comunicação do obrigado à preferência (art. 416º nº 1) e na declaração do preferente – se a comunicação do obrigado e a resposta do preferente obedecem aos requisitos do art. 410º, nº 2, concluir-se-á um contrato-promessa; logo, a execução específica nos termos do artº 830º é possível.»

Fonte: <http://www.dgsi.pt>