

Processo n.º 166/2026 (Autos de recurso jurisdicional em matéria cível)

Decisão recorrida proferida no processo nº CV3-18-0137-CAO

Relator: Jerónimo A. Gonçalves Santos

Data: 23 de Julho de 2026

Descritores:

- Sinal e indemnização.
- Indemnização de montante inferior ao valor do sinal fixada por razões de equidade.
- Compensação de créditos.
- Interpelação e início da contagem de juros de mora.

SUMÁRIO

1 – Tendo sido constituído sinal, a indemnização dos danos sofridos pelo promitente-comprador em consequência da impossibilidade superveniente da prestação do promitente-vendedor por causa que a este é imputável deve, em princípio, em caso de resolução do contrato-promessa com fundamento na referida impossibilidade, corresponder ao valor do sinal.

2 – Se o valor do sinal se mostrar manifestamente excessivo para reparar os danos efectivamente sofridos pelo promitente-comprador e para sancionar a culpa do promitente-vendedor pela causa da impossibilidade superveniente da sua prestação, então a indemnização deve ser reduzida por juízos de equidade para montante inferior ao valor do sinal prestado, que repare o dano efectivamente sofrido e sancione na justa medida a culpa do promitente-vendedor.

3 – O nosso sistema de responsabilidade civil assenta na culpa do responsável e a indemnização moratória também pressupõe a culpa do devedor.

4 – A culpa é, *in casu*, um juízo de censura dirigido ao devedor por ainda não ter cumprido a sua obrigação de pagar indemnização, se, no seu lugar, um bom pai de família já teria cumprido essa obrigação.

5 – A indemnização moratória pressupõe a mora (culposa, portanto) do devedor e esta só ocorre com a interpelação do devedor no que respeita às obrigações puras e líquidas que não provenham de facto ilícito e com a liquidação quanto às obrigações ilíquidas cuja falta de liquidez não seja imputável ao devedor.

Jerónimo Alberto Gonçalves Santos

Processo nº 166/2026

Recorrentes: A Lda. (A 有限公司)

B e C

Recorridos: Os mesmos

Acordam no Tribunal de Segunda Instância da RAEM

I – RELATÓRIO.

1. Os termos da discussão com relevância nesta instância de recurso.

B e C, alegando que:

- celebraram dois contratos-promessa com a **A Lda. (A 有限公司)**, em cada um dos quais esta sociedade prometeu vender-lhes uma fracção autónoma de um imóvel que iria construir (“F27” e “C20”), mas que não construiu e já não pode construir por ter terminado a concessão do terreno da construção;
- já pagaram os sinais de HKD5.485.000,00 e HKD2.389.800,00, respectivamente;

Instauraram acção sob a forma ordinária de processo comum de declaração pedindo que os referidos contratos-promessa sejam declarados resolvidos por impossibilidade superveniente da prestação a cargo da ré e que:

- a ré seja condenada a pagar-lhes, em dobro, a título de indemnização, os sinais que recebeu e seja ainda condenada a indemnizar-lhes outros danos que tiveram (“dano excedente”), devendo acrescer à quantia indemnizatória juros de mora contados à taxa legal desde a data da citação até integral pagamento.

A referida “A” contestou a referida acção onde era ré e, em síntese do que agora releva, disse três coisas:

- que fez um desconto de 20% no preço de HKD5.485.000,00 que havia sido acordado para a fracção “C20”, desconto correspondente a HKD1.097.000,00;
- que, caso seja condenada a indemnizar os autores, o montante da indemnização deve ser fixado por razões de equidade em quantia inferior ao dobro dos sinais;

- Que pagou ao “Banco da D” uma quantia que os autores lhe deviam, a qual deve ser compensada na indemnização que seja devida aos mesmos autores.

Realizado julgamento, o tribunal recorrido julgou não provada a matéria de facto que integrava o ponto 47º da base instrutória, onde se questionava o seguinte: “No que se refere à fracção “C20”, a Ré efectuou um desconto no preço global a pagar pelos “promitentes – compradores, no valor de HKD1.097.000,00, correspondente a 20% do preço contratado (HKD5.485.000,00)?”.

Foi depois proferida sentença a fls. 1938 a 1965, a qual:

- Declarou resolvidos os dois contratos-promessa e condenou a ré a indemnizar os autores restituindo o dobro do sinal prestado relativamente à fracção “F27”, restituindo em singelo o sinal prestado relativamente à fracção “C20” (HKD5.485.000,00), acrescido de HKD2.500.000,00, tudo com juros de mora contados desde a citação;

- Julgou improcedente a pretensão de compensação da quantia que a ré havia pago por conta dos autores ao “Banco da D”.

Nem os autores, nem a ré se conformaram com a referida sentença e, por isso, dela interpuseram recurso:

Os autores recorrentes discordam apenas da decisão que, por equidade, reduziu o valor da indemnização relativa ao contrato da fracção “C20”, dizendo que a culpa da ré recorrente é grave e que a indemnização deveria corresponder ao valor do sinal (HKD5.485.000,00) ou, no mínimo, descontando no sinal a quantia que a ré recorrente pagou ao “Banco da D” por conta dos autores recorrentes (HKD2.635.694,35).

A ré recorrente impugna:

1 - a decisão da matéria de facto constante no quesito 47º da base instrutória, pretendendo que seja julgado provado que foi feito o desconto de 20% no preço da fracção “C20” que foi julgado não provado e que seja condenada a restituir apenas a quantia efectivamente recebida (HKD4.388.000,00);

2 - a decisão da matéria de Direito por entender que:

- 2.1. – devia operar-se a compensação da quantia paga ao “Banco da D”;
- 2.2. – os juros de mora devem contar-se da data da sentença e não da citação.

Nem os autores nem a ré responderam ao recurso apresentado pela contraparte.

2. Questões a decidir.

Colhidos os vistos e nada se encontrando que a tanto obste, cabe conhecer do objecto do recurso delimitado pelas conclusões dos recorrentes e pelas questões de conhecimento oficioso.

Assim, considerando que:

- Não se encontram questões a conhecer oficiosamente;
- Foi impugnada a decisão da matéria de facto relativa a um alegado desconto no preço da fracção “C20”, com relevo para o cálculo do valor do sinal e com relevo para o cálculo da indemnização a fixar por referência a tal valor;
- Não foi impugnada a decisão sobre a resolução dos dois contratos;
- Não foi impugnada a decisão relativa ao contrato respeitante à fracção autónoma “F27” – restituição do sinal em dobro (HKD2.389.800,00 x 2);
- Não foi impugnada a decisão que recusou indemnizar o chamado dano excedente ao sinal prestado;
- Não foi impugnada a decisão sobre a taxa de juros moratórios, mas apenas a data do início da contagem de juros.

Cabe então decidir:

1. – Se deve ser alterada a decisão da matéria de facto julgando provado que a ré recorrente fez desconto no preço da fracção “C20” e, em caso afirmativo, se a ré recorrente deve apenas restituir a quantia efectivamente recebida;
2. – Se não deve haver lugar à redução equitativa da indemnização pré-fixada pelo valor do sinal no caso da fracção “C20”.
3. – Se deve operar-se a compensação da quantia que a ré recorrente pagou ao “Banco da D” por conta dos autores;
4. – Desde quando se contam os juros de mora (início da *mora debitoris*).

II – FUNDAMENTAÇÃO.

a) Motivação de facto.

A decisão recorrida considerou provados os seguintes factos:

1. A Ré é uma sociedade constituída em Macau, que tem por objecto a exploração do comércio de importação e exportação, no exercício da actividade de agente comercial e de transportes, na indústria de vestuário, fiação, tecelagem e malhas, tinturaria e impressão, no fabrico de bordados, e ainda na actividade de fomento predial e na construção e reparação de edifícios (documento 1; junto com a p.i.) (alínea A) dos factos assentes)
2. No exercício da sua actividade comercial, a Ré, na qualidade de concessionária por arrendamento do Lote P, s/n, sito em Macau, na zona da Areia Preta, promoveu a construção de um empreendimento residencial constituído por 18 torres, a que daria o nome de “E”. (alínea B))
3. Os Autores procederam ao registo da inscrição de aquisição da fracção C20 a 19 de Maio de 2014, com base no contrato-promessa de compra e venda (documento 6; junto com a p.i.) (alínea C) dos factos assentes)
4. Os Autores procederam ao registo da inscrição de aquisição da fracção F27 também no dia 19 de Maio de 2014, com base no contrato-promessa de compra e venda (documento 14; junto com a p.i.). (alínea D))
5. Por Despacho n.º 160/SATOP/90, publicado no 2.º Suplemento ao n.º 52 do Boletim Oficial, de 26 de Dezembro de 1990, alterado pelo Despacho n.º 107/SATOP/91, publicado no BO, n.º 26, de 1/07/1991, foi concedido à Ré o terreno, a resgatar ao mar, com a área de 60,782m2, constituído por 3 lotes com a designação de Lote “O”, para fins habitacionais, Lote “S” para fins habitacionais e Lote “Pa” para fins industriais. (alínea E) dos factos assentes)
6. De acordo com a cláusula 2.ª, n.º 1, dos termos da concessão fixados naquele despacho, o prazo de concessão foi fixado em 25 anos, contados a partir da outorga da escritura pública do contrato. (alínea F) dos factos assentes)
7. De acordo com a cláusula 2.ª, n.º 2, mais se previu que “O prazo do arrendamento fixado no número anterior poderá, nos termos da legislação aplicável e mediante condições a acordar, ser sucessivamente renovado até 19 de Dezembro de 2049”. (alínea G) dos factos assentes)
8. Por Despacho n.º 123/SATOP/93, publicado na II Série do Boletim Oficial n.º 35, de 1 de Setembro de 1993, e nos termos que já tinham sido previstos no Despacho n.º 160/SATOP/90, foi à Ré concedida a parcela de terreno designada por “Pb” destinada a ser anexada à parcela “Pa”, constituindo um lote único com a área global de 67.536m2 e destinava-se a viabilizar o projecto de instalação de um “complexo industrial”. (alínea H))
9. As parcelas “Pa” e “Pb” foram anexadas e o respectivo terreno passou a estar descrito sob o n.º 2XXX0 do Livro B6XX, com a designação de Lote “P”. (alínea I))
10. O lote O foi aproveitado com a construção de um edifício em regime de

- propriedade horizontal, constituído por um pódio com 3 pisos sobre o qual assentam 6 torres com 29 pisos cada, afecto às finalidades de habitação, comércio, estacionamento e jardim. (alínea J) dos factos assentes)
11. Com vista a aferir da viabilidade da alteração da finalidade e aproveitamento, a Ré apresentou em 10/09/2004 um Estudo Prévio junto da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) (T-4803), seguido de um estudo prévio complementar apresentado junto da mesma entidade em 15/12/2004 (T-6451). (alínea K) dos factos assentes)
 12. Por Despacho n.º 19/2006, do Secretário para os Transportes e Obras Públicas publicado no Boletim Oficial da RAEM n.º 9, II Série, de 1 de Março de 2006, foi “parcialmente revista, nos termos e condições do contrato em anexo, a concessão, por arrendamento, do terreno com a área global de 91.273m², constituído por 3 lotes designado por “O”, “P” e “S”, situado nos XX (NATAP)” - a seguir abreviadamente “revisão de 2006”. (alínea L) dos factos assentes)
 13. Pelo referido Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 19/2006, publicado no Boletim Oficial da RAEM, n.º 9, II Série, de 1 de Março de 2006, tendo em conta o Estudo Prévio de 2005 e as PAOs de 2004 e 2005, foi acordada a alteração de finalidade e o reaproveitamento do lote “P”, com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, constituído por um pódio com 5 pisos, sobre o qual assentam 18 torres com 47 pisos cada uma, afectado às seguintes finalidades e áreas brutas de construção (cfr. a redacção conferida à cláusula 3.ª, n.º 2.3, do contrato de concessão de arrendamento pelo n.º 3 do artigo 1.º dos termos e condições do contrato constantes do Anexo ao Despacho n.º 19/2006): - Habitação: 599.730m² - Comércio: 100.000m² - Estacionamento: 116.400m² - Área livre: 50.600m². (alínea M))
 14. Por força desta revisão, o terreno do contrato de concessão passou a ser de 105.437m², constituído pelos lotes O, P, S e V, este com a área de 13.699 m². (alínea N) dos factos assentes)
 15. Não obstante o aproveitamento ter sofrido uma alteração total, a cláusula 2.ª do contrato de concessão de terras manteve-se inalterada, seja quanto ao respectivo n.º 1 (prazo de 25 anos), seja quanto ao respectivo n.º 2 (sucessivamente renovável, nos termos da legislação aplicável e mediante condições a acordar, até 19 de Dezembro de 2049). (alínea O))
 16. O prazo de aproveitamento foi acordado em 96 meses contados a partir da data da publicação no Boletim Oficial do despacho que titulasse a referida revisão (cfr. artigo 2.º do Anexo ao Despacho n.º 19/2006). (alínea P))
 17. A alteração de finalidade e aproveitamento ocorreu a 1 de Março de 2006. (alínea Q) dos factos assentes)
 18. Em 15/01/2014 e 30/01/2014, a Ré apresentou o pedido de prorrogação do prazo de aproveitamento, fundamentando esse requerimento com o facto de, por razões que não lhe são imputáveis, não ter podido até então proceder ao aproveitamento contratado. (alínea R) dos factos assentes)
 19. Em 26/06/2014, a Comissão de terras emitiu a seguinte pronúncia:

“Proc. n.º 18/2014 - Respeitante ao pedido feito pela A, Limitada, de prorrogação do prazo de aproveitamento do terreno concedido, por arrendamento, com a área global de 105 437m2, situado na península de Macau, nos XX (NATAP), constituído por 4 lotes, designados por «O», «P», «S» e «V», titulado pelo Despacho n.º 160/SATOP/90, revisto pelos Despachos n.ºs 123/SATOP/93, 123/SATOP/99 e pelos Despachos do Secretário para os Transportes e Obras Públicas (SOPT) n.ºs 19/2006 e 30/2011.

Proposta de aplicação de uma multa de \$180.000,00 patacas, pelo incumprimento do prazo de aproveitamento do lote «P», e de prorrogação do prazo de aproveitamento do lote até à data do fim do prazo de arrendamento de terreno, isto é, até 25 de Dezembro de 2015.

Emissão de parecer sobre o processo.

Relativamente à carta apresentada pela concessionária em 4 de Junho de 2014, esta Comissão realizou uma nova reunião e após o estudo e análise do processo, considerou que caso se emitisse parecer favorável à prorrogação do prazo de aproveitamento do terreno, mesmo sabendo da impossibilidade da concessionária concluir o aproveitamento do terreno dentro do prazo de arrendamento, criar-se-ia evidentemente na mesma a expectativa de que talvez ainda pudesse continuar a aproveitar o terreno depois do termo do prazo de arrendamento. Por outro lado, a concessão provisória não poderá ser convertida em definitiva porquanto o aproveitamento do terreno não poderá ficar concluído antes do termo do prazo de arrendamento, impondo-se nessa altura declarar a caducidade da concessão. Para além disso, a Administração não pode comprometer-se a conceder novamente o terreno originário, uma vez que nos termos da Lei n.º 10/2013 (Lei de terras), a nova concessão deve ser efectuada através de concurso público. Para além disso, estima-se que mesmo que o prazo de aproveitamento seja prorrogado, a concessionária só possa concluir parte das obras de fundação, podendo no entanto isto criar indirectamente condições favoráveis à concessionária para que esta se aproveite do facto como fundamento para lograr ficar com a concessão do terreno.

Nestas circunstâncias, propõe que a situação real do processo, anteriormente descrita, seja tida em consideração na decisão final que recair sobre o pedido, nomeadamente o conteúdo da carta da concessionária.” (alínea S)

20. Em 10/07/2014, o Secretário para os Transportes e Obras Públicas, emitiu o seguinte parecer:

“Proc. n.º 18/2014 - a A, Limitada, pediu prorrogar o prazo de aproveitamento dum terreno concedido por arrendamento, situado na península de Macau, nos NATAP, constituído pelos lotes designados por “O”, “P”, “S” e “V”, com área total de 105.437m2 , cujo contrato de concessão é titulado por despacho n.º 160/SATOP/90, modificado por despacho n.º 123/SATOP/93, despacho n.º 123/SATOP/99, despachos n.º 19/2006 e n.º 30/2011 do Secretário para os Transportes e Obras Públicas. Como não se observou o prazo de aproveitamento do lote “P”, propõe-se considerar a situação real do lote “P”, nomeadamente o teor da carta da concessionária, para tomar a decisão final.

Ficou prescrito o prazo de aproveitamento do terreno referido em 28 de Fevereiro deste ano, ficará prescrito o prazo de arrendamento em 25 de Dezembro do próximo ano (2015).

A Sociedade concessionária declara que aceita a eventual multa de prorrogação, realça e compromete-se que “vai assumir todas as consequências depois da construção.

Analizado o parecer da Comissão de Terras e ponderando os 17º a 21º pontos desse parecer e a carta da concessionária constante do 24º ponto, nomeadamente o teor do ponto 24.4, concordo, em princípio, com os pontos 14.2 e 14.3 da informação n.º 090/DSODEP/2014 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, isto é, prorrogar o prazo de aproveitamento até 25 de Dezembro de 2015 e aplicar a multa no montante de MOP\$180,000.00, pressupondo que a Sociedade concessionária aceite previamente por escrito as seguintes condições, para garantir interesses públicos:

1. Se não for completado o aproveitamento antes da prescrição de arrendamento, mesmo estando preenchidos os requisitos previstos no art.º 5.º da Lei n.º 7/2013 (Regime jurídico da promessa de transmissão de edifícios em construção), a Sociedade concessionária não vai pedir autorização prévia para fazer negócios jurídicos de promessa de transmissão ou oneração de edifícios em construção no lote P, nem vai realizar esses negócios jurídicos, excepto a eventual obtenção legal de nova concessão desse terreno;

2. Se não mais lhe for concedido o terreno, a Sociedade concessionária não pode pedir à RAEM qualquer indemnização ou compensação.” (alínea T))

21. Em 15/07/2014, sobre este parecer, o Chefe do Executivo despachou: “Concordo”. (alínea U) dos factos assentes)

22. Em 29/07/2014 foi enviado à Ré um ofício assinado pela Directora Substituta da DSTOPT, informando-a que era autorizada a prorrogação do prazo de aproveitamento do terreno até 25 de Dezembro de 2015 e aplicando a multa no valor de MOP180.000,00, devendo ainda a Ré assumir os compromissos constantes dos pontos 1. e 2. do parecer do Secretário para os Transportes e Obras Públicas datado de 10/07/2014, sendo o seguinte o teor do ofício:

“1. Nos termos da cláusula n.º 2 do contrato de concessão de terreno revisto pelo Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 19/2006, o prazo de aproveitamento do terreno já ficou caduco aos 28 de Fevereiro de 2014; no entanto, nos termos do art.º 2.º do Despacho n.º 160/SATOP/90, o prazo de arrendamento do terreno vai acabar aos 25 de Dezembro de 2015.

2. Como o atraso do aproveitamento do terreno é imputável à vossa empresa, e tendo em conta que esta não é a primeira vez que a vossa empresa requer prorrogar o aproveitamento de terreno, e visto que já concordou aceitar a forma de punição para o atraso prevista no contrato; para o efeito, nos termos do Despacho proferido pelo Chefe do Executivo aos 15 de Julho de 2014, autoriza-se prorrogar o prazo de aproveitamento do terreno até 25 de Dezembro de 2015, e aplica-se a multa no valor de MOP\$180.000,00 (cento e oitenta mil patacas).

Mas para garantir os interesses públicos, a empresa concessionária obriga-se previamente a prometer por escrito aceitar as seguintes condições:

2.1. Antes de o prazo de concessão por arrendamento do terreno caducar, se o aproveitamento do terreno ainda não for concluído, mesmo se está de acordo com os requisitos dispostos no artigo 5.º da Lei n.º 7/2013, Regime jurídico da promessa de transmissão de edifícios em construção, a concessionária não vai pedir autorização prévia para efectuar os actos jurídicos da promessa de transmissão do edifício em construção no Lote “P” ou da promessa de oneração, nem vai praticar esses actos jurídicos, excepto se o terreno for concedido de novo nos termos legais;

2.2. Se no futuro o terreno não for concedido nos termos legais, a empresa concessionária não pode reclamar qualquer indemnização ou compensação à RAEM.

3. Nestes termos, avisa-se a vossa empresa para entregar a promessa escrita acima mencionada, para ser transferida à Comissão de Terras para acompanhar, a fim de emitir a guia do pagamento da multa.” (alínea V))

23. A Ré pagou a multa de MOP180.000,00. (alínea W) dos factos assentes)
24. Em 4/08/2014, a Ré comunicou ao Director dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes que aceitava os referidos dois compromissos. (alínea W1))
25. Em 27/11/2015, a Ré apresentou ao Chefe do Executivo o pedido de prorrogação dos prazos de aproveitamento e de concessão por período não inferior a 60 meses, contados a partir de 26/12/2015. (alínea X))
26. Em 30/11/2015, o Chefe do Executivo concordou com os pareceres que lhe foram colocados à consideração, cujo sentido era de indeferir o pedido de prorrogação. (alínea Y) dos factos assentes)
27. Em 21/01/2016, a Comissão de Terras emitiu o parecer n.º 9/2016, cujo ponto 50 apresenta o seguinte teor: “(...) esta Comissão, após ter analisado o processo, considera que a concessão provisória em apreço se encontra já caducada pelo facto de ter expirado em 25 de Dezembro de 2015 o prazo de arrendamento, de 25 anos, fixado na cláusula segunda do contrato (caducidade preclusiva). Com efeito, de acordo com o artigo 44.º da Lei n.º 10/2013 (Lei de terras), aplicável ao caso vertente por força do disposto nos seus artigos 212.º e 215.º, a concessão por arrendamento é inicialmente dada a título provisório 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 (vide ainda artigos 130.º e 131.º). Findo o seu prazo de vigência, as concessões provisórias não podem ser renovadas, a não ser no caso previsto no n.º 2 do artigo 48.º da Lei de terras, conforme estabelece o n.º 1 do mesmo preceito legal, operando-se a caducidade por força da verificação daquele facto (decorso do prazo de arrendamento). De igual modo, resultava da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho (Lei de terras anterior), que no caso da concessão revestir natureza provisória em virtude do terreno não se encontrar aproveitado (cfr. artigos 49.º, 132.º e 133.º), não era possível operar a sua renovação por períodos sucessivos

de dez anos porquanto a figura da renovação prevista no n.º 1 do artigo 55.º era aplicável apenas às concessões definitivas. Apesar da caducidade operar de forma automática e directa, para tornar a situação jurídica certa e incontestada e, portanto, eliminar a insegurança jurídica sobre a extinção não do direito resultante da concessão, deve a mesma (caducidade) ser declarada, conforme decorre do disposto no corpo do artigo 167.º da Lei n.º 10/2013. Nestas circunstâncias, esta Comissão nada tem a opor à declaração de caducidade da concessão por arrendamento e com dispensa de hasta pública, do terreno situado na península de Macau, nos XX, designado por lote "P", com a área de 68 001m2, a favor da A, Limitada, cuja concessão titulada pelo Despacho n.º 160/SATOP/90, revista pelos Despachos n.ºs 123/SATOP/93, 123/SATOP/99 e pelos Despachos do STOP n.ºs 19/2006 e 30/2011, pelo decurso do prazo de arrendamento, perdendo a concessionária a favor da RAEM todas as prestações do prémio e os respectivos juros já pagos, nos termos do disposto no artigo 13.º do Regulamento Administrativo n.º 16/2004.” (alínea Z))

28. Em 22/01/2016, o Secretário para os Transportes e Obras Públicas emitiu parecer favorável à declaração de caducidade da concessão do terreno pelo decurso do prazo de arrendamento. (alínea AA) dos factos assentes)
29. Em 26/01/2016, o Chefe do Executivo proferiu o seguinte despacho: “Concordo, pelo que declaro a caducidade da concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, a que se refere o Processo n.º 2/2016 da Comissão de Terras, nos termos e com os fundamentos do Parecer do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, de 22 de Janeiro de 2016, os quais fazem parte integrante do presente despacho.” (alínea BB)
30. A Ré interpôs recurso contencioso de anulação do despacho de 26/01/2016, do Chefe do Executivo para o Tribunal de Segunda Instância. (alínea CC))
31. Por acórdão de 19/10/2017, o Tribunal de Segunda Instância negou provimento ao recurso. (alínea DD) dos factos assentes)
32. Deste acórdão interpôs a Ré recurso jurisdicional para o Tribunal de Última Instância, ao qual, por acórdão de 23/05/2018, proferido no referido Processo n.º 7/2018, foi negado provimento. (alínea EE) dos factos assentes)
33. O acórdão do Tribunal de Última Instância já transitou em julgado. (alínea FF))
34. Em 10/9/2004, a Ré apresentou um Estudo Prévio junto da DSSOPT (T-4803), seguido de um estudo prévio complementar, apresentado em 15/12/2004 (T-6451), os quais serviam fundamentalmente para o cálculo do prémio do contrato em função das áreas brutas de construção do empreendimento proposto (cfr. Docs. n.º 5 e 6, juntos com a contestação). (alínea GG) dos factos assentes)
35. O referido estudo prévio foi aprovado pela DSSOPT, em 21/1/2005, por Ofício com o n.º 747/DURDEP/2005 (cfr. Doc. n.º 7, junto com a contestação). (alínea HH) dos factos assentes)
36. A DSSOPT emitiu duas Plantas de Alinhamento Oficiais (PAOs), uma em 23/12/2004 (cfr. Doc. n.º 3 junto com a contestação) e outra em 23/2/2005 (cfr. Doc. n.º 4 junto com a contestação) e uma terceira, em 11/5/2007 (Doc. n.º 8,

- junto com a contestação). (alínea II) dos factos assentes)
37. A ora Ré não aguardou pela nova Planta e submeteu o projecto global de arquitectura, para efeitos de aprovação, em 22/10/2009 (T-7191/2009) (Doc. n.º 11 junto com a contestação). (alínea II-1) dos factos assentes)
 38. Em 23/2/2010, a DSSOPT emitiu nova PAO (Doc. n.º 12, junto com a contestação, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzidos para todos os efeitos legais). (alínea JJ) dos factos assentes)
 39. A referida PAO foi notificada à Ré, em 9/4/2010, através do Ofício n.º 4427/DURDEP/2010, (Doc. n.º 13, junto com a contestação, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzidos para todos os efeitos legais). (alínea KK))
 40. Em 7/1/2011, a DSSOPT aprovou o projecto de arquitectura que tinha sido apresentado pela Ré, em 22/10/2009 (Ofício n.º 318/DURDEP/2011) - Doc. n.º 15 junto com a contestação. (alínea KK-1) dos factos assentes)
 41. Em 11/5/2011, a Ré apresentou o relatório de impacto ambiental (1.º relatório) (T-5205/2011) - Doc. n.º 16 junto com a contestação. (alínea LL))
 42. A DSPA elaborou um parecer, em 22/6/2011, e que apenas foi notificado à Ré, em 4/10/2011 (ofício com referência n.º 11599/DURDEP/2011 - Doc. n.º 17), onde formulou várias exigências adicionais, designadamente no que respeita aos factores “ruído”, “qualidade da água”, “paisagem”, “vista” e “voo de pássaros” (cfr. Doc. n.º 17 junto com a contestação) (alínea MM))
 43. A resposta a essas novas exigências referidas em MM) exigiu a preparação de novo relatório de avaliação de impacto ambiental (2.º relatório), o qual foi apresentado pela Ré em 19/4/2012 (T-4242/2012) - Doc. n.º 18; junto com a contestação. (alínea NN) dos factos assentes)
 44. Em 31/8/2012, a Ré apresentou um outro relatório de avaliação de impacto ambiental (3.º relatório) (Doc. n.º 20 junto com a contestação). (alínea OO))
 45. Sobre o qual a DSPA, emitiu o seu parecer em de 16/10/2012. (alínea PP))
 46. Este parecer foi notificado à Ré, em 28/12/2012 (Ofício n.º 13023/DURDEP/2012) (cfr. Doc. n.º 21 junto com a contestação). (alínea QQ) dos factos assentes)
 47. A R. apresentou novo relatório de avaliação de impacto ambiental (4.º relatório), em 15/3/2013 (T-3953/2013) - Doc. n.º 22 junto com a contestação. (alínea RR))
 48. Em 3/5/2013, a DSPA emitiu o seu parecer sobre este novo relatório de avaliação de impacto ambiental – cfr. Ofício n.º 1545/071/DAMA/DPAA /2013 (Doc. n.º 23 junto com a contestação). (alínea SS) dos factos assentes)
 49. Em 15/10/2013, através do Ofício n.º 11031/DURDEP/2013, a Ré foi notificada da aprovação do projecto de obra (Doc. n.º 27 junto com a contestação). (alínea TT) dos factos assentes)
 50. A Ré, em 24/10/2013, requereu a licença para as obras de fundações (T-11874/2013) - Doc. n.º 28 junto com a contestação. (alínea UU))
 51. A DSSOPT, em 2/1/2014, emitiu tal licença e com validade até 28/2/2014. (alínea VV) dos factos assentes)
 52. O edifício La Marina é um empreendimento também promovido pela empresa do grupo empresarial da Ré, sito na Rua XX, construído em lote próximo do Lote P,

- com um nível de qualidade e acabamentos semelhante ao que estava projectado para o “E”. (alínea WW) dos factos assentes)
53. No dia 15 de Março de 2011, os Autores celebraram com a Ré um contrato-promessa de compra e venda, pelo qual prometeram comprar, e a Ré prometeu vender, a futura fracção autónoma C20, 20.º andar C, do Bloco XX, do Lote P, s/n, destinada a habitação, do prédio a construir em Macau, na zona da Areia Preta, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 2XXX0. (Facto admitido pelas partes)
54. O preço acordado foi de HKD5.485.000,00, a pagar em dois momentos:
- a) HKD548.500,00 pagos na data da celebração do contrato; e;
 - b) HKD4.936.500,00 a pagar no prazo de 7 dias a contar da data da assinatura do contrato-promessa de compra e venda, com ou sem crédito bancário. (Facto admitido pelas partes)
55. A Ré comprometeu-se, na cláusula 10.ª do contrato-promessa, a entregar a fracção autónoma no prazo de 1200 dias úteis de sol à promitente-compradora, o que exclui os Domingos, feriados e dias de chuva, contados a partir da conclusão das obras de cobertura do 1.º piso; caso o prazo não fosse cumprido, a Ré pagaria à Autora juros de mora, calculados à taxa de juros das contas-poupança praticada pelos bancos. (Facto admitido pelas partes)
56. Os Autores pagaram à Ré a totalidade do preço, no valor de HKD5.485.000,00, da prometida venda da fracção C20, conforme segue:
- HKD548.500,00 pagos no dia 23.02.2011;
 - HKD1.097.000,00 no dia 22.03.2011;
 - HKD3.839.500,00 também no dia 22.03.2011. (quesito 4º da base instrutória)
57. No dia 19 de Março de 2013, os Autores celebraram com a Ré um outro contrato-promessa de compra e venda, pelo qual prometeram comprar, e a Ré prometeu vender, a futura fracção autónoma F27, 27.º andar F, do Bloco XX, do Lote P, s/n, destinada a habitação, do prédio a construir em Macau, na zona da Areia Preta, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 2XXX0. (Facto admitido pelas partes)
58. O preço acordado para a fracção F27 foi de HKD7.966.000,00, a pagar em seis momentos:
- HKD796.600,00 pagos na data da celebração do contrato;
 - HKD398.300,00 a pagar até o dia 18.09.2013;
 - HKD398.300,00 a pagar até o dia 18.03.2014;
 - HKD398.300,00 a pagar até o dia 18.09.2014;
 - HKD398.300,00 a pagar até o dia 18.03.2015;
 - HKD5.576.200,00 a pagar no prazo de 7 dias a contar da data da emissão de licença de utilização pela DSSOPT, com ou sem crédito bancário. (Facto admitido pelas partes)
59. A Ré comprometeu-se, na cláusula 10.ª do contrato-promessa, a entregar também esta fracção autónoma no prazo de 1200 dias úteis de sol ao promitente-comprador, o que exclui os Domingos, feriados e dias de chuva, contados a partir

- da conclusão das obras de cobertura do 1.º piso; caso o prazo não fosse cumprido, a Ré pagaria aos Autores juros de mora, calculados à taxa de juros das contas-poupança praticada pelos bancos, sobre o montante já recebido a título de princípio de pagamento. (Facto admitido pelas partes)
60. Os Autores pagaram à Ré HKD2.389.800,00 a título de sinal e princípio de pagamento do preço da prometida venda da fracção F27, conforme segue:
- HKD200.000,00 pagos no dia 27.02.2013;
 - HKD596.600,00 no dia 16.03.2013;
 - HKD398.300,00 no dia 16.09.2013;
 - HKD398.300,00 no dia 17.03.2014;
 - HKD398.300,00 no dia 17.09.2014;
 - HKD398.300,00 no dia 16.03.2015. (quesito 8º da base instrutória)
61. A Ré não mais pode prosseguir o projecto de construção urbana que vinha levando a cabo. (Facto admitido pelas partes)
62. Até à presente data, o empreendimento “E” não foi concluído. (Facto admitido pelas partes)
63. A Ré sempre soube do risco de não aprovação tempestiva dos projectos e emissão da licença de construção. (resposta ao quesito 11º da base instrutória)
64. A Ré é uma conhecida construtora profissional com larga experiência em Macau. (resposta ao quesito 12º da base instrutória)
65. A Ré apenas tinha dado início às diligências para o aproveitamento no último terço do prazo. (Facto admitido pelas partes)
66. O Governo da RAEM anunciou, em 23/05/2018, os seus planos para o lote P, os quais passam por (i) recuperar o terreno; (ii) aproveitar o terreno para construir habitação de alojamento temporário durante a renovação urbana, habitação, comércio, instalações públicas e sociais, incluindo mercado, centro de saúde, centro de idosos e jardim-de-infância; (iii) vender algumas fracções aos compradores de fracções no edifício “E”. (Facto admitido pelas partes)
67. O Governo da RAEM assumiu claramente que os contratos-promessa de compra e venda das fracções autónomas do “E” não poderão ser cumpridos. (resposta ao quesito 15º da base instrutória)
68. Na mesma zona onde se localiza o Lote P e onde se localizaria as fracções C20 e F27, se tivessem vindo a ser construídas, em edifícios com características semelhantes, o metro quadrado é transaccionado a preços que, em média, não inferiores a MOP122.385,00. (resposta ao quesito 16º)
69. A área da fracção C20 prometida vender pela Ré era de 83,3800m². (Q. 17º)
70. A área da fracção F27 prometida vender pela Ré era de 84,3300m². (Q. 18º)
71. Caso a Ré tivesse cumprido a promessa de venda da fracção C20, o seu valor actual seria de aproximadamente MOP10.204.461,30. (quesito 19º)
72. Caso a Ré tivesse cumprido a promessa de venda da fracção F27, o seu valor actual seria de aproximadamente MOP10.320.727,05. (Q. 20º)
73. Em 29/4/2008, a Ré apresentou o Plano de Consulta “Master Layout Plan”,

- relativo à proposta de localização das torres (T-3040) (cfr. doc. de fls. 216 a 244). (resposta ao quesito 22º da base instrutória)
74. Em 6/5/2008, a Ré apresentou o projecto inicial de arquitectura (T-3163) (cfr. doc. de fls. 245 a 265). (resposta ao quesito 23º da base instrutória)
75. A Ré havia solicitado, em 14/8/2009, a emissão de uma nova PAO. (Q. 24º)
76. A nova PAO e o ofício referido em JJ) e KK) contemplavam as exigências de uma extensão máxima contínua das fachadas das torres de 50 metros e de um afastamento mínimo entre as torres não inferior a 1/6 da altura da torre mais alta. (resposta ao quesito 26º da base instrutória)
77. Nos documentos referidos em II) não se previa a necessidade de um afastamento mínimo de 1/6 da altura do prédio mais alto entre as diversas torres a construir no terreno, e a de um limite máximo de 50 metros para a extensão das fachadas das torres. (resposta ao quesito 27º da base instrutória)
78. O cumprimento desta exigência alteraria o citado modelo construtivo. (Q. 28º)
79. Implicava a necessidade de ainda mais tempo para a redefinição do empreendimento. (resposta ao quesito 29º da base instrutória)
80. O projecto aprovado não contemplava as exigências mencionadas nos n.os 5 e 6 do referido Ofício nº 4427/DURDEP/2010, de 9/4/2010. (Q. 31º)
81. A aprovação do projecto de arquitectura fica sujeita à condição de (a) a Ré apresentar um relatório de avaliação de impacto ambiental que poderia ser causado pela nova construção a implementar no Lote “P” e (b) de tal relatório vir ser aprovado pela Direcção dos Serviços de Protecção Ambiental (“DSPA”). (resposta ao quesito 32º da base instrutória)
82. Por essa razão, a Ré não pôde iniciar de imediato as obras de construção. (Q. 33º)
83. O que consta do parecer da DSPA, através do Ofício nº 1586/054/DAMA/DPAA/2012, de 24/5/2012, cujo teor consta a fls.438 a 469, que aqui se dá por integralmente reproduzido. (quesito 34º da base instrutória)
84. O que consta do parecer da DSPA de 16/10/2012, cujo teor consta de fls. 549 a 554. (resposta ao quesito 35º da base instrutória)
85. O que consta do Ofício nº 1545/071/DAMA/DPAA/2013, de 03/05/2013, cujo teor consta a fls. 660 a 662 que aqui se dá por integralmente reproduzido. (Q 36º)
86. A Ré apresentou o relatório de avaliação de impacto ambiental (5.º relatório) em 28/6/2013 (cfr. doc. de fls. 663 a 746). (resposta ao quesito 37º da base instrutória)
87. Foi realizada uma reunião entre a Ré, DSSOPT e DPSPA em 26/7/2013. (Q. 38º)
88. Em 7/8/2013, a Ré apresentou novo relatório de avaliação de impacto ambiental (6.º relatório) (Doc. n.º 26 junto com a contestação). (Q. 39º)
89. A aprovação deste projecto não contempla alterações relativamente às linhas de força ou modelo construtivo subjacente ao 22/10/2009. (Q. 40º)
90. A Ré deu de imediato início aos respectivos trabalhos logo a seguir à emissão da licença para as obras de fundações. (quesito 41º da base instrutória)
91. A Ré precisava de, pelo menos, 4 anos para concluir a construção de todo o empreendimento imobiliário “E”. (quesito 42º da base instrutória)

92. A RAEM sabia, que o prazo que a A teve para o aproveitamento do projecto, após a emissão das licenças e suas prorrogações, era insuficiente. (Q. 43º)
93. A Ré liquidou em 28/09/2018 o empréstimo junto do Banco contraído pelos Autores para aquisição da fracção “C20”, até ao montante, em capital, de HKD\$2.635.694,35. (resposta ao quesito 48º da base instrutória)
94. Tal facto já foi notificado aos Autores por cartas datadas de 26/10/2018 e 15/10/2015 (cfr. docs. de fls. 910 e 911). (quesito 49º da base instrutória)
95. Em 11 de Janeiro de 2019, a Ré enviou nova carta aos autores contendo cópia da carta de 26/10/2018 e de uma mensagem electrónica de 01/11/2018 anteriormente enviados aos mesmos, tendo tal sido recepcionado na pessoa da Senhora F em 15 de Janeiro de 2019 (cfr. doc. de fls. 1050 a 1054). (Q. 49ºA)
96. As exigências da DSSOPT mencionadas no quesito 26º e a apresentação do relatório de avaliação de impacto ambiental exigida pela DSPA basearam-se completamente no pedido de alteração do projecto e no pedido de isenção de cumprimento da PAO apresentados pela Ré, A, Limitada. (resposta ao quesito 51º da base instrutória)
97. Os Autores candidataram-se à aquisição de uma fracção autónoma ao abrigo da Lei nº 8/2019, de 12 de Abril, por via do Despacho do Chefe do Executivo 89/2019, de 30 de Maio. (resposta ao quesito 53º da base instrutória)
98. Tal requerimento foi deferido. (resposta ao quesito 54º da base instrutória)
99. Tal fracção é de tipologia, área e preço equivalentes à fracção 20C, correspondente ao 20º andar “C”, do Bloco XX, que constitui o objecto do contrato em causa nos presentes autos mencionado na Alínea C) dos Factos Assentes e irá ser construída no terreno concessionado à Ré que vem mencionado na Alínea B). (resposta ao quesito 55º da base instrutória)
100. Os Autores apenas poderão receber do Governo tal fracção nas condições descritas porque celebraram os contratos aqui em discussão. (Q. 56º)

b) Motivação de Direito.

I. Da impugnação da decisão sobre a matéria de facto - alteração da decisão que julgou não provado que a ré recorrente fez desconto no preço da fracção “C20” – quesito 47º da base instrutória.

Os autores recorrentes alegaram na petição inicial que prometeram comprar a fracção autónoma “C20” e que pagaram a totalidade do preço acordado (HKD5.485.000,00 (arts 3º a 7º da P. I.). Juntaram os documentos de fls. 42 a 44 para prova do alegado pagamento.

A ré alegou em contestação que concedeu aos referidos cedentes um desconto de 20% do preço que haviam acordado e que estes só lhe pagaram efectivamente a quantia de HKD4.388.000,00 (desconto de HKD1.097.000,00 – arts. 154º a 166º e 233º a 236º da contestação). Juntaram para prova do alegado desconto o documento

de fls. 905 que consiste numa declaração assinada pelos autores referindo, entre o mais aqui não relevante, que lhes foi devolvida a quantia de HKD1.097.000,00.

Na réplica os autores não impugnaram a existência do referido desconto.

Bem interpretadas as alegações das partes, conjugando a alegação com o teor dos documentos de fls. 42, 44 e 905, o alegado desconto configura excepção ou facto modificativo do direito invocado pelos autores a serem restituídos do que pagaram. Com efeito, os autores alegam que pagaram HKD5.485.000,00 e a ré alega que depois devolveu HKD1.097.000,00.

Não tendo sido impugnada a devolução, está o desconto/excepção provado por falta de impugnação (arts. 410º e 424º do CPC), pelo que não deveria ter integrado a base instrutória, não deveria ter sido decidido na decisão sobre a matéria de facto e tem de integrar a sentença como facto assente a que cumpre aplicar o Direito (arts. 430º, nº 1, al. b), 549º, nº 4 e 562º, nº 3 do CPC).

Em consequência do que fica dito, procede o recurso da ré recorrente na parte em que pretende a alteração da matéria de facto provada e na parte em que pretende ser condenada a restituir apenas o preço efectivamente recebido após devolução do “desconto” no âmbito do contrato que tinha por objecto a fracção “C20” (HKD4.388.000,00) e não o preço inicialmente acordado (HKD5.485.000,00).

II. Da não redução equitativa da indemnização respeitante ao contrato da fracção “C20” – pretensão dos autores recorrentes.

Deve dizer-se em primeiro lugar que não têm razão os autores recorrentes quando qualificam de grave a culpa da ré recorrente pela ocorrência da causa da impossibilidade da sua prestação. Com efeito, a culpa é aqui um juízo de censura dirigido à ré recorrente por ter agido como agiu, culminando na impossibilidade da sua prestação, em lugar de ter tomado o comportamento que, no seu lugar, tomaria um bom pai de família e que evitaria a causa da impossibilidade da prestação que ocorreu.

O desvio do comportamento da ré recorrente em relação ao comportamento padrão do bom pai de família merece apenas um juízo de censura leve. Na verdade, a ré recorrente esforçou-se claramente para que não ocorresse a causa da impossibilidade de cumprir, que fosse possível a construção do imóvel a que pertenceriam as fracções autónomas prometidas. Onde pode ancorar-se o juízo de

censura é no facto de, perante a hipótese consistente de não ser possível a referida construção, a ré recorrente se ter comprometido em condições em que não se comprometeria o bom pai de família, o qual, ou não se comprometeria pura e simplesmente ou incluiria no contrato o risco já visível quanto à hipótese de ocorrer impossibilidade de cumprir.

Dispõe o art. 436º, nº 2 do CC que “se quem constitui o sinal deixar de cumprir a obrigação por causa que lhe seja imputável, tem o outro contraente o direito de fazer sua a coisa entregue; se o não cumprimento do contrato for devido a este último, tem aquele o direito de exigir o dobro do que houver prestado”.

O nº 5 do mesmo art. 436º manda aplicar ao sinal, com as necessárias adaptações, o regime do art. 801º do mesmo código, o qual dispõe no seu nº 1 que “*a pedido do devedor, a pena convencional pode ser reduzida pelo tribunal, de acordo com a equidade, quando for manifestamente excessiva, ainda que por causa superveniente...*”.

Devendo ser devolvida aos autores recorrentes, por efeito da resolução do contrato, a quantia que pagaram à ré recorrente, cumpre, pois, averiguar se o sinal prestado de HKD4.388.000,00 é manifestamente excessivo para indemnizar os danos que para os autores recorrentes decorreram da impossibilidade superveniente da prestação da ré recorrente. O critério para decidir se o sinal é manifestamente excessivo é a equidade e, caso se conclua que é manifestamente excessivo, o critério para decidir a medida da redução da indemnização é ainda a equidade.

Vejamos, então.

No que é pertinente ao caso em apreço, a previsão da referida norma do art. 801º do CC traduz-se no facto de a indemnização/pena fixada “automaticamente” pelo valor do sinal ser manifestamente excessiva em relação ao dano efectivamente causado pelo incumprimento da recorrente devedora e sofrido pelos autores recorrentes credores e em relação à culpa da recorrente ré pelo seu incumprimento.

Ora, indo os autores adquirir do Governo da RAEM, por causa da impossibilidade da prestação da ré recorrente, uma fracção autónoma equivalente à que deveriam receber da mesma ré recorrente (“C20”) e por preço também idêntico, o dano dos autores recorrentes acaba por corresponder à privação por cerca de 10 anos da fracção autónoma pretendida adquirir da ré recorrente (“C20”). Os autores estão privados dos frutos e das comodidades que a fracção lhes poderia ter

proporcionado, pelo que, considerando que poderiam arrendar a fracção, utilizá-la para habitação, vendê-la com lucro ou sem ele, afigura-se que não conseguiriam obter contrapartida que se aproximasse do valor do sinal (HKD4.388.000,00), pelo que este valor é manifestamente excessivo para reparação dos danos sofridos pelos autores recorrentes e para sancionar a culpa leve da ré recorrente, pelo que não procede a pretensão dos autores de ver revogada a decisão de redução equitativa do valor da indemnização correspondente ao valor do sinal.

Improcede, pois, o recurso interposto pelos autores.

III. Da compensação.

Os autores contraíram empréstimo bancário para pagar à ré o preço acordado pela aquisição da fracção autónoma “C20”. A ré, por acordo com o Banco mutuante, pagou a dívida dos autores no valor de HKD2.635.694,35. Diz agora a ré que ficou sub-rogada no crédito do Banco mutuante e pretende compensar esse crédito com a dívida que tenha para com os autores.

Um terceiro interessado pode cumprir a obrigação do devedor (art. 757º do CC) e o credor que recebe de terceiro pode sub-rogá-lo nos direitos que tinha sobre o devedor, adquirindo o terceiro esses direitos (arts. 583º e 587º do CC). O credor também pode ceder a terceiro o seu crédito, mesmo sem consentimento do devedor (art. 571º do CC).

Os autos não fornecem os factos necessários a qualificar a situação que cria o crédito da ré a compensar com o crédito dos autores, seja como sub-rogação, seja como transmissão de crédito. Com efeito, os referidos factos não esclarecem qual era concretamente a dívida dos autores para com o Banco mutuante. Tudo aponta para se concluir que a ré não cumpriu a obrigação dos autores. Ao que parece, modificou-a e cumpriu a obrigação modificada. Ao que parece, os autores pediram emprestado e estavam a pagar mensalmente conforme acordado, o que demoraria anos. A ré acordou com o Banco liquidar tudo de uma vez só. Sem o consentimento do devedor, o credor e terceiro não podem modificar a obrigação daquele devedor.

Assim, a ré não adquiriu qualquer crédito do Banco sobre os autores, porque estes deviam prestações mensais e a ré cumpriu prestação única. Sem o consentimento dos autores, o que a ré e o Banco mutuante fizeram não vincula os autores. Assim, sem o consentimento dos autores, a ré e o Banco não podiam

liquidar de uma só vez um empréstimo que se vencia em prestações mensais. A ré e o Banco interferiram no conteúdo da obrigação dos autores para com o Banco sem terem direito de interferir. O Banco mutuante não pode sub-rogar a ré num direito que não tem sobre os autores, o direito de liquidar arbitrariamente ou *ad nutum* a totalidade do empréstimo que acordou liquidar em prestações mensais.

Conclui-se, pois, que a ré não é titular do crédito que invoca como tendo-lhe sido transmitido pelo Banco mutuante e, por isso, não pode compensá-lo com a dívida que tenha para com os autores.

Mas afigura-se evidente que a actuação da ré, sem *animus donandi*, configura um enriquecimento dos autores sem causa justificativa, o que cria na esfera jurídica dos autores a obrigação de devolverem à ré aquilo com que se enriqueceram à custa dela. É certo que a situação de enriquecimento sem causa e da medida da obrigação de restituir que surge de tal enriquecimento, não foram invocadas nem tramitadas com alegação de factos em discussão contraditória, onde tudo que fosse pertinente se poderia invocar, designadamente a prescrição da obrigação de restituir. Mas afigura-se isento de questões e de dúvidas que se verificam todos os pressupostos daquele instituto e que a medida da obrigação de restituir por enriquecimento próprio e empobrecimento alheio é exactamente a quantia que a ré pagou ao Banco mutuante (arts. 467º e 473º).

Conclui-se, pois que a ré tem um direito sobre os autores: que lhes restituam o que por conta deles pagou ao “Banco da D”.

E também não há dúvidas que a ré pode compensar esse crédito com a dívida que tenha para com os autores (art. 838º do CC).

Os autores têm dois créditos diferentes sobre a ré: um crédito a que lhes seja restituído o que prestaram, o qual surge como efeito da resolução do contrato; outro crédito a que lhes sejam ressarcidos os danos que sofreram em consequência do incumprimento.

A questão é agora saber qual o crédito dos autores que deve entrar na compensação. É o que estiver vencido no momento em que opera a compensação por declaração à outra parte com a notificação da contestação (arts. 838º, nº 1, al. a) e 839º, nº 1 do CC).

A ré pagou ao “Banco da D” uma dívida dos autores e pretende-se a compensação. A quantia que a ré pagou deve ser compensada com a obrigação vencida na altura em que a compensação foi feita. Na referida altura, a obrigação

de indemnizar ainda não estava vencida, pois só com a liquidação se vence (art. 794º, nº 4 do CC), mas já se vencera a obrigação de restituir em consequência da resolução contratual, que se venceu com a interpelação ou com a citação (art. 430º do CC). É com esta obrigação que deve fazer-se a compensação.

Deste modo, a parte que falta restituir da quantia que a ré recebeu dos autores é HKD1.752.305,65 (HKD4.388.000,00 - HKD2.635.694,35).

Procede, pois o fundamento do recurso relativo à compensação, embora por razões de Direito algo diversas da sub-rogação invocada.

IV. Do início da contagem dos juros de mora (início da mora debitoris).

A sentença recorrida condenou a ré recorrente a pagar juros de mora contados à taxa legal desde a citação e a mesma recorrente impugna esta decisão pretendendo que os juros apenas iniciem a sua contagem na data em que foi proferida a sentença recorrida dizendo que, devendo a indemnização ser fixada por equidade, a obrigação de indemnizar não é líquida e só se tornaria líquida com a prolação da sentença recorrida.

O nosso sistema de responsabilidade civil “ainda” é assente na culpa do responsável e a indemnização moratória também pressupõe a culpa do devedor relapso. Com efeito, nos termos do art. 793º do CC, a mora constituiu o devedor no dever de indemnizar e o devedor considera-se em mora quando, “por causa que lhe seja imputável” a título de culpa, a prestação não foi efectuada no tempo devido.

A culpa é, *in casu*, um juízo de censura dirigido ao devedor por ainda não ter cumprido a sua obrigação de pagar indemnização, se, no seu lugar, um bom pai de família já teria cumprido essa obrigação (arts. 788º, nº 2 e 480º, nº 2 do CC).

O devedor só pode ser censurado por não cumprir atempadamente a sua prestação se conhecer ou não dever ignorar a dimensão da sua prestação. Nos casos em que não conhece nem tem o dever de conhecer as características relevantes da prestação a seu cargo, não está em condições de cumprir, não pode ser censurado por atrasar o cumprimento e, por isso, não se considera em mora nem tem obrigação de indemnização moratória.

A indemnização moratória pressupõe a mora (culposa, portanto) do devedor e esta só ocorre com a interpelação do devedor no que respeita às obrigações puras

e líquidas que não provenham de facto ilícito e com a liquidação quanto às obrigações ilíquidas cuja falta de liquidez não seja imputável ao devedor (art. 794º, nºs 1, 3 e 4 do CC).

Compreende-se. Se o devedor não pode conhecer o *quantum* da prestação ilíquida, não pode ser censurado por estar em mora, excepto que a falta de liquidez lhe é imputável.

Quando o *quantum* da obrigação de indemnizar é liquidado por redução equitativa do valor do sinal, o credor não pode saber esse *quantum* enquanto o tribunal o não fixar nos termos do disposto no art. 801º do CC, o qual dispõe que “a pena convencional pode ser reduzida pelo tribunal, de acordo com a equidade”. Isto quer dizer que enquanto o tribunal não fizer o seu juízo equitativo não pode o devedor saber o montante da sua obrigação de indemnizar e não pode ser censurado por atrasar o pagamento relativamente ao momento em que lhe é pedido por interpelação do credor, ainda que esta interpelação ocorra com a citação.

É certo que o devedor sabe no momento da interpelação que tem que restituir o sinal que recebeu, cujo montante é líquido, e, por isso, a mora relativa ao sinal recebido inicia-se com a interpelação. Mas o devedor não pode saber o valor da indemnização correspondente ao sinal equitativamente reduzido por via judicial, pelo que, quanto a esta indemnização não tem a censura da mora antes da formulação do juízo equitativo.

É também certo que o credor pode recusar o cumprimento parcial da obrigação de indemnização composta pela restituição do sinal em singelo somado à redução equitativa do sinal, mas o devedor não está dispensado de oferecer o cumprimento parcial (art. 753º do CC).

A mora da ré recorrente ocorreu, pois, com a interpelação relativamente à obrigação de restituir por resolução contratual e à obrigação de indemnizar pelo valor do sinal (fracção “F27”) e ocorreu com a sentença equitativa relativamente à obrigação de indemnizar equitativamente por impossibilidade superveniente da prestação por causa imputável ao devedor (fracção “C20”).

Merece, pois, parcial procedência esta parte do recurso da ré recorrente, devendo a contagem dos juros iniciar-se com a interpelação/citação relativamente aos sinais prestados e às indemnizações correspondentes ao valor do sinal e iniciar-se com a data da sentença que fixou a indemnização por juízos de equidade

relativamente à impossibilidade da prestação acordada no contrato relativo à fracção autónoma “C20” (HKD2.500.000,00).

V. Síntese.

Improcede a pretensão de recurso dos recorrentes autores de revogação da parte da sentença recorrida que reduziu por equidade a indemnização relativa à impossibilidade da prestação respeitante à fracção autónoma “C20”.

Procede o recurso da recorrente ré na parte em que pretende:

- que seja considerado que, após desconto no preço acordado, o sinal pago no âmbito do contrato relativo à fracção autónoma “C20” foi de HKD4.388.000,00 e não de HKD5.485.000,00;

- que seja compensada na sua obrigação de restituir e indemnizar a quantia de HKD2.635.694,35 que pagou ao “Banco da D” por conta dos recorrentes autores;

- que os juros de mora no cumprimento da obrigação de indemnizar relativa à impossibilidade da prestação relativa à fracção “C20” apenas se contam desde a prolação da sentença recorrida;

- A recorrente ré deve restituir em dobro a quantia que recebeu relativa à fracção “F27” (HKD2.389.800,00 x 2), deve restituir a quantia que recebeu relativa à fracção “C20”, depois de deduzida a quantia que pagou ao “Banco da D” por conta dos recorrentes autores (HKD4.388.000,00 - HKD2.635.694,35 = HKD1.752.305,65) e deve indemnizar os danos decorrentes da impossibilidade da prestação relativa à fracção “C20” no montante de HKD2.500.000,00.

*

III – DECISÃO.

Pelo que fica exposto, acordam os juízes do Tribunal de Segunda Instância em julgar improcedente o recurso interposto pelos recorrentes autores e em julgar parcialmente procedente o recurso interposto pela recorrente ré e, em consequência, alterar a decisão sobre a matéria de facto e a parte condenatória da sentença recorrida, nos seguintes termos:

- a) – Julgar assente por falta de impugnação que a recorrente ré concedeu aos recorrentes autores o desconto de HKD1.097.000,00 no preço acordado para aquisição da fracção autónoma “C20”;
- b) – Condenar a recorrente ré a pagar aos recorrentes autores:

- a quantia de HKD6.531.905,65 (seis milhões, quinhentos e trinta e um mil, novecentos e cinco dólares de Hong Kong e sessenta e cinco cêntimos - HKD1.752.305,65 + HKD2.389.800,00 x 2), acrescida de juros de mora contados à taxa legal desde a data da citação da recorrente ré até integral pagamento;

- a quantia de HKD2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil dólares de Hong Kong), acrescida de juros de mora contados à taxa legal desde a data da prolação da sentença recorrida até integral pagamento.

Custas a cargo da ré recorrente e dos autores recorrentes na proporção do respectivo decaimento.

Registe e notifique.

RAEM, 23 de Julho de 2026

Jerónimo Alberto Gonçalves Santos

Choi Mou Pan

Fong Man Chong