

Processo nº 453/2026

Recorrente: A

Recorrida: B, Limitada
(B 有限公司)

Acordam no Tribunal de Segunda Instância da RAEM

*

I – RELATÓRIO.

B, Limitada intentou contra **A** um procedimento cautelar de arresto de 54 fracções autónomas de um prédio urbano de entre as 105 de que o requerido é, alegadamente, proprietário.

Tal procedimento foi julgado parcialmente procedente, tendo sido arrestadas 18 das requeridas 54 fracções autónomas.

A decisão recorrida fundou-se na conclusão da existência de um crédito da requerente sobre o requerido e na existência de justo receio de que se venha a perder a garantia patrimonial desse crédito que é constituída pelo património do requerido.

Quanto à conclusão de existência do referido justo receio de perda da referida garantia fundou-se a decisão recorrida em três pontos, a saber:

- Estar o requerido há longa data em incumprimento quanto ao crédito da requerente;
- Ter o requerido outorgando procuração a terceiro para proceder à venda das 105 fracções autónomas de que é proprietário;
- Não ter o requerido outro património que possa satisfazer o crédito da requerente.

O requerido não se conforma com tal decisão e pretende que a mesma seja revogada e substituída por outra que julgue improcedente o procedimento cautelar e a pretensão de arresto da respectiva requerente.

Como fundamentos do recurso e da sua discordância em relação à decisão recorrida o recorrente apresenta duas razões que assim podem sintetizar-se:

- essencialmente discorda que se possa concluir pela existência de justo receio de perda da garantia do crédito da requerente/recorrida apenas com base nos

referidos três factos (incumprimento, concessão de poderes para venda e inexistência de outro património):

- Só podendo ser arrestados bens do devedor, não é ele, recorrente devedor, o proprietário das fracções arrestadas.

O recorrente ainda refere que a recorrida não tem interesse processual para requerer o arresto, mas afigura-se que não eleva tal questão a fundamento do recurso, pois que a falta de interesse processual, enquanto falta de um pressuposto processual, deveria dar lugar ao indeferimento liminar da petição inicial de arresto ou à absolvição do requerido da respectiva instância cautelar e não à pretendida improcedência do pedido de arresto com que o recorrente termina as suas alegações de recurso.

Respondeu a recorrida concluindo pela improcedência do recurso por entender que a decisão recorrida apreciou correctamente os factos e aplicou-lhe devidamente o Direito aplicável.

Colhidos os vistos e nada se encontrando que a tanto obste, quer relativo ao tribunal, quer relativo ao processo ou às partes, cabe conhecer do objecto do recurso, o qual é sempre delimitado pelas conclusões das alegações dos recorrentes e por eventuais questões de conhecimento oficioso, questões essas que, no presente caso, não ocorrem, cabendo, assim, apreciar apenas as razões de discordância do recorrente relativamente à decisão recorrida que antes se deixaram resumidas.

*

II – FUNDAMENTAÇÃO.

De facto.

A decisão recorrida considerou provados os seguintes factos:

- a) No proc. n.º CV4-04-0001-CAO, o Tribunal proferiu a seguinte decisão em 13/12/2005:

“V – DECISÃO

“Nos termos e fundamentos expostos julgo procedente e provada a acção e, em consequência,

Condeno o Réu A a pagar à Autora B, Limitada,

- a) De MOP\$16.860.360,00, a título de taxa de condomínio devida;
- b) De MOP\$864.641,68, a título de despesas de manutenção;
- c) Acrescido os juros legais desde a citação até ao integral reembolso;
- d) Todas as despesas que a A. venha futuramente a realizar para obter satisfação do seu crédito, quer no decurso desta acção, quer no de uma eventual acção executiva, nomeadamente as relativas a despesas e honorário de advogado, e ainda as custas que a A. tenha de garantir para executar a sentença que vier a ser proferida nesta acção, montante a liquidar em execução de sentença.”

- b) Em 20/05/2022, com fundamento na sentença n.º CV4-04-0001-CAO, a requerente intentou contra o requerido a acção sumária de execução n.º CV4-04-0001-CAO-B, pedindo condená-lo a pagar a quantia em dívida de MOP\$47.293.946,61 até o dia de propositura da acção e os juros de mora decorrentes após o dia.
- c) A sentença acima aludida transitou em julgado em 10/01/2006, no entanto, até hoje, o requerido não pagou à requerente qualquer dinheiro.
- d) No requerimento de execução junto à referida acção sumária de execução, a requerente pediu a penhora de:

“O direito de aquisição resultante dos contratos promessa que o Executado celebrou com a C, Limitada, alvo de execução específica no processo CV2-08-0073-CAO, referentes às

105 Fracções autónomas designadas por “A8”, “B8”, “C8”, “D8”, “E8”, “F8”, “G8”, “H8”, “I8”, “J8”, “K8”, “L8”, “M8”, “N8”, “O8”, “P8”, “Q8”, “R8”, “A9”, “B9”, “C9”, “D9”, “E9”, “F9”, “G9”, “H9”, “I9”, “J9”, “K9”, “L9”, “M9”, “N9”, “O9”, “P9”, “Q9”, “R9”, “A10”, “B10”, “C10”, “D10”, “E10”, “F10”, “G10”, “H10”, “I10”, “J10”, “K10”, “L10”, “M10”,

“N10”, “O10”, “P10”, “Q10”, “R10”, “A11”, “B11”, “C11”, “D11”, “E11”, “F11”, “G11”, “H11”, “I11”, “J11”, “K11”, “L11”, “M11”, “N11”, “O11”, “P11”, “Q11”, “R11”, “A12”, “B12”, “C12”, “D12”, “E12”, “F12”, “G12”, “H12”, “I12”, “J12”, “K12”, “L12”, “M12”, “N12”, “O12”, “P12”, “Q12”, “R12”, “A13”, “B13”, “C13”, “D13”, “H13”, “I13”, “J13”, “K13”, “M13”, “N13”, “O13”, “P13”, “Q13”, “R13”, para escritório, do prédio, em propriedade horizontal, denominado por “XX” – lote XX, sito em Macau, com os números XX da Rua de XX, XX da Rua de XX, XX da Al. XX e XX da Avenida XX, descritas na Conservatória do registo Predial de Macau sob o n.º 2XXX4 a fls. XX do livro XX, inscritas na respectiva matriz predial sob o n.º 73XXX2”.

- e) O Juiz titular do proc. n.º CV4-04-0001-CAO-B deferiu o requerimento e decretou a penhora da expectativa de aquisição do Executado, proveniente do proc. n.º CV2-08-0073-CAO (vide a fls. 193 do proc. n.º CV4-04-0001-CAO-B).
- f) Deste modo, em 19/01/2023, a requerente foi à Conservatória do Registo Predial pedir o registo de penhora (vide as fls. 11 a 18 dos autos).
- g) Em 31/01/2023, a CRP respondeu que não se traduzia em facto sujeito a registo, previsto pelo art.º 2.º do Código do Registo Predial, a penhora do direito de aquisição emergente dos contratos-promessa sem eficácia real, razão pela qual recusou o registo nos termos dos art.ºs 59.º e 60.º n.º 1 al. a) do mesmo Código (vide as fls. 19 e 20 dos autos).
- h) O requerido reclamou do despacho de deferimento da penhora e depois recorreu.
- i) Em 11/09/2025, o TSI julgou improcedente o recurso do requerido (vide as fls. 21 a 31 dos autos).
- j) No proc. n.º CV2-08-0073-CAO, o Tribunal proferiu a seguinte decisão em 25/11/2014:
“IV – DECISÃO:

Em face de todo o que fica exposto e justificado, o Tribunal julga parcialmente a acção e improcedente a reconvenção, em consequência, e decide:

1. Declarar nulas as compras e vendas das 105 fracções autónomas designadas por “A8”, “B8”, “C8”, “D8”, “E8”, “F8”, “G8”, “H8”, “I8”, “J8”, “K8”, “L8”, “M8”, “N8”, “O8”, “P8”, “Q8”, “R8”, “A9”, “B9”, “C9”, “D9”, “E9”, “F9”, “G9”, “H9”, “I9”, “J9”, “K9”, “L9”, “M9”, “N9”, “O9”, “P9”, “Q9”, “R9”, “A10”, “B10”, “C10”, “D10”, “E10”, “F10”, “G10”, “H10”, “I10”, “J10”, “K10”, “L10”, “M10”, “N10”, “O10”, “P10”, “Q10”, “R10”, “A11”, “B11”, “C11”, “D11”, “E11”, “F11”, “G11”, “H11”, “I11”, “J11”, “K11”, “L11”, “M11”, “N11”, “O11”, “P11”, “Q11”, “R11”, “A12”, “B12”, “C12”, “D12”, “E12”, “F12”, “G12”, “H12”, “I12”, “J12”, “K12”, “L12”, “M12”, “N12”, “O12”, “P12”, “Q12”, “R12”, “A13”, “B13”, “C13”, “D13”, “H13”, “I13”, “J13”, “K13”, “L13”, “M13”, “N13”, “O13”, “P13”, “Q13”, “R13”, para escritório, do prédio denominado por “XX – Lote XX”, sito em Macau, RAE, com os números XX da Rua de XX, XX da Rua de XX, XX da Alameda XX, e XX da Avenida XX, descritas na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 2XXX4 a fls. XX do livro XX, inscritos na respectiva matriz predial sob o n.º 73XXX2, celebradas entre a 1ª Ré, C, Lda., e a 2ª Ré, D, Lda., e 1ª Ré, C, Lda., e a 3ª Ré, E, formalizadas, respectivamente, pelas escrituras públicas outorgadas em 12 e 16 de Setembro de 2008, no Cartório Notarial do Notário Privado Dr. F a fls. 86 a 91v e de fls. 92 a 97, ambas do Livro 11;
2. Ordenar o cancelamento dos registos de aquisição fundados nas referidas compras e vendas efectuados pelas inscrições números 17XXX4 a 17XXX1 do Livro G, na Conservatória do Registo Predial;
3. Substituir a 1ª Ré e emite a declaração de vontade desta no sentido de vender as 105 fracções autónomas referidas acima ao Autor, A;
4. Absolver as Rés do pedido de cancelamento de quaisquer registos que

porventura hajam sido feitos na sequência dos registos de aquisição acima referida;

5. Absolver as Rés do pedido de reconhecimento do direito de retenção sobre as fracções autónomas acima referidas formulado pelo Autor;
 6. Absolver o Autor dos pedidos reconventionais formulados pela 1ª Ré.” (vide as fls. 37 a 55 do proc. n.º CV4-04-0001-CAO-B)
- k) Nos autos de recurso n.º 109/2020 sobre o proc. n.º CV2-08-0073-CAO do TJB e o proc. n.º 483/2015 do TSI, por acórdão de 30/07/2025 o TUI negou provimento ao recurso (vide as fls. 32 a 67 do autos).
- l) No decurso do recurso da referida acção declarativa, o requerido outorgou uma procuração pública em 10/10/2019, delegando a G os poderes sobre as referidas 105 fracções, incluindo o de venda (vide as fls. 68 a 69 dos autos).
- m) Em 30/03/2021, G outorgou um substabelecimento público, subdelegando integralmente a H os poderes da referida procuração (vide as fls. 70 a 71 dos autos).
- n) Em 13/02/2023, H outorgou um substabelecimento público, subdelegando integralmente a I os poderes da referida procuração (vide a fls. 72 dos autos).
- o) De acordo com os elementos do proc. n.º CV4-04-0001-CAO-B, em relação aos bens penhoráveis do requerido, salvo as 105 fracções mencionadas no proc. n.º CV2-08-0073-CAO, o requerido não tem outro património em Macau.
- p) Do pedido de certidão de dados matriciais (M/11) resulta que, os preços estimados das fracções autónomas “A8”, “B8”, “C8”, “D8”, “E8”, “F8”, “G8”, “H8”, “I8”, “J8”, “K8”, “L8”, “M8”, “N8”, “O8”, “P8”, “Q8”, “R8” são de:

Fracção	Valor (MOP)
A8	4.893.800
B8	4.129.200
C8	4.129.200
D8	4.129.200

E8	5.438.400
F8	4.317.600
G8	4.364.200
H8	4.235.000
I8	3.885.200
J8	6.491.520
K8	4.129.200
L8	4.557.360
M8	4.129.200
N8	6.783.000
O8	4.317.600
P8	4.235.200
Q8	4.364.200
R8	5.022.960
Valor total:	MOP\$83.552.040

- q) É de MOP\$244.348.520 o valor total das 54 fracções autónomas requeridas.

b) De Direito.

O fundamento do recurso relativo à propriedade dos bens arrestados.

Nos termos do disposto no art. 596º do CC, pelo cumprimento da obrigação respondem os bens do devedor, seja devedor principal ou não. Para conservação dessa garantia, o credor pode, entre outros meios, requerer o arresto de bens do devedor, ou seja requerer a apreensão judicial desses bens (arts. 615º, nº 1 do CC e 315º do CPC).

A decisão recorrida considerou que os bens arrestados são propriedade do devedor recorrente por haver sentença judicial que assim o reconheceu com trânsito em julgado após Acórdão do Tribunal de Última Instância de 30/07/2025 (pontos j. e k. dos respectivos factos provados). Por sua vez, o recorrente não impugnando que tal factualidade esteja provada, vem dizer que, estando registada a favor de terceiro a aquisição do direito de propriedade sobre tais bens, presume-se que este terceiro é o respectivo proprietário e, por isso, não podem ser arrestados. Indicou o documento de fls. 216 verso dos presentes autos para suporte da sua afirmação de registo da aquisição a favor de terceiro.

É claro que o recorrente não tem razão. A aquisição registada a favor de terceiro que o recorrente invoca foi precisamente a aquisição que foi declarada nula por decisão judicial transitada em julgado e a inscrição dessa aquisição, datada do

ano de 2008 é precisamente a que foi ordenada cancelar pela mesma decisão em 2025, como resulta de fls. 216 e 217 e do douto acórdão do Tribunal de Última Instância de fls. 32 a 67.

Nestas circunstâncias é evidente que a presunção de propriedade do titular inscrito advinda do registo que o recorrente invoca (art. 7º do Código do Registo Predial) está claramente ilidida por prova do facto contrário ao facto registado que se presume verdadeiro por presunção legal, ou seja, por prova que o direito de propriedade pertence ao recorrente e não ao titular inscrito, como se disciplina no art. 343º, nº 2 do CC sobre a ilisão das presunções legais. Acresce que, como é evidente, não é necessário pedir o cancelamento da inscrição nos termos do art. 8º do Código do Registo Predial, uma vez que já está ordenado o seu cancelamento e já está declarado que o titular inscrito não é proprietário. Acresce ainda que, no caso, o registo não é constitutivo do direito de propriedade em questão.

Nem é fácil de entender que o recorrente:

- tenha intentado contra um terceiro uma acção judicial para obter declaração de nulidade do contrato pelo qual esse terceiro adquiriu os bens arrestados; para ser ordenado o cancelamento do registo da aquisição e para ser ele próprio, o recorrente, reconhecido como adquirente;

- tenha vencido essa acção em última instância;

- venha agora dizer que não é o proprietário daqueles bens porquanto se presume que o proprietário é o seu adversário vencido, o qual ainda consta do registo como adquirente.

Improcede, pois, este fundamento do recurso.

O fundamento do recurso relativo ao interesse processual.

Como se disse, afigura-se que o recorrente não reconduziu a fundamento do seu recurso uma questão que levantou sobre o interesse processual, tendo-a reconduzido a um factor de demonstração da falta de justo receio da perda da garantia patrimonial, como refere na parte final do ponto II do “corpo” das respectivas alegações de recurso, que, assim, não espelha a sua conclusão XVI.

Não se abordará, pois, este pressuposto processual, relegando-se a questão para condição de acção ou requisito de procedência do arresto a conhecer a propósito do fundamento do recurso relativo ao “justo receio”.

O fundamento do recurso relativo ao erro de julgamento sobre a existência de justo receio de perda da garantia do crédito.

As partes não disputam que a procedência do procedimento cautelar de arresto depende da verificação de dois requisitos (probabilidade da existência de um crédito do requerente sobre o requerido e existência de justo receio de perda da garantia patrimonial desse crédito, que é constituída pelo património do devedor).

As partes também não disputam que se verifica o requisito da probabilidade da existência do crédito da requerente sobre o requerido nem disputam que o justo receio de perda da garantia daquele crédito, cuja existência serve de fundamento à procedência da pretensão de arresto, se trata de uma conclusão a retirar da avaliação de factos concretos de acordo com o que deles normalmente resulta nas normais situações da vida do dia-a-dia em sociedade.

Estão certas as partes quanto a estes aspectos, razão por que não há necessidade de desperdiçar análise a tal propósito. Efectivamente, não é objecto de dúvida razoável, designadamente que o justo receio de perda da garantia patrimonial do crédito da requerente, que justifica o arresto, não é o receio meramente subjectivo da requerente, mas aquele que resulta objectivamente para a generalidade das pessoas a partir de factos concretos submetidos a um juízo de probabilidade em termos de normalidade da vida. Na verdade, para conservação da garantia do seu crédito que é constituída pelos bens do devedor, pode requerer arresto desses bens o credor que tenha uma justificação para ter receio de vir a perder aquela garantia e só terá tal justificação se o receio de perda lhe resultar de factos que apontem para que, nas situações semelhantes da vida corrente é frequente a ocorrência da referida perda. Por outro lado, já o credor não terá justificação para que o seu receio de perda da garantia legitime que cautelarmente se bloqueiem bens do devedor se esse seu receio de perda lhe resulta de meros “medos próprios de credor” desligados daquelas situações onde é frequente a ocorrência da referida perda.

As partes também concordam que estão provados três factos: que o recorrente ainda não pagou o crédito da recorrida; que o recorrente não tem outros bens além de 105 fracções autónomas de prédio urbano e que concedeu poderes a terceiros para venderem essas 105 fracções

O recorrente não concorda com o julgamento que a decisão recorrida fez desses factos para concluir que deles, quando submetidos ao crivo da normalidade da vida, resulta demonstrado que existe o referido justo receio de perda da garantia patrimonial constituída pelo património do próprio recorrente, ou, dito de outro modo, para concluir que há uma justificação para que a requerente do arresto esteja receosa de perder o acesso aos bens do devedor para satisfação do seu crédito.

Os factos em causa desenham a seguinte situação:

- há cerca de 20 anos o recorrente foi condenado a pagar à recorrida determinada quantia e ainda não a pagou voluntária ou coercivamente na acção executiva que foi instaurada para o efeito;

- nessa acção executiva foram penhoradas posições contratuais do recorrente como promitente-comprador de fracções autónomas de prédio urbano;

- o recorrente foi declarado adquirente dessas fracções autónomas em acção de preferência que interpôs;

- o recorrente concedeu poderes a terceiro para proceder à venda de tais fracções autónomas;

- não é conhecido outro património ao recorrente.

O que indicia tal situação fáctica em termos de normalidade da vida?

A resposta afigura-se evidente. Indicia que, se o recorrente actuar da forma que é a mais frequente em situações semelhantes àquela em que se encontra, vende, se puder, as fracções de que é proprietário, continua a não pagar em coerência com a sua conduta de duas décadas e ocultará o preço que eventualmente receber, pois que este é muito mais fácil de ocultar do que as fracções, assim se perdendo a garantia do crédito da recorrida. Não tendo o recorrente outros bens, a recorrida não terá acesso a bens para ver satisfeito o seu crédito. Trata-se das situações da normalidade do funcionamento da sociedade real, não da sociedade ideal.

Tudo o mais que o recorrente disse em sede das suas alegações de recurso é irrealista, não pertencendo à normalidade da vida nem ao que indiciam as regras da experiência.

Designadamente:

- diz o recorrente que a aquisição das 105 fracções enriquecem o seu património em vez de o diminuírem. Mas é evidente que não é daí que vem receio, mas da venda que se propõe fazer através de terceiros. Aqui o recorrente confunde a fonte do receio.

- diz que a decisão recorrida não se suporta na diminuição do património do Requerido, tanto que tal facto nem foi alegado pela Requerente, mas antes no aumento do património, pois com o trânsito em julgado da decisão do Tribunal de Última Instância proferida no âmbito do processo CV2-08-0073-CAO, o Recorrente tornar-se-á proprietário de mais de uma centena de fracções autónomas. Aqui o recorrente confunde aquilo em que se fundou a decisão que impugnou, pois que dela resulta claramente que não funda a conclusão do receio no aumento de património.

- diz que, devido ao estado actual do mercado imobiliário, o Requerido não teria qualquer possibilidade de dissipar património que consista em 105 fracções autónomas, donde cai por terra a tese de que o Requerido não teria bens suficientes para garantir o crédito da Requerente. Aqui a falha do recorrente é de outra espécie. Esta impossibilidade de dissipação é um facto novo e, por isso, só pode ser feita valer em sede de oposição ao arresto, mas não em sede de recurso, excepto se se tratasse de facto que este tribunal pudesse conhecer, designadamente por essa impossibilidade ser facto notório ou de conhecimento oficioso. Em sede de recurso esgrím-se razões de discordância com as razões da decisão recorrida, mas não a existência de outras razões que, se tivessem sido ponderadas antes da decisão recorrida, esta não teria sido proferida como foi. Estas novas razões que o tribunal que decretou o arresto não considerou nem tinha que considerar esgrím-se em sede de oposição e não de recurso. É o que resulta dos arts. 333º e 337º do CPC.

- diz que a Requerente tem registada a seu favor a penhora do direito de aquisição resultante dos contratos promessa que o Requerido celebrou com a C, Limitada referentes às 105 fracções autónomas, sendo que esta penhora é suficiente

para afastar qualquer receio de perda de garantia patrimonial. Aqui o recorrente despreza uma das causas de extinção das obrigações, a confusão (arts. 859º e seg. do CC). Despreza que com a aquisição efectiva pelo credor se extingue o direito de aquisição penhorado. A penhora do direito de aquisição significa que a promitente vendedora “J” teria de cumprir a promessa de venda perante pessoa diversa do recorrente promitente-comprador se assim lhe fosse ordenado na execução onde foi penhorado o direito de aquisição. A decisão do tribunal de transferir da “J” para o recorrente” extingue a obrigação da “J”, assim extinguindo o bem penhorado que já não pode ser vendido em execução para que a “J cumpra perante o comprador da acção executiva. Porém, aquela decisão judicial não transfere para as fracções autónomas a penhora da posição contratual de promitente-comprador com eventual direito à execução específica e a indemnização pelo dobro do sinal e de eventual dano excedente. É esta fenomenologia jurídica que o recorrente despreza.

- diz que, sendo certo que o Requerido não é titular das fracções aqui em causa, com a aquisição das mesmas, a penhora do direito de aquisição do Requerido passa a incidir sobre os referidos imóveis, ao abrigo do art. 747º, nº 3 do CPC, faltando interesse processual para requerer o arresto. Aqui confunde o direito de crédito de promitente-comprador que foi penhorado, a exercer contra o promitente vendedor, com o que sejam expectativas de execução.

Do que antecede conclui-se, pois, que não merece qualquer reparo o juízo feito pelo tribunal recorrido sobre a existência de justo receio de perda da garantia patrimonial do crédito da recorrida, uma vez que tal juízo pondera devidamente os factos provados em confronto com as regras da experiência da vida para concluir como concluiu que o receio da recorrida, de perder a garantia patrimonial do seu crédito, é justificado em factos que lho causam como causariam à generalidade das pessoas. A requerente do arresto, aqui recorrida, tem, pois, justificação para ter o receio que tem de se vir a perder a garantia do seu crédito. É justo e justificado o seu receio.

*

III – DECISÃO.

Pelo que fica exposto, acordam os juizes do Tribunal de Segunda Instância em negar provimento ao recurso, mantendo-se a decisão recorrida.

Custas a cargo do recorrente.

Registe e notifique.

RAEM, 17 de Junho de 2026

Jerónimo Alberto Gonçalves Santos

Choi Mou Pan

Fong Man Chong