

Processo nº 51/2026

(Autos de recurso civil e laboral)

ACORDAM NO TRIBUNAL DE ÚLTIMA INSTÂNCIA DA R.A.E.M.:

Relatório

1. A (甲), A., propôs, no Tribunal Judicial de Base, acção declarativa de condenação com processo ordinário contra os B (乙) e C (丙), D (丁) e E (戊), 1^{os} e 2^{os} RR., todos devidamente identificados nos autos.

A final, pediu a procedência da sua acção, e, em consequência, que

se decidisse no sentido de:

*“a) Ser reconhecido e declarado o exercício do direito de preferência pela Autora na compra por parte dos 1ºs Réus, **B (乙)**, e sua mulher **C (丙)**, aos 2ºs Réus, **D (丁)** e sua mulher **E (戊)** dos quartos indivisos das fracções "G3", do 3º andar "G", "H3", do 3º andar "H", e "I3", do 3º andar "I", todas para escritório, do prédio urbano, sito em Macau, com **[Endereço(1)]**, denominado **"[Edifício(1)]"**, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº **XXXXXX**, a fls. **XXX**, do Livro **XXX**; e inscrito na matriz predial sob o nº **XXXXXX**.*

*b) Consequentemente, deverá ser ordenado o cancelamento do registo predial daqueles quartos indivisos das fracções em causa, pelas inscrições nºs **XXXXXX**, **XXXXXX** e **XXXXXX**, a favor do 1º Réu marido, **B (乙)**, casado no regime da comunhão de adquiridos, com a 2ª Ré, **C (丙)**; substituindo-o pela Autora.*

c) Tomando-se com preço para o exercício do direito de preferência a quantia total de MOP\$1,136,820.00 (um milhão cento e trinta e seis mil e oitocentas e vinte patacas), a que acrescerá as despesas com as escrituras em causa, tudo a discriminar em requerimento autónomo a apresentar no prazo legalmente estabelecido”; (cfr., fls. 2 a 8 que como as que se vierem a referir, dão-se aqui como reproduzidas para todos os efeitos legais).

*

Oportunamente, realizada a audiência de discussão e julgamento, e por sentença, a M^{ma} Juiz Presidente do Colectivo decidiu no sentido da total absolvição dos RR. dos pedidos pela A. deduzidos; (cfr., fls. 455 a

460-v).

*

Em sede do recurso que do assim decidido interpôs a A. **A**, proferiu o Tribunal de Segunda Instância o Acórdão de 12.02.2026, (Proc. n.º 589/2025), onde, concedendo provimento ao recurso, revogou a sentença recorrida do Tribunal Judicial de Base e reconheceu o pela A. reclamado direito de preferência; (cfr., fls. 556 a 560).

*

Inconformado, traz agora o (1º) R. **B** o presente recurso para este Tribunal de Última Instância, apresentando as seguintes conclusões:

*“1. Por sentença de 11/02/2025, o TJB “julgou improcedente a acção intentada pela autora **A** contra os primeiros réus **B** e sua mulher **C** e os segundos réus **D** e sua mulher **E**”.*

*2. Em seguida, por não se conformar, a autora/recorrida **A** recorreu da sentença.*

3. Na decisão recorrida, o TSI concedeu provimento ao recurso uma vez que a renúncia ao exercício do direito de preferência é um acto de disposição que carece do consentimento de ambos os cônjuges, previsto pelo art.º 1548.º do Código

Civil, mas dos factos assentes não resulta o consentimento de ambas as partes, pelo que, não se verifica a extinção do direito de preferência, deste modo, o recurso da recorrida **A** procede.

4. Todavia, salvo o devido respeito, o recorrente não concorda com a aplicação de direito pelo TSI, que padece do vício do erro.

5. In casu, de acordo com os factos assentes **A** e **I**, a recorrida **A** só se tornou na proprietária das 3 fracções em causa até 18/12/2019; é indubitável que, no anterior registo predial, **F** era proprietário.

6. Pelo que, a recorrida **A** só gozava dos direitos sobre uma metade dos bens de **F**, mas não do direito de preferência legal, como se fosse real proprietária, conferido pelos art.ºs 1308.º e 1311.º do Código Civil.

7. Dos factos assentes **J** a **T** se verifica que, o então proprietário **F**, sabendo plenamente as condições dos dois recorrentes, coordenou a transacção e não teve a intenção de exercer o direito de preferência na compra – tal facto preenche o disposto sobre comunicação no art.º 1308.º n.º 2, em conjugação com o art.º 410.º n.º 1 do Código Civil!

8. Razão pela qual o recorrente concorda completamente com a sentença do TJB, pois que o recorrente só realizou a transacção em apreço na medida em que o real proprietário **F** soube o projecto transaccional com os réus e renunciou ao direito de preferência.

9. A recorrida **A** só adquiriu de **F** em 18/12/2019 uma quota de 1/4 das 3 fracções em causa – e no momento de alienação dessa quota, o direito de preferência de **F**, pertinente à quota transaccionada com o recorrente, já se extinguiu por renúncia expressa.

10. Mesmo seguindo o entendimento do TSI, no sentido de que à questão de renúncia de **F** ao exercício do direito de preferência deve ser aplicado o art.º 1548.º do Código Civil, sobre o consentimento de ambos os cônjuges – importa assinalar que, apesar da aplicação desse artigo, nada obsta aos efeitos produzidos pela renúncia de **F** ao exercício do direito de preferência – o seu acto de disposição dos bens comuns é ainda válido até hoje.

11. *Porque nos termos do art.º 1554.º do mesmo Código e em harmonia com a doutrina, o acto praticado sem o consentimento do cônjuge é apenas anulável; e para proteger a outra parte do acto, o direito de anulação não é livre de limite temporal, há que ser exercido nos 6 meses subsequentes à data em que o requerente teve conhecimento do acto, mas nunca depois de decorridos 3 anos sobre a sua celebração.*

12. *A recorrida A, cônjuge de F, nunca pretendeu anular o acto de renúncia dele ao exercício do direito de preferência, nem apresentou no caso tal pedido.*

13. *Nesta conformidade, mesmo não se dando assente o consentimento da recorrida A na renúncia ao exercício do direito de preferência, esse acto de F é ainda válido até hoje, e ele teve conhecimento do projecto de compra e venda há mais de 10 anos, já caducou o direito da recorrida A à propositura de acção de anulação.*

14. *Com base nisso, salvo o devido respeito, o entendimento do TSI enferma do vício do erro na aplicação da lei, dado que a consequência de violação do art.º 1548.º do Código Civil se limita à anulabilidade, não se implicando a inexistência ou ineficácia do acto de renúncia de F ao exercício do direito de preferência.*

15. *É de acrescentar que, mesmo se considerando por acto de administração extraordinária a renúncia de F ao exercício do direito de preferência – a violação do art.º 1543.º n.º 3 do Código Civil, relativamente à exigência do consentimento, não afecta os efeitos produzidos ao terceiro por esse acto de administração.*

16. *Em princípio, nos termos do art.º 1546.º do mesmo Código, a violação do disposto só dá origem ao direito do cônjuge a reclamar indemnização, sem prejuízo imediato aos efeitos do acto já praticado.*

17. *Pelo que, independentemente do consentimento ou não da recorrida A, mantém-se válido o acto de renúncia de F ao exercício do direito de preferência em relação às 3 fracções em causa.*

18. *Na medida em que F já renunciou ao exercício do direito de preferência na qualidade de comproprietário, de acordo com o princípio de nemo plus juris in alium transferre potest quam ipse habet, quando a recorrida A se tornou na*

comproprietária, não havia direito de preferência que podia exercer em virtude da sua quota.

19. Em qualquer situação, deve ser mantida a compra e venda das 3 fracções, realizada entre o recorrente e os outros dois réus.

20. Face ao exposto, o acórdão do TSI padece do vício do erro na aplicação da lei e deve ser revogado, mantendo-se assim a sentença do TJB.”; (cfr., fls. 577 a 582 e 3 a 4 do Apenso).

*

Após resposta da A. A, pugnando pela confirmação do Acórdão do Tribunal de Segunda Instância, (cfr., fls. 591 a 600-v), vieram os autos a esta Instância.

*

Nada parecendo obstar, e merecendo o recurso conhecimento, vejamos se merece provimento.

A tanto se passa.

Fundamentação

2. Como resulta do que se deixou transcrito, o presente recurso pelo (1º) R. **B** interposto tem como objecto o Acórdão do Tribunal de Segunda Instância que, revogando a sentença recorrida do Tribunal Judicial de Base, julgou procedente a “acção de preferência” pela A. **A** proposta.

Para uma boa – cabal – compreensão da “matéria” e “questão” em apreciação, vale a pena aqui começar por referir que provada está a seguinte matéria de facto que não foi posta em causa nem se mostra de alterar:

“A. A Autora **A** (**Æ**), em 18/12/2019, por escritura outorgada no Cartório do Notário Privado, Dr. **I**, de fls. 39 do Livro **XXXX**, adquiriu ao seu marido, **F** (**Ʒ**), com quem é casada no regime da separação, os seguintes bens imóveis:

- 1/4 (um quarto) da fracção autónoma designada por “G3”, do 3º andar “G”, para escritório, com o valor matricial correspondente de MOP\$254,300.00 (ver fls. 9 a 22v dos autos);
- 1/4 (um quarto) da fracção autónoma designada por “H3”, do 3º andar “H”, para escritório, com o valor matricial correspondente de MOP\$679,750.00 (ver fls. 23 a 36v dos autos) e
- 1/4 (um quarto) da fracção autónoma designada por “I3”, do 3º andar “I”, para escritório, com o valor matricial correspondente de MOP\$501,175.00 (ver fls. 37 a 50v dos autos);

todas, para escritório, do prédio sito em Macau, com **[Endereço(1)]**, denominado “**[Edifício(1)]**”, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº **XXXXXX**, a fls. **XXX**, do Livro **XXX**, pelas inscrições nºs. **XXXXXXX** e **XXXXXXX**; e inscrito na matriz predial sob o nº **XXXXXX**. (ponto A) dos factos provados)

B. Em consequência destas aquisições, a Autora passou a ser proprietária daquelas fracções juntamente com **G** (庚), **H** (辛) e **D** (丁). (ponto B dos factos provados)

C. Cada um na proporção de um quarto (1/4) das fracções “G3”, “H3” e “I3”, para um. (ponto C) dos factos provados)

D. Em 28/04/2021, por escrituras outorgadas no Cartório do Notário Privado, Dr. **I**, de fls. 70, 72 e 74 do Livro **XXXX**, **D** (丁) e sua mulher **E** (戊), ora 2ºs Réus, venderam ao 1º Réu, **B** (乙), casado com **C** (丙), no regime da comunhão de adquiridos, aqueles quarto (1/4) indivisos de cada uma das fracções identificadas na alínea B) (ver fls. 51 a 65 dos autos). (ponto D) dos factos provados)

E. Nestas escrituras, o 1º Réu marido, **B** (乙), representou os vendedores, com procuração para o efeito, vendendo a si próprio, aqueles quarto (1/4) indivisos, procuração cuja feitura a Autora desconhecia (ver fls. 66 a 70 dos autos). (ponto E) dos factos provados)

F. Tendo, por isso, os 1ºs Réus inscrito em seu nome aqueles quarto (1/4) indivisos. (ponto F) dos factos provados)

- Factos obtidos após a audiência do julgamento: (A base para as conclusões relevantes sobre os factos está descrita nas fls. 439 a 442 dos autos, cujo conteúdo aqui se dá por integralmente reproduzido)

G. A autora teve conhecimento da venda entre os réus **B** (乙) e **D** (丁) no dia 08/10/2021, quando foi citada para os termos da “acção especial de divisão de coisa comum”, do processo n.º CV2-21-0024-CPE, que o Réu **B** e sua esposa, **C** bem como **H** (辛) intentaram contra a Autora e **G** (庚), e sua mulher, **J** (癸). (resposta n.º 1 do factum probandum)

H. Ao adquirir as quotas das três fracções envolvidas no caso, a autora e o seu marido, **F**, adoptaram o regime da comunhão de adquiridos. (resposta n.º 2 do factum probandum)

I. Em 9 de Agosto de 2016, a autora e **F** alteraram o regime matrimonial para o regime da separação de bens. (resposta n.º 3 do factum probandum)

J. Numa data não especificada, **F** acompanhou o réu **D** ao Casino do

[Hotel(1)] para jogar, onde o réu D acabou por perder dinheiro. (resposta n.º 5 do factum probandum)

K. Na altura, o réu, **D**, não tinha dinheiro para pagar as suas dívidas e decidiu vender as suas quotas nas três fracções em questão, a fim de angariar fundos para o pagamento das dívidas. (respostas n.º 6 e 7 do factum probandum)

L. Na altura, os réus, **B** e **F** conheciam-se mutuamente. Consequentemente, **F** promoveu as quotas das três fracções em questão, detidas pelo réu, **D**, ao réu, **B**. (resposta n.º 9 do factum probandum)

M. O réu **B**, persuadido por **F**, acabou por decidir comprar as quotas das três fracções em questão detidas pelo réu **D**. (resposta n.º 10 do factum probandum)

N. **F** estava plenamente ciente dos termos da compra e venda entre os réus **B** e **D**. (resposta n.º 11 do factum probandum)

O. **F** não Tinha intenção de comprar. (resposta n.º 12 do factum probandum)

P. Através de arranjo preparado por **F**, os réus **B** e **D** concordaram com os termos da compra e venda. (resposta n.º 13 do factum probandum)

Q. Os réus **B** e **D** não estavam frequentemente presentes em Macau e não estavam familiarizados com os procedimentos da transação. Consequentemente, as formalidades relevantes da transação foram organizadas pela “**K** Investment Immigration Consultants Limited (甲 甲 投資 移民 顧問 行)” (doravante referida como “**K**”), uma empresa detida por **F**. (resposta n.º 14 do factum probandum)

R. **F** informou os réus **B** e **D** que, devido aos empréstimos hipotecários bancários que oneravam as três fracções em questão, não era possível outorgar a escritura pública de venda e compra, bem como o registo da propriedade, por conseguinte, propôs que o réu **D** concedesse ao réu **B** uma procuração, com tal procuração, poderá fazer negócio consigo mesmo, isto permitiria ao réu **B** vender as propriedades a si próprio em qualquer momento no futuro. (resposta n.º 15 do factum probandum)

S. **F** providenciou, através de “**K**”, para que o réu **D** outorgasse uma procuração no Cartório do Notário Privado, Dr. **I**. (resposta n.º 16 do factum probandum)

probandum)

*T. No dia em que a procuração acima mencionada foi assinada, o réu **B** já tinha pago o preço total de compra das quotas das três fracções em questão ao réu **D**. (resposta n.º 17 do factum probandum)”; (cfr., fls. 456-v a 458 e 536-v a 538).*

Aqui chegados, feito o relatório que antecede, e transcrita a matéria de facto dada como provada, mostra-se-nos ser o momento para se recordar das razões do pelo Tribunal de Segunda Instância decidido.

Pois bem, o Acórdão agora recorrido tem – na parte que agora (especialmente) interessa – o seguinte teor:

“I – RELATÓRIO.

*A recorrente casou com **F** no regime de bens de comunhão de adquiridos e ambos os cônjuges detinham como bem comum do respectivo casal, em compropriedade com outros comproprietários, três quotas indivisas de ¼ cada uma no direito de propriedade de três fracções autónomas de um mesmo prédio urbano, denominadas “G3”, “H3” e “I3”;*

Mais tarde, no ano de 2016, a recorrente e o seu marido celebraram convenção pós-nupcial e estabeleceram para o seu casamento o regime de bens da separação.

Em 18/12/2019, por escritura pública de partilha dos bens comuns do casal, a recorrente adquiriu as referidas três quotas na compropriedade das referidas três fracções autónomas.

*Em 28/04/2021, outro comproprietário das referidas três fracções autónomas, **D** e a sua mulher, **E**, venderam as respectivas três quotas indivisas ao recorrido **B**, casado com **C**.*

Por esse outro comproprietário ter vendido as quotas que também detinha nas mesmas três fracções, intentou a recorrente, contra os compradores e os vendedores, acção de preferência pretendendo passar a ocupar o lugar do terceiro comprador e ser ela a adquirir as quotas vendidas.

*Apenas o comprador, ali réu e aqui recorrido, **B** contestou a referida acção dizendo que a recorrente e o marido tiveram conhecimento do projecto de venda antes de a venda ser celebrada em 2021, concordaram previamente com ela e não pretenderam exercer o seu direito de preferência, pelo que, tendo tais factos ocorrido mais de seis meses antes da propositura da acção de preferência, excepcionou a caducidade e a extinção por renúncia do direito de preferência que a recorrente pretende agora exercer.*

Em réplica, negou a autora recorrente ter tido conhecimento da venda antes da sua realização em 2021.

*Procedeu-se a julgamento e provou-se que a recorrente só teve conhecimento da venda onde pretende exercer a preferência depois de ter ocorrido em 2021 e menos de seis meses antes de ter interposto a acção de preferência, mas provou-se também que o marido da recorrente, **F**, teve conhecimento, aprovou e agenciou a referida venda em data não concretamente apurada, e que sugeriu que fosse feita por recurso a procuração passada pelo vendedor ao comprador com poderes para este fazer negócio consigo mesmo procuração, que foi outorgada em 2007 e consta em cópia a fls. 260 a 262.*

Foi depois proferida sentença que julgou improcedente a pretensão da autora (aqui recorrente) porquanto, embora não se tivesse provado que a mesma teve antecipadamente conhecimento do projecto de venda nem que decorreu o prazo de caducidade desde que a recorrente tomou conhecimento da venda até que interpôs a acção de preferência, julgou-se extinto o direito de preferência da mesma autora recorrente por renúncia efectuada pelo seu marido, o qual, conhecendo o projecto de venda e não querendo adquirir as quotas em causa, havia concordado com a referida venda ainda quando as quotas indivisas da recorrente eram bem comum do casal e até agenciou a venda tendo aconselhado que primeiramente o vendedor outorgasse a

favor do comprador uma procuração com poderes para fazer negócio consigo mesmo.

A recorrente, por entender que não é eficaz em relação a si própria a renúncia ao direito de preferência feita pelo seu marido e que, portanto, não se extinguiu aquele seu direito de preferir, interpôs o presente recurso pretendendo que a referida sentença seja revogada e substituída por outra que lhe reconheça o referido direito de preferência na aquisição das três quotas indivisas vendidas.

A síntese do que alegou a recorrente mais detalhadamente para explanar as razões da sua discordância com a sentença recorrida que concluiu que o direito de preferência em disputa se extinguiu por renúncia de F, marido da recorrente, pode ser feita considerando que alegou que:

- mesmo tendo em conta o conhecimento e consentimento do marido da recorrente em relação à venda, a recorrente tinha o direito de se pronunciar sobre o referido projecto de venda;*
- o exercício do direito de preferência teria de ser exercido conjuntamente por ambos os cônjuges, nos termos dos arts. 1300º, 1301º e 413º do CC;*
- a notificação para exercer o direito de preferência deve ser feita a ambos os cônjuges no caso de a quota em compropriedade ser bem comum do casal;*
- a preferência nunca poderia ter sido exercida apenas por F.*

Diferente visão traz o recorrido nas alegações que apresentou em resposta às alegações da recorrente. Pugna pela improcedência do recurso por entender que não procedem as razões que o fundamentam.

Tendo em conta o que antes se reporta, a questão a apreciar e decidir aqui consiste, pois, em saber se se extinguiu o direito de preferência da recorrente por efeito da renúncia do seu marido.

Dito de outro modo e em teor mais genérico, cabe saber se a renúncia ao direito de preferência do comproprietário de imóveis feita por apenas um dos

cônjuges vincula o outro cônjuge se o regime de bens do casamento for o da comunhão de adquiridos e a preferência se reportar à propriedade que é bem comum do casal.

(...)

II – FUNDAMENTAÇÃO.

(...)

Ao exercício do direito de preferência titulado em comunhão conjugal são, pois, aplicáveis em primeiro lugar as regras especiais da comunhão conjugal e, subsidiariamente, as regras da propriedade.

Não assiste razão à recorrente ao invocar a aplicabilidade imediata do disposto nos arts. 413º e 1301º do CC, assim como não é imediatamente aplicável o disposto no art. 1307º do mesmo código.

Vejamos, então, primeiramente no regime da comunhão conjugal se um dos cônjuges pode renunciar válida e eficazmente ao direito conjugal comum de preferência advindo da propriedade de imóveis quando esta propriedade pertence também em comum a ambos os cônjuges.

A renúncia ao direito de preferência do proprietário de coisa imóvel em comunhão conjugal, enquanto acto de disposição, tem, pois, o regime de uma alienação de imóvel comum do casal, situação regulada pelo regime de alienação de “coisa imóvel” em comunhão conjugal. “Carece do consentimento de ambos os cônjuges” – art. 1548º do CC.

Nada nos factos provados permite concluir pela existência de consentimento da autora recorrente para o seu marido renunciar ao direito de preferência. Cabia aos recorridos enquanto réus excepcionantes alegar e provar a existência do consentimento da autora recorrente para lograrem convencer da extinção por renúncia extintiva. Não o fizeram. “Sibi imputet”. Terão de suportar as consequências (art. 437º do CPC). Não procede a sua excepção e procede o presente recurso, pois que não foram colocadas dúvidas que a autora recorrente tinha o direito de preferência que invoca, apenas se colocando em dúvida se tal direito se extinguiu ou não por renúncia, sendo certo que não se provou que se extinguiu.

Mesmo que se considere que o acto de renúncia ao direito de preferência é um acto de administração do direito de propriedade comum do casal, sempre seria um acto de administração extraordinária e, como tal, teria os seus efeitos dependentes do consentimento de ambos os cônjuges (art. 1543º, nº 3 do CC).

Não é, pois, necessário averiguar se a compra em relação à qual a autora recorrente quer exercer o direito de preferência ocorreu em 2007, com a outorga da procuração, ou em 2021, com a outorga da Escritura Pública, pois que no momento da entrada da petição inicial em juízo não se havia ainda extinguido por renúncia o direito de preferência que a sentença recorrida reconhece ter existido e que se extinguiu por renúncia do respectivo titular.

(...)

III – DECISÃO.

*Pelo que fica exposto, acordam os juízes do Tribunal de Segunda Instância em julgar procedente o recurso e, em consequência, revogar a decisão recorrida e reconhecer que a Recorrente tem direito de preferência na compra que os primeiros Réus Recorridos, **B (乙)** e sua mulher **C (丙)**, fizeram aos segundos Réus Recorridos, **D (丁)** e sua mulher **E (戊)** (...)); (cfr., fls. 556 a 560).*

Atento o que se expôs e decidiu, que dizer?

Pois bem, considerando-se, como se considerou no Acórdão recorrido, que “provado” não está o “consentimento” da A. para que o seu marido renunciasse ao seu reclamado “direito de preferência”, (cujo exercício se apresenta tempestivo), e que era aos RR. que competia o “ônus da sua prova”, adequada se nos mostra a solução a que se chegou no sentido de que (igualmente) “extinto” não está o dito direito de

preferência que a mesma A. exerceu com a “acção de preferência” que intentou no Tribunal Judicial de Base, censura não merecendo assim a decisão de revogação da sentença então recorrida.

Contudo, e sem prejuízo do muito respeito por (qualquer) outro entendimento, e ponderando no pelo ora recorrente alegado no presente recurso trazido a este Tribunal de Última Instância, adequadas e oportunas se nos afiguram as seguintes considerações.

Ora, como – é sabido e neste mesmo sentido – já tivemos oportunidade de considerar:

“Os “direitos de preferência” podem ser “convencionais” – como os chamados “pactos de preferência”, (cfr., art. 408º do C.C.M.) – ou “legais”, (cfr., artºs 1308º, 1446º e 1970º do mesmo código), consoante tenham origem num acordo de vontade ou na lei”; (cfr., v.g., os Acs. de 05.06.2020, Proc. n.º 138/2019, de 28.01.2022, Proc. n.º 39/2020 e de 12.05.2023, Proc. n.º 57/2019).

E, nos termos do (referido) art. 1308º:

“1. O comproprietário goza do direito de preferência e tem o primeiro lugar entre os preferentes legais no caso de venda, ou dação em cumprimento, a estranhos da quota de qualquer dos seus consortes.

2. É aplicável à preferência do comproprietário, com as adaptações convenientes, o disposto nos artigos 410.º a 412.º

3. Sendo dois ou mais os preferentes, a quota alienada é adjudicada a todos, na proporção das suas quotas”; (sub. nosso).

Por sua vez, preceitua também aludido art. 410º:

“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.

2. Recebida a comunicação, deve o titular exercer o seu direito dentro do prazo de 8 dias, sob pena de caducidade, salvo se estiver vinculado a prazo mais curto ou o obrigado lhe assinar prazo mais longo”; (sub. nosso).

Aqui chegados, vejamos.

Pois bem, como sobre o “*direito legal de preferência*” – que é o que em causa agora está – e em relação a idêntico preceito ao do nosso art. 1308º do C.C.M. também já se teve oportunidade de considerar que:

“(…)

O direito legal de preferência – a que também se chama de preempção, de prelação, tanteio ou opção – é hoje qualificado sem discrepância pela doutrina como um direito real de aquisição.

Os direitos legais de preferência «conferem ao respectivo titular a faculdade de, em igualdade de condições ("tanto por tanto"), ele se substituir a qualquer adquirente da coisa sobre que incidam, em certas formas de alienação».

As suas raízes encontram-se no direito de avoenga e no direito de opção. O primeiro conferia aos parentes de vendedores de bens de raiz, herdados de tronco comum, a possibilidade de realizar a aquisição, pagando um «justo preço». O segundo visava não a concentração da propriedade – e daí a animosidade contra o primeiro, por isso e pela condição do «justo preço» –, mas a consolidação da propriedade

dividida, aspecto sempre importante quer na propriedade urbana quer principalmente na propriedade rústica. (...)"; (cfr., Parecer da P.G.R. n.º 40/95, de 26-10-95, DR, II, de 22.02.1996, pág. 2608).

Com efeito, e como se mostra de entender, “o direito legal de preferência”, como “direito real de aquisição”, confere ao seu titular a faculdade de adquirir a coisa ou direito, “qualquer que seja a pessoa que o detenha”, constituindo, portanto, um direito com “eficácia erga omnes”.

In casu, em causa está o pela A., ora recorrida, reclamado “direito de preferência” na compra dos quartos indivisos das fracções “G3”, do 3º andar “G”, “H3”, do 3º andar “H”, e “I3”, do 3º andar “I”, melhor identificadas na sua petição inicial; (cfr., fls. 2 a 8).

E como – no anterior recurso da dita A. – se consignou no Acórdão agora recorrido do Tribunal de Segunda Instância, (e vale a pena recordar):

“A recorrente casou com F no regime de bens de comunhão de adquiridos e ambos os cônjuges detinham como bem comum do

respectivo casal, em compropriedade com outros comproprietários, três quotas indivisas de $\frac{1}{4}$ cada uma no direito de propriedade de três fracções autónomas de um mesmo prédio urbano, denominadas “G3”, “H3” e “I3”;

Mais tarde, no ano de 2016, a recorrente e o seu marido celebraram convenção pós-nupcial e estabeleceram para o seu casamento o regime de bens da separação.

Em 18/12/2019, por escritura pública de partilha dos bens comuns do casal, a recorrente adquiriu as referidas três quotas na compropriedade das referidas três fracções autónomas”; (cfr., fls. 556).

Ora, sendo de se confirmar integralmente tais “considerações” do Tribunal de Segunda Instância, (que correspondem e se nos apresentam como uma – bem – estruturada síntese do que de especialmente relevante “provado” está), cabe dizer que mal se compreende o inconformismo do R., ora recorrente que, (a todo o custo), tenta inverter o decidido, alegando que a A. “só se tornou comproprietária das 3 fracções em causa até 18/12/2019”, e que os “efeitos produzidos pela renúncia de F ao exercício do direito de preferência – o seu acto de disposição dos bens comuns é ainda válido até hoje”, “Porque nos termos do art.º 1554.º do

mesmo Código e em harmonia com a doutrina, o acto praticado sem o consentimento do cônjuge é apenas anulável; e para proteger a outra parte do acto, o direito de anulação não é livre de limite temporal, há que ser exercido nos 6 meses subsequentes à data em que o requerente teve conhecimento do acto, mas nunca depois de decorridos 3 anos sobre a sua celebração”, (cfr., concl. 5ª, 10ª e 11ª), retirando-se, assim, do pelo recorrente considerado que, no seu entendimento, o direito de preferência da A., (ora recorrida), se “extinguiu por renúncia” – ainda que unicamente – manifestada por F, seu marido, e por falta da sua atempada impugnação pela dita A..

Porém, tal ponto de vista parte e assenta em evidente equívoco, já que, nos termos do art. 1548º do C.C.M.:

“1. Carece do consentimento de ambos os cônjuges a alienação, oneração, locação ou constituição de outros direitos pessoais de gozo sobre imóveis ou empresa comercial comuns, sem prejuízo do disposto na lei comercial.

2. A alienação, oneração, arrendamento ou constituição de outros direitos pessoais de gozo sobre a casa de morada da família

carece sempre do consentimento de ambos os cônjuges”.

E, como no Acórdão recorrido – bem – se salientou (igualmente):

“A renúncia ao direito de preferência do comproprietário de coisa imóvel em comunhão conjugal, enquanto acto de disposição, tem, pois, o regime de uma alienação de imóvel comum do casal, situação regulada pelo regime de alienação de “coisa imóvel” em comunhão conjugal. “Carece do consentimento de ambos os cônjuges” – art. 1548º do CC”; (cfr., pág. 14 deste aresto).

Dest’arte, não tendo a A. “renunciado”, nem tão pouco “consentido na renúncia do seu marido”, como do mesmo “tomado sequer qualquer (prévio) conhecimento” – devendo-se, assim, como se viu, e para todos os efeitos legais, de se ter tal renúncia como totalmente irrelevante e ineficaz em relação à A. – e provado estando, igualmente, que “A autora teve conhecimento da venda entre os réus **B (乙)** e **D (丁)** no dia 08/10/2021, quando foi citada para os termos da “acção especial de divisão de coisa comum” , do processo n.º CV2-21-0024-CPE, que o Réu **B** e sua esposa, **C** bem como **H (辛)** intentaram contra a Autora e **G (庚)**,

e sua mulher, J (癸)”, (cfr., resposta n.º 1 da base instrutória), e dúvidas também não havendo que a petição inicial dos presentes autos deu entrada no Tribunal Judicial de Base em 10.11.2021, (cfr., fls. 2), visto cremos que está que não se pode reconhecer qualquer razão ao ora recorrente.

Com efeito, não se pode (também) perder de vista que, em sintonia com o atrás transcrito art. 410º do C.C.M., e nos termos do art. 1222º do C.P.C.M.:

“Se o direito de preferência pertencer simultaneamente a várias pessoas e dever ser exercido por todas em conjunto, são notificados todos os interessados para o exercício do direito, aplicando-se o disposto nos artigos anteriores, com as necessárias adaptações”.

Por sua vez, (e ainda que assim não fosse de entender, o que não cremos), importa ainda ter presente que, em sede de “*Notificação para preferência*” preceitua o art. 1220º, n.º 1 do dito C.P.C.M. que:

“Quando se pretenda que alguém seja notificado para exercer o direito de preferência, especificam-se no requerimento o preço e as

restantes cláusulas do contrato projectado, indica-se o prazo dentro do qual, segundo a lei civil, o direito pode ser exercido e pede-se que a pessoa seja notificada para declarar, dentro desse prazo, se quer preferir”.

E, nesta conformidade, (e como sem esforço se colhe da “matéria de facto” in casu dada como provada), nenhuma “notificação” nestes – precisos e exactos – termos foi (efectivamente) efectuada “a quem quer que seja”, nem mesmo ao marido da ora recorrente, (F), para efeitos de se poder aqui considerar como (realmente) verificada uma (eventual) “tomada de posição” com o sentido e alcance de uma “renúncia” (minimamente) consciente e vinculante, pois que, para tal, e como se viu, necessária é a prévia posse e conhecimento do “projecto de alienação” e das respectivas “cláusulas do contrato”.

Com efeito, (inteiramente) adequado nos parece o entendimento no sentido de que o obrigado à preferência deve comunicar ao titular do direito não apenas uma (mera) “intenção de vender”, mas antes, a existência de um “ajuste” (já) feito com terceiro, devendo constar dessa mesma comunicação, (sem ambiguidades ou lacunas), todos os

“elementos essenciais do negócio”, (cfr., v.g., Antunes Varela in, Revista Decana, Ano 121º, pág. 358 e segs.), sendo mesmo de se considerar que o que se pretende com os citados artºs 410º, n.º 1 do C.C.M. e 1220º, n.º 1 do C.P.C.M., é que o obrigado à preferência comunique que “já vendeu”, (mas antes de consumada estar a venda), ou que “prometeu vender”, e que, por sua vez, e como se viu, constem da comunicação todas as cláusulas do contrato projectado, sendo assim, e em bom rigor, de considerar que a “comunicação para preferir” é mais específica que a (mera) “proposta para contratar”, exigindo que as condições pretendidas pelo dono tenham já encontrado candidato disposto a cobri-las.

Aliás, neste mesmo sentido esclarece Antunes Varela, (in Revista Decana, Ano 122º, pág. 305), considerando que *“o preferente pode não aceitar a proposta para contratar (por não possuir na altura os meios necessários para a aquisição, por considerar o preço elevado e supor que ninguém esteja disposto a cobri-lo ou por qualquer outra razão) e querer, todavia, preferir na venda mais tarde, quando ajustada pelo obrigado à preferência (por já ter nessa altura os recursos necessários, por então se persuadir de haver alguém disposto a dar pela coisa o preço pedido pelo alienante ou por algum outro motivo)”*, mostrando-se pois de

entender que são “essenciais” todos os elementos ou factores do negócio susceptíveis de influenciar decisivamente a formação da vontade do titular da preferência, permitindo-lhe a ponderação consciente entre preferir ou abdicar de um direito de opção que lhe assiste, afigurando-se assim que, entre estes elementos, e para além do “*preço*” e “*forma de pagamento*”, também o “*candidato à compra*” deve ser mencionado e identificado na notificação para preferência; (cfr., v.g., P. de Lima e A. Varela in, “C.C. Anotado”, Vol. III, 2ª ed., pág. 373, e M. H. Mesquita in, Revista Decana, Ano 126º, pág. 61).

In casu, e como se nos mostra (bastante) claro e evidente, nada disto resulta da factualidade dada como provada.

Na verdade, (e independentemente do demais), não nos parece que se possa considerar uma (mera) “procuração”, (e seja lá qual for o seu teor), como a efectiva e concreta comunicação de um já definitivamente acordado “contrato de compra e venda”, pelo que, tendo também a A., ora recorrida, adquirido os “bens” em questão em 18.12.2019, e datando a escritura da sua “compra e venda” (com tal procuração) de 28.04.2021, claro se nos apresenta que, nesta data, era à A., como “comproprietária”

(por direito próprio), que assistia o “direito de preferência” que, como se viu, foi ignorado, processual e substancialmente adequada sendo a sua reacção com a presente acção e pedido que deduziu, vista se nos mostrando assim a solução para o presente recurso.

E, dest’arte, motivos não existindo para se alterar a decisão recorrida, resta deliberar como segue.

Decisão

3. Nos termos de todo o expendido, em conferência, acordam negar provimento ao recurso.

Custas pelo recorrente com taxa de justiça de 15 UCs.

Registe e notifique.

Macau, aos 17 de Julho de 2026

Juízes: José Maria Dias Azedo (Relator)

Ho Wai Neng

Song Man Lei