

nicipais de ordenamento do território (PDM), os quais se encontram em fase adiantada;

Considerando que a insularidade é o principal factor que tem obstado a que os trabalhos técnicos não tenham decorrido com a celeridade esperada, defraudando assim as expectativas dos municípios que apontavam para a sua conclusão até ao fim do último ano;

Considerando que, dado o exposto, não tem cabimento nesta fase terminal a imposição de datas aos municípios, o que só teria justificação em fase anterior à adjudicação da elaboração dos PDM;

Considerando a alteração às datas fixadas no artigo 32.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, através do Decreto Legislativo Regional n.º 5/91/A, de 8 de Março, alterado pelo Decreto Legislativo Regional n.º 14/93/A, de 10 de Agosto;

Considerando ainda que essa alteração deixou de produzir efeitos em 31 de Dezembro último, pelo que se torna necessário voltar a ampliar aquele prazo:

A Assembleia Legislativa Regional dos Açores decreta, nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 229.º da Constituição e da alínea c) do n.º 1 do artigo 32.º do Estatuto Político-Administrativo da Região, o seguinte:

Artigo 1.º O artigo 6.º do Decreto Legislativo Regional n.º 5/91/A, de 8 de Março, passa a ter a seguinte redacção:

#### Artigo 6.º

##### Prazos

Na Região Autónoma dos Açores as datas previstas no artigo 32.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, entendem-se reportadas a 31 de Dezembro de 1995 e a 1 de Janeiro de 1996.

Art. 2.º É revogado o Decreto Legislativo Regional n.º 14/93/A, de 10 de Agosto.

Aprovado pela Assembleia Legislativa Regional dos Açores, na Horta, em 27 de Janeiro de 1995.

O Presidente da Assembleia Legislativa Regional, *Alberto Romão Madruga da Costa*.

Assinado em Angra do Heroísmo em 3 de Março de 1995.

Publique-se.

O Ministro da República para Região Autónoma dos Açores, *Mário Fernando de Campos Pinto*.

## SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### Assento n.º 2/95

#### Pleno n.º 77 902

Acordam, em tribunal pleno, no Supremo Tribunal de Justiça:

Manuel Francisco Feiteira e mulher, Maria Rosa Paulo, intentaram acção com processo ordinário contra José de Oliveira e mulher, Diamantina Rosa de Oliveira, e Manuel Venâncio Moreira e mulher, Corália

de Jesus Vicente Moreira, pedindo lhes fosse reconhecido o direito de haver para si, já que eram locatários comerciais, o prédio urbano, sito na Rua de D. Afonso Henriques, 219 e 221, no Entroncamento, que José de Oliveira e mulher, sem lhes fazer qualquer comunicação nem lhes dar preferência, haviam vendido a Manuel Moreira. Os réus contestaram por impugnação e Manuel Moreira e mulher alegaram ainda ser locatários habitacionais do imóvel vendido.

A acção foi julgada procedente na 1.ª instância, mas a Relação revogou a sentença e julgou a acção improcedente. Recorreram os autores para este Supremo Tribunal, invocando, essencialmente, que os réus Manuel Moreira e mulher não eram, na realidade, locatários habitacionais e, por isso e por desconhecimento, os AA não podiam lançar mão do meio processual previsto no artigo 1465.º do Código de Processo Civil.

A matéria de facto tida em conta para a decisão foi, em resumo, a seguinte:

Por escritura pública de 16 de Julho de 1978 os réus José de Oliveira e mulher declararam vender e Manuel Moreira declarou comprar o prédio urbano acima mencionado;

Os autores são arrendatários comerciais de três divisões no rés-do-chão desse prédio, duas arrendadas em 1960 e a outra em 1969;

Há mais arrendatários de outras divisões do prédio mas declararam renunciar ao direito de preferência na venda em causa;

Manuel Moreira e mulher são arrendatários de parte do prédio urbano contíguo ao que compraram e onde instalaram uma taberna;

Manuel Moreira, em 1 de Maio de 1978, tomou de arrendamento, para habitação, duas divisões do prédio que veio a comprar em 16 de Julho de 1978;

Os réus José de Oliveira e mulher não provaram ter oferecido previamente a preferência aos autores;

A acção foi proposta em 6 de Novembro de 1978.

Por acórdão de 8 de Novembro de 1988, junto, por fotocópia, a fls. 6 e seguintes, este Tribunal revogou o decidido pela Relação, que havia entendido que os autores deviam ter desencadeado previamente o processo especial previsto no já referido artigo 1465.º, e determinou ficasse a subsistir a decisão da 1.ª instância.

Para o efeito foi considerado nesse acórdão:

Que os autores e Manuel Moreira e mulher eram titulares de direitos de preferência de diferente natureza mas colocados no mesmo plano;

Mas o direito de preferência dos segundos havia-se extinguido com o contrato de compra e venda do prédio, pelo que, nesse domínio, já não podiam competir com os autores;

Pelo que a relação jurídica realmente controvertida se estabeleceu entre os autores e todos os réus — aqueles, titulares de um direito de preferência legal; destes, os vendedores não haviam cumprido a obrigação a que estavam adstritos nos termos das disposições combinadas dos artigos 416.º, n.º 1, e 1117.º, n.º 2, do Código Civil; e os compradores, titulares de outro direito de preferência no mesmo plano do dos autores, impediram a concorrência destes nos termos legais, por não terem permitido que entre

si se abrisse licitação para se determinar a quem, concretamente, competiria o exercício do direito de preferência;

Ainda o uso do meio processual previsto no citado artigo 1465.º era ilegal e injustificado — injustificado, uma vez que a alienação tinha sido efectuada a favor de um dos titulares do direito de preferência; e ilegal porque, citando o Prof. Antunes Varela, na *Revista de Legislação e Jurisprudência*, ano 116.º, p. 288, nada impõe que a notificação de um dos preferentes aos outros, para se saber a qual deles cabe a prioridade, seja obrigatória.

Deste acórdão, que se não encontrou publicado no *Boletim do Ministério da Justiça*, interpuseram os réus Manuel Moreira e mulher recurso para o tribunal pleno, vindo a invocar, como acórdão-fundamento, o proferido por este Supremo Tribunal em 19 de Junho de 1986, no *Boletim*, n.º 358, p. 514.

Este último acórdão decidiu sobre o pedido da autora, locatária habitacional de um prédio urbano, vendido pelo seu proprietário ao réu, também locatário habitacional do prédio, pretendendo que lhe fosse reconhecido o direito de preferência na compra. A acção improcedera nas instâncias, tendo a decisão sido confirmada por este Supremo Tribunal pelos motivos que resumidamente se indicam:

Autora e réu tinham potencialmente direito de preferência, em pé de igualdade, que só desapareceria com licitação aberta entre ambos;

O artigo 2.º, n.º 1, da Lei n.º 63/77, de 25 de Agosto, aplica-se ao caso em que a venda é feita a um dos potenciais preferentes em postergação dos outros;

Não tendo o vendedor recorrido ao dispositivo do n.º 1 do artigo 1460.º do Código de Processo Civil, qualquer dos preferentes poderá e deverá usar do meio previsto no artigo 1465.º do mesmo Código, no sentido de promover a licitação que incluirá o próprio comprador;

Como a autora não fez uso de tal meio processual, o direito de preferência não foi nela encaixado, pelo que não pode arrogar-se melhor direito que o do réu comprador.

A secção, por unanimidade, decidiu verificar-se oposição entre os dois acórdãos.

Os recorrentes, pugnando pela revogação do acórdão recorrido, concluíram as alegações dizendo:

O direito de preferência só se extingue pelo seu uso ou por caducidade;

Posta em causa por um titular de direito de preferência a compra efectuada por outro titular de direito idêntico e igualmente graduado, não pode este considerar-se extinto, visto subsistir a situação de facto que motivou a atribuição legal da preferência;

Havendo pluralidade de preferentes, e estando a venda efectuada a um deles, o preterido na venda, titular de idêntico direito e com a mesma graduação, tem de previamente promover o encabeçamento do direito de preferência, em obediência ao estipulado no já referido artigo 1465.º, sob pena de improcedência da acção de preferência intentada.

Por sua vez os recorridos alegaram no sentido da manutenção do que decidira o acórdão recorrido.

O Ex.º Magistrado do Ministério Público foi de parecer que deveria lavrar-se assento, propondo a seguinte formulação:

Vendido um prédio a um dos dois arrendatários com igual direito de preferência, o preterido não necessita, para propor a acção de preferência, de promover o encabeçamento prévio (artigo 1465.º do Código de Processo Civil); mas está sujeito a que o adquirente enquanto não caducar o seu direito, accione os termos judiciais para a disputa da preferência entre ambos.

Na pendência do processo neste Tribunal, faleceu o réu Manuel Venâncio Moreira, tendo sido habilitados como seus sucessores a viúva, Corália Moreira, e o filho Luís Manuel de Jesus Moreira.

Decidindo.

Salienta-se, para efeito do disposto no n.º 3 do artigo 766.º do Código de Processo Civil, que é patente a oposição entre os acórdãos, o que resulta do resumo que deles se fez e que ninguém pôs em causa.

E assim haverá que ver, em primeiro lugar, se o direito de preferência de que o falecido Manuel Moreira era titular como arrendatário habitacional do prédio se extinguiu com a compra que deste fez.

Como se disse, a acção foi posta pelos autores, locatários comerciais de parte do prédio vendido contra o réu comprador do prédio e que se provou ser dele locatário habitacional e sua mulher e contra os vendedores do mesmo prédio.

Havia mais arrendatários de outras divisões do prédio, mas declararam renunciar ao direito de preferência.

Os autores pretendem, reconhecido o seu direito de preferência, haver para si o prédio vendido ao réu Manuel.

Deriva o direito dos autores do disposto no n.º 1 do artigo 1117.º do Código Civil então em vigor.

Por seu turno, ao réu Manuel também cabia direito de preferência nos termos do artigo 1.º, n.º 1, da já mencionada Lei n.º 63/77.

Verifica-se, assim, coexistência, no que aqui importa, de um locatário comercial e de um locatário habitacional, ambos com direito de preferência, no caso colocados no mesmo plano, pelo que, no exercício desse direito, deveria abrir-se entre eles licitação, conforme o estabelecido no artigo 2.º, n.ºs 1 e 2, da dita Lei n.º 63/77.

Consigna-se que tanto o artigo 1117.º como a Lei n.º 63/77 citados foram expressamente revogados pelo artigo 3.º, n.º 1, alíneas a) e d), do Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, que aprovou o Regime do Arrendamento Urbano, correspondendo-lhes o artigo 47.º deste Regime, que mantém o direito de preferência dos arrendatários e, sendo dois ou mais os preferentes, se abra entre eles licitação.

Sucedeu que os donos do prédio, em vez de cumprirem o disposto no artigo 416.º, n.º 1, do Código Civil, venderam-no ao locatário habitacional.

Para o acórdão recorrido, este locatário, por ter comprado o prédio, viu extinto o seu direito de preferência. E tal extinção que se diz ser, ou pelo menos parecer, óbvia, vem justificada porque o facto ilícito cometido pelos vendedores, ao não terem cumprido a obrigação a que estavam adstritos face ao disposto no citado artigo 416.º, n.º 1, foi participado pelos

compradores, impedindo a concorrência dos autores nos termos legais.

Não se crê ser essa a solução legal pelas razões que se indicam:

Tanto os autores como o réu Manuel, respectivamente locatários comerciais e habitacional, detinham direitos de preferência distintos, concorrentes em pé de igualdade, na compra do prédio;

Na falta de acordo, o direito de preferência tinha de ser exercido só pelos autores ou só pelo réu Manuel (artigo 2.º, n.ºs 1 e 2, da Lei n.º 63/77);

Cumpria aos réus vendedores ter procedido à comunicação aos preferentes, de harmonia com o disposto no artigo 416.º, n.º 1, do Código Civil — expressamente aplicável face ao estipulado no artigo 3.º da citada Lei —, e não escolher, entre eles, o réu Manuel para comprador, pois a escolha é feita através de licitação (mencionado artigo 2.º da Lei n.º 63/77);

Como se salienta no parecer do Ex.<sup>mo</sup> Magistrado do Ministério Público, a comparticipação do réu Manuel na ilicitude da transacção surge traduzida no simples facto da aquisição, uma vez que não estão arrolados factos materiais que permitam concluir por actividade dolosa da sua parte; Os autores não ficaram proibidos de concorrer à aquisição do prédio, tanto que intentaram a presente acção;

O réu Manuel, apesar de ter comprado o prédio, não pode considerar-se seu verdadeiro proprietário enquanto não tiver decorrido o prazo para o exercício do direito de preferência ou enquanto este não for definido judicialmente;

E é de ter em conta que, para a hipótese de vir a considerar-se afastado pelos autores, retrotraindo-se os efeitos à data da celebração do contrato (artigo 276.º do Código Civil), o dito réu continuaria arrendatário habitacional de parte do prédio, o que lhe conferia o direito legal de preferência, que se não vê, assim, como pode ser considerado extinto — melhor dizendo, como pode o dito réu ter perdido o seu direito em relação à compra e venda em causa (Prof. Alberto dos Reis, *Processos Especiais*, vol. II, p. 523).

No sentido apontado, corroborando o decidido pelo acórdão fundamento, os Acórdãos deste Supremo Tribunal de 16 de Janeiro de 1968 e de 31 de Janeiro de 1989, respectivamente no *Boletim*, n.ºs 173, p. 271, e 383, p. 555, designadamente a p. 557, e de 22 de Junho de 1993, na *Col.* (Acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça), ano I, t. II, p. 161, e da Relação do Porto de 16 de Fevereiro de 1982, na *Col.*, ano VII, t. I, p. 296.

Também o teor do assento proposto pelo Ex.<sup>mo</sup> Magistrado do Ministério Público se firma no pressuposto de o réu comprador não ter perdido, por esse facto, o seu direito de preferência.

Haverá agora que apreciar se os autores tinham de fazer uso do meio processual previsto no artigo 1465.º do Código de Processo Civil, como sustenta o acórdão fundamento, ou se tal uso não é obrigatório, como defende o acórdão recorrido.

O citado artigo 1465.º dispõe sobre o exercício da preferência quando a alienação já tenha sido efectuada e o direito caiba a várias pessoas.

Tratando-se, como no caso, de direitos legais de preferência, a lei regula o modo de determinação do preferente, quando houver vários titulares.

E assim, pela conjugação dos n.ºs 1 e 2 da Lei n.º 63/77, atendendo ao caso em apreciação, existindo num prédio urbano um locatário habitacional e um de diferente natureza, também com direito de preferência, abrir-se-á entre eles licitação, revertendo o excesso para o alienante.

Na presente acção os autores pedem que lhes seja reconhecido o direito de haver para si o prédio em causa em substituição do comprador. Mas não tendo sido, em licitação, encabeçados na preferência, não se vê como lhes possa ser reconhecido tal direito, que se encontra no mesmo plano com o que assiste ao réu comprador.

É certo que se tem defendido que o recurso ao meio processual previsto no indicado artigo 1465.º não é obrigatório. Mas não em casos em que o autor da acção de preferência pretende desalojar o comprador, que possui, também, direito de preferência em pé de igualdade com o daquele.

Pensa-se ser essa a doutrina sustentada pelo Prof. Antunes Varela.

Com efeito, em anotação ao Acórdão deste Supremo Tribunal de 15 de Outubro de 1981, no *Boletim*, n.º 310, p. 248, e na *Revista de Legislação e de Jurisprudência*, ano 116.º, p. 279, que defende que o processo do dito artigo 1465.º não é o único meio de afastar os preferentes mais graduados ou melhor colocados, sustenta que o uso de tal processo não é obrigatório «desde que não esteja fixada a obrigatoriedade dessa escaramuça prévia dos preferentes», sendo que é esta parte final que se aplica aos presentes autos.

É que o ilustre professor, anotando, na mesma *Revista*, ano 115.º, p. 282, o Acórdão deste Supremo Tribunal de 28 de Fevereiro de 1980, também publicado no *Boletim*, n.º 294, p. 288, faz, designadamente a p. 284, a história daquele artigo 1465.º Considera que ali se trata de direitos concorrentes ou competitivos que, em regra, obrigam à licitação entre os respectivos titulares. Mas não existe um dever ou ónus jurídico que a lei imponha sob a cominação de ilegitimidade. Acrescenta, porém, que se o preterido (a quem se não deu conhecimento) possui um direito equivalente, para determinar o preferente deverá lançar mão do processo especial de notificação para preferência regulado no dito artigo 1465.º, com as necessárias adaptações (pp. 287 e 288).

Posição que, de resto, mantém no parecer, com a colaboração da Dr.<sup>a</sup> Maria dos Prazeres Pizarro Beleza, na *Col.*, ano XV, t. III, pp. 33 e seguintes, onde se escreve, a pp. 37 e 38:

Com efeito, os outros inquilinos não ficam privados do seu direito de preferência pelo facto de ter sido instaurada por algum ou alguns outros, mais apressados, a acção de preferência. Se forem titulares de direitos que entendem ter melhor posição, em face do direito substantivo, do que aquele que foi exercido, caber-lhes-á propor nova acção de preferência, mas agora contra o inquilino que se tenha tornado proprietário do prédio... Caso sejam concorrentes os direitos que alegam, então deverão eles recorrer ao processo de notificação para preferência, afim de se proceder à licitação entre os interessados.

Também, no sentido que se propõe, acompanham o acórdão-fundamento os deste Supremo Tribunal de 31 de Janeiro de 1989, já citado, e o de 11 de Abril de 1985, no *Boletim*, n.º 346, p. 215.

Termos em que se decide:

Revogar o acórdão recorrido, julgando a acção impropriedade, absolvendo os réus do pedido e condenando os autores nas custas tanto neste Supremo Tribunal como nas instâncias;

E formular o seguinte assento:

Vendido um prédio urbano a locatário habitacional de parte dele, sem que o proprietário tenha cumprido o disposto no artigo 416.º, n.º 1, do Código Civil quanto aos restantes locatários, o comprador não perde, pelo simples facto da aquisição, o respectivo direito legal de preferência.

E qualquer desses locatários preteridos, como detentor de direito concorrente, não o poderá ver judicialmente reconhecido sem recorrer ao meio processual previsto no artigo 1465.º do Código de Processo Civil, aplicável com as devidas adaptações.

Lisboa, 1 de Fevereiro de 1995. — *César Marques* — *Sá Nogueira* — *Roger Lopes* (com a declaração de que, como efeito natural do contrato de compra e venda, considero «verdadeiro proprietário» o comprador, mesmo durante o decurso do prazo para o exercício de preferência) — *Ramiro Vidigal* — *Martins da Costa* — *Pais de Sousa* — *Ferreira da Silva* — *Raul Mateus* — *Sá Couto* — *Silva Reis* — *Cardona Ferreira* (vencido quanto à segunda parte do assento, porque entendo que o recurso ao meio processual indicado pode não ser indispensável) — *Santos Monteiro* — *Lopes Rocha* — *Carlos Caldas* — *Faria de Sousa* — *Pereira Cardigos* — *Silva Cancela* — *Sampaio da Nóvoa* — *Costa Marques* — *Joaquim de Matos* —

*Sousa Inês* — *Amado Gomes* — *Correia de Sousa* — *Sousa Guedes* — *Torres Paulo* — *Pedro Marçal* — *Cura Mariano* — *Ferreira Vidigal* (com a declaração de que, salvo melhor opinião, primeiramente fixava o assento isto é, a jurisprudência obrigatória, só depois, de acordo com esta última, se revogando, alterando, ou confirmando o acórdão recorrido) — *Sousa Macedo* — *Miguel Montenegro* — *Figueiredo de Sousa* (vencido, por entender que os locatários habitacionais de parte de prédio urbano só têm direito de preferência em relação a vendas feitas a estranhos) — *Fernando Fabião* — *Carvalho Pinheiro* — *Oliveira Branquinho* [vencido quanto à segunda parte do texto do assento, e correlativa fundamentação, por entender que, acompanhando a formulação proposta pelo Ministério Público, «vendido um prédio a dois arrendatários com igual direito de preferência, o preterido não necessita, para propor a acção de preferência, de promover o encabeçamento prévio (artigo 1465.º do Código de Processo Civil); mas está sujeito a que o adquirente enquanto não caducar o seu direito accione os termos judiciais para a disputa da preferência entre ambos»] — *Araújo Ribeiro* (com a declaração de que tinha por mais correcta uma diferente formulação do assento, que equacionasse a diferença de posições entre o comprador e os demais preferentes virtuais, como esta: «Vendido um prédio urbano a locatário habitacional de parte dele sem que o proprietário tenha cumprido o disposto no artigo 416.º, n.º 1, do Código Civil quanto aos restantes locatários, podem ainda estes recorrer ao processo do artigo 1465.º do Código de Processo Civil para fazerem valer o seu direito; mas o comprador não fica impedido, nesse processo, de convalidar a compra, como maior licitante») — *Metello de Nápoles* (com a mesma declaração do Sr. Conselheiro Araújo Ribeiro) — *Chichorro Rodrigues* (com a mesma declaração) — *Dias Simão* — *Machado Soares* (com a mesma declaração) — *Miranda Gusmão* (com a douda declaração de voto do Ex.<sup>mo</sup> Conselheiro Araújo Ribeiro, que subscrevo).