

Tribunal da Relação de Lisboa

Processo nº 3330/07.7TBALM.L1-8

Relator: ANTÓNIO VALENTE

Sessão: 12 Novembro 2009

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: ALTERAR A DECISÃO

DIREITO DE PREFERÊNCIA

PRAZO

CADUCIDADE

DIREITO DE PROPRIEDADE

ESCRITURA PÚBLICA

USUCAPIÃO

CASO JULGADO

Sumário

- A caducidade do prazo para exercer o direito de preferência é de conhecimento oficioso, não dependendo de alegação pelas partes, uma vez que estamos perante um direito real de aquisição, excluído da disponibilidade das partes.
- Por conhecimento dos elementos essenciais do negócio, deve entender-se, para lá da identificação do bem objecto do mesmo, o preço e a identidade do comprador. As condições de pagamento só podem considerar-se essenciais se o titular do direito de preferência demonstrar que as mesmas oferecem facilidades, como o pagamento em prestações, que o levariam a exercer a preferência.
- O prazo para exercício do direito de preferência conta-se desde a data em que é recebida a comunicação para tal exercício ou, na omissão de tal comunicação, da data em que o preferente tem conhecimento dos elementos essenciais do negócio que lhe deveriam ter sido atempadamente comunicados, e não da data em que o negócio se concretizou.
- Transitada em julgado decisão que julgou improcedente o pedido do Autor de condenação dos Réus a reconhecerem o seu direito de propriedade sobre determinado imóvel, desde 14/2/1990, por o ter adquirido mediante escritura pública de compra e venda e vindo o mesmo Autor, posteriormente, em processo onde é Réu, a deduzir pedido reconvenicional pedindo a condenação

dos Autores - Réus no anterior processo - a reconhecerem o seu direito de propriedade desde 14/2/2000, por o ter adquirido por usucapião, não se verifica a excepção do caso julgado, já que não só os pedidos não são idênticos - as datas divergem - como são diferentes as respectivas causas de pedir.
(Sumário do Relator)

Texto Integral

Acordam no Tribunal da Relação de Lisboa

A e B intentaram acção contra C, D e E pedindo que lhes seja reconhecido o direito de preferência de haverem para si o prédio urbano alienado, descrito nos autos, que seja substituído pelos AA o 2º Réu na titularidade do direito de propriedade e posse do referido prédio, que sejam os AA a ocupar a posição do 2º Réu na cota G-1, mediante o pagamento do preço da alienação e o pagamento da sisa e seja decretado o cancelamento das aquisições do imóvel, no Registo Predial.

Alegam para tal e em síntese, serem arrendatários de um prédio urbano, que foi vendido pelo 1º Réu ao 2º Réu por escritura pública realizada em 28/2/86. O referido prédio foi transmitido pelo 1º Réu ao 2º Réu por duas vezes, a primeira transmissão em 28/2/86 e a segunda em 27/8/87.

Na escritura pública de 28/2/86 o preço da compra e venda foi de 300.000\$00.

Contudo, enquanto arrendatários, os AA tinham direito de preferência na compra e venda do local arrendado, pelo que o 1º Réu estava obrigado a comunicar aos AA o projecto de venda e as cláusulas do contrato.

Sucede que os 1º e 2º RR não deram conhecimento da compra e venda aos AA. Os AA tiveram conhecimento da existência desse contrato em 16/5/2007, através da escritura pública e do conhecimento da sisa, na sequência de organização de provas para uma Acção de Despejo proposta pelo 3º Réu contra os AA.

Os AA tem o direito de haver para si o referido imóvel, mediante exercício do direito de preferência e, para o efeito, já depositaram o preço no valor de 300.000\$00.

O 1º e 2º RR, prevendo as consequências da não notificação aos AA da compra e venda celebrada, acabaram por celebrar uma escritura de distrate em 29/9/86.

Contudo, o direito de preferência não é prejudicado pela modificação ou

distrate da alienação.

Os RR, além do mais, invocaram a prescrição do direito dos AA. O 3º Réu deduziu reconvenção, pedindo a condenação dos AA no reconhecimento do seu direito de propriedade sobre o imóvel.

Em resposta os AA pugnaram pela improcedência dessa excepção de prescrição e pela improcedência do pedido reconvenicional.

*

Em sede de despacho saneador, julgou-se procedente a excepção de caducidade, absolvendo os RR do pedido.

Por outro lado, decidiu-se existir caso julgado no tocante ao pedido reconvenicional, absolvendo os AA da instância reconvenicional.

*

Inconformados, recorrem os AA e o Réu E.

No seu recurso, concluem os AA que:

- Em 16/7/2008, em Audiência de Partes, todas as partes intervenientes tomaram conhecimento do projecto escrito dos factos assentes e da base instrutória que seriam levados para a audiência de discussão e julgamento.
- Contrariamente ao seguimento da acção, os AA foram notificados da decisão de absolver os RR do pedido com base na caducidade do direito dos AA.
- Referiu o Mº juiz *a quo* que os AA haviam sido citados a 20/1/93 no Processo nº 6897/92 (acção de reivindicação) e a 28/11/2006, no Processo nº 6176/06 (acção de despejo) sendo nesses processos partes os aqui AA na qualidade de RR e o 3º Réu na qualidade de Autor.
- Entendeu-se assim que logo na primeira acção tomaram os AA conhecimento dos elementos essenciais do negócio pois foi junta com a petição inicial uma certidão da descrição e das inscrições em vigor, do imóvel em causa.

2

- Das quais consta uma cota respeitante a aquisição do prédio a favor do 2º Réu D, por compra e venda ao 1º Réu C, pelo preço de 300.000\$00.
- Tendo, de resto, os ora AA na contestação que apresentaram nesse processo referido que o prédio continuou a ser objecto de escrituras públicas de venda até que foi adquirido pelo E.
- Pelo que teria decorrido o prazo de 6 meses para exercício do direito de

preferência.

- Contudo, na acção de preferência é aos RR que compete alegar e provar os factos constitutivos da caducidade.
- Assim, tinham os RR de provar que os AA tinham conhecimento dos elementos essenciais do negócio há mais de 6 meses.
- O prazo de caducidade do art. 1410º nº 1 do Cód. Civil, está sujeito à disponibilidade das partes.
- Assim tal prazo não é um prazo de conhecimento oficioso.
- Acresce que nos mencionados processos os AA não receberam a documentação completa, nomeadamente a certidão do teor da descrição e das inscrições em vigor.
- Os AA só tiveram conhecimento dos elementos essenciais do negócio em 16/5/2007.
- Mesmo que assim não se entendesse, a descrição e as inscrições relativas ao prédio não referem um dos elementos essenciais do negócio: as condições de pagamento

*

No seu recurso subordinado, o Réu E conclui que:

- Os AA deixaram decorrer mais de 20 anos entre a data da celebração do negócio em que pretendem preferir e a data da propositura da acção.
- O início da contagem do prazo de prescrição dá-se assim que o direito possa ser exercido, independentemente de o preferente ter conhecimento dos elementos essenciais do negócio.
- As únicas excepções são as contempladas nos arts. 306º nº 1 e nºs 2 a 4 e 318º a 322º do Cód. Civil e os AA não invocaram nenhuma delas.
- Assim o direito dos AA mostra-se extinto por prescrição.
- O caso julgado pressupõe a repetição de uma causa.
- Mas a instância reconvençional não é idêntica à do processo nº 6897/92, quanto ao pedido e causa de pedir.

3

O facto jurídico donde procede a pretensão do recorrente na primeira é a posse continuada, de boa fé, pública e pacífica, conducente à usucapião, e na segunda é a compra e venda.

Houve contra-alegações defendendo a manutenção da sentença na parte favorável aos recorridos.

*

Está assente que:

- O 1º Réu vendeu ao 2º Réu o prédio urbano em causa nos autos, por escritura pública de 28/2/1986, pelo preço de 300.000\$00.
- Os ora AA foram citados no âmbito do Processo nº 6897/92, a 20/1/93, e no âmbito do Processo nº ..., a 28/11/2006, sendo que em ambos os processos são partes os aqui AA na qualidade de RR e o aqui Réu E na qualidade de A.
- Aquela primeira acção foi uma acção de reivindicação e a segunda uma acção de despejo.
- A presente acção deu entrada em 15/6/2007 e o Réu E foi citado em 28/6/2007.

*

Cumprе apreciar.

Começando pelo recurso dos AA.

São diversas as questões que se colocam, nas, diga-se, exageradamente extensas conclusões do recurso.

Os AA comecem por referir que, tendo sido notificados para a Audiência de Partes, na qual todas as partes intervenientes participaram, ficou conhecido o projecto escrito de factos assentes e da base instrutória a levar para a Audiência de Discussão e Julgamento. Contudo e contrariamente ao seguimento da acção, os AA foram notificados do despacho de que ora se recorre.

Note-se que os AA não invocam que o despacho recorrido constitua uma “decisão-surpresa”, nos termos do art. 3º nº 3 do CPC ou que, por via da mesma, hajam por qualquer modo sido prejudicados no seu direito ao contraditório.

4

Mesmo que se considerasse existir uma decisão-surpresa, a consequência seria a nulidade nos termos do art. 201º do CPC - a este respeito ver Lebre de Freitas, “Código de Processo Civil Anotado”, 1º, pág. 9. E, nos termos deste preceito a irregularidade cometida só produz a nulidade do acto quando a lei o declare ou quando a irregularidade cometida possa influir no exame ou decisão da causa, o que, como vimos não está alegado.

Mas acima de tudo, determina o art. 202º que a nulidade a que nos referimos, só pode ser conhecida do tribunal “*sobre reclamação dos interessados, salvo os casos especiais em que a lei permite o conhecimento oficioso*”.

Assim, não tendo os AA invocado sequer a existência de “decisão-surpresa”, os prejuízos que a mesma pudesse ter causado no seu exercício do direito ao contraditório ou invocado a respectiva nulidade, não tem este Tribunal da Relação de se pronunciar sobre a mencionada questão.

*

O primeiro dos argumentos suscitados pelos recorrentes é o de que a caducidade do exercício do direito de preferência não é de conhecimento oficioso.

Com efeito, os RR haviam invocado a prescrição, alegando que decorreram mais de 20 anos entre a data da celebração do negócio relativamente ao qual os AA pretendem exercer o direito de preferência e a data em que os AA intentaram a presente acção.

No despacho recorrido, o M^o juiz *a quo* analisa de passagem as invocadas excepções de prescrição, ficando a ideia de que as considera improcedentes, embora não tome qualquer posição a seu respeito na parte decisória.

Talvez essa atitude seja motivada pelo facto de ter o M^o juiz *a quo* decidido tomar conhecimento oficioso da excepção de caducidade, que nenhuma das partes invocara, vindo com base nela a absolver os RR do pedido.

Uma vez que os AA alegam ser arrendatários do prédio, e assumindo, por comodidade de raciocínio, que o sejam, têm direito de preferência na compra e venda do prédio locado, nos termos do art. 1^o n^o 1 da Lei n^o 63/77 de 25/8, sendo aqui aplicável, por força do art. 3^o do mesmo diploma o art. 1410^o do Código Civil.

5

Assim, quando o 1^o Réu vendeu ao 2^o o prédio objecto dos autos, estava obrigado a comunicar aos ora AA os elementos essenciais de tal negócio, para que estes pudessem exercer a preferência. E não o fez, o que levou os AA a intentarem a presente acção de preferência nos termos do n^o 1 do art. 1410^o do Código Civil.

Os titulares do direito de preferência, nos termos desse preceito, têm o prazo de seis meses, a contar da data em que tiveram conhecimento dos elementos essenciais do negócio, para intentarem a respectiva acção.

Dito isto, há que considerar que nos termos do art. 333^o n^o 1 do Código Civil, “*a caducidade é apreciada oficiosamente pelo tribunal (...) se for estabelecida em matéria excluída da disponibilidade das partes*”.

Caso contrário, ou seja, se for estabelecida em matéria não excluída da

disponibilidade das partes, não poderá mesma ser conhecida officiosamente. Na sentença recorrida entendeu-se que estamos perante matéria excluída da disponibilidade das partes, pelo que é lícito ao julgador conhecer da caducidade.

É também esta a nossa perspectiva.

Com efeito, e como se salientou no Acórdão do STJ de 13/10/1993 (disponível no site www.dgsi.pt) “o lapso de tempo dentro do qual a coisa há-de ser requerida é um prazo de caducidade legal, subtraída à disposição das partes, por se tratar de um direito real de aquisição (...) O objectivo essencial da lei, ao estabelecer um prazo desta natureza, é de conseguir que a situação jurídica se defina dentro do prazo fixado (...)”.

No mesmo sentido, mencionem-se os Acórdãos da Relação de Coimbra, de 16/2/1977, in CJ 1977, I, pág. 25 e de 12/7/1995, in BMJ nº 449 pág. 446 e Pires de Lima e Antunes Varela, “Código Civil Anotado”, III, p. 372..

De notar que há que fazer a distinção entre o prazo de seis meses para propor a acção e o prazo para depósito do preço: este último sim, depende de invocação pelas partes, não podendo ser conhecido officiosamente - ver, entre outros, o Acórdão da Relação do Porto de 24/11/1988, BMJ nº 381, pág. 740.

6

No caso dos presentes autos, entendeu-se que ao serem citados, no âmbito do Processo nº 6897/92, acção de reivindicação, os ora AA - e então RR - tomaram conhecimento dos elementos essenciais do negócio, já que foi junta com a petição inicial certidão da descrição e inscrições em vigor relativamente ao imóvel e da qual consta a cota G-1 Ap. 19/110486 relativa à aquisição do prédio a favor do Réu João António Ferreira Velez por compra ao ora Réu C, pelo preço de 300.000\$00 (ver fls. 43). Na contestação que deduziram nessa acção, os ora AA mostram que conhecem perfeitamente as diversas transmissões da propriedade do prédio desde 3/10/1945 até à aquisição por E. - artigos 24º a 29º.

O próprio Acórdão desta Relação de Lisboa, proferido em tal processo, menciona que E comprou o prédio a D (fls. 168).

Alegam os AA que aquando da citação, nesse processo nº 6897/92, não receberam a documentação relativa ao teor da descrição e das inscrições em vigor respeitantes ao prédio em causa.

Não deixa de causar estranheza que, desconhecedores de tais elementos, os ora AA tivessem então, logo após tal citação, deduzido contestação onde

referem expressamente que *“o prédio em causa continuou a ser objecto de escrituras públicas de venda até que foi adquirido pelo A. da presente acção”* (o ora Réu E). Além disso mostram conhecer em detalhe as descrições e averbamentos, que invocam nos artigos 1º a 6º de tal contestação.

De qualquer modo, estando junta aos presentes autos certidão de tal citação, e pressupondo esta, nos termos do art. 235º do CPC, remessa ou entrega ao citando de duplicado da petição inicial e cópia dos documentos que a acompanhem, teriam os AA de demonstrar a irregularidade de tal citação por omissão de entrega das certidões, o que não fizeram, não tendo, de resto, invocado sequer qualquer irregularidade da citação na contestação então deduzida.

Alegam ainda os AA que, mesmo a aceitar-se que tinham conhecimento da descrição e inscrições do prédio em causa, sempre as mesmas seriam omissas no tocante a alguns elementos essenciais do negócio.

Com efeito, o que consta da mencionada inscrição é, além da identificação do prédio objecto da compra e venda, o nome dos contraentes, a data e o preço, não constando da mesma as condições de pagamento.

7

Não se nega que, em regra, as condições do pagamento podem constituir um elemento essencial do negócio, na medida em que as mesmas poderão influir decisivamente na vontade de preferir pelo titular do respectivo direito. Assim, não é indiferente que uma verba muito avultada seja paga a pronto ou num número faseado de prestações: no primeiro caso, o titular do direito de preferência, por falta de disponibilidade imediata para pagar a totalidade do preço pode abster-se de exercer a preferência, enquanto que já o poderá exercer se houver sido convencionada uma diluição temporal que suavize esse avultado montante.

Contudo, no caso em apreço, deparamos com a compra e venda de um prédio pelo preço de 300.000\$00. Mesmo em 1986, tal quantia era, manifestamente, muitíssimo baixa, quase diríamos irrisória, tendo em conta que o objecto do negócio é um prédio urbano.

Nestas condições, não vemos que as condições de pagamento se revistam de qualquer importância. Aliás, os próprios AA não o alegam, ou seja, não referem que foi por ignorarem tais condições que não exerceram o seu direito quando tomaram conhecimento do negócio, em 20/1/93.

Como se refere, judiciosamente, no Acórdão da Relação do Porto, de 25/6/1991, BMJ nº 408, pág. 645, *“para os efeitos da caducidade do direito de preferência a que se alude nos arts. 1410º nº 1 do Cód. Civil e 3º da Lei nº*

63/77 de 25 de Agosto, os elementos essenciais da alienação a conhecer pelo titular do direito abrangem o preço, as condições do seu pagamento e a pessoa do adquirente. Todavia, não pode o titular do direito de preferência invocar o desconhecimento das condições do pagamento do preço quando não alegue e não prove que nessa alienação foram clausuladas facilidades de pagamento (por exemplo, que este se fizesse em prestações escalonadas no tempo”.

Assim e uma vez que não existe a menor referência à relevância que tais condições de pagamento teriam para os AA se delas tivessem tomado conhecimento, no sentido de exercerem ou não a preferência e tendo ainda em conta a extrema modéstia do preço, não poderá ser atendido o argumento avançado pelos recorrentes.

Sendo pois de confirmar, nesta parte, a decisão recorrida.

*

8

Quanto ao recurso subordinado do Réu E.

Para começar, invoca o recorrente que o eventual direito de preferência dos AA havia prescrito.

Com efeito, tendo o negócio ora posto em causa sido celebrado a 28/2/1986 e tendo os AA proposto a presente acção em 15/7/2007, já havia decorrido nesta última data, o prazo de prescrição de 20 anos.

Insiste o recorrente que o facto de os AA não terem tudo conhecimento da compra e venda na data em que esta se realizou é indiferente para a verificação da prescrição.

Nos termos do art. 306º nº 1 do Código Civil, *“o prazo de prescrição começa a correr quando o direito puder ser exercido (...)”*.

Na sentença recorrida, decidiu-se que o direito em causa só podia ser exercido quando os AA tomaram conhecimento do contrato de compra e venda do prédio e dos seus elementos essenciais.

Contrariamente ao que parece entender o recorrente, não é verdade, em nossa opinião, que o direito de preferência dos AA nasça, em concreto, com a celebração do contrato de compra e venda do objecto a preferir. O direito nasce, em concreto - ou seja, em condições de ser exercido - com a comunicação feita pelo proprietário da intenção de vender e dos elementos essenciais de tal venda.

É essa comunicação que cria as condições de exercício do direito. Se o proprietário de um imóvel arrendado nunca o vender, nunca existirá na esfera jurídica do arrendatário qualquer direito de preferência. Este direito configura-se em tal esfera jurídica quando o proprietário comunica ao respectivo titular a vontade de alienar o prédio e as condições contratuais da alienação.

É essa comunicação que cria as condições de exercício da preferência, já que este consiste na faculdade de adquirir, com preferência a qualquer outra pessoa, a coisa a alienar nos termos e condições comunicadas pelo proprietário.

É por isso que o prazo referenciado no art. 416º nº 2 do Código Civil se reporta à data da comunicação.

Não existindo a comunicação, ou seja, tendo o proprietário vendido a coisa sem comunicar previamente ao arrendatário os elementos essenciais do negócio ou até a própria realização do mesmo, nunca esteve o direito em condições de ser exercido. E nenhum prazo pode ser contado a partir de uma comunicação inexistente ...

9

Daí que, perante o incumprimento do dever de comunicação a que o obrigado está adstrito, nos termos do art. 416º nº 1, se preveja a possibilidade de reacção do titular do direito. Não havendo comunicação do negócio a realizar, faculta-se ao lesado que veio a tomar conhecimento da alienação, a realização do seu direito por via judicial.

É como se a lei equiparasse a comunicação prevista no art. 416º nº 1 ao conhecimento dos elementos do negócio pelo titular do direito em casos em que a comunicação foi omitida. O direito só pode ser exercido mediante a acção prevista no art. 1410º mas as condições do seu exercício, radicam nos elementos negociais que deveriam ter sido comunicados e não foram.

Não é pois a celebração do contrato de compra e venda que cria as condições de exercício do direito de preferência mas a comunicação da vontade de realizar o mesmo, ou sendo tal comunicação omissa, os elementos do contrato que em devido tempo deveriam ter sido comunicados.

Pelo exposto, nunca a prescrição poderia contar-se da data da celebração do contrato de compra e venda entre o dois primeiros RR, tendo forçosamente de sucumbir a pretensão do recorrente.

*

Finalmente, insurge-se o recorrente E, contra a decisão, na parte em que julgou improcedente o pedido reconvenicional. Na sua contestação o Réu deduzira o pedido de condenação dos AA a reconhecerem o seu direito de propriedade sobre o prédio.

O M^o juiz *a quo* decidiu que, face ao Processo n^o ... em que era A. o ora Réu E e RR os ora AA, existia uma situação de caso julgado.

Argumenta o apelante que não existe entre os dois processos identidade de sujeitos, de pedidos e de causas de pedir.

O conceito de caso julgado consiste na repetição de uma causa já decidida com trânsito em julgado, sendo pressupostos de tal repetição a identidade dos sujeitos, do pedido e da causa de pedir - arts. 497^o n^o 1 e 498^o n^{os} 1 a 4 do CPC.

10

Relativamente aos sujeitos, não restam dúvidas que os RR na acção n^o 6897/92 são os AA nos presentes autos. Como é sabido e vem sendo firmemente sublinhado na doutrina e jurisprudência - ver Abílio Neto, "Código de Processo Civil Anotado", 2008, pág. 700 - a identidade dos sujeitos existe desde que as partes sejam as mesmas, embora ocupando posições distintas no pleito.

Entende o recorrente que, enquanto na acção n^o 6897/92 o A. era ele próprio e os RR os ora AA, na presente acção os RR são três, dois dos quais não figuravam no anterior processo.

Isso é verdade. Contudo, a relação material controvertida que nasce do pedido reconvenicional não abrange os demais RR, mas apenas o recorrente E e os AA. São eles as partes na relação jurídica reconvenicional.

Os outros dois RR nada têm a ver com o pedido reconvenicional, devendo-se a sua presença nos autos à causa de pedir e pedido dos AA relativamente à acção de preferência.

Ora, o que está aqui em apreço, no âmbito do caso julgado, é exclusivamente o pedido reconvenicional do Réu E. E tal pedido é, também, exclusivamente dirigido contra os AA, cuja condenação no reconhecimento do seu direito de propriedade é peticionada.

Existe pois identidade de sujeitos.

Quanto aos pedidos, verifica-se que em ambas as acções o ora recorrente E peticionou a condenação dos ora AA no reconhecimento do seu direito de propriedade sobre o prédio. Existe contudo uma diferença que abordaremos a

seguir, com a análise da causa de pedir.

Passando pois à questão da causa de pedir.

No processo nº ..., a causa de pedir consistia, exclusivamente, no contrato de compra e venda mediante o qual o Réu E adquirira o imóvel.

Nos presentes autos, o mesmo Réu invoca, para lá dessa aquisição derivada - inscrição no registo predial, de 14/2/90, da aquisição do prédio por compra a D - a aquisição por usucapião, enumerando os respectivos factos constitutivos, nos arts. 51º a 59º da contestação.

Daí que no pedido reconvenicional se aluda a tal aquisição por usucapião, com efeitos a partir de 14/2/2000, ou seja, dez anos depois da aquisição do prédio por escritura de compra e venda, como resultado da posse exercida sobre tal prédio ininterruptamente, à vista de toda a gente, sem oposição de quem quer que seja.

11

Há assim uma diferença entre ambos os pedidos: na acção 6897/92 pede-se a condenação dos ora AA no reconhecimento do direito de propriedade do ora Réu E, desde 14/2/90, e na reconvenção deduzida nos presentes autos pede-se o reconhecimento de tal direito a partir de 14/2/2000.

Quanto à causa de pedir, ou seja o conjunto de factos juridicamente relevantes que produzirão os efeitos jurídicos constitutivos da pretensão formulada, é indiscutivelmente diferente. Num processo consiste na escritura de aquisição por compra e venda, no outro na aquisição por usucapião. Ou seja, no primeiro caso assenta num contrato de compra e venda, o segundo numa posse titulada, continuada, pública e pacífica por um período dez anos.

Perante a divergência das causas de pedir e dos próprios pedidos, não estão reunidos os pressupostos para verificação do caso julgado, tendo assim sido os AA erradamente absolvidos da instância reconvenicional. Uma vez que a acção foi decidida em sede de despacho saneador, sem instrução e audiência de julgamento, não é possível a este Tribunal da Relação conhecer do mérito do pedido reconvenicional, por inexistência de prova relativamente aos factos alegados.

*

Conclui-se pois que:

- A caducidade do prazo para exercer o direito de preferência é de conhecimento oficioso, não dependendo de alegação pelas partes, uma vez que

estamos perante um direito real de aquisição, excluído da disponibilidade das partes.

- Por conhecimento dos elementos essenciais do negócio, deve entender-se, para lá da identificação do bem objecto do mesmo, o preço e a identidade do comprador. As condições de pagamento só podem considerar-se essenciais se o titular do direito de preferência demonstrar que as mesmas oferecem facilidades, como o pagamento em prestações, que o levariam a exercer a preferência.

- O prazo para exercício do direito de preferência conta-se desde a data em que é recebida a comunicação para tal exercício ou, na omissão de tal comunicação, da data em que o preferente tem conhecimento dos elementos essenciais do negócio que lhe deveriam ter sido atempadamente comunicados, e não da data em que o negócio se concretizou.

12

- Transitada em julgado decisão que julgou improcedente o pedido do Autor de condenação dos Réus a reconhecerem o seu direito de propriedade sobre determinado imóvel, desde 14/2/1990, por o ter adquirido mediante escritura pública de compra e venda e vindo o mesmo Autor, posteriormente, em processo onde é Réu, a deduzir pedido reconvenicional pedindo a condenação dos Autores - Réus no anterior processo - a reconhecerem o seu direito de propriedade desde 14/2/2000, por o ter adquirido por usucapião, não se verifica a excepção do caso julgado, já que não só os pedidos não são idênticos - as datas divergem - como são diferentes as respectivas causas de pedir.

*

Nestes termos, julga-se improcedente a apelação dos AA e a parte da apelação do Réu E relativa à prescrição extintiva.

Julga-se procedente a apelação do mesmo Réu E no tocante ao pedido reconvenicional, decidindo-se inexistir a excepção dilatória do caso julgado e ordenando-se o prosseguimento da acção para conhecimento de tal pedido reconvenicional.

Custas pelos AA e pelo Réu E, na proporção de respectivamente 2/3 e 1/3.

Lisboa, 12 de Novembro de 2009

António Valente

Ilídio Martins
Teresa Pais