

**Tribunal Judicial de Base da Região Administrativa Especial de Macau**  
**1.º Juízo Cível**  
**Acção Ordinária n.º CV1-16-0101-CAO**

*A, do sexo masculino, casado com B no regime da separação de bens, de nacionalidade chinesa, titular do BIRM nº XXXXXXX(X), e residente em [Endereço (1)].*

*Vem instaurar a presente acção declarativa de condenação sob a forma de processo ordinário contra,*

*Sociedade de Importação e Exportação Polytex Limitada, registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis de Macau sob o nº 838 SO, com sede em Macau, na Avenida do Nordeste, s/n, Lote P, Edifício “I”.*

*Para tanto alega o Autor ter celebrado com a Ré um contrato de promessa de compra e venda relativamente a uma fracção autónoma, nos termos e condições que identifica.*

*Contudo, foi declarada a caducidade da concessão do terreno onde o prédio iria ser construído.*

*Entende o Autor ser praticamente impossível a concretização*

do contrato prometido e mesmo que a Ré venha a conseguir que sejam decididas a seu favor todas as acções que instaurou com vista à revogação da declaração de caducidade da concessão não é possível prever quando é que as obras de construção do prédio podem ser iniciadas, não pretendendo o Autor aguardar o resultado das mesmas, sendo certo que, se no início soubesse que tudo isto ia acontecer nunca teria contratado com a Ré.

Pelo que, invocando o seu direito de resolver o contrato celebrado com a Ré vem pedir que:

- a) Seja declarando a resolução do contrato-promessa celebrado entre o Autor e a Ré no dia 27 de Novembro de 2012, em relação à fracção autónoma para habitação, [Endereço (2)], a ser construído em Macau, na Areia Preta, s/n, Lote P, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o nº XXXXX-X;
- b) Seja condenada a Ré na restituição do preço recebido, no montante de HKD1.966.800,00 (um milhão novecentos e sessenta e seis mil e oitocentos dólares de Hong Kong), equivalente a MOP2.025.804,00 (dois milhões e vinte e cinco mil oitocentas e quatro patacas),

*acrescido dos juros legais comerciais a contar da data da citação.*

*Citada a Ré para contestar veio esta fazê-lo, requerendo a suspensão da instância e a intervenção acessória provocada da RAEM, defendendo-se por impugnação e sustentando que não estão preenchidos os requisitos da alteração da base contratual, concluindo pela improcedência da acção.*

*O Autor replicou manifestando que não se justificava a suspensão da instância nem havia fundamento para a intervenção provocada.*

*Foi proferido despacho saneador onde foi indeferida a suspensão da instância e a requerida intervenção provocada, sendo seleccionada a matéria de facto assente e a base instrutória.*

*Procedeu-se a julgamento com observância do formalismo legal, mantendo-se a validade da instância.*

*A questão a decidir nesta sede processual consiste em saber se há fundamento por banda do Autor para resolver o contrato de promessa de compra e venda celebrado com a Ré por alteração das circunstâncias.*

Da instrução e discussão da causa apurou-se a seguinte facticidade:

- a) A R. é uma Sociedade Limitada que explora actividades de comércio de importação e exportação; agência de comércio e de transportes; peças de vestuário; têxteis; indústria de etiquetas e de malhas; pintura de vestuários; impressão; produção de bordados; desenvolvimento imobiliário; obras de construção e manutenção de edifícios;
- b) No dia 27.11.2012, relativamente à compra de uma fracção situada em Macau, na Areia Preta s/n, "LOTE P", registado na CRP de Macau nº 22380, lote em desenvolvimento da construção Pearl Horizon, [Endereço (2)], entre o A. e a R. foi celebrada um contrato de promessa de compra e venda;
- c) A Ré celebrou cerca de 3020 contratos na mesma situação da A.;
- d) O preço acordado no mencionado contrato foi de HKD6.556.000,00 ou seja, MOP6.752.680,00;

- e) Quando celebrou o contrato de promessa supra o A. já pagou à R. HKD655.600,00 assim como respectivamente em 24.05.2013, 06.11.2013, 13.05.2014 e 25.11.2014 pagou mais 4 prestações. Cada prestação no montante de HKD327.800,00, ou seja o A. pagou mais HKD1.311.200,00 à R.;
- f) Assim o A. já pagou à R. o preço total de HKD1.966.800,00;
- g) As partes concordam que o preço remanescente da fracção é de HKD4.589.200,00, será integralmente pagou directamente pelo A. ou por via de empréstimo de hipoteca do Banco, no prazo de 7 dias a contar da emissão da licença de habitação emitido por DSSOPT (mais conhecido (em chinês) por “入伙紙”), à R.;
- h) As partes concordam que a entrega do edifício será feita quando conclui a obra de cobertura do primeiro andar a contar 1200 dias de trabalho de bom tempo (os dias de trabalho de bom tempo não incluiu domingos, feriados e dias de chuva). Caso a R. atrasar a entrega esta virá compensar baseando o preço

recebido da fracção e assim calcular os juros de atraso ao A. à taxa de poupança bancária;

- i) No dia 30.12.2015, a R. contra o despacho do Chefe de Executivo promulgado no dia 30.11.2015, no qual indeferiu a prorrogação do prazo de arrendamento do terreno e o prazo de aproveitamento por mais 5 anos, intentou o recurso contencioso ao TSI (processo nº 4/2016), processo este que se encontra pendente;
- j) No dia 29.01.2016, no Boletim Oficial publicaram o despacho do Secretário do Gabinete para os Transportes e Obras Públicas nº 6/2016 indicou que o Despacho do Chefe Executivo do dia 26.01.2016 conforme e devido ao parecer do Secretário para os Transportes e Obras Públicas de 22 de Janeiro de 2016 uma vez que se encontra expirado o prazo de concessão, foi declarada a caducidade da concessão do terreno denominado por "LOTE P", no Processo nº 2/2016 da Comissão de Terras, com área de 68,0021 m<sup>2</sup> situado na península de Macau, nos Novos Aterros da Areia Preta;

k) No devido despacho mencionou claramente o seguinte:  
“... Em conformidade com o estipulado na cláusula segunda do contrato de concessão inicial, esta foi atribuída pelo prazo de 25 anos, contados a partir da data da outorga da respectiva escritura. Porém, não tendo sido celebrada a escritura, por força do disposto no nº 1 do artigo 4º da Lei nº 8/91/M, de 29 de Julho, a mencionada concessão passou a ser titulada pelo sobredito Despacho nº 160/SATOP/90, passando o prazo de arrendamento a contar-se da data da sua publicação.

O referido prazo de arrendamento expirou em 25 de Dezembro de 2015 e o lote “P” não se mostrava aproveitado.

De acordo com o disposto no artigo 44º e no nº1 do artigo 47º da Lei nº 10/2013 (Lei de terras), aplicável por força do preceituado no artigo 215º desta lei, a concessão por arrendamento é inicialmente dada a título provisório, por prazo que não pode exceder 25 anos e só se converte em definitiva se, no decurso do

prazo fixado, forem cumpridas as cláusulas de aproveitamento previamente estabelecidas e o terreno estiver demarcado definitivamente.

As concessões provisórias não podem em causa não se tornou definitiva, é verificada a sua caducidade pelo decurso do prazo.”;

- l) No dia 29.02.2016, a R. contra o despacho que foi declarada a caducidade da concessão do terreno LOTE P do Despacho supra do Secretário para os Transportes e Obras Públicas intentou recurso contencioso ao TSI. O processo à data ainda se encontra pendente;
- m) No dia 15.09.2016, o A. emitiu à R. uma carta de advogados insistindo o cumprimento do contrato de promessa de compra e venda ou a restituição em dobro do preço recebido;
- n) No dia 17.10.2016 a R. por via do seu Mandatário Judicial responde ao A. que contra a ilegalidade da Administração Pública intentou o recurso contencioso e aguarda um resultado favorável;
- o) No dia 12.12.2012 o A. na compra da fracção supra

pagou à DSF os selos por transmissão de propriedades no montante de MOP149.711,00;

- p) Depois de ter sido declarada a caducidade da concessão do terreno o A. por várias vezes ligou à R. para perguntar quando é que pode executar as obras e quando é que entregariam a fracção ao A. e nunca obteve respostas concretas;
- q) Ainda que a R. venha a obter procedência no recurso contencioso a conclusão da obra demoraria pelo menos três anos e meio a ser concluída;
- r) A R. não consegue prever quando é que o recurso administrativo virá a ter uma decisão transitada em julgado e conseqüentemente não consegue prever quando a obra pode recomeçar, pelo que, o A. já não tem o intuito de esperar por um prazo indeterminado, não sabendo qual o ano, mês e dia que a R. virá celebrar o contrato com o A.;
- s) Num contrato de promessa de compra e venda como o dos autos há um risco assumido pelas partes de atrasos de alguns meses na entrega da fracção autónoma.

*Cumpra assim apreciar e decidir.*

*De acordo com o disposto no nº 1 do artº 431º do C.Civ. «se as circunstâncias em que as partes fundaram a decisão de contratar tiverem sofrido uma alteração anormal, tem a parte lesada direito à resolução do contrato, ou à modificação dele segundo juízos de equidade, desde que a exigência das obrigações por ela assumidas afecte gravemente os princípios da boa fé e não esteja coberta pelos riscos próprios do contrato.».*

*A este respeito veja-se Antunes Varela, Das Obrigações em Geral, Vol. II, pág. 282/283:*

*«A disposição do artigo 437.º tem profundas afinidades com o preceito do n.º 2 do artigo 252.º, porque ambos gravitam em torno da base do negócio: o n.º 2 do artigo 252.º, tratando da base negocial essencialmente subjectiva; o artigo 437.º, curando por seu turno da base negocial essencialmente objectiva.*

O elo de ligação do artigo 437.º à figura da base negocial revela-se em dois aspectos fundamentais. Por um lado, não é a alteração das circunstâncias vigentes à data do contrato que serve de fundamento à resolução do contrato, mas apenas a das circunstâncias em que *as partes fundaram a decisão de contratar*. Por outro lado, a parte lesada pela evolução das circunstâncias pode, conforme mais convenha aos seus interesses, requerer a resolução do contrato ou a modificação dele, segundo critérios de equidade.

A principal nota que caracteriza este caso singular de *resolução* é o facto de ela não assentar em qualquer violação dos deveres contratuais da contraparte ou em qualquer deficiência objectiva superveniente da prestação.

A sua *raiz* mergulha na motivação psicológica do contrato, na deficiente previsão

das partes à data da celebração do contrato. E por isso mesmo a *resolução* baseada na alteração das circunstâncias, sendo um caso típico de *resolução* quanto aos seus efeitos (embora temperada pela solução alternativa da modificação *equitativa* do contrato), não deixa de ser quanto à sua *origem* uma figura afim da *anulação* do contrato. E assim se explica, aliás, a flagrante semelhança dos meios por que a contraparte pode afastar a *resolução* do contrato, nos termos do n.º 2 do artigo 437.º, ou opor-se à *anulação* baseada em *erro na declaração*, aceitando o negócio tal como o enganado o pretendia realizar (art. 248.º).

A especialidade da *resolução* fundada na alteração das circunstâncias revela-se ainda em outros dois aspectos essenciais.

Em primeiro lugar, exactamente porque a reacção facultada ao lesado não assenta na vontade real das partes (na *lex contractus*), mas numa concessão da lei (contra a regra clássica segundo a qual *pacta sunt servanda*), a *resolução* é subordinada ao princípio da *boa fé*. Só quando a exigência das obrigações contraídas, *qua tale*, em face do novo condicionalismo factual que passou a envolver a relação contratual, atentar gravemente contra os princípios da *boa fé*, a *resolução* é concedida.

Em segundo lugar, a *resolução* é afastada sempre que a manutenção do contrato (tal como foi concebido e firmado pelas partes), em face do novo circunstancialismo de facto, for coberta pelos riscos (álea) próprios (específicos) do contrato.»

*Menezes Cordeiro*<sup>1</sup> colocando a origem histórica da problemática da alteração das circunstâncias na doutrina da cláusula «*rebus sic stantibus*», segundo a qual a validade futura do acordo celebrado dependeria da manutenção do “*statu quo*”, isto é, da permanência do condicionalismo na base do qual contrataram», «como forma de solucionar um conflito ocorrido entre os princípios da autonomia privada» (*exigindo este que os contratos sejam*

---

<sup>1</sup> Direito das Obrigações, 2º Vol., Ed. Associação Académica da Faculdade de Direito de Lisboa, 1980, pág. 141 e seguintes.

respeitados) «e da boa fé» (exigindo esta que ninguém aufera benefício à custa de desproporcionado sacrifício alheio por causas a que ambos são alheios), equaciona os seguintes requisitos para fazer funcionar o regime consagrado no artº 431º do C.Civ.:

«- uma alteração anormal das circunstâncias em que as partes fundaram a sua decisão de contratar;

- que lese uma das partes;

- de forma que a exigência das obrigações por ela assumidas afecte gravemente os princípios da boa fé;

- sem estar coberta pelos riscos próprios do contrato.»

No caso em apreço o que ocorreu foi que em Novembro de 2012 o Autor prometeu comprar e a Ré prometeu vender uma fracção autónoma destinada a habitação em prédio a construir a qual seria entregue 1200 dias de bom tempo após a conclusão da construção da cobertura do primeiro andar.

Ora, seja ou não uso fixar-se o prazo de cumprimento de contratos de promessa de compra e venda de fracções a construir naqueles termos, o certo é que do prazo fixado não há “dia a quo”, isto é, não resulta ter sido fixado um dia certo a partir do qual o prazo se conta, uma vez que, o “dia em que se conclui a construção da cobertura do primeiro andar” é também ele uma data futura e incerta. Logo, relativamente ao contrato sub judice é

grande a incerteza quanto ao prazo em que deve ser cumprido.

No entanto se considerarmos a indicação feita aos 1200 dias deduzidos de domingos feriados e dias de chuva, podemos ficcionar que esta referência corresponda a cerca de 4 anos, pelo que, o momento anterior não deveria ser superior a 1 ano o que nos levaria a considerar razoável face ao texto do contrato que a entrega da fracção autónoma ocorreria num prazo de 5 anos a contar da celebração do mesmo.

A ser assim, o prédio estaria concluído em finais de 2017.

Porém, sem que construção alguma houvesse sido feita em Janeiro de 2016 foi declarada a caducidade da concessão do terreno.

Como resulta da factualidade apurada e é do domínio público contra o despacho de caducidade da concessão do terreno reagiu a Ré judicialmente não tendo ainda sido proferida decisão.

Contudo, em Novembro de 2016 quando a acção foi instaurada não havia decisão judicial com trânsito em julgado relativamente à disputa judicial que a Ré encetou relativamente à concessão do terreno, situação que ainda hoje se mantém em Janeiro de 2018, sendo certo que, quando se dá a caducidade da

concessão haviam já decorrido mais de 3 anos desde a celebração do contrato de promessa de compra e venda a que se reportam os autos sem que construção alguma houvesse sido feita.

Tal como ficou assente na melhor das hipóteses e caso venha a reverter-se a situação a favor da Ré no sentido de reaver a concessão do terreno a construção do prédio nunca se concluirá num prazo inferior a três anos e meio.

Pretende o Autor que toda esta situação ao tornar imprevisível a conclusão da obra, seja quanto à data seja quanto ao facto, implica uma alteração das circunstâncias que justifica a resolução do contrato.

A alteração das circunstâncias, tal como é referido pelos Autores citados necessita de ser uma alteração anormal, imprevisível, que esteja para além da representação das partes quando contrataram.

Ora a caducidade da concessão do terreno é sem necessidade de mais considerações algo que está para além do que é normal prever-se que aconteça quando se promete comprar ou vender uma fracção autónoma em prédio a edificar. A disputa judicial que dali emerge é algo também que está para além daquilo que o

comum das pessoas realiza como possível acontecer em situações idênticas. Ou seja, todo o circunstancialismo que envolveu a concessão do terreno onde haveria de ser edificado o prédio a que se reportam os autos, é subjectiva e objectivamente anormal face ao que seria comum esperar-se.

O outro requisito exigido é de que a alteração seja lesiva dos interesses de uma das partes afectando o princípio da boa fé.

Esta lesão não tem necessariamente que se traduzir num prejuízo quantificável, mas tem que objectivamente prejudicar os interesses de uma das partes segundo aquilo que seria expectável de um homem médio. Ora como vimos inicialmente a aquisição da fracção autónoma a que se reportam os autos pressupunha que a mesma fosse entregue num prazo de 5 anos. Tal prazo contava-se a partir do momento zero no que respeita a construção, isto é, nada havia sido feito. Passados mais do que esses 5 anos a situação de construção do prédio continua igual, isto é corresponde a zero e acrescentou-se para além da incerteza quanto ao momento a incerteza quanto à ocorrência do facto.

Ou seja, neste momento o problema já não é só não se saber quando vai o prédio estar construído, a incerteza é antes de mais

saber se o prédio vai ser construído.

A Ré defende-se alegando que antes de estar decidida a batalha judicial que encetou para reverter a situação a seu favor, nada se deve decidir, uma vez que poderá ainda vir a poder estar em condições de cumprir o prometido.

O cerne da questão a decidir consiste precisamente em saber se de acordo com os usos do comércio e tendo como referência o homem médio se cabe dentro dos parâmetros da boa fé, exigir do promitente comprador que decorridos 5 anos continue a aguardar pelo desfecho da situação, a qual, assinala-se que se provou que a construção nunca demorará menos de 3 anos e meio, ou seja será sempre mais tempo do que isto, sendo certo que aquando da celebração do contrato se previa muito mais do que 4 anos, agravado agora pela incerteza do evento.

Isto é, para o promitente comprador neste momento está a querer exigir-se que espere sem sequer saber se vai acontecer e se o for não se sabe quando.

Salvo melhor opinião a incerteza que se gerou é por si bastante para se concluir que excede o princípio da boa fé exigir-se do promitente comprador que continue vinculado a uma

promessa sem a certeza de que venha a acontecer.

Esta incerteza associada a uma obrigação em que já foi prestado o que havia a prestar e em que o sujeito tem que manter a disponibilidade de vir a cumprir o que se obrigou caso aconteça é limitativa para o promitente comprador lesando os seus interesses na medida em que não havendo certeza alguma quanto à realização deste negócio o impede de concretizar outros que tivesse por certos e que correspondam ao seu interesse de adquirir uma fracção autónoma.

Finalmente, como resulta das regras da experiência e é evidente, toda factualidade que envolve esta alteração das circunstâncias não está de forma alguma coberta pelos riscos próprios do contrato.

Destarte, entendemos estarem verificados os pressupostos do nº 1 do artº 431º do C.Civ. no sentido de ser admissível a resolução do contrato com base na alteração das circunstâncias.

De acordo com o disposto no artº 427º do C.Civ. a resolução do contrato tem os efeitos da nulidade ou anulabilidade do negócio, devendo ser restituído tudo o que tiver sido prestado - artº 282º do C.Civ. -.

A resolução do contrato pode ser realizada apenas por declaração de uma das partes – cf. artº 430º do C.Civ. – pelo que, todo o tempo que decorreu desde a citação é da responsabilidade da Ré que se opôs à resolução do contrato, entendendo-se serem devidos os juros de mora pedidos a contar da data da citação da Ré.

Juros esses que respeitando a acto de comércio por banda da Ré – artº 3º nº 1 al. b) do C.Com. e al. a) dos factos assentes – devem ser acrescido da sobretaxa de 2% prevista no nº 2 do artº 569º do C.Com.

Termos em que, pelos fundamentos expostos, julga-se a acção procedente porque provada e em consequência declara-se resolvido o contrato de promessa de compra e venda celebrado entre o Autor e a Ré em 27.11.2012 relativamente à compra de uma fracção sita em Macau, na Areia Preta s/n, “LOTE P”, registado na CRP de Macau nº 22380, lote em desenvolvimento da construção Pearl Horizon, [Endereço (2)], condenando-se a Ré a restituir ao Autor a quantia que recebeu de MOP2,025,804.00 acrescido dos juros à taxa legal com a sobretaxa de 2% a contar da

*data de citação da Ré em 05.12.2016 até efectivo e integral pagamento.*

*Custas a cargo da Ré.*

*Registe e Notifique.*

*Macau, 23 de Janeiro de 2018.*

*Rui Pereira Ribeiro*