

**澳門特別行政區**  
**中級法院合議庭裁判**

卷宗編號：246/2025

(民事及勞動上訴卷宗)

裁判日期：2025年9月11日

上訴人：A

被上訴人：B, Limitada

\*\*\*

**一、 案件概述**

在原審法院進行的簡易執行裁判案（附件B）是由請求執行人/被提出異議人**B, Limitada**（本上訴中的“被上訴人”）針對被執行人/提出異議人**A**（本上訴中的“上訴人”）所提起。

及後，被執行人/提出異議人對上述裁判案提起了對執行的異議案（附件C）。

經相應程序，原審法院在附件C作出被上訴批示。

被執行人/提出異議人**A**不服上述批示並提出上訴。為此，被

執行人/提出異議人提交其上訴理由陳述，當中載有以下結論：

1. Vem o presente recurso interposto da decisão proferida pelo Mm.º Juiz *a quo* a fls. 121 a 127 dos presentes autos, a qual indeferiu a oposição à penhora deduzida pelo Recorrente ora Executado respeitante ao direito de aquisição resultante dos contratos promessa que o Recorrente celebrou com a C, Limitada (doravante designada por C), alvo de discussão numa acção da execução específica que corre os seus termos no 2.º Juízo Cível do TJB sob o Proc. n.º 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”, “L13”, “M13”, “N13”, “O13”, “P13”, “Q13” e “R13”, para escritório, do prédio, em propriedade horizontal, denominado por “D” - lote N15, 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, descrito na Conservatória do registo Predial de Macau, sob o n.º 2XXX4 a fls. XX do livro BXX4A, inscrito na respectiva matriz predial sob o n.º 7XXX9.

#### **Da impugnação do modo da subida e do efeito atribuído ao presente recurso**

2. Conforme despacho proferido pelo Mm.º Juiz *a quo* a fls. 146 dos autos, o presente recurso foi admitido com subida imediata e em separado, sendo-lhe atribuído efeito meramente devolutivo, nos termos do disposto na 1.ª parte da alínea c) do n.º 1 do art. 817º do CPC.

3. Inconformado com o despacho acima referido, vem agora o ora Recorrente impugnar o modo de subida e o efeito atribuído pelo Mm.º Juiz *a quo* ao presente recurso, à luz do n.º 4 do art. 594.º do CPC.

4. Nos termos do disposto na al. c) do n.º 1 do art. 817º do CPC, os recursos interpostos antes da efectivação da penhora, incluindo a apreciação da oposição eventualmente deduzida, sobem conjuntamente quando a penhora esteja finda.

5. O Mm.º Juiz *a quo* entende que o presente recurso deve subir em separado, e não nos próprios autos da execução.

6. Entretanto, quanto à questão do modo de subida dos recursos referidos na al. c) do n.º 1 do art. 817º do CPC, o Douto Tribunal de Segunda Instância já se

pronuncia de forma fundamentada no Acórdão proferido no Proc. n.º 48/2002 de 31 de Outubro de 2002, no sentido de que estes recursos devem subir nos próprios autos de acção executiva e têm efeito suspensivo.

7. O ora Recorrente sufraga integralmente o entendimento plasmado no Acórdão do douto Tribunal de Segunda Instância acima mencionado.

8. Por conseguinte, **vem requerer o Mm.º Juiz Relator se digne ordenar nos termos do disposto na al. b) do n.º 1 do art. 619.º do CPC a correção da qualificação dada ao presente recurso, determinando que o presente recurso suba nos próprios autos da execução e tenha efeito suspensivo, ao abrigo do disposto na 1.ª parte da alínea c) do n.º 1 do art. 817.º e do n.º 1 do art. 607.º do CPC.**

#### **Da nulidade da decisão recorrida pelo excesso de pronúncia e pela violação do princípio dispositivo**

9. A Recorrida ora Exequente requereu no requerimento inicial da execução junto do Mm.º Juiz *a quo* a efectuação da penhora que incide sobre o seguinte objecto: “Atendendo a que se trata de execução fundada em sentença, requerem a V.Exa., ao abrigo do Art. 818.º do C.P.C., se digne ordenar a **penhora imediata** dos seguintes bens do Executado A, portador do passaporte da R.P.C. n.º P3XXX10:

- **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”, “L13”, “M13”, “N13”, “O13”, “P13”, “Q13” e “R13”, para escritório, do prédio, em propriedade horizontal, denominado por “D” - lote N15, 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 BXX4A, inscritas na respectiva matriz predial sob o n.º 7XXX9,”

(negado e sublinhado nossos)

10. Com o acima exposto, a Recorrida requereu a penhora do **direito real de aquisição**, e não a da **expectativa de aquisição** relativas às 105 fracções acima referidas.

11. Como é consabido, o direito real de aquisição e a expectativa da aquisição constituem figuras totalmente diferentes, sendo a primeira um direito subjectivo já existente e a segunda uma mera expectativa jurídica no caminho da formação sucessiva de um direito que possa existir e que mereça de tutela do Direito.

12. Na verdade, no despacho proferido a fls. 193 dos autos de execução, o Juiz a quo decidiu que “按CPC747°/1的規定，批准對被執行人於卷宗CV2-08-0073-CAO內就權利取得之期待進行查封。”

13. Mais, a decisão recorrida também se baseia nos seguintes fundamentos:

*“Salvo o devido respeito por opinião diversa, na nossa opinião, com a pendência da acção (processo n.º CV2-08-0073-CAO), **já foi formada a expectativa do ora Embargante a adquirir a propriedade das fracções acima mencionadas.** (...)*

*Da resenha acima feita, somos de opinião que **a expectativa de aquisição do Embargante das fracções autónomas referidas é possível, fundada e justificada**, neste aspecto, basta ler as fundamentações expostas nas decisões do TJB e TSI.”* (negado e sublinhado nossos)

14. De facto, conforme n.º 3 do art. 563.º do CPC, o juiz ocupa-se apenas das questões suscitadas pelas partes, salvo se a lei lhe permitir ou impuser o conhecimento oficioso de outras.

15. Mais, de acordo com disposto no n.º 1 do art. 564.º do CPC, a sentença não pode condenar em quantidade superior ou em objecto diversos do que se pedir.

16. Como se refere acima, **a Recorrida nunca requereu a penhora da expectativa da aquisição, mas sim apenas a penhora do direito de aquisição**, e não se trata de uma questão que é do conhecimento oficioso.

17. Pelo que, **a decisão recorrida ao apreciar e decidir sobre a matéria da penhora da expectativa da aquisição, pedido este que nunca foi suscitado pela Recorrida, padecerá dos vícios do excesso de pronúncia e da violação do princípio dispositivo e, por conseguinte, deverá ser considerada como nula ao abrigo do disposto nas als. d) e e) do art. 571.º do CPC.**

#### **Excepção do caso julgado**

18. Na verdade, a Recorrida ora Exequente já tinha suscitado o mesmo pedido contra o Recorrente, i.e., da efecutação da penhora do direito de aquisição respeitantes

às 105 fracções em causa contra o Recorrente, no Apenso A da presente execução (CV3-04-0011-CAO-A).

19. No entanto, este pedido foi indeferido pelo Mm.º Juiz do TJB no **despacho proferido a fls. 102 do Proc. n.º CV3-04-0011-CAO-A**, em que se entende que o fundamento constitutivo para este direito consiste numa decisão do tribunal e não num negócio jurídico, não existe portanto qualquer direito de aquisição ou expectativa referida na lei, pelo que não constitui qualquer direito de aquisição ou expectativa da aquisição exigida pelo art. 747º . do CPC, e a Recorrida não chegou a recorrer desta decisão.

20. A execução que corre seus termos sob n.º CV3-04-0011-CAO-A foi declarada **extinta** por causa da **deserção**.

21. E veio a Recorrida intentar uma nova execução no Apenso B sob n.º CV3-04-0011-CAO-B (que é a presente acção) e requerer novamente o mesmo pedido, o qual foi deferido.

22. Ora, nos termos do disposto no n.º 1 do art. 416.º do CPC, quando se verifica a tríplice identidade, i.e., os sujeitos, o pedido e a causa de pedir, há repetição da causa que dá lugar à excepção do caso julgado quando a decisão já transitou em julgado.

23. *In casu*, verifica-se obviamente a tríplice identidade quanto aos sujeitos, ao pedido e à causa de pedir, e a decisão proferida a fls. 102 no Proc. n.º CV3-04-0011-CAO-A já transitou em julgado.

24. Sendo assim, **tratando-se de uma excepção dilatória do conhecimento oficioso nos termos do disposto no art. 414.º , deverá ser julgada procedente a excepção do caso julgado quanto ao pedido da penhora do direito de aquisição relativa às 105 fracções em apreço e, conseqüentemente, devendo ser revogada a decisão recorrida e ordenado o levantamento da penhora efectuada, ao abrigo do disposto no art. 416.º do CPC.**

25. Caso assim não se entenda, por mera cautela do patrocínio, vem expor e requerer o seguinte:

#### **Erro na aplicação do direito da decisão recorrida**

26. O ora Recorrente está a crer que quer o pedido da penhora do direito de aquisição quer da alegada expectativa da aquisição quanto às 105 fracções em causa, nenhum dele pode proceder.

27. Tal como referido na decisão recorrida, as 105 fracções em apreço já foram todas vendidas pela C a outrem.

28. Portanto, **neste momento a Sociedade Amold não é nenhuma devedora perante o Recorrido.**

29. Pelo que, é impossível a penhora de qualquer direito do Recorrido na qualidade do promitente-comprador contra a C na qualidade da promitente-vendedora.

30. Por outro lado, mesmo que esteja a correr uma acção (i.e., Processo n.º CV2-08-0073-CAO) a pôr em causa estas vendas, resulta claramente das informações prestadas pela própria Recorrida constantes das fls. 36 a 166v dos presentes autos que **a acção se encontra neste momento no estado da pendência, não havendo ainda qualquer decisão transitada em julgado.**

31. Ora, salvo devido respeito pela melhor opinião, **não existe neste momento qualquer “direito subjectivo” do Recorrido que seja susceptível de penhora** antes de o mesmo lograr obter uma decisão já transitada em julgado e que lhe seja totalmente favorável no Processo n.º CV2-08-0073-CAO.

32. Por outro lado, neste caso também não existe qualquer expectativa jurídica da aquisição que merece a tutela do direito por parte da ora Recorrida susceptível de penhora.

33. Nos presentes autos, as meras esperanças que o Recorrente eventualmente terá no Proc. n.º CV2-08-0073-CAO não poderão ser qualificadas como “*expectativas jurídicas de aquisição*” merecedores de tutela legal, na medida em que **o Tribunal gozará sempre de toda a liberdade de decisão, não estando o mesmo “limitado” ou “afectado” de forma nenhuma por qualquer esperança por parte da Recorrida ora Executado neste processo.**

34. **Não se pode confundir a expectativa de aquisição com a expectativa jurídica processual de vir a obter ganho de causa.**

35. Na verdade, a Lei não confere qualquer protecção legal quanto à eventual improcedência da acção acima referida, e o Recorrente também não dispõe de qualquer meio ou mecanismo que lhe possa assegurar quanto possível a aquisição futura do direito.

36. Pelo que, a não ser que já tenha sido proferida uma decisão transitada em julgado naquele processo e que a acção seja julgada totalmente procedente a favor do Recorrente, **o que este neste momento gozará é, apenas é tão-só, das expectativas de facto, insusceptíveis de ser penhoradas na presente execução.**

37. Por fim, o procedimento para efectuar a penhora das eventuais expectativas de aquisição faz-se através da **notificação ao devedor do executado**, nos termos do disposto do art. 742.º, n.º 1 *ex vi* do art. 747.º, n.º 1 do CPC.

38. Ora, *in casu*, em relação aos contratos promessa em causa, **não existe qualquer devedor do Executado ora Recorrente passível de ser notificado para efectuar a respectiva penhora.**

39. Tal como referido acima, com as vendas definitivas das fracções em apreço, a C já não é devedora nenhuma do Executado, muito menos o próprio Tribunal que aprecia o Processo n.º CV2-08-0073-CAO.

40. Portanto, em termos processuais, é igualmente impossível a efectuação da penhora do alegado direito ou das expectativas de facto do direito da aquisição do Recorrente no Processo n.º CV2-08-0073-CAO.

41. Pelo exposto, não se verificando neste momento qualquer direito subjectivo da aquisição por parte do Recorrente, nem existindo qualquer devedor do Recorrente com base nos contratos promessa celebrados em causa, nem sendo susceptíveis da penhora as meras expectativas de facto que o Recorrente eventualmente terá na acção n.º CV2-08-0073-CAO, bem como sendo igualmente impossível a efectuação da penhora das mesmas em termos processuais, deverá ser revogada a decisão recorrida e ser ordenado o levantamento da penhora deferida.

\*

請求執行人/被提出異議人作出卷宗第19至28頁的答覆，主張應裁定上訴理由不成立，並維持被上訴批示。

\*

就原審法院為上訴所訂定的分開上呈及僅具移審效力，上訴人在其上訴陳述中，主張是次上訴應改為連同執行卷宗上呈，且具中止效力。

本上訴附卷(附件D)上呈後，裁判書製作法官作出卷宗第193及其背頁批示，決定維持原審法院法官所訂定的上呈方式及效力。

各助審法官已對卷宗進行檢閱。

現對案件進行審理。

\*\*\*

## 二、 訴訟前提

本院對此案具有管轄權。

本案訴訟形式恰當及有效。

訴訟雙方具有當事人能力及正當性，且已適當地被代理。

不存在待解決之無效、抗辯或其他先決問題。

\*\*\*

### 三、 事實

對是次上訴的審理而言，以下事實屬重要並視為獲得證實：

1. 請求執行人/被提出異議人B, Limitada (本上訴中的“被上訴人”)，針對被執行人/提出異議人A (本上訴中的“上訴人”)提起通常宣告訴訟程序。
2. 被上訴人以上述通常宣告訴訟程序中的給付判決為依據，針對上訴人提起執执行程序(附件A)。該執执行程序的最初聲請狀副本載於本附件第181至185背頁，當中內容在此視為全部轉錄。
3. 在上述執执行程序(附件A)中，原審法院法官作出了以下批示：  
(見本附卷第186頁)

“卷宗第90頁、95至97頁及第99-101頁：

根據請求執行人向法庭說明的內容，除了對不同見解給予應有尊重外，請求執行人所要求查封的權利不構成《民事訴訟法典》第747條所規定的取得權或取得之期待，因為請求執行人所聲稱的權利嚴格意義上屬尚未存在的權利，有關權利的出現完全取決於法院作出有利於被執行人的給付

判決，故此，創設該項權利的依據並非所訂立的法律行為而是法院的判決，這裏不存在法律所指的取得權或期待。

另外，須提出的問題是，假設批准了該項查封聲請，日後在程序內須予以變賣的財產為何？而事實上，不能忘記的是被執行人主張的該項債權也是建基於其作為預約取得人的合同地位，所以一切權利的源頭都是已獲批准查封的預約取得權，因而無必要查封其他因預約取得人的合同地位而產生的金錢權利，除非有關預約合同最終獲解除，此時，方允許查封獲判處的債權，然而，這並非本案的情況，因為至今仍未有任何給付判決的作出。

此外，根據對權利查封的規則，若對債權作出查封，有關通知是向債務人作出，而非向作出給付判決的法院作出（見《民事訴訟法典》第742條第1款）。

綜上所述，本人不批准請求執行人於第90頁、95至97頁及第99-101頁提出的查封請求。”

4. 2022年3月24日，在上述執执行程序(附件A)中，原審法院法官作出決定，基於案件處於棄置狀態而宣告其消滅。(見本附卷第187頁)
5. 2022年5月20日，被上訴人再次針對上訴人提起執执行程序(附件B)。該執执行程序的最初聲請狀副本載於本附件第44至48頁，當中內容在此視為全部轉錄。
6. 2022年7月26日，在上述執执行程序(附件B)中，原審法院法官作出了以下批示：(見本附卷第180頁)

“按CPC747/1的規定，批准對被執行人於卷宗CV2-08-0073-CAO內就權利取得之期待進行查封。

作出通知及適當措施。”

7. 其後，上訴人提起對執行的異議案(附件C)。在該附件當中，原審法院法官作出了以下被上訴批示：(該批示副載於本附卷第37背頁至第38背頁)

“...

**Da oposição da penhora**

Nos autos da presente execução, foram penhorados, por despacho de fls. 193, os direitos ou expectativas de aquisição das 105 fracções autónomas (mais bem identificadas nos autos principais) do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 2XXX4, tais direitos de aquisição alegadamente resultantes dos contratos-promessa celebrados entre o ora Embargante e a C, mas depois, esta sociedade vendeu todas as 105 fracções a outrem. Em face desta realidade, o Embargante instaurou a acção declarativa contra Arnold e os subsequentes adquirentes das fracções autónomas, que corre os seus termos no processo n.º CV2-08-0073-CAO, para declarar nulos os contratos de compra e venda e obter a execução específica dos contratos-promessa incumpridos.

O Embargante considera que não seja possível a penhora dos alegados direitos de aquisição, por todas as fracções, alvo do contratos-promessa, já foram vendidas a outrem.

Salvo o devido respeito por opinião diversa, na nossa opinião, com a pendência da acção (processo n.º CV2-08-0073-CAO), já foi formada a expectativa do ora Embargante a adquirir a propriedade das fracções acima mencionadas. É de salientar que os pedidos formulados pelo Embargante naquele processo foram julgados parcialmente procedentes, que o Tribunal (TJB) declarou nulas as compras e vendas das aludidas 105 fracções autónomas, e que decidiu substituir a C em emitir a declaração de vontade desta no sentido de vender as mesmas fracções autónomas ao ora Embargante, decisão esta foi confirmada pelo acórdão do TSI, no processo de recurso n.º 483/2015, tal decisão ainda não transitou em julgado porque a acção está pendente no TUI.

Da resenha acima feita, somos de opinião que a expectativa de aquisição do Embargante das fracções autónomas referidas é possível, fundada e justificada, neste aspecto, basta ler as fundamentações expostas nas decisões do TJB e TSI.

Por outro lado, fazemos notar ainda que nos termos do disposto no artigo 747º, n.º 3 do CPC, a lei estabelece: «adquiridos os bens, a penhora passa a incidir sobre eles», isto quer dizer o que está subjacente à penhora

efectuada é um interesse económico que pode responder pela dívida exequenda, e, por outro lado, a eventual negação da C sobre os direitos decorrentes dos contratos-promessa também não vai prejudicar a utilidade e a viabilidade da penhora ordenada a fls. 193 dos autos de execução, uma vez que, neste caso, o crédito, quando muito, passa a considerar-se litigioso e como tal será adjudicado ou transmitido – vide o artigo 744º, n.º 3 do CPC.

Nestes termos e pelo exposto, decide-se manter a diligência de penhora ordenada a fls. 193 dos autos de execução.

Notifique a Embargada para no prazo de 10 dias informar aos autos de execução o estado processual mais actualizado do processo n.º CV2-080073-CAO.

Custas deste incidente a cargo do Embargante.”

8. 上訴人主張其曾與C, Lda.就涉案105個獨立單位簽訂了預約買賣合同，其為有關單位的預約買受人，惟後者其後將有關單位出售予第三人。上訴人因而針對後者提起編號CV2-08-0073-CAO的通常宣告之訴，請求法庭宣告C, Lda.與第三人之間就涉案105個獨立單位之買賣行為屬無效，該訴訟現正待決。(見本附卷第49至179背頁)

\*\*\*

#### 四、 法律適用

本上訴程序的上訴標的為獲證事實第7點所述及的批示。

上訴人不服有關批示，並為此提出以下問題：

- 原審法院過度審理且違反處分原則；
- 被上訴批示違反既判案；

- 被上訴批示存在錯誤適用法律的情況。

\*

上訴人首先指摘，原審法院過度審理且違反處分原則。

在其執行的最初聲請狀當中，被上訴人請求查封以下財產：

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

*- 105 fracções autónoma designadas por ...”*

就上述聲請，原審法院作出以下批示：“按CPC747º/1的規定，批准對被執行人於卷宗CV2-08-0073-CAO內就權利取得之期待進行查封”。

其後，在對執行的異議程序中，透過被上訴批示，原審法院進一步說明(底線部份由我們所加)：

*“Nos autos da presente execução, foram penhorados, por despacho de fls. 193, os direitos ou expectativas de aquisição das 105 fracções autónomas (mais bem identificadas nos autos principais) do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 2XXX4, tais direitos de aquisição alegadamente resultantes dos contratos-promessa celebrados entre o ora Embargante e a C, mas depois, esta sociedade vendeu todas as 105 fracções a outrem. Em face desta realidade, o Embargante instaurou a acção declarativa contra Arnold e os subsequentes adquirentes das fracções autónomas, que corre os seus termos no processo n.º CV2-08-0073-CAO, para declarar nulos*

os contratos de compra e venda e obter a execução específica dos contratos-promessa incumpridos.

O Embargante considera que não seja possível a penhora dos alegados direitos de aquisição, por todas as fracções, alvo do contratos-promessa, já foram vendidas a outrem.

Salvo o devido respeito por opinião diversa, na nossa opinião, com a pendência da acção (processo n.º CV2-08-0073-CAO), já foi formada a expectativa do ora Embargante a adquirir a propriedade das fracções acima mencionadas. É de salientar que os pedidos formulados pelo Embargante naquele processo foram julgados parcialmente procedentes, que o Tribunal (TJB) declarou nulas as compras e vendas das aludidas 105 fracções autónomas, e que decidiu substituir a C em emitir a declaração de vontade desta no sentido de vender as mesmas fracções autónomas ao ora Embargante, decisão esta foi confirmada pelo acórdão do TSI, no processo de recurso n.º 483/2015, tal decisão ainda não transitou em julgado porque a acção está pendente no TUI.

Da resenha acima feita, somos de opinião que a expectativa de aquisição do Embargante das fracções autónomas referidas é possível, fundada e justificada, neste aspecto, basta ler as fundamentações expostas nas decisões do TJB e TSI.

Por outro lado, fazemos notar ainda que nos termos do disposto no artigo 747º, n.º 3 do CPC, a lei estabelece: «adquiridos os bens, a penhora passa a incidir sobre eles», isto quer dizer o que está subjacente à penhora efectuada é um interesse económico que pode responder pela dívida exequenda, e, por

*outro lado, a eventual negação da C sobre os direitos decorrentes dos contratos-promessa também não vai prejudicar a utilidade e a viabilidade da penhora ordenada a fls. 193 dos autos de execução, uma vez que, neste caso, o crédito, quando muito, passa a considerar-se litigioso e como tal será adjudicado ou transmitido – vide o artigo 744º, n.º 3 do CPC”*

從上可見，被上訴人在作出查封聲請時，已明確表明其欲查封的，乃源自於預約合同的取得權，而該等預約合同的取得權屬編號CV2-08-0073-CAO訴訟所討論的特定執行請求的標的。

原審法院並非單獨或割裂地考慮編號CV2-08-0073-CAO訴訟所可能出現的勝訴或敗訴情況。相反，原審法院是整體地將預約合同所產生的買受地位，以及上訴人透過編號CV2-08-0073-CAO訴訟所能在法律上取得的狀況，定性為上訴人對涉案105個獨立單位的權利取得之期待。

除應有尊重及更佳見解，原審法院不過是在面對被上訴人的查封申請時，作出相應分析以及在法律上其認為合適的定性後，作出相應的決定。儘管可以質疑有關法律定性是否正確，但不能認為原審法院存在過度審理且違反處分原則的情況。

基於此，上訴人此一部份的上訴理由不成立。

\*

上訴人指被上訴批示違反既判案。

簡言之，上訴人認為被上訴批示違反獲證事實第3條所載、原審法院早前在執行程序(附件A)當中的決定。

就此，上訴人並無道理。

被指構成既判案的批示是在附件A當中作出，而現受質疑的批示是在附件C當中作出(早於該批示的首個查封批示則是在附件B中作出)。

應留意的是，附件A當中所作出的查封批示屬於純粹涉及訴訟關係的批示，且考慮到附件A的執行程序最終基於案件處於棄置狀態而被宣告消滅，因此，根據《民事訴訟法典》第575條規定，該批示不對附件B及附件C產生強制力。

基於此，上訴人此一部份的上訴理由不成立。

\*

上訴人認為，被上訴批示存在錯誤適用法律的情況。在其看來，其本人透過編號CV2-08-0073-CAO訴訟程序所可能獲得的，非為具有法律保障的“權利取得之期待”，而是屬於在訴訟程序中獲取勝訴的法律期待。上訴人亦主張，法律並未就上述訴訟可能被駁回的情況提供任何法律保障，而其亦無法透過任何途徑或機制在法律上盡可能地確保其可在將來取得有關權利。

如上所言，在其最初聲請中，被上訴人明確表明其欲查封的，乃源自於預約合同的取得權(“*o direito de aquisição resultante dos contratos promessas ... referentes às 105 fracções autónoma designadas por ...*”)。

正如為人所知，在澳門的法制當中，預約買賣合同可以是僅具單純債權性質，也可以是具有物權效力。

一般情況下，當一宗執执行程序中的某一被執行人與第三人曾簽訂一份預約買賣合同(不論其僅具債權性質抑或具有物權效力)，因而成為例如是一項不動產的預約買受人時，該被執行人在預約合同中的買受人地位得成為查封的標的。

學理指出(例如見Lebre Freitas, *A Acção Executiva À Luz do Código Revisto*, 3ª Edi., Coimbra Editora, p. 214)，單純債權性質的預約合同的取得地位亦得被查封，惟其屬於債權的查封，有關查封屬《民事訴訟法典》第742條所規定情況。根據《民事訴訟法典》第742條第2至4款規定，有關查封以通知債務人(即具預約出賣人身份的第三人)的方式為之。根據《民法典》第809條規定，在查封手續完成後，對被查封的合同地位進行處分或在其上設定負擔之行為，將不對請求執行人產生效力。被查封的合同地位將在執程序中變賣，並最終由其取得人取得並行使預約買受人所享有的權利。

至於具物權效力的預約買賣合同，學理普遍認為對相關的取得地位所作之查封適用《民事訴訟法典》第747條規定(見Lebre Freitas上引著作；Fernando Amâncio Ferreira, *Curso de Processo de Execução*, Almedina, 7ª Edi., p. 227 e 228)。

不論被查封的，是單純債權性質又或是具物權效力的預約合同中的取得地位，查封所針對的，本質上是一項權利，即被執行人/預約買受人所能行使的預約取得權。事實上，就以上兩種性質的取得地位所命令的查封，所要遵循的查封手續均是相同(見《民事訴訟法典》第742條第2至4

款，以及第747條第1款第一部份)，兩者的根本差別在於第747條第2款及第3款的規定能否適用。

關於《民事訴訟法典》第747條所定制度，比較法上，葡萄牙最高法院2007年11月13日在第07A3590號卷宗所作出合議庭裁判中的以下論述富有啟發：

*“Como, vincando a especificidade do objecto da penhora em causa, refere RUI PINTO (“Penhora e Alienação de Outros Direitos ...na Reforma da Acção Executiva”, “THEMIS”, Revista da FDUNL, Ano IV--N.º 7-2003, pg. 150), «objecto desta penhora são, prima facie, situações jurídicas activas que, afectando em termos reais um bem, permitem que o titular possa no futuro adquiri-lo para si, já não o próprio direito de propriedade ou outro direito real de gozo, pois que este está na titularidade de terceiro, contraparte no contrato”.*

*Objecto da penhora não é, pois, a coisa, ela mesma (a fracção autónoma, o veículo, etc.), mas o direito que sobre ela emerge da posição jurídica do executado, abrangendo “toda a posição contratual do executado, com o seu conteúdo real, i. e., o direito ou a expectativa de aquisição, e com todo o seu conteúdo obrigacional” (cit. 151).*

*A expectativa consiste, então, na posição que o locatário tem de vir a adquirir nos termos que o contrato lho faculta – no fim do contrato e pelo preço acordado.*

*É essa posição que é alienada na venda executiva quando se mantenha até final da execução a penhora da expectativa de aquisição, deixando então o executado/locatário de ser parte no contrato, que nele é substituído pelo adquirente. Não assim se, entretanto, o bem foi adquirido pelo executado/locatário, pois que sobre ele passa a recair directamente a penhora.*

*4. 3. - Reflectindo estes conteúdos jurídicos, maxime, de a expectativa de aquisição ter como objecto uma coisa que não é propriedade do executado, mas de terceiro, parte no contrato, como sucede no caso da locação financeira, o art. 860º-A CPC estabelece que à realização da penhora se proceda nos termos previstos para a penhora de créditos.*

(.....)

*Uma vez realizada a penhora, mediante o cumprimento do formalismo previsto no art. 856º-1, a mesma será registável pois que, sendo-o a locação financeira e as suas transmissões, como previsto nos arts. 3º-3 do DL 149/95 e 2º-1-l) do C RegPredial, ao mesmo regime devem manter-se sujeitas as vicissitudes da situação jurídica de aquisição dos bens objecto do contrato.*

*Resta dizer que quando, como acima se afluou, ocorra a aquisição do bem pelo executado antes da venda executiva, prevê a norma do n.º 3 do art. 860º-A , «evitando qualquer vazio por desaparecimento do objecto inicial da penhora», que, por “conversão automática” a mesma (penhora) passe a incidir sobre o próprio bem adquirido, mudando assim o objecto da penhora de “posição contratual para “direito real”, devendo, na circunstância, o agente de execução proceder à realização da penhora correspondente – de imóveis, nos termos do art. 838º e ss. ou de móveis, em conformidade com o previsto no art. 848º e ss..*

*Quando tal não ocorra, insiste-se, a penhora mantém-se como penhora da posição contratual (direito de crédito) e inerente expectativa de aquisição, e é esse o direito que é levado á venda, sendo que se a posição jurídica do executado se extinguir, por qualquer causa de extinção do contrato, a penhora também se extingue por desaparecimento do objecto (Autor e Revista cit., A.V - N.º 9 – 2004, “A Execução e Terceiros – Em Especial na Penhora e na Venda”, pg. 242).”*

當面對的，是一項具物權效力的預約取得權的查封時，由於相應被執行人所擁有的預約取得權按照《物業登記法典》第2條第1款f項須予以登記，故針對該預約買權所作的查封亦得予以登記。最終，一旦相應的被執行人根據上述具物權效力預約取得權取得相應物的所有權時，根據《民事訴訟法典》第747條第3款，在其取得有關財產後，該等財產轉而成為查封對象，從而免卻對物的所有權再行聲請及命令查封的需要。

然而，本案中，上訴人被指其與C, Lda.簽署涉案105個獨立單位的預約合同不具物權效力。儘管如此，仍有一點值得留意：上訴人已針對該

公司以及表見上獲移轉該105個獨立單位的第三人提起了編號CV2-08-0073-CAO的通常宣告之訴，當中請求宣告該公司與第三人之間的移轉為無效的同時，亦請求特定執行涉案105個獨立單位所對應的預約合同，使有關不動產的所有權轉為由上訴人所取得。按照《物業登記法典》第3條第1款a項規定，就上述特定執行的部份須予以登記。該訴訟登記儘管並不賦予實體法意義上的物權效力，惟其客觀上賦予了提起特定執行之訴的原告(即本案中的上訴人)一種優先的地位，概因一旦成立的訴訟的既判案效力將延伸並同樣約束在訴訟待決期間向被告(預約出賣人 - C, Lda.)買入同一標的物的第三人。就此，正如 Antunes Varela 所提出 (*Revista de Legislação e de Jurisprudência*, ano 103.º, pp. 483 e ss；就有關問題，比較法上，亦見葡萄牙最高法院第4/98號合議庭裁判)：«Se o autor registar a acção real, a sentença que nela obtiver terá uma eficácia superior à que normalmente deriva do caso julgado. Além de vincular as partes, a decisão produz ainda efeitos contra todo aquele que adquirir sobre a coisa litigiosa, durante a pendência da acção, direitos incompatíveis com os do autor. O registo destina-se, portanto, a dar conhecimento a terceiros de que determinada coisa está a ser objecto de um litígio e a adverti-los de que devem abster-se de adquirir sobre ela direitos incompatíveis com o invocado pelo autor - sob pena de terem de suportar os efeitos da decisão que a tal respeito venha a ser proferida, mesmo que não intervenham no processo.»

在一般情況下，對單純具物權效力的預約取得權的查封，按《物業登記法典》並非須登記事實。然而，一如本案的情況，當有關的被執行人/預約買受人已針對第三人/預約出賣人提起相應的特定執行之訴，且已作成相應的訴訟登記，那麼，為著(一如《民事訴訟法典》第747條第3款

同樣所欲確保般)確保法律賦予請求執行人的保障不會因為對“預約取得權的查封”，與被執行人在特定執行之訴被確認為所有權人後所進行的“所有權的查封”之間出現的時間差而遭到削弱，值得探討的是，應否視有關查封將(一如被上訴批示所指出般)適用並承認其將能產生《民事訴訟法典》第747條第3款的效果，並在已有特定執行的訴訟登記為依據的情況下，將單純具物權效力的預約取得權的查封作公示並予以登記。

值得注意的是，原審法院在被上訴批示中，也曾提及過《民事訴訟法典》第747條第3款的規定。在理論層面上，權利與法律上的期待之間的差別主要體現於兩者在時間上發生的先後次序，以及兩者的完備程度。“期待”在時間上先於其所對應的“權利”，其屬於權利形成過程中，基於該項權利的成立所必須的要件尚未完全成就時所存在的中間狀態，但法律對有關狀態仍然予以保護(就有關問題，見Carlos Mota Pinto, *Teoria Geral do Direito Civil*, 3ª Edi., Coimbra Editora, p.180 a 181; 及Pedro Pais de Vasconcelos · Pedro Leitão Pais de Vasconcelos, *Teoria Geral do Direito Civil*, 9ª Edi., Almedina, p. 299 a 230)。故此，若然認同上段內容，則原審法院將被上訴人所欲查封的預約取得權，連同編號CV2-08-0073-CAO的通常宣告之訴的審理結果，整體地界定為取得的期待，顯然並無應予以非議之處，因為有關不動產的所有權最終能否落入上訴人手中仍然是取決於最終勝訴判決的出現。進而，被上訴批示應予以維持。

即便不排除存在另一理解，認為預約取得權即使連同上述通常宣告之訴的或有勝訴結果考慮，亦不足以構成一項所有權取得的期待，無可爭議的是，被上訴人在其最初聲請狀中所欲查封的預約合同的取得權屬

於主觀權利，相關的權利人得請求對應的債務人與其簽署正式的本約合同。在不考慮正待決的通常宣告之訴的情況下，預約合同的取得權單獨而言顯然亦是得被查封。故此，被上訴批示所命令的查封中，涉及預約合同的取得權的部份顯然應予以維持。不同之處在於，有關情況或未能適用《民事訴訟法典》第747條第3款的規定。

綜上所述，無論認為應適用的，是《民事訴訟法典》第742條抑或是第747條，原審法院所作的查封均應予以維持。儘管被上訴批示曾提及《民事訴訟法典》第747條第3款，但該部份的論述不過為其附帶意見，而非原審法院要處理及決定的內容，故此，不妨礙原審法院在編號CV2-08-0073-CAO的通常宣告之訴有確定的最終判決結果後，屆時才就有關問題進行處理。

基於上述理由，原審法院所作出的查封命令，應予以維持。

\*\*\*

## 五、 決定

綜上所述，本院合議庭裁定上訴人上訴理由不成立。

訴訟費用由上訴人承擔。

依法登錄本裁判並作出通知。

\*\*\*

澳門特別行政區，2025年9月11日

盛銳敏  
(裁判書製作人)

馮文莊  
(第一助審法官)

唐曉峰  
(第二助審法官)