

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

**Relatório**

1. A (XXX) propôs “acção de preferência” contra (1.º) B (XXX), (2.º) C (XXX), (3.º) D (XXX) e (4.º) E (XXX), todos com os sinais dos autos, pedindo a condenação dos RR. a reconhecerem o seu direito de preferência na compra da metade indivisa da fracção autónoma designada por “BR/C”, melhor identificada nos autos; (cfr., fls. 2 a 12).

\*

Oportunamente, e em sede de despacho saneador, julgou-se

procedente o assim peticionado pelo A.; (cfr., fls. 227 a 231-v).

\*

Inconformados com o assim decidido, vieram os 3º e 4º RR. **D e E** recorrer.

\*

Nas suas alegações, formulam as conclusões seguintes:

- “1. *O presente recurso vem interposto do douto Despacho Saneador proferido nos vertentes autos, que conheceu o mérito da causa, na parte em que julgou improcedente a exceção de caducidade invocada pelos ora Recorrentes, e na medida em que julgou procedente por provada a acção intentada pelos Recorridos;*
2. *Entendem os Recorrentes que a referida decisão da Mma. Juiz a quo violou o disposto no art. 1309º, nº 1 do Código Civil, por não considerar não ter sido respeitada e cumprida, por parte dos Recorridos, a obrigação legal de depositarem o preço devido, acrescido das despesas, quando e na medida em que o beneficiem,*

*com emolumentos notariais e de registo e com impostos devidos pela aquisição;*

3. *Nos vertentes autos, sustentaram os Recorrentes ter-se verificado a excepção peremptória da caducidade numa dupla vertente: a) Não terem os Recorridos efectuado nos autos o depósito, previsto legalmente para o exercício do direito de preferência, no prazo dos 8 dias seguintes ao despacho que ordene a citação, e b) Não terem os Recorridos efectuado o depósito do preço devido, bem como o montante respeitante a despesas, com emolumentos notariais e de registo e com impostos devidos pela aquisição;*
4. *Os Recorrentes reconhecem a justeza da douda decisão recorrida na parte em que considera (...) entendemos que porque o preferente tem o prazo de oito dias, resultante do artº 1309º do Código Civil, para depositar o preço, prazo esse contado da data da citação, terá, necessariamente, o despacho que ordena a citação de lhe ser notificado.;*
5. *Não colocam por isso em crise ter sido depositado dentro do prazo legal a quantia de MOP\$ 800.000,00, respeitante ao valor do preço de aquisição da metade da fracção autónoma dos autos;*
6. *Não podem, no entanto, deixarem os Recorrente de considerar,*

*ainda assim, ter efectivamente caducado o direito de preferência que o Recorridos pretendiam exercer por via da entrada em juízo da presente acção;*

- 7. Por não terem depositado os Recorridos os demais montantes previstos no art. 1309º, nº 1 in fine do Código Civil, a saber, as despesas, quando e na medida em que o beneficiem, e os emolumentos notariais e de registo e com impostos devidos pela aquisição;*
- 8. A sobredita quantia de MOP\$ 800.000,00 depositada pelos Recorridos respeita unicamente ao preço de aquisição do bem em causa nos vertentes autos;*
- 9. Não tendo aqueles depositado nos autos qualquer outro montante respeitante à mesma sobredita aquisição;*
- 10. Quando na verdade os Recorrentes pagaram emolumentos notariais e impostos, no acto de outorga da escritura de compra e venda da metade indivisa da fracção autónoma em causa nestes autos;*
- 11. Montantes esses que os Recorrentes não lograram até à presente data comprovar o respectivo pagamento, por não ter sido ainda emitida a competente certidão requerida junto do Notário que*

*celebrou a identificada escritura;*

- 12. Mas pagaram os Recorrentes igualmente os emolumentos devidos pelo registo predial da aludida aquisição, no montante de MOP\$ 3.000,00 (três mil patacas), conforme se alcança de fls. 5 da certidão emitida em 12/10/2007 pela Conservatória do Registo Predial da RAEM, que ora se junta e se dá aqui por integralmente reproduzida para todos os efeitos legais;*
- 13. A junção do mencionado documento sempre será de considerar tempestiva, nos termos previstos no art. 616º do Código de Processo Civil, porquanto o mesmo haveria de ser junto aos autos pelos aqui Recorrentes em sede de cumprimento do estabelecido no art. 431º do mesmo diploma, e só a circunstância de ter sido doutamente proferido Despacho Sanedor/Sentença frustrou tal possibilidade;*
- 14. Assim, não cumpriram os Recorridos a obrigação legal de depositarem - pelo menos - os emolumentos de registo suportados pelos Recorrentes, e que se encontram previstos no art. 1309º, nº 1 do Código Civil;*
- 15. Circunstância que foi naturalmente omitida pela douta decisão recorrida, devendo ser revogada tal decisão proferida pela Mma.*

*Juiz a quo no Despacho Saneador/Sentença dos autos, por violação do disposto no artigo 1309º, n.º 115º, n.º 2 do Código Civil, devendo ser considerado ter caducado o direito de preferência que o Recorridos pretendiam exercer por via da entrada em juízo da presente acção, determinando-se em duto Acórdão desse Tribunal de Segunda Instância a procedência da excepção peremptória da caducidade.”; (cfr., fls. 241 a 252).*

\*

Contra-alegando, afirma o A. recorrido que:

- “1. *Vem o presente recurso interposto do duto despacho saneador proferido pela Meritíssima Juiz do Tribunal "a quo", que julgou procedente por provada a acção intentada contra os Réus **B, C, D e E** e, conseqüentemente declarou **A** com direito a preferir no contrato de compra e venda de 16 de Novembro de 1999, substituindo os ora Recorrentes, na posição de comprador, valendo a presente sentença como título aquisitivo bastante.*
2. *Entendem os Recorrentes que a referida decisão da Meritíssima Juiz do Tribunal "a quo" violou o disposto no artigo 1309º, n.º 1 do*

*Código Civil, por não considerar não ter sido respeitada e cumprida, por parte dos Recorridos, a obrigação legal de depositarem o preço devido, acrescido das despesas, quando e na medida em que o beneficiem, com emolumentos notariais e de registo e com impostos devidos pela aquisição.*

3. *Salvo o devido, que é muito, não podemos concordar com os argumentos invocados.*
4. *Como bem entendeu a Meritíssima Juiz do Tribunal "a quo", em momento algum, foi comunicado ao Autor o projecto da venda do imóvel em crise, para que este, querendo, exercesse o seu direito de preferência.*
5. *Conforme se refere na douta sentença e muito bem, 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, sendo-lhe conferida a faculdade de se substituir a qualquer adquirente da coisa que incidam, em certas formas de alienação.*
6. *Assim e com essa finalidade, o obrigado à preferência deve comunicar ao titular do direito o propósito de alienação e as cláusulas do respectivo contrato, sendo que, se não o fizer, e,*

*entretanto, se consumar a alienação o preferente fica com o direito de exercer o seu direito de preferência contra o adquirente, nos termos do artigo 1309º, n.º 1 do Código Civil.*

7. *O direito de preferência nasce assim para preferente, no momento em que se efectua o contrato, mas impõe-se de forma indirecta para o vendedor, logo na fase pré-contratual, pois a este cabe o dever de comunicar ao titular do direito o projecto de venda e as cláusulas do respectivo contrato.*
8. *Estabelece o artigo 410º nº 1 do Código Civil que "Querendo vender a coisa que é objecto do pacto, o obrigado deve comunicar ao titular do direito o projecto de venda e as cláusulas do respectivo contrato".*
9. *Ora no caso em apreço, conforme expõe a douta sentença "(...) não resulta demonstrado que os 1ºs Réus tenham, em momento algum, comunicado ao Autor o projecto da venda para que este exercesse, querendo, o direito de preferência, apesar de lhes caber a alegação e prova de tal facticidade – neste sentido e a título doutrinal, o Ac, da Relação do Porto de 15.12.98, BMJ, 482º, página 297. ( ... )".*
10. *Não lhe foi comunicado quaisquer cláusulas de venda,*

*nomeadamente quem pagaria as despesas com emolumentos notariais e de registo e com impostos, se o comprador se o vendedor.*

- 11. Apenas única e exclusivamente lhe foi comunicado o preço da venda, ou seja, o preço que os compradores pagaram ao vendedor.*
- 12. Aliás, os próprios compradores não sabem, até à presente data, indicar um valor certo de quanto alegadamente pagaram relativamente a despesas, se efectivamente o pagaram, o que sustenta a tese do ora Recorrido.*
- 13. Pelo que o Recorrido depositou o valor em dinheiro correspondente ao preço que consta da escritura de compra e venda como pago aos vendedores pelos compradores.*
- 14. No que diz respeito ao depósito do referido preço, tal como tem sido entendimento da jurisprudência, Ac. STJ de 10/01/2008 "(...) o depósito do preço visa apenas garantir o vendedor contra o perigo de, finda a acção, o preferente se desinteressar da compra ou não ter possibilidades financeiras para a concretizar, perdendo aquele também o contrato com o primeiro comprador. Para remover tal perigo, é bastante o depósito da mencionada contraprestação, Mas isso não significa que o preferente, no caso*

*de precedência da acção, não tenha de satisfazer essas despesas acessórias. (...) E o entendimento a que se adere não briga com o sentimento de justiça, dado que a acção do preferente tem na raiz um comportamento ilícito do vendedor - que não deu cumprimento ao dever que lhe era imposto (...) e muitas vezes, um comportamento negligente do comprador que, conhecendo a situação de facto, não curou de se assegurar de que, em concreto, estava excluída a possibilidade de exercício do direito de preferência por parte do respectivo titular (... )".*

15. *Aliás, o próprio preceito estabelece no n.º 1 do artigo 1309º do Código Civil que "O comproprietário a quem se não dê conhecimento da venda ou dação em cumprimento tem o direito de haver para si a quota alienada, contanto que o requeira dentro do prazo de seis meses, a contar da data em que teve conhecimento dos elementos essenciais da alienação, e deposite, nos oito dias seguintes ao despacho que ordene a citação, o preço devido, acrescido das despesas, quando e na medida em que o beneficiem, com emolumentos notariais e de registo e com impostos devidos pela aquisição".*

16. *Ora, como pode o Recorrido pagar um valor aos ora Recorrentes,*

*sem saber quem efectivamente pagou essas despesas.*

17. *O Recorrido não sabe que despesas os Recorrentes pagaram, se pagaram as despesas normais de aquisição, se tiveram alguma bonificação, se pagaram alguma multa, ou se os Recorrentes efectivamente pagaram algo ou, se, pelo contrário, foram os vendedores que pagaram as despesas com emolumentos e registo, por exemplo. Tudo isso depende das condições e das cláusulas contratuais de venda, as quais não foram comunicadas ao Recorrido.*
18. *Além do mais, até à presente data, o Recorrido desconhece quais foram as condições de venda.*
19. *Nem os próprios Recorrentes não conseguem alegar qual o montante em falta. Apenas em sede de recurso vêm juntar apenas o comprovativo do pagamento do registo. Pelo que, salvo o devido respeito, se os próprios recorrentes não sabem, como pode o Recorrente saber.*
20. *Salvo o devido respeito por opinião contrária, o Recorrido entende que o próprio preceito 1309º do Código Civil, acolhe esta opinião, de uma forma mais clara da que está expressa no artigo 1410º do Código Civil Português,: "(...) deposite, nos oito dias seguintes ao*

*despacho que ordene a citação, o preço devido, acrescido das despesas, quando e na medida em que o beneficiem (...)*".

21. *Entendimento esse que vem na esteira do que a Jurisprudência tinha vindo a ditar anteriormente, ou seja, nada impede que os Réus na acção de preferência possam vir mais tarde a ser reembolsados das demais despesas feitas. Aliás, essas despesas poderão ser atendidas na própria acção de preferência se, deduzida a reconvenção e esta for julgada procedente, ou através do mecanismo do enriquecimento sem causa. E neste sentido, veja-se os Ac. da RL de 22.04.74, BMJ 236/189 e de 10.12.71 (BMJ 212/297) e o Ac. da RP de 19.03.71 (RT 89/225).*
22. *Considerando todo o exposto e não esquecendo que a acção de preferência destina-se a apurar a existência de um direito, que efectivamente é do Recorrido, (sem deixar de fazer alusão a todos os factos pelos quais já percorreu a fim de ver protegidos os seus direitos, os quais têm vindo a ser prejudicados) entende-se que muito bem andou a Meritíssima juiz do Tribunal "a quo" considerando legítima a actuação do Recorrido, na sua forma de exercício do direito que lhe assiste.*
23. *Pelo o douto despacho saneador/sentença sob recurso não padece*

*de qualquer vício.”; (cfr., fls. 265 a 276).*

\*

Colhidos os vistos legais, passa-se a decidir.

## **Fundamentação**

### **Dos factos**

2. Deu o Mm<sup>o</sup> juiz do T.J.B. como provados os factos seguintes:

“A)

*Pela apresentação n.º XXX, de 10 de Julho de 1997, foi inscrita sob o n.º XXX (L.º XXX, fls. 125), a aquisição por sucessão hereditária - partilha - favor de A, casado com F, no regime da separação de bens, de metade indivisa da fracção autónoma designada por "BR/C", do rés-do-chão "B", para comércio, com sobreloja e com entrada pelos n.ºs XXX da Travessa XXX e XXX da Rua XXX, do prédio urbano n.ºs XXX da Travessa XXX e XXX, XXX, XXX da Rua XXX, desta cidade, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º XXX, a fls. XXX do Livro*

*XXX e inscrito na Matriz Predial da Freguesia XXX sob o n.º XXX, com o valor matricial de MOP\$ 68.400,00.*

*B)*

*A 16 de Novembro de 1999, B e C declararam vender a D e E, que declararam comprar, pelo preço de MOP\$ 800.000,00 (oitocentas mil patacas) a metade indivisa da fracção autónoma designada por "BR/C", do rés-do-chão "B", para comércio, com sobreloja e com entrada pelos n.ºs XXX da Travessa XXX e XXX da Rua XXX, do prédio urbano n.ºs XXX da Travessa XXX e XXX, XXX, XXX da Rua XXX, desta cidade, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º XXX, a fls. XX do Livro XXX e inscrito na Matriz Predial da Freguesia XXX sob o n.º XXX, com o valor matricial de MOP\$ 68.400,00, tudo nos termos constantes do documento junto aos autos a fls. 222-223, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido.*

*C)*

*Pela apresentação n.º XXX de 17 de Novembro de 2006, foi inscrita sob o n.º XXX, a favor de D, casado, sob o regime da separação de bens com G e E, casado sob o regime da separação de bens com H, respectivamente, 1/4 indiviso da fracção autónoma designada por "BR/C", do rés-do-chão "B", para comércio, com sobreloja e com*

*entrada pelos n.ºs XXX da Travessa XXX e XXX da Rua XXX, do prédio urbano n.ºs XXX da Travessa XXX e XXX, XXX, XXX da Rua XXX, desta cidade, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º XXX, a fls. XXX do Livro XXX e inscrito na Matriz Predial da Freguesia XXX sob o n.º XXX, com o valor matricial de MOP \$ 68.400,00*

*D)*

*O Autor depositou, a 18 de Junho de 2007, a quantia de MOP\$ 800.000,00 (oitocentas mil patacas) nos termos constantes do documento junto aos autos a fls. 66, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido.”; (cfr., fls. 230 a 230-v).*

### **Do direito**

**3.** A única questão que importa decidir nos presentes autos consiste em saber se verificada está a caducidade do direito de preferência invocado pelo A., ora recorrido, isto, pelo facto de, não obstante ter depositado o preço pago pela metade indivisa da fracção autónoma cuja compra quer preferir, não ter depositado os (alegados) montantes referentes a “emolumentos notariais e impostos” assim como os referentes a “emolumentos devidos pelo registo predial”; (cfr., concl. 10º

e 12º do recurso dos ora recorrentes).

Vejamos.

**Preceitua o art. 1308º do C.C.M. que:**

- "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."

**Por sua vez, estatui o art. 1309º do mesmo código que:**

- "1. O comproprietário a quem se não dê conhecimento da venda ou dação em cumprimento tem o direito de haver para si a quota alienada, contanto que o requeira dentro do prazo de 6 meses, a contar da data em que teve conhecimento dos elementos essenciais da alienação, e deposite, nos 8 dias seguintes ao despacho que ordene a citação, o preço devido, acrescido das despesas, quando e na medida em que o beneficiem, com emolumentos notariais e de registo e com impostos devidos pela aquisição.

2. O direito de preferência e a respectiva acção não são prejudicados pela modificação ou revogação da alienação, ainda que estes efeitos resultem de confissão ou transacção judicial.”

Face à matéria de facto dada como provada – cfr., alínea A – e, em conformidade com o preceituado no art. 1308º do C.C.M., indiscutível é que ao A., ora recorrido, assiste o invocado “direito de preferência”, (que, aliás, não é posto em causa pelos RR. ora recorrentes.

Nesta conformidade, continuemos.

— Pois bem, no que toca aos “montantes referentes a emolumentos notariais e impostos”, cabe dizer que provado não está que foram os mesmos efectivamente suportados pelos ora recorrentes, sendo também certo que, mesmo aquando da sua contestação, limitaram-se a alegar que devia o recorrido observar o estatuído no art. 1309º, parte final, do C.C.M., não se tendo sequer indicado qual o montante que em causa estava, e que, tinha sido efectivamente suportado.

Perante isto, cremos que adequado não é penalizar-se o A., ora recorrido, pela falta de depósito de uma quantia que nem os ora

recorrentes sabem e especificam, e que, até ao momento, não provaram o respectivo pagamento.

— Quanto aos “emolumentos devidos pelo registo predial”, vejamos.

Tal como em relação aos “emolumentos notariais e impostos” também aqui, e em sede de contestação, limitaram-se os ora recorrentes a invocar o referido art. 1309º do C.C.M., não especificando em quanto consistiam.

Confrontando-se com esta mera alegação, perante a falta de prova do seu efectivo pagamento, e certo sendo que tempestivamente depositado tinha sido o preço da metade indivisa da fracção autónoma em causa, (MOP\$800.000,00), proferiu o Tribunal a quo a decisão objecto do presente recurso, que, diga-se desde já, não merece qualquer censura, face a factualidade então dada como provada.

Porém, em sede do presente recurso, alega o recorrente que pagou MOP\$3,000.00 pelos emolumentos em causa, juntando certidão emitida em 12.10.2007, pela Conservatória de Registo Predial para provar tal

facto.

Creemos que irrelevante é o assim alegado.

De facto, há que ter em conta que no momento em que foi proferida a decisão ora recorrida, nem sequer alegado estava o pagamento do dito montante de MOP\$ 3.000,00, e, bem vistas as coisas, até mesmo pela data da certidão, que é anterior à da decisão recorrida, não parece de agora alterar a mesma decisão.

Com efeito, a decisão foi proferida em conformidade com os elementos no momento disponíveis, e, era ao ora recorrente que cabia o ónus de provar, atempadamente, o pagamento em causa.

Por sua vez, não se deixa de dizer que uma eventual decisão de revogação da decisão recorrida em consequência da falta de depósito de MOP\$3,000.00, certo sendo que o A. até já depositou MOP\$ 800.000,00, mostra-se-nos, no mínimo, pouco razoável, e, materialmente, injusta.

## **Decisão**

**4. Pelo exposto, acordam julgar improcedente o recurso.**

**Custas pelos recorrentes.**

Macau, aos 26 de Junho de 2008

José M. Dias Azedo

Chan Kuong Seng

Lai Kin Hong