

Processo n.º 544/2009

(Recurso Cível)

Data: 26/Nov./2009

ASSUNTOS:

- Direito de preferência

SUMÁRIO:

Não é possível a um arrendatário comercial preferir numa venda que tenha por objecto onde está instalado o estabelecimento comercial, ocorrida em 2008, não obstante o Regime do Arrendamento ao abrigo do qual o contrato foi celebrado - o Decreto n.º 43525, de 7 de Março de 1961- prever tal **direito de preferência**, uma vez que tal regime foi revogado pelo RAU em 1995 e, posteriormente pelo CC, diplomas que o não prevêm.

O Relator,
João A. G. Gil de Oliveira

Processo n.º 544/2009

(Recurso Civil e Laboral)

Data: 26/Novembro/2009

Recorrente: A (XXX)

Recorridos: - B

- C (XXX)

- Banco Luso Internacional, S.A. (國際銀行股份有限公司)

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

I – RELATÓRIO

A, melhor identificado nos autos, veio instaurar acção declarativa de condenação sob a forma de processo ordinário para exercício do direito de preferência contra

B,

C,

Banco Luso Internacional S.A.,

melhor identificados nos autos.

Para tanto invoca o A. ter tomado de arrendamento em 1970 e posteriormente em 1980 o imóvel a que se reportam os autos e beneficiar do direito real de preferência na compra do mesmo.

Em 21.01.2008 a 1ª R. vendeu à 2ª o prédio a que se reportam os autos sem disso dar conhecimento ao A. nem lhe permitindo preferir na compra.

Concluindo pede que seja reconhecido o seu direito de preferência legal e que seja substituído na aquisição no lugar da 2ª Ré com o subsequente cancelamento dos registos a favor daquela.

Os RR. foram citados para contestar o que fizeram, alegando em síntese não ter o A. qualquer direito de preferência legal.

A, melhor identificado nos autos, inconformado com o saneador-sentença proferido em 02-03-2009, que julgou a acção improcedente, por não provada, não reconhecendo o alegado direito de preferência que A. se arrogara na acção, em virtude da sua posição de arrendatário comercial de imóvel entretanto alienado, vem interpor recurso, alegando, em síntese conclusiva:

O recorrente enquanto inquilino comercial de um contrato de arrendamento urbano celebrado em 31 de Julho de 1970 adquiriu o direito de preferência legal previsto no art. 84º, n.º 1, do Decreto n.º 43525, de 08.Abril.1961 (Lei do Inquilinato) logo que decorrido um ano

de exercício da actividade no locado, porque então verifica-se a última das condições objectivas para o seu aparecimento.

A revogação do citado Decreto pela Lei 12/95/M, de 14 de Agosto, que aprovou o Regime do Arrendamento Urbano, o qual deixou de atribuir ao inquilino o direito de preferência em apreço, e a posterior revogação desta Lei pelo DL 39/99/M, de 3 de Agosto, que aprovou o Código Civil de Macau, o qual continua a não atribuir ao inquilino o direito de preferência em apreço, não extinguíram aquele direito de preferência.

Porque esse direito havia ganho vida como cláusula contratual actuada por razão de uma norma legal supletiva, passando a integrar como direito adquirido a regulamentação de interesses posta em vigor pela lex contractus e inscreveu-se na esfera jurídica do seu titular, inquilino e, a partir de então, também preferente.

Por isso esse direito existia ainda quando, em 21.01.2008, o senhorio vendeu o imóvel locado a terceiro sem disso informar previamente o inquilino, ora recorrente e, por efeito desse facto, tomou-se então exercível.

Decidindo de modo diferente, a decisão recorrida violou o disposto no Ponto V do Anexo I da Declaração Conjunta Sino-Portuguesa recebida pela Lei Básica e, ainda, o disposto nos artigos 400º, n.º 1, e 408º, ambos do CC.

PEDIDO

Nestes termos, entende dever ser dado provimento ao recurso e, conseqüentemente, revogado o saneador-sentença recorrido e substituído por acórdão que declare a existência do direito de preferência em causa e ordene o prosseguimento dos autos com a elaboração de saneador com selecção da

matéria de facto, e, depois até final.

Contra-alega o R. **BANCO LUSO INTERNACIONAL, S.A.**, ora recorrido, dizendo, em sede de conclusões:

A. improcedência da acção foi determinada pela sua falta de fundamento - i.e. a inexistência do direito de preferência invocado pelo aqui Recorrente;

O Mmo. Juiz a quo, e porque o conhecimento imediato do mérito da causa dependia apenas da apreciação de uma questão jurídica, julgou o pedido logo no Saneador;

A falta de exame crítico das provas na sentença só importa a sua nulidade quando o exame deva ter lugar;

O Tribunal a quo não tinha, no presente caso, de dar cumprimento ao disposto na l.^a parte do n.º 2 do art. 562.º do Cód. Proc. Civil;

A Sentença posta em crise não está ferida de nulidade, deve a mesma ser mantida;

A eficácia dos direitos reais contra terceiros depende da sua publicidade que é conferida pela Lei ou pelo registo da constituição do direito de preferência com eficácia real;

Os direitos adquiridos de que o Recorrente invoca ser titular jamais poderiam prevalecer perante uma norma de direito transitório especial, que determinou a revogação da lei que lhe conferia o direito de preferência e a aplicação imediata da lei nova (que não confere igual direito ao arrendatário);

A Lei n.º 12/95/M revogou expressamente a Lei do Inquilinato, sendo que, nos

termos do n.º 1 do seu art. 3º, o Regime do Arrendamento Urbano por ela aprovado era aplicável aos arrendamentos urbanos de pretérito acerca dos quais não houvesse acção pendente;

"Porque a lei nova (...) contém norma transitória especial (...) e manda aplicar o regime de novo prescrito aos contratos existentes à data da sua entrada em vigor, é manifesto que o contrato em causa ficou sujeito a tal regime";

A norma consagrada no n.º 1 do art. 84.º da Lei do Inquilinato, ao conferir ao arrendatário comercial o direito de preferência, é uma norma dispositiva;

A ter subsistido o direito de preferência do Recorrente (o que não se concede), o mesmo apenas se teria mantido na sua esfera jurídica com um vínculo meramente obrigacional e, como tal, ineficaz contra terceiros, designadamente, inoponível contra todos os Recorridos;

A sentença recorrida é legal.

Nestes termos, entende não dever ser dado provimento ao presente recurso e, em consequência, deve ser mantida a sentença recorrida.

B e C, RR. na acção, **contra-alegam**, por seu turno, dizendo, fundamentalmente:

O direito de preferência de que o A. se arroga é um direito de preferência legal na venda, que a Lei do Inquilinato do Ultramar, aprovado pelo Decreto n.º 43525, de 7 de Março de 1961 (doravante LIU), no seu artigo 84º, conferia aos arrendatários que exercessem

comércio ou indústria no prédio arrendado há mais de um ano, revogada pela Lei n° 12/95/M, de 14 de Agosto, que aprovou o Regime do Arrendamento Urbano, e esta posteriormente pelo Código Civil de Macau, as quais deixaram de consagrar o direito de preferência do arrendatário na venda do imóvel arrendado a terceiro

No momento da celebração do contrato de compra e venda celebrado entre a 1ª e 2ª RR., ou seja 21 de Janeiro de 2008, a lei vigente não consagrava qualquer direito de preferência legal na venda do imóvel arrendado no contrato de arrendamento nem a favor do arrendatário, nem a favor do senhorio.

A lei aplicável in casu é o Código Civil de Macau, lei vigente no momento da venda, quer porque as normas transitórias constantes do art. 3º da Lei 12/95/M, de 14 de Agosto e do artigo 17º do Decreto Lei n° 39/99/M, de 3 de Agosto assim o impõem, quer porque sempre assim seria pelo princípio geral de aplicação da lei no tempo consagrado no artigo 11º do Código Civil de Macau.

O direito em causa só nasce verdadeiramente com a venda do imóvel, pois só com a venda é que se concretiza a hipótese prevista na norma que atribui ao arrendatário o direito legal de preferência.

Não prevendo o Código Civil de Macau qualquer direito de preferência do arrendatário na venda da fracção arrendada em causa, e, não estando esse direito contratualmente previsto, é óbvio que não assiste ao A. tal direito.

Com efeito, como refere e bem a douta sentença e tem sido entendimento geral da Jurisprudência mais avisada, as preferências legais têm eficácia real em face do disposto no art. 1309º do Código Civil.

O direito de preferência do arrendatário de local destinado ao comércio e/ou indústria é assim um direito real enquanto consagrado na Lei, o qual deixa de se manter a partir do momento em que a lei deixa de o consagrar.

Com efeito, os direitos reais, direitos absolutos e sujeitos ao regime da tipicidade, caracterizam-se pela prevalência/preferência e sequela, o que, atenta a protecção de terceiros que possam vir a adquirir o bem, determina a exigência de que os pactos de preferência sejam registados para que possam ter eficácia real.

A desnecessidade dessa exigência de forma e publicidade no caso das preferências legais resulta exactamente do facto dessa exigida publicidade resultar da já própria Lei que o prevê.

Estando os direitos reais sujeitos ao princípio da tipicidade e excluindo o legislador a existência desse direito legal (real), o mesmo não existe na esfera jurídica do A. independentemente da situação de facto que na vigência da lei que o conferia, se manter ou não, pois a entender-se de outra forma, os terceiros adquirentes estariam numa situação de fragilidade e insegurança completamente incompatíveis com a natureza dos direitos reais.

O arrendatário gozará do direito legal de preferência se, e enquanto, tal estiver previsto na Lei e se mantiver a locação, sendo certo que, deixando a Lei de consagrar a preferência na aquisição, o referido direito cessa, isto, independentemente de se manter o direito de gozo da coisa por força do arrendamento.

A disposição legal que regulava o direito legal de preferência do arrendatário na compra do imóvel arrendado no âmbito da Lei do Inquilinato, era uma norma imperativa e como tal, independentemente das partes regularem no contrato essa matéria, a mesma era

aplicável a todas relações de arrendamento que nela coubessem.

Pelo que, ao contrário do defendido pelo A., tal norma que atribuía ao inquilino o direito de preferência na compra da fracção arrendada, nunca foi parte integrante do contrato de arrendamento celebrado, e esse direito de preferência nunca integrou qualquer direito adquirido que à data da entrada em vigor do CCM já se encontrava radicado na esfera jurídica do A.

Pelo que, não se diga que ao defender-se que não assiste ao A. o invocado direito de preferência se está a violar os seus direitos adquiridos, porquanto esse direito legal de preferência só surgiria na sua esfera jurídica se, e, quando se reunissem todas as condições objectivas para o seu aparecimento, das quais, entre outras, fazem parte a previsão legal do direito de preferência e a concretização da venda do imóvel.

Pelo que, tendo a venda da fracção arrendada pelo A. sido efectuada no domínio do CCM e não atribuindo este o direito de preferência ao arrendatário como acontecia com o artigo 84º da LIU, vigente ao tempo da celebração do contrato de arrendamento em causa, o direito de que o A. se arroga na qualidade de arrendatário não existia.

Pelo que, muito bem andou o Mm Juiz A Quo em julgar improcedente, já em sede de despacho saneador, a acção em apreço por manifesta inexistência do direito de que o A. se arroga, facto este gerador da falta de fundamento da acção, absolvendo consequentemente os Réus do pedido.

A sentença em apreço não violou qualquer disposição legal de direito substantivo ou sequer processual, pelo que a mesma deverá ser mantida.

Nestes termos, negando provimento ao presente recurso, defende, a

final, deve ser mantida a sentença recorrida.

Foram colhidos os vistos legais.

II - Factos alegados e fundamentos vertidos na sentença recorrida

1. O A. alegou a seguinte factualidade (ainda que mesclada de referências e enquadramentos jurídicos):

“(…)

Por escritura pública celebrada em 21 de Janeiro de 2008, no Cartório do Exm.º Notário Privado Dr. D, lavrada a fls. 72 do livro 89 do referido cartório, a l.ª Ré, B, vendeu à 2ª Ré, C, a fracção autónoma, para comércio, designada por BR/C, ia que corresponde a letra B do rés-do-chão do prédio urbano, sito na Rua XXX n.ºs XXX a XXX e Rotunda de XXX, n.ºs XXX a XXX, com entrada na Rua XXX n.º XXX, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º XXX, a fls. XXX do livro XXX, constituído em propriedade horizontal registada sob a inscrição n.º XXX do Livro XXX (Doc. n.º 1), e inscrito na matriz predial urbana da freguesia de XXX sob o artigo 6656 (Doc. n.º 2).

Segundo consta da referida escritura pública, que titulou o contrato de compra e venda do imóvel acima identificado, o preço de venda foi de MOP\$1,000,000.00 (um milhão de patacas) (documento que protesta apresentar)

O Autor era, à data da venda, arrendatário comercial da referida fracção autónoma "BR/C", há mais de um ano.

Efectivamente, a então proprietária - E, entretanto, falecida - deu ao Autor de arrendamento o referido local para o exercício da actividade de "confeção de artigos de vestuário por medidas", por contrato celebrado, por escrito, em 31 de Julho de 1970, pelo prazo de um ano, pela renda de MOP\$350.00 (trezentas e cinquenta patacas) e nas demais condições constantes do documento que ora junta sob o n.º 3, que, aqui, dá por, inteiramente, reproduzido, tendo, inclusivamente pago a caução exigida pela então proprietária (Doc. n.º4).

O Autor instalou, no local arrendado, o estabelecimento comercial denominado "F", para o qual obteve a respectiva Licença Industrial n.º XXX, emitida em 30 de Agosto de 1970, nos termos do disposto no Diploma Legislativo n.º 1767, de 29 de Agosto de 1968 (Doc. n.º 5),

Encontrando-se, ainda, nesta data, o mesmo estabelecimento inscrito no cadastro industrial da Repartição de Finanças, em nome do Autor, sob o n.º XXX (documento que protesta apresentar)

Posteriormente, as mesmas partes contratantes - o Autor e a então proprietária, Sr.^a E - celebraram novo contrato de arrendamento, em 16 de Junho de 1980, tendo sido utilizado o impresso próprio da Repartição de Finanças do então Concelho de Macau, tendo ficado estipulado o prazo de arrendamento em dois anos, com início em 1 de Junho de 1980, com a finalidade de comércio, pela renda de MOP\$380.00 (trezentas e oitenta patacas) paga, mensalmente, no primeiro dia útil do mês a que respeitasse e nas demais condições constantes do documento que ora junta sob o n.º 6 e que, aqui, dá, também, por inteiramente, reproduzido.

Pese o facto da 1.^a Ré, B, apenas, ter inscrito a propriedade do imóvel aqui identificado em seu favor, na Conservatória do Registo Predial, em 19 de Julho de 2007, conforme inscrição n.º XXX (cfr. doc. n.º 1, fls.6) por o ter adquirido por sucessão hereditária, a verdade é que a : anterior proprietária, E, faleceu há muitos anos, tendo a primeira Ré, em

1991, sucedido nos direitos e nas obrigações da senhoria, relativamente, ao imóvel,

Nomeadamente, no que se refere ao recebimento da renda, que, entretanto, foi aumentada por proposta da 1.^a Ré e aceite pelo Autor, de MOP\$380.00 (trezentas e oitenta patacas) para MOP\$800.00 (oitocentas patacas), montante esse que o Autor pagou à 1.^a Ré até Janeiro de 2008, através do seu representante em Macau, Sr. **G** (Doc. n.º 7).

Na verdade, o Autor sempre pagou a renda de acordo com o estipulado pela a proprietária, primeiro à já falecida Sr.a **E**, em numerário que entregava em mão, recebendo o respectivo recibo (Doc. n.º 8, que integra, apenas, alguns desses recibos para apreciação do douto Tribunal) ou depositando na conta de que a mesma era titular junto do Banco "TAI FUNG BANK" (Doc. n.º 9),

E posteriormente, em numerário que entregava em mão ao Sr. **G** que, por sua vez, entregava ao Autor o respectivo recibo (Doc. n.º 10, que integra, também, apenas alguns desses recibos para apreciação do douto Tribunal).

Interessa esclarecer que o Sr. **G** é irmão da 1.^a Ré e foi indicado por esta como sendo, a pessoa a quem o Autor devia pagar a renda, antes da mesma emigrar para os Estados Unidos da América do Norte, onde, de facto, fixou a sua residência e lá vive actualmente.

Em Fevereiro de 2008, o Sr. **G**, no momento em que o Autor pretendia pagar a respectiva renda, comunicou que a sua irmã, aqui 1.^a Ré, lhe tinha dado instruções no sentido de não receber mais nenhuma renda.

Intrigado com a atitude do irmão da 1.^a Ré, que não lhe deu qualquer justificação, o Autor tentou obter informações sobre a titularidade do imóvel, pois reconheceu como sendo fundamento da recusa em receber a renda uma eventual venda do imóvel, tendo tomado

conhecimento, no dia 20 de Fevereiro de 2008, do facto da 1.^a Ré ter, efectivamente, vendido o mencionado imóvel à 2.^a Ré, por escritura pública celebrada em 21 de Janeiro de 2008, data já acima referida.

O Autor, face à recusa do irmão da 1.^a Ré em receber a renda, depositou a respeitante ao mês de Fevereiro de 2008, nos termos permitidos pelo art. 938º, n.º 1, do Código de Processo Civil, no Banco Nacional Ultramarino, em 25 de Fevereiro de 2008 (Doc. n.º 11).

E no dia 5 de Março de 2008, o Autor procedeu ao depósito, na mesma instituição bancária, do montante correspondente à renda respeitante ao mês de Março de 2008 (Doc. n.º 12).

E se é verdade que o Autor tomou conhecimento da venda efectuada pela 1.^a à 2.^a R, na data acima referida (20/2/2008), a confirmação do negócio entre ambas chegou com a carta datada de 3 de Março de 2008, dirigida ao Autor pelo mandatário forense da 2.^a Ré, o Ilustre Causídico, Sr. Dr. H, através da qual, foi feita a denúncia do contrato de arrendamento por caducidade (Doc. n.º 13).

O Autor não teve conhecimento antecipado de que a 1.^a Ré pretendia vender a fracção autónoma de que é arrendatário,

Não lhe tendo sido enviado pela 1.^a Ré, ou por qualquer seu representante, o projecto de venda, contendo os elementos essenciais do negócio, tais como, o preço e a forma de pagamento;

O Autor estava e está em condições de adquirir o imóvel.

O Autor não pode deixar de se arrogar o direito de preferência na venda da fracção

autónoma de que é arrendatário, desde 1970, pois sendo verdade que o legislador de Macau, em 1995, tom a publicação do Regime do Arrendamento Urbano, decidiu eliminar o ónus em que se traduz tal direito, também é verdade que, sendo um verdadeiro direito real de aquisição ele tinha natureza legal no âmbito da Lei do Inquilinato.

O arrendamento de prédios urbanos para comércio ou indústria, no então Território de Macau, esteve regulado nos artigos 75º a 85º da Lei do Inquilinato - entre Março de 1961 até 31 de Janeiro de 1995 - e nos artigos 105º a 109º do Regime do Arrendamento Urbano - entre 1 de Janeiro de 1996 até 30 de Outubro de 1999 -, sendo que, presentemente, ha RAEM, se encontra regulado nos artigos 1029º a 1039º e 1045º a 1047º do Código Civil de Macau desde 1 de Novembro de 1999.

Da análise dos três regimes do arrendamento de prédios urbanos para comércio ou indústria aqui indicados, verifica-se que o direito de preferência dos arrendatários que exercem comércio ou indústria na venda do prédio arrendado apenas está consagrado na Lei do Inquilinato de 1961 que, como, supra se refere, foi, tão-só, revogada pelo Regime do Arrendamento Urbano de 1995.

Assim sendo,; o fundamento da preferência tem de ser articulado com a data do contrato d~ arrendamento e com a lei que à data se applicava, para se concluir se determinado arrendatário tem (ou não) o direito de preferência na venda do prédio arrendado.

Dos dois contratos de arrendamento ora juntos com a p.i., alcança se que o arrendamento da fracção autónoma acima identificada realizou-se para fins relacionados com a actividade comercial do Autor, tendo sido assinados, respectivamente, em 31 de Julho de 1970 (o primeiro) e em 16 de Junho de 1980 (o segundo), portanto, ambos, na vigência da Lei do Inquilinato.

A Lei do Inquilinato de 1961, no seu art. 84º, consagrava o direito de preferência aos arrendatários na venda ou dação em cumprimento do prédio arrendado.

Assim sendo,

Pode o Autor arrogar-se o direito de preferência na venda da fracção autónoma, identificada no artigo 1º desta petição inicial, e de que é arrendatário, desde 1970, continuando a exercer a sua actividade comercial pela qual paga os respectivos impostos à Repartição das Finanças (Docs. n.º s 14 e 15).

Como se pode constatar do documento ora junto sob o n.º 1 (cfr. fls. 8 do doc. n.º 1), a hipoteca sobre o imóvel, objecto da preferência, em favor do 3.º Demandado, Banco Luso Internacional, foi constituída na mesma data de aquisição por parte da 2.ª Ré - 25 de Janeiro de 2008 -, encontrando-se registada, na CRP, conforme inscrição, n.º XXX,

De onde decorre que, à data da aquisição, o imóvel não estava hipotecado, pelo que não pode ser invocada a falta de pagamento ao credor hipotecário para obstar ao êxito da acção de preferência, sendo o reembolso do empréstimo garantido por tal onus uma questão a resolver entre o credor hipotecário, 3.º Réu e a adquirente, 2ª Ré

(...)”

2. Extracta-se da sentença recorrida o seguinte:

“(…)”

Uma vez que os autos permitem, sem necessidade de mais provas que se

conheça do mérito da causa, nos termos da alínea b) do nº 1 do artº 429º do CPC, passa-se a conhecer do pedido.

As questões a decidir nesta sede processual consistem em saber:

- Se o A. beneficia de direito de preferência legal face á sua qualidade de arrendatário do locado;

(...)

Invoca o A. que o direito de preferência do arrendatário tem natureza real e como tal mantém-se uma vez que o contrato de arrendamento foi celebrado durante a vigência do Decreto nº 43525 de 8 de Abril de 1961.

De acordo com o nº 1 do artº 84º do Decreto nº 43525 de 8 de Abril de 1961 o arrendatário gozava do direito legal de preferência em caso de venda do prédio se nele exercesse o comércio ou a industria.

Aquele diploma legal manteve-se vigente apesar da entrada em vigor do C.Civ. de 1966 face ao disposto no artº 3º nº 1 e 2 da Portaria nº 22869, vindo a ser revogado pelo artº 7º da Lei nº 12/95/M que aprovou o Regime do Arrendamento Urbano.

A partir da entrada em vigor do Regime do Arrendamento Urbano deixou o legislador de Macau de consagrar o direito de preferência do arrendatário.

Enquanto consagrado na lei duvidas não há que o direito de preferência do arrendatário de local destinado ao comércio e/ou industria é um direito real.

Mas será que esse direito real se mantém por toda a vigência do contrato celebrado

no âmbito de legislação que o consagra, ainda que durante a vida daquele o venha a deixar de ser – consagrado na lei -?

Salvo melhor opinião entendemos que não.

Os direitos reais são absolutos, sujeitos ao regime da tipicidade e caracterizam-se pela prevalência ou preferência e a sequela. Consistindo a primeira «no facto do direito real sacrificar toda a situação jurídica posteriormente constituída sobre a mesma coisa, sem o concurso da vontade do titular daquele, na medida em que um e outro sejam incompatíveis entre si, e a sequela «na faculdade conferida ao titular de fazer valer o seu direito sobre a coisa, onde quer que esta se encontre», ambas citações de João de Matos Antunes Varela, Das Obrigações em geral, vol. I, pág. 155 e 157.

A razão de exigência de forma e publicidade através do registo para que se atribua aos pactos de preferência eficácia real tem a ver com a protecção de direitos de terceiro que venha a adquirir o bem. A desnecessidade dessa exigência no caso das preferências legais resulta da existência da mesma resultar da publicidade da lei face às situações de facto da coisa objecto do mesmo, sendo como tal facilmente apreendidas por um cidadão médio.

Finalmente, e como resulta da citação supra quanto à natureza jurídica do direito legal de preferência, ensina Oliveira Ascensão que no caso da preferência legal do arrendatário estamos perante um direito complexo sem subordinação entre o direito de gozo e o de aquisição.

Assim sendo, a natureza absoluta dos direitos reais e a sua sujeição à tipicidade leva-nos desde logo a concluir que excluindo o legislador a existência do mesmo este não pode perdurar na ordem jurídica independentemente da situação de facto se manter ou não – artº

1230º do C.Civ.

Por outro lado, à mingua de registo a inexistência de disposição legal a prever a existência do direito colocaria os terceiros adquirentes numa situação de fragilidade não compatível com a natureza dos direitos reais, nomeadamente a prevalência e a sequela.

Destarte, o arrendatário gozará de direito legal de preferência se e enquanto tal estiver previsto na lei e se mantiver a locação. Deixando a lei de consagrar a preferência na aquisição o referido direito cessa face ao disposto no artº 1230º do C.Civ. independentemente de se manter o direito de gozo da coisa por força do arrendamento.

Logo, não assiste razão alguma ao A. quando invoca que aquando da celebração do contrato o arrendatário gozava do direito real de preferência, quando tal direito veio a ser extinto, uma vez que, inexistindo não se pode falar de prevalência nem da sequela.

Nos termo do artº 3º nº 1 da Lei 12/95/M o regime do arrendamento urbano era aplicável aos arrendamentos urbanos de pretérito acerca dos quais não houvesse acção pendente. Em igual sentido estatui o artº 17º do Dec.-Lei nº 39/99/M que aprovou o actual Código Civil.

Sendo assim, e não se consagrando em nenhum destes diplomas o direito legal de preferência do arrendatário deixou aquele de subsistir.

Ora, não consagrando a lei o invocado direito é patente a falta de fundamento da acção, sendo manifesta a sua improcedência.

...”

III - FUNDAMENTOS

1. O objecto do presente recurso passa pela análise das seguintes questões:

- Da alegada nulidade da sentença
- Da existência do direito de preferência à data da alienação

2. Da alegada nulidade da sentença

Diz o recorrente que, por manifesto lapso, o Tribunal *a quo* não declara quais os factos que julgou provados, violando o disposto no n.º 2 do art. 562.º do Cód. Proc. Civil, o que importa a nulidade da decisão.

Muito sumariamente se resolve esta questão, aduzindo-se dois argumentos para neutralizar a pretensão do recorrente.

Em primeiro lugar importa reter que a decisão foi proferida em sede de saneador-sentença, tendo sido proferida uma decisão de direito, baseada na suficiência dos elementos constantes dos autos e que por si só se mostravam suficientes para a prolação de tal sentença.

Isto é, os factos alegados e tal como foram configurados pelo A. (por isso acima se transcreveram) foram por si só suficientes para a tomada daquela decisão.

Bastaria então que o Mmo Juiz reproduzisse, desse por reproduzida ou se limitasse a laborar sobre tal factualidade pertinente alegada pelo A. para a enquadrar juridicamente e concluir como concluiu.

Depois, não se deixa de constatar que a factualidade pressuposto da aplicação do Direito ao caso não deixa de estar contemplada, bastando no fundo responder à questão de saber se a preferência contemplada no longínquo Decreto de 1961 - Decreto n.º 43525, de 7 de Março de 1961 - sobreviveu ao curso do tempo e às diferentes regulamentações do arrendamento, desde logo a de 1975 - Lei n.º 12/95/M, de 14 de Agosto, que aprovou o Regime do Arrendamento Urbano, o qual deixou de consagrar o direito de preferência do arrendatário na venda do imóvel arrendado a terceiro -, situação que em nada foi alterada com a entrada em vigor do Código Civil de Macau.

Razão pela qual o Tribunal *a quo* não tinha, no presente caso, de dar cumprimento ao disposto na 1.ª parte do n.º 2 do art. 562º do Cód. Proc. Civil.

Donde se ter por infundada e improcedente a arguição de tal nulidade.

3. Da invocada subsistência do Direito de Preferência

3.1. Doutro passo, o direito de preferência em causa, dito de uma forma simples, é aquele (observando-se aí os elementos caracterizadores de um direito subjectivo: sujeito activo, sujeito passivo, *vinculum juris* e garantia) - parece pacífica a ideia de que se trata de um direito, ainda que o seu titular o seja *propter rem* (por via

de o titular da coisa ser obrigado a dar preempção)¹ - que atribui a uma pessoa a possibilidade de, em certas situações, adquirir uma coisa no caso de o seu proprietário a pretender alienar e o preferente se dispuser a pagar a importância que um terceiro lhe oferece.

No nosso caso tratar-se-ia de uma preferência legal, decorrente do artigo 84º, n.º 1 do Decreto n.º 43525, de 7 de Março de 1961, publicado no Boletim Oficial de Macau, em 8 de Abril de 1961:

“Na venda ou dação do prédio em pagamento, os arrendatários que ali exerçam o comércio ou indústria há mais de um ano têm direito de preferência, graduado no último lugar, sucessivamente e por ordem decrescente das rendas.”

E o n.º 2 prescrevia ser extensivo a tal preferência, *“na parte aplicável, o disposto no artigo 2309º, §§ 4º e 5º do C. Civil”*

Código Civil, o de Seabra, que ali estabelecia:

“§ 4º - Apresentando-se mais de um proprietário a usar desse direito, abrir-se-á licitação entre eles, e o maior valor produzido reverterá a favor do vendedor”

§ 5º - No caso de haver mais de um proprietário com direito de preferência, não poderá nenhum deles fazer valer em juízo o seu direito sem previamente notificar os outros, nos termos do artigo 641º do Código do Processo Civil, e, no caso de algum dos notificados se apresentar a preferir, será aberta licitação entre os preferentes, sendo adjudicado o respectivo direito a quem por ele maior preço oferecer e, em seguida depositar, no prazo de três dias, a favor do vendedor, o excedente sobre o preço primitivo do contrato e pagar dentro de trinta

¹ - Oliveira Ascensão, Reais, 1993,575

dias a respectiva sisa."

Donde decorre que o direito de preferência surge (nasce, renasce), sempre com vista a atribuir ao seu titular quer prioridade na celebração da venda da fracção autónoma, objecto do contrato de arrendamento, quer o direito de se substituir ao adquirente da fracção autónoma, no contrato por este celebrado com o obrigado à prelação.

3.2. Por outro lado, a natureza jurídica do direito de preferência (para uns, um "*jus in re*", incluído na categoria dos chamados direitos reais de aquisição²; para outros, "uma relação jurídica complexa", integrada por direitos de crédito e direitos potestativos, que visam proporcionar e assegurar ao preferente uma posição de prioridade na aquisição, por via negocial, de certo direito, logo que se verifiquem os pressupostos que condicionam o exercício da prelação,³ evidencia que o seu titular tem prioridade na transmissão que tenha por objecto a fracção autónoma de que é arrendatário.

Não seremos nós que vamos dilucidar essa *vexata quaestio*,

² - Manuel Andrade, Teoria Geral da relação Jurídica, vol. II, página 53, nota 1; Vaz Serra, Rev. Leg. Jurisp., ano 103, páginas 471; Antunes Varela, RLJ, ano 103º, página 476; Oliveira Ascensão, Direito Civil - Reais, 5. ed., página 574; P. Lima e A. Varela, Código Civil Anot. vol. III, 2. ed., páginas 371 e 272; e ac. STJ, de 15 Outubro de 1980, BMJ 301, 401.

³ - Henrique Mesquita, Obrigações Reais e Ónus Reais, 225

problemática sintetizada na expressão de Menezes Cordeiro “... *será provavelmente aguardar ainda longos anos até que a doutrina tenha encontrado [aí] um mínimo de equilíbrio dogmático*”⁴

3.3. Partiremos então da noção, do conceito apreendido, o que nos parece suficiente para decidir a presente questão e ainda que a destrição do carácter real ou pessoal do direito de preferência se apresente túrgida de repercussões práticas, afigura-se que a natureza real ou obrigacional do direito não se mostrará todavia decisiva para a dilucidação do nosso caso, solução que veste em ambas as roupagens.

Até porque a diferença entre uma eficácia obrigacional ou *erga omnes*, tem apenas a ver com o facto de o direito ceder ou não perante outros direitos de espécie diferente. Ora, a prioridade do preferente na alienação só contende com o direito do terceiro adquirente, sendo estabelecida em função de/ e precedida dessa alienação.

Aquela prioridade traduz-se "no direito real de adquirir o direito de propriedade sobre a fracção locada", para os que entendem que o direito de preferência tem natureza real.

Essa prioridade traduz-se "no poder exprimir uma vontade negocial" em relação à fracção locada, para os que entendem que o direito de preferência não tem natureza real. Este nosso entendimento resulta inequivocamente do

⁴ - Menezes Cordeiro, Direitos Reais, Lex, Lx, 1993, 774

artigo fonte desse direito, tal como acima transcrito.

3.4. Da apreensão do conceito do direito de preferência, é fácil concluir que a simples celebração de um pacto de preferência, ou a constituição de uma relação ou situação jurídica, à qual a lei associe um direito de preferência, não constituem, por si só, quaisquer direitos para o preferente. O direito de preferência só nasce com a verificação dos respectivos pressupostos definidos na norma legal, certos factos que vão desencadear os mecanismos da preferência, isto é, pela atribuição ao sujeito activo de uma prioridade sobre certo terceiro na celebração de determinado contrato.⁵

Digamos, pois, que o direito de preferência, decorre de uma situação jurídica arrendatícia, por causa dela e por causa da coisa que constitui o objecto material do arrendamento, mas só se constitui no momento da alienação do objecto do arrendamento.⁶

Para que se constitua o direito do preferente é necessário que o sujeito passivo tenha decidido celebrar o contrato objecto da prelação e se refira a uma realidade concreta. Pode até constituir-se em momento anterior, mas sempre em vista de um projectado contrato de alienação⁷, o que é diferente de o direito

⁵ - Cardoso Guedes, O exercício do Dto de Preferência, Teses, PUC, Porto, 2006, 348 e 352

⁶ - A. Varela, parece pronunciar-se em igual sentido, Das Obrigações em Geral, I, 10ª, 2000, 395

⁷ - Vaz Serra, Ano 1, , ROA, 1941, 4, 403; A. Varela, RLJ, ano 100º, 1967, 226

ingressar no património do preferente com a situação objectiva a que a lei associa aquele direito, como pretende o recorrente.⁸

Daqui decorre que a lei que lhe será aplicável é a do momento da venda, momento em que aquela preferência já não é concedida aos titulares do arrendamento comercial.

3.5. A esta conclusão teremos ainda de chegar por via da **aplicação/sucessão da lei no tempo**, solução que o recorrente parece afastar escudado na construção de uma tese de aquisição de direitos ao abrigo da lei vigente à data da celebração do contrato.

Salvo o devido respeito, o recorrente parece contradizer-se nos próprios termos enquanto cita doutrina autorizada e conclui por uma

⁸ A seu favor, ainda que aparentemente de uma forma menos consequente, Pinto Loureiro, *Manual dos Dtos de Preferência*, I, 1944, 95 e segs,. Ainda que por outras razões, para o este autor o direito de preferência tem a natureza de uma promessa de venda duplamente condicionada, afastando, de todo, a sua natureza real. A oponibilidade a terceiros de tal direito resulta de um mecanismo de lei para dirimir um conflito entre um direito e um não direito, no fundo, quanto à concretização da prioridade estabelecida. (pág. 78). No entanto, é este mesmo autor que, a fls 136, a propósito da extinção dos direitos de preferência legais, como é o caso, entre as diferentes causas, refere “ se extingue ..; **porque se revogou a lei que atribuía um direito de preferência a determinada situação objectiva; ...**”

constituição do direito anterior ao aparecimento da lei nova.

Depois de dizer que importa não confundir o *aparecimento* do direito com o seu *exercício*, acaba por dizer que “*Se já existem as condições objectivas para o aparecimento do direito, o direito foi adquirido e a lei nova, na sua aplicação, deve ter em consideração a chamada ressalva dos direitos adquiridos: a lei nova não se aplica às situações constituídas antes.*”

Portanto, repete-se: o direito de preferência constitui-se no momento em que estão criadas as condições objectivas para a existência da preferência”

Perguntamos então: que condições são essas? Constitui-se o direito de preferência com o arrendamento ou com a alienação da coisa?

Tal conclusão formulada pelo recorrente e doutrina citada⁹ parece ir exactamente ao nosso encontro.

Qualquer que seja, porém a tese dos direitos adquiridos, importa sempre indagar qual o pára-raios legal que, por um lado, o contemple e, por outro o iniba de o mesmo se extinguir.

Para o A. que afasta a dilucidação da questão por via da sucessão de leis no tempo, antes se estribando numa construção de direitos adquiridos, estes ter-se-iam por adquiridos com a constituição do arrendamento.¹⁰

E daí parte para a construção de uma tese baseada na natureza real

⁹ - Gonçalves Marques, Direitos Reais – Lições Ministradas ao 4º Ano Jurídico de 1999/2000, Vol. 2, Macau, s/d mas 2001, p. 268

¹⁰ -

desse direito, oponível a terceiros.

Tivemos ensejo de ensaiar uma solução que não passasse pela determinação da natureza do direito, sendo certo que, a insistir na natureza real e na constituição do direito, desde o momento da constituição da relação arrendatícia, ficaria sem resposta a ausência de inerência em relação à coisa, antes a um direito genericamente tido como correlativo de uma obrigação a que ficaria adstrito titular do direito real., explicando-se mais por uma via *propter rem*, do que por uma pretensa oponibilidade *erga omnes*, ficando o terceiro adquirente sem protecção nas preferências legais, não sujeitas a registo e não identificáveis porque situações de pretérito aparentemente não abrangidas pela previsão normativa, como bem salientou o Mmo Juiz *a quo*.

3.6. Alega ainda o recorrente que o direito legal de preferência ganhou vida como cláusula contratual actuada por uma razão de uma norma supletiva, argumento que não se alcança, face ao carácter manifestamente regulador e dispositivo da norma contida no artigo 84º do Decreto de 1961, ressaltando aqui a necessidade de uma declaração expressa nesse sentido e de um registo, no mínimo, tal como decorre dos artigos 415º e 407º do CC, a fim de poder beneficiar de eficácia real e ser oponível a terceiros.

4. Mas mesmo que se entendesse não ficar resolvida a questão com

a argumentação derivada a partir do conceito e enquadramento do direito de preferência e sua constituição, cremos, no entanto que sempre por via **da sucessão das leis** no tempo chegaríamos à mesma conclusão: **a de que o A. não beneficia do direito de preferência na alienação do imóvel em 2008.**

4.1. Temos referida Lei de 1961 que previa o direito de preferência e a lei posterior que deixou de consagrar esse direito.

A Lei n.º 12/95/M revogou expressamente a Lei do Inquilinato - Decreto n.º 43525, de 7 de Março de 1961 -, sendo que, nos termos do n.º 1 do seu art. 3º, o Regime do Arrendamento Urbano por ela aprovado era aplicável aos arrendamentos urbanos de pretérito acerca dos quais não houvesse acção pendente.

De igual forma, o Decreto-Lei n.º 39/99/M revogou a Lei n.º 12/95/M (com excepção dos seus artigos 116º a 120º) e o n.º 1 do seu art. 17º determina que aos contratos de locação celebrados antes da entrada em vigor do novo Código Civil (em 1.11.1999) é aplicável o regime da locação nele estabelecido.

Nem o Regime do Arrendamento Urbano, nem o actual Código Civil consagram qualquer direito de preferência a favor dos arrendatários que exerçam no imóvel comércio ou indústria, na venda ou dação do prédio em pagamento.

Será de aplicar ao caso a lei velha ou a lei nova?

Desde logo o n.º 1 e 2 do art. 3º da Lei n.º 12/95/M enquanto norma do Direito transitório aplicável à locação dispunha:

“1. A presente lei é aplicável aos arrendamentos urbanos de pretérito acerca dos quais não haja acção pendente.

2. O disposto no número anterior não afecta a validade dos contratos celebrados antes da vigência desta lei e constantes de título suficiente segundo a lei em vigor à data da celebração.”

Depois, mais tarde, o artigo 17º do DL 39/99, de 3 de Agosto, também norma do Direito transitório, aplicável à locação, estabelece:

“1. Aos contratos de locação celebrados antes da entrada em vigor do novo Código Civil é aplicável o regime da locação nele estabelecido, com os desvios e adaptações previstos nos números seguintes.

2. O disposto no número anterior não prejudica a validade dos contratos, nem das suas cláusulas, desde que constem de título considerado suficiente à data da sua celebração ou tenham sido convalidados por disposição legal posterior.

3. Relativamente aos contratos de arrendamento de pretérito não sujeitos ao regime de duração limitada observar-se-ão as seguintes regras:

a) O senhorio continua impedido de os denunciar para o seu termo ou para o termo das renovações pelo prazo de 7 anos após a entrada em vigor do novo Código, sem prejuízo da aplicação, com as necessárias adaptações, do disposto nas alíneas b) a e) do artigo 78.º e nos artigos 79.º a 90.º do Regime do Arrendamento Urbano aprovado pela Lei n.º 12/95/M, de 14 de Agosto, adiante designado pela sigla «RAU»;

b) O senhorio pode, para além dos casos referidos no artigo 1034.º do novo Código, resolver o contrato, nos limites do disposto no n.º 2 do artigo 67.º do RAU, se o arrendatário conservar o prédio desocupado por mais de um ano, consecutivamente, ou, sendo o prédio destinado a habitação, não tiver nele residência permanente, habite ou não outra casa, própria ou alheia, conforme se prevê na alínea i) do n.º 1 do artigo 67.º do RAU;

c) As rendas ficam sujeitas a ser actualizáveis, para além dos demais casos previstos no novo Código, anualmente em função dos coeficientes aprovados pelo Governador por meio de portaria, caso em que é aplicável o processo constante dos artigos 43.º a 45.º do RAU.

4. Aos contratos de duração limitada para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal, celebrados anteriormente à entrada em vigor do novo Código e que as partes tenham submetido a um prazo de duração efectiva, ao abrigo do disposto no n.º 2 do artigo 115.º do RAU, não é aplicável o disposto no n.º 2 do artigo 1038.º do presente Código.

5. O disposto no artigo 1044.º do novo Código sobre revogação unilateral dos arrendamentos urbanos para fins habitacionais não é aplicável aos contratos de pretérito senão após a renovação desses contratos na vigência do novo Código.

Atente-se no facto (daí a transcrição) de não se fazer qualquer ressalva em relação aos direitos de preferência legais anteriores.

4.2. O art. 11º do C. Civil dispõe:

“1. A lei só dispõe para o futuro; ainda que lhe seja atribuída eficácia retroactiva, presume-se que ficam ressalvados os efeitos já produzidos pelos factos que a lei se destina a regular.

2. Quando a lei dispõe sobre as condições de validade substancial ou formal de quaisquer factos ou sobre os seus efeitos, entende-se, em caso de dúvida, que só visa os factos novos; mas, quando dispuser directamente sobre o conteúdo de certas relações jurídicas, abstraindo dos factos que lhes deram origem, entender-se-á que a lei abrange as próprias relações já constituídas, que subsistam à data da sua entrada em vigor.”

A interpretação do presente preceito tem feito correr rios de tinta, mas sempre temos recorrido àquela que decorre, cristalina, das palavras de Inocêncio Galvão Telles:¹¹

“O enunciado do artigo 12º (leia-se, entre nós, art. 11º) não é por si suficiente. Quando se deverá dizer que a lei dispõe directamente sobre o conteúdo das relações jurídicas, abstraindo dos factos que lhe deram origem? Como discriminar as hipóteses em que os efeitos pendentes ou futuros são vistos em ligação com os factos, sua causa, e aquelas outras em que são olhados em si, no seu próprio conteúdo?

¹¹ - Dto das Sucessões, 1996, 6ª edição, pág. 325

O artigo 12º não fornece a resposta, não apresenta um critério orientador. Esse critério tem de ser determinado doutrinariamente. Penso que o critério exacto é dado pela distinção atrás formulada entre situações jurídicas instantâneas e situações jurídicas duradouras. São as segundas que se traduzem num exercício continuado ou periódico, as visadas afinal na 2ª parte do nº 2 do artigo 12º. Pela sua permanência maior ou menor, elas escapam, quanto ao futuro, à lei antiga, entrando na órbita da lei nova. É a lei nova que define a partir da sua vigência o conteúdo dos poderes do proprietário ou do tutor ou do cabeça de casal, etc.”

Para dizer que

“as situações instantâneas tendem a desaparecer e as duradouras a perdurar, resolvendo-se aquelas em actos periódicos ou permanentes. A execução de umas é momentânea, a das outras é sucessiva ou continuada. Representam por ex. situações instantâneas o direito à restituição do capital mutuado ou o direito à anulação de um acto jurídico; situações duradouras, a posição de funcionário público, a de senhorio ou inquilino, proprietário, a de cônjuge. A lei antiga rege os factos e os efeitos pretéritos, os já executados. Quanto aos outros efeitos, ainda não executados ou nem sequer nascidos, há que ver se integram situações instantâneas ou duradouras. Se integram situações instantâneas, também se lhes aplica a lei antiga [v. g. as obrigações ligadas ao cumprimento do contrato deferido no tempo]. Se integram situações duradouras, respeita-se o seu passado sob a égide da lei antiga, mas para o futuro ficam sob o domínio da lei nova, que pode v.g. mudar os poderes do proprietário ou do cônjuge.”

Radicando o direito de preferência numa relação arrendatícia, não se pode deixar de ter essa situação como duradoura, cujo conteúdo encerra uma

série de poderes, acções, abstenções, destinadas a permanecer no tempo e que serão reguladas pelo princípio do *tempus regit factum*,

Embora seja princípio aceite, na doutrina e na jurisprudência, que o reconhecimento judicial do direito de preferência retroage os seus efeitos ao momento da alienação, sendo o adquirente substituído pelo preferente com eficácia *ex tunc*, já a qualidade de titular do direito de preferência deve ser aferida em relação à data em que o mesmo é exercido, por ser esta a solução que resulta da segunda parte do n.º 2 do art. 11º do CC (*“mas, quando dispuser directamente sobre o conteúdo de certas relações jurídicas, abstraindo dos factos que lhes deram origem, entender-se-á que a lei abrange as próprias relações já constituídas, que subsistam à data da sua entrada em vigor”*)¹²

4.3. Perante este enquadramento e por tudo quanto acima se expôs parece claro que o direito de preferência concretiza um poder decorrente de uma situação duradoura (o seu esgotamento num dado momento não substantiva o conceito de situação instantânea no enquadramento supra), devendo considerar-se essa faculdade como desligada dos factos que lhes deram origem (os constitutivos da situação arrendatícia, relevando tão somente a existência dessa situação).

4.4. Este entendimento, de que o pressuposto legal de existência ou

¹² - Ac. RP, de 28/6/2004, proc. 0355846

supressão do direito de preferência implica aplicação da lei nova às situações jurídicas anteriores, se o acto sobre que se pretende exercer a prioridade foi praticado no domínio desta, parece evidenciar-se em termos de **Jurisprudência comparada**.

Pode colher-se ali a ideia de que é aplicável ao direito de preferência, na venda, o regime da lei vigente na data da alienação e não o estabelecido em diploma posterior, embora nesta exista uma disposição que manda aplicar o regime nela prescrito aos contratos existentes à data da sua entrada em vigor.¹³

Era o caso de situação similar, embora inversa, não decisiva, até porque o direito não estava anteriormente consagrado, em que a lei nova passou a prever o direito de preferência, até aí não previsto, e o beneficiário da prelação pretendeu prevaler-se dessa opção em relação a um acto dispositivo praticado no domínio da lei velha.

Serve, no entanto, a referência sobre o âmbito da sucessão de leis em matéria de preferência.

Ainda, noutra situação, se decidiu que o direito de preferência genericamente reconhecido por uma dada lei, - tratava-se da preferência dada ao senhorio, no caso de trespasse de estabelecimento comercial ou industrial - , só se radica na sua esfera jurídica quando aquela situação ocorrer – mais se tendo decidido que a lei posterior, o Código Civil, embora não proibisse a existência e o exercício do aludido direito de preferência, mas ao não se lhe referir, excluiu-o

¹³ - Ac. STJ, de 19/3/80, anotado por A. Varela na RLJ n.º 3682

do estatuto legal do arrendamento para comércio e indústria, embora o reconhecesse quando resultante do facto de preferência.¹⁴

4.5. Este entendimento que vimos delineando vai ao encontro do ensinamento do Prof. Baptista Machado, segundo o qual em matéria contratual a aplicação ou não aplicação imediata das disposições da lei nova ao conteúdo e efeitos dos contratos anteriores depende fundamentalmente duma qualificação dessas disposições se referir a um estatuto legal ou contratual. Depende fundamentalmente do ângulo de incidência dessas disposições sobre as situações jurídicas visadas nas suas hipóteses legais, isto é, depende da resposta à questão de saber se elas abstraem ou não dos factos constitutivos das mesmas situações jurídicas, podendo referir-se a contratos e, todavia, não terem a natureza própria de regras próprias de um estatuto contratual. Se a lei nova abstrair dos factos constitutivos da situação jurídica contratual, quando dirigida à tutela dos interesses duma generalidade de pessoas que se achem ou possam vir a achar ligadas por uma certa relação jurídica, não se deixará de aplicar às situações anteriormente constituídas.

O estatuto do contrato é determinado em face da lei vigente ao tempo da conclusão do contrato, **mas** quando as cláusulas de um contrato ou a sua regulação ao abrigo da lei antiga brigue com as disposições prevalecentes da lei nova, enquanto ordenadoras do estatuto legal das pessoas e dos bens ou a princípios estruturadores da ordem social ou económica, as disposições da lei

¹⁴ - Ac. STJ, proc. 084864, de 575/94

nova prevalecem sobre as da lei antiga.¹⁵

Ora, parece, ainda aqui, não haver dúvidas, que a instituição ou afastamento de tal instituto, concretiza um instrumento de intervenção e regulação da economia que se há-de sobrepor a um qualquer estatuto contratual *inter partes*.

5. Por todas estas razões acima desenvolvidas, seja por via da apreensão do que seja um direito de preferência e determinação do momento da sua constituição, seja mesmo por via da sua natureza, adopte-se o critério da *realidade* ou da *personalidade*, qualquer que ela seja, e seu exercício, seja por via da aplicação do regime da sucessão de leis no tempo, somos a considerar **pela inexistência do direito de preferência** para o A., ora recorrente, em relação à alienação ocorrida em 2008.

IV – DECISÃO

Pelas apontadas razões, acordam em negar provimento ao recurso, confirmando a decisão recorrida.

Custas pela recorrente.

Macau, 26 de Novembro de 2009,

João A. G. Gil de Oliveira

Lai Kin Hong

Choi Mou Pan

¹⁵ - Introdução ao Direito e ao Discurso Legitimador, Almedina, 1995, 241 e 242