

Processo n.º 589/2025 (Autos de recurso jurisdicional em matéria cível)

Decisão recorrida proferida no processo nº CV2-21-0076-CAO

Relator: Jerónimo A. Gonçalves Santos

Data: 12/Fevereiro/2026

Descritores:

- Extinção do direito de preferência do comproprietário por renúncia do titular.
- Consentimento de ambos os cônjuges preferentes no caso de o direito de compropriedade ser bem comum do casal e recair sobre imóveis.
- Cancelamento do registo da aquisição preferida.

SUMÁRIO

1 – O direito de preferência do comproprietário de bens imóveis, sendo um direito real inerente a coisas imóveis, está sujeito ao regime dos imóveis, nos termos do art. 195º, nº 3 do CC.

2 – Sendo bem comum do casal o direito de compropriedade sobre imóveis, é necessário o consentimento de ambos os cônjuges para se extinguir por renúncia do respectivo titular o direito de preferência do comproprietário.

3 – Procedendo a acção de preferência do comproprietário, não há que cancelar a inscrição da aquisição a favor do comprador preferido por não haver extinção do direito registado nem vício do registo ou do facto inscrito.

Jerónimo Alberto Gonçalves Santos

Proc. nº 589/2025

(Decisão recorrida proferida no processo nº CV2-21-0076-CAO)

Recorrente : A

Recorridos : B

C(ausente, a cônjuge do B)

D

F(ausente, a cônjuge do D)

Acordam no Tribunal de Segunda Instância da RAEM

I – RELATÓRIO.

A recorrente casou com G no regime de bens de comunhão de adquiridos e ambos os cônjuges detinham como bem comum do respectivo casal, em compropriedade com outros comproprietários, três quotas indivisas de $\frac{1}{4}$ cada uma no direito de propriedade de três fracções autónomas de um mesmo prédio urbano, denominadas “G3”, “H3” e “I3”;

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

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

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

Por esse outro comproprietário ter vendido as quotas que também detinha nas mesmas três fracções, intentou a recorrente, contra os compradores e os

vendedores, acção de preferência pretendendo passar a ocupar o lugar do terceiro comprador e ser ela a adquirir as quotas vendidas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dito de outro modo e em teor mais genérico, cabe saber se a renúncia ao direito de preferência do comproprietário de imóveis feita por apenas um dos cônjuges vincula o outro cônjuge se o regime de bens do casamento for o da

comunhão de adquiridos e a preferência se reportar à compropriedade que é bem comum do casal.

*

Nada obstando e colhidos os vistos, cumpre decidir o objecto do recurso delimitado pelas conclusões da recorrente e pelas questões de conhecimento oficioso, cabendo, pois, apreciar e decidir, além de eventuais questões de conhecimento oficioso, apenas se a renúncia que o marido da recorrente fez em relação ao direito de preferência comum do casal comproprietário é eficaz em relação à própria recorrente de modo que extinguiu o seu direito de preferência. Com efeito, não se discute que a requerente e o casal que constituiu com o seu marido tinham direito de preferir na mencionada venda antes de o marido da recorrente ter renunciado ao seu exercício.

II – FUNDAMENTAÇÃO.

Uma vez que a única questão a apreciar e decidir consiste em saber se se extinguiu por renúncia de apenas um dos cônjuges o direito de preferência pertencente em comunhão conjugal ao casal (pelo facto de ser titular, também como bem comum ou em comunhão conjugal, de um direito de compropriedade), há, em primeiro lugar, que localizar a questão para se saber onde procurar a solução.

É uma questão relativa ao exercício do direito de compropriedade; uma questão relativa ao exercício do direito de preferência do comproprietário; ou uma questão relativa ao exercício dos direitos patrimoniais pertencentes em comunhão conjugal aos cônjuges? É, pela sua natureza, uma questão primeiramente de Direitos Reais e secundariamente de Direito da Família ou é uma questão primeiramente de Direito da Família e secundariamente de Direitos Reais?

A renúncia ao direito de preferência do comproprietário por parte do titular de tal direito, enquanto facto com efeitos extintivos desse mesmo direito, pode ser perspectivada como uma vicissitude do direito de compropriedade, como uma vicissitude autónoma do direito de preferência ou como uma vicissitude do direito

patrimonial dos cônjuges sobre o conjunto patrimonial titulado em comunhão conjugal.

Afigura-se claro que a questão não pertence por natureza ao direito de compropriedade, pois que este direito, pela sua função e pelo seu objecto é um direito de propriedade titulado em comum que permite aos titulares, em conjunto, usar, fruir e dispôr de uma coisa (arts. 1301º e 1229º do CC). O direito de compropriedade, por si só, não concede a faculdade de adquirir outras coisas diferentes da coisa objecto da compropriedade. E é concebível que não se atribua aos proprietários qualquer direito de preferência relativa às demais quotas da compropriedade.

Afigura-se claro que a questão também não pertence por natureza ao direito patrimonial dos cônjuges sobre a massa que compõe o património do casal, pois que este direito se destina à condução da vida familiar, cuja “*direcção*” “*pertence a ambos os cônjuges, que devem acordar sobre a orientação da vida em comum tendo em conta o bem da família e os interesses de um e outro*” (art. 1532º, nº 2 do CC).

A natureza da questão respeita, pois, directamente ao exercício do direito de preferência, cuja função e objecto é permitir ao seu titular adquirir uma ou várias coisas ou direitos. E respeita a uma forma especial de exercício, a extinção de tal direito de preferência por renúncia do seu titular, uma forma de disposição/alienação de direitos.

Aqui chegados, qualificada a situação como extintiva de um direito, para lhe determinar o regime jurídico há que considerar outra característica deste direito: é um direito real. Crê-se indubitável e dispensador de outras considerações.

Avançando na análise, ponderando que o direito de preferência do comproprietário é um direito real, esse direito tem inerência a uma coisa. É um direito inerente, ou seja um direito com uma ligação íntima com a coisa sobre que recai. A preferência do comproprietário é inerente à coisa em compropriedade e às respectivas quotas.

Ora, tratando-se de um direito real inerente a uma coisa imóvel, está sujeito ao regime dos imóveis. Com efeito, dispõe o art. 195º, nº 3 do CC que “*os direitos*

reais inerentes às coisas imóveis estão sujeitos, salvo disposição em contrário, ao regime dos imóveis”. Diferentemente do anterior Código Civil, deixou de qualificar-se como coisas imóveis os direitos inerentes aos imóveis.

O direito de preferência nos presentes autos estava ainda rodeado de outra vicissitude no momento da sua alegada extinção (antes de 2016): era titulado em comunhão conjugal, o que determina que o seu exercício, seja para renúncia ou manutenção e defesa seja influenciado pela situação de comunhão conjugal.

O art. 1308º do CC não determina que se aplique o disposto no art. 413º ao exercício do direito de preferência do comproprietário titulado por mais que um titular, mas dispõe o art. 1300º do mesmo código que *“as regras da compropriedade são aplicáveis, com as necessárias adaptações, à comunhão de quaisquer outros direitos, sem prejuízo do disposto especialmente para cada um deles”*.

Para o que aqui releva, resulta deste normativo que ao direito de preferência pertencente a uma pluralidade de titulares se aplicam as regras da compropriedade, sem prejuízo das regras especiais do próprio direito de preferência. É a afirmação do princípio de prevalência da norma especial sobre a norma geral, pois que a norma especial tem todos os elementos típicos da norma geral e ainda outros elementos especializantes que determinam a sua aplicação às situações que, além dos elementos da norma geral, contenham também os elementos de especialidade.

Directamente, este normativo não dispõe que a aplicação das regras da compropriedade não prevalecem sobre as regras específicas de outras formas de comunhão de direitos, designadamente da comunhão conjugal. Mas não é necessário dizê-lo expressamente, pois é evidente que a aplicação geral das regras da compropriedade a outras formas de comunhão de direitos tem de ser feita também sem prejuízo das regras especiais das diversas formas de comunhão. Com efeito, por princípio, a norma especial prevalece sobre a norma geral. Assim, por exemplo, o direito do comproprietário a não permanecer na indivisão (art. 1311º CC), não é aplicável ao cônjuge enquanto não cessar a comunhão conjugal patrimonial, designadamente por divórcio ou convenção pós-nupcial. Enquanto o comproprietário pode em qualquer momento pedir a divisão da coisa comum, o

cônjuge não pode em qualquer momento pedir a partilha dos bens comuns.

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

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

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

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

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

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

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

Quanto ao cancelamento do registo.

Quanto ao pedido de cancelamento do registo predial da aquisição por compra inscrito a favor do recorrido já a pretensão da recorrente não procede, pois que depende da extinção do direito registado ou de vício no registo ou no facto registado e não se extinguiu o direito registado, apenas se substituiu o respectivo titular, nem o registo ou o facto registado padecem de qualquer vício que determine o cancelamento.

Nos termos do artigo 14º do Código de Registo Predial, “*Os registos são cancelados com base na extinção dos direitos, ónus ou encargos neles definidos ou em execução de decisão judicial transitada em julgado.*”

Porém, o direito inscrito a favor do recorrido não se extinguiu, apenas se modificou subjectivamente “por substituição do comprador”. Em termos subjectivos mudou de sujeito titular.

Deve, pois, proceder-se ao averbamento da decisão final da acção de preferência inscrita a favor da recorrente e não ao cancelamento da aquisição pelo recorrido preferido (art. 96º, nº 1, al. p) do Código do Registo Predial).

Nestes termos, improcede o pedido de cancelamento do registo.

III – DECISÃO.

Pelo que fica exposto, acordam os juízes do Tribunal de Segunda Instância em julgar procedente o recurso e, em consequência, revogar a decisão recorrida e reconhecer que a Recorrente tem direito de preferência na compra que os primeiros

Réus Recorridos, B e sua mulher C, fizeram aos segundos Réus Recorridos, D e sua mulher F dos quartos indivisos das fracções “G3”, do 3º andar “G”, “H3”, do 3º andar “H”, e “I3”, e 3º andar “I”, todas para escritório, do prédio urbano, sito em Macau, com os n.ºs ... a ... da Avenida, n.ºs ... a ... da Rua, n.ºs ... a ... da Rua, e n.ºs ... a ... da Alameda, denominado “Jardim XXX”, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 2****, a fls. 138, do Livro B**; e inscrito na matriz predial sob o n.º 7****.

Custas a cargo do recorrido B.

Registe e notifique.

12 de Fevereiro de 2026

Jerónimo Alberto Gonçalves Santos

Seng Ioi Man

Choi Mou Pan