

**Processo n.º 79/2026** (Autos de recurso jurisdicional em matéria cível)

**Decisão recorrida proferida no processo n.º CV3-18-0156-CAO**

**Relator: Jerónimo A. Gonçalves Santos**

**Data: 29 de Abril de 2026**

**Descritores:**

- Imputação ao devedor da causa da impossibilidade superveniente da sua prestação.
- Culpa.
- Resolução contratual.
- Sinal.
- Indemnização.
- Redução equitativa da indemnização correspondente ao sinal.
- Princípio da proibição da “*reformatio in melius*”.
- Indemnização moratória.

**SUMÁRIO**

1 – É imputável ao devedor a título de culpa a causa da impossibilidade superveniente da sua prestação se, no momento em que contratou, lhe era previsível, caso actuasse segundo o padrão de comportamento do bom pai de família, que aquela causa de impossibilidade viesse a ocorrer e se o mesmo devedor não comunicou essa possibilidade de ocorrência ao outro contraente, a quem não era previsível segundo o mesmo padrão de diligência do bom pai de família.

2 – A indemnização predeterminada pelo valor do sinal prestado deve ser reduzida segundo juízos de equidade se o valor em causa for manifestamente excessivo para reparar o dano efectivamente sofrido pelo promitente fiel e para sancionar a culpa

do promitente faltoso que permite imputar-lhe a causa da impossibilidade superveniente da sua prestação.

3 – Se, em consequência da impossibilidade superveniente da prestação do devedor, o credor lhe declarar que considera o contrato resolvido e lhe solicitar o pagamento do sinal em dobro e o tribunal vier a reduzir por equidade o valor da indemnização que seria determinada pelo valor do sinal, a mora do devedor relativamente à obrigação de restituição do que foi prestado, consequente à resolução, inicia-se com a interpelação/declaração de resolução e a mora do mesmo devedor relativa à obrigação de indemnizar inicia-se com a fixação do valor da indemnização equitativa pelo tribunal.

4 – Defendendo o recorrente nas suas alegações de recurso que o montante da indemnização deve ser, por equidade, reduzido para um valor concreto em relação ao valor determinado pelo sinal, não pode o tribunal de recurso reduzir a indemnização para valor inferior ao concretamente indicado pelo recorrente, ainda que o considere equitativo, sob pena de afrontar o princípio da proibição da “*reformatio in mellius*”.

---

Jerónimo Alberto Gonçalves Santos

**Processo nº 79/2026**

**Recorrente: Sociedade de Importação e Exportação XXX Lda.**

**Recorrida: B**

**Acordam no Tribunal de Segunda Instância da RAEM**

**I – RELATÓRIO.**

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

A recorrida, alegando que celebrou um contrato-promessa com a recorrente pelo qual esta prometeu vender-lhe uma fracção de um imóvel que iria construir, mas que não construiu e já não pode construir por ter terminado a concessão do terreno da construção, instaurou acção sob a forma ordinária de processo comum de declaração pedindo que o referido contrato-promessa seja declarado resolvido por impossibilidade superveniente da prestação a cargo da ré recorrente e que esta seja condenada a restituir-lhe, em dobro, a título de indemnização, o sinal que recebeu, com juros de mora desde a data da interpelação até integral pagamento.

A recorrente contestou a referida acção onde era ré, em síntese, aceitou que ocorre impossibilidade superveniente da prestação a seu cargo, mas disse que não tem obrigação de indemnizar porquanto a sua prestação se tornou impossível por causa que não lhe é imputável, porquanto é imputável à administração pública da RAEM que, por exigências ilegais e atrasos no processo de licenciamento das obras de construção, causou a caducidade da concessão do terreno onde iria ser construída a referida fracção autónoma. Disse ainda que o contrato celebrado com a recorrida não configura contrato-promessa nem a quantia recebida configura sinal. Por fim disse que, caso se entenda que é devida indemnização, esta não deve corresponder ao sinal em dobro, mas ser reduzida segundo juízos de equidade, uma vez que a autora recorrida vai receber, por causa da impossibilidade da prestação, uma fracção autónoma idêntica à acordada, no âmbito de um programa criado pelo Governo da RAEM.

Realizado julgamento, foi depois proferida sentença a fls. 1452 a 1471 que:

- Considerou que a impossibilidade superveniente da prestação da recorrente ocorreu por causa que lhe era imputável e que isso determinava a resolução do contrato e a obrigação de indemnização da recorrente com montante a determinar pelo regime jurídico do sinal;

- Julgou o pedido integralmente procedente, declarou resolvido o “Contrato-Promessa de Compra e Venda celebrado entre a autora e a ré e condenou a ré a pagar à autora o dobro do sinal acrescido dos juros de mora calculados à taxa legal desde 27 de Setembro de 2018, data da eficácia da interpelação.

Não se conformando com a referida decisão, interpôs a recorrente o presente recurso invocando como razões da sua discordância a mesma tese que havia esgrimido na contestação, designadamente:

- Que não lhe é imputável a causa da impossibilidade superveniente da sua prestação (caducidade da concessão do terreno da construção), pelo que não ocorre obrigação de indemnizar, mas apenas de restituir segundo as regras do enriquecimento sem causa;

- Que o contrato cujo cumprimento se tornou impossível é um contrato de compra e venda de coisa futura;

- Que a quantia que recebeu não configura sinal, mas pagamento antecipado do preço acordado;

- Que, caso se conclua que ocorre obrigação de indemnizar, o respectivo montante não deve, por imperativos de equidade, corresponder ao valor do sinal, mas a 50% deste, uma vez que a culpa da recorrente seria diminuta e o dano da recorrida foi atenuado pela intervenção do Governo da RAEM que lhe proporcionou a aquisição de fracção idêntica pelo mesmo preço;

- Que os eventuais juros de mora devem contar-se desde a data da sentença e não desde a data da interpelação.

A recorrida não respondeu ao recurso.

## **2. Questões a decidir.**

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

Assim, considerando que:

- Não se encontram questões a conhecer oficiosamente;
- Não foi impugnada a decisão da matéria de facto;
- Não foi impugnada a decisão sobre a resolução do contrato;
- Não foi impugnada a decisão na parte em que considerou ter ocorrido impossibilidade superveniente da prestação e;
- Não tendo sido negado que haja obrigação de indemnizar se for concluído que a causa daquela impossibilidade é imputável à recorrente;

Cabe então decidir:

- a) - Se a impossibilidade superveniente da prestação da recorrente ocorreu por causa que lhe é imputável;
  - i. Sendo-lhe imputável a causa da impossibilidade, haverá que decidir se a obrigação de indemnizar deve determinar-se pelo regime do sinal e, designadamente, se deve corresponder ao valor do sinal ou se deve ser determinada em montante inferior por razões de equidade.
  - ii. Não lhe sendo imputável a causa da impossibilidade, haverá que decidir se ocorre obrigação de restituir o enriquecimento da recorrente à custa do empobrecimento da recorrida.
- b) – Qual a data de início de contagem de juros de mora.

## **II – FUNDAMENTAÇÃO.**

### **a) Motivação de facto.**

A decisão recorrida considerou provados os seguintes factos, que não foram objecto de impugnação por parte da recorrente:

1. A R. é uma sociedade comercial constituída sob a forma de sociedade por quotas, cuja actividade se desenvolve na área do fomento predial e na construção e reparação de edifícios. (art. 1.º) (alínea A) dos factos assentes)
2. O lote de terreno onde se localizaria o prédio, do qual faria parte integrante a fracção prometida comprar e vender, foi concessionado à R. (concessão por arrendamento) por contrato aprovado pelo Despacho n.º 160/SATOP/90, publicado no Boletim Oficial de Macau, Suplemento ao n.º 52, de 26 de Dezembro de 1990. (art. 5.º) (alínea B) dos factos assentes)
3. Antes de concluído o aproveitamento inicial, a R. solicitou por duas vezes a alteração da finalidade do referido lote de terreno. (art. 6.º e 21.º) (alínea C) dos factos assentes)
4. A primeira, de unidade fabril de fiação e tecelagem para a de têxteis para roupa de casa e vestuário, que foi autorizada pelo Despacho n.º 123/SATOP/99, publicado no Boletim Oficial de Macau, n.º 50, II Série, de 17 de Dezembro de 1999. (art. 7.º) (alínea D) dos factos assentes)
5. A segunda, de indústria para comércio e habitação, que foi autorizada pelo Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 19/2006, publicado no Boletim Oficial da Região Administrativa Especial de Macau, n.º 9, II Série, de 1 de Março de 2006. (art. 8.º e 21.º) (alínea E) dos factos assentes)
6. Por Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 6/2016, publicado no Boletim Oficial da Região Administrativa Especial de Macau, n.º 4, II Série, 4.º Suplemento, de 29 de Janeiro de 2016, foi tornado público que por Despacho do Chefe do Executivo, de 26 de Janeiro de 2016, foi declarada a caducidade da concessão do terreno, pelo decurso do prazo, dado que não se tornou definitiva. (art. 9.º) (alínea F) dos factos assentes)
7. A R. interpôs recurso contencioso do despacho do Chefe do Executivo de 26 de Janeiro de 2016, que declarou a caducidade da concessão por arrendamento do terreno em causa, que correu termos junto do Tribunal de Segunda Instância sob o n.º 179/2016. (art. 12.º) (alínea G) dos factos assentes)

8. A R. requereu a suspensão da eficácia do referido despacho do Chefe do Executivo, que correu os seus termos junto do Tribunal de Segunda Instância sob o n.º 179/2016/A, e mereceu decisão de indeferimento por acórdão de 8 de Junho de 2016. (art. 13.º) (alínea H) dos factos assentes)
9. Desta decisão a R. interpôs recurso para o Tribunal de Última Instância, que correu os seus termos sob o n.º 55/2016, o qual negou provimento ao recurso por acórdão de 1 de Novembro de 2016. (art. 14.º) (alínea I) dos factos assentes)
10. A R. ainda reclamou de eventuais nulidades do acórdão do TUI, tendo esta reclamação sido julgada improcedente por acórdão de 7 de Dezembro de 2016. (art. 15.º) (alínea J) dos factos assentes)
11. No recurso contencioso interposto junto do TSI (Proc. n.º 179/2016), por acórdão de 19 de Outubro de 2017 foi julgado improcedente o recurso contencioso interposto pela R., tendo sido confirmado o acto impugnado. (art. 16.º) (alínea K) dos factos assentes)
12. Deste acórdão interpôs a R. recurso para o Tribunal de Última Instância, que correu os seus termos sob o n.º 7/2018, o qual negou provimento ao recurso por acórdão de 23 de Maio de 2018. (art. 17.º) (alínea L) dos factos assentes)
13. A R. propôs também uma acção sobre contratos administrativos contra a Região Administrativa Especial de Macau, que corre termos junto do Tribunal Administrativo sob o n.º 255/16-CA e ainda não mereceu decisão final. (art. 18.º) (alínea M) dos factos assentes)
14. O prazo de arrendamento, 25 (vinte e cinco) anos, conta-se da data da publicação do Despacho n.º 160/SATOP/90, que titulava a concessão, ou seja, 26 de Dezembro de 1990 e expirou em 25 de Dezembro de 2015. (arts. 19.º e 20.º) (alínea N) dos factos assentes)
15. Quando foi autorizada a alteração da finalidade da concessão, de indústria para comércio e habitação, pelo Despacho do STOP n.º 19/2006, o aproveitamento do lote «%» encontrava-se apenas parcialmente realizado. (arts. 21.º e 22.º) (alínea O) dos factos assentes)
16. A R. deu a sua concordância à minuta do contrato de revisão da concessão, por declaração de 5 de Setembro de 2005. (art. 23.º) (alínea P) dos factos assentes)

17. As condições do contrato de concessão titulado pelo Despacho n.º 19/2006 foram expressamente aceites pela R., por declaração de 11 de Novembro de 2005. (art. 24.º) (alínea Q) dos factos assentes)
18. O prazo de aproveitamento do terreno foi fixado em 96 meses a contar da data da publicação do Despacho n.º 19/2006, ou seja, 1 de Março de 2006. (art. 25.º) (alínea R) dos factos assentes)
19. O projecto só veio a ser definitivamente aprovado em 29/08/2013. (art. 26.º) (alínea S) dos factos assentes)
20. O contrato revisto pelo Despacho n.º 19/2006 previa o aproveitamento do terreno concessionado com o seguinte objecto: construção de um empreendimento em propriedade horizontal constituído por um pódio com 5 pisos, sobre o qual assentam 18 torres com 47 pisos cada uma, afecto às finalidades de habitação (599.730m<sup>2</sup>), comércio (100.000m<sup>2</sup>), estacionamento (116.400m<sup>2</sup>) e área livre (50.600m<sup>2</sup>). (alínea T) dos factos assentes)
21. Nos termos da cláusula 5ª, n.º 7 do contrato de concessão inicial, titulado pelo Despacho n.º 160/SATOP/a DSSOPT dispunha de um prazo de 60 dias para, obrigatoriamente, se pronunciar sobre os requerimentos da R., no âmbito da marcha do respectivo processo 90. (artigo 32-f) e doc. 1- doravante, todos os artigos e documentos respeitam à Contestação, salvo menção em contrário) (alínea U) dos factos assentes)
22. Em 29/11/2018, a Ré instaurou uma acção de responsabilidade civil contra a RAEM e pede alternativamente, uma indemnização no valor líquido de MOP\$25.353.685.205,80, acrescida de um valor a liquidar em execução de sentença, ou, uma nova concessão do mesmo terreno com o mesmo projecto de arquitectura. (artigos 7 e 9 e doc. 1) (alínea V) dos factos assentes)
23. Tendo em vista a alteração da finalidade e aproveitamento do Lote “%”, a R. 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), que serviram de base ao cálculo do prémio devido pela revisão do contrato de concessão – artigos 32-b) e 34, docs. 6 e 7. (alínea W) dos factos assentes)

24. Os referidos Estudos Prévios foram aprovados pela DSSOPT em 21/01/2005, por Ofício com o n.º 747/DURDEP/2005. (artigos 32-c) e 35, doc. 8) (alínea X) dos factos assentes)
25. Em harmonia com os Estudos Prévios apresentados, a DSSOPT emitiu três Plantas Oficiais de Alinhamento (PAO's), uma em 23/12/2004, uma em 23/02/2005 e outra em 11/05/2007. (artigos 32-a) e 36, docs. 4, 5 e 9) (alínea Z) dos factos assentes)
26. Em 29/04/2008 a R. apresentou o “Master Layout Plan” (Recibo de entrada n.º T-3040) - artigo 40 e doc. 10. (alínea AA) dos factos assentes)
27. Em 06/05/2008 a R. apresentou o projecto inicial de arquitectura (Talão n.º T-3163) - artigo 41 e doc. 11. (alínea BB) dos factos assentes)
28. Em 23/02/2010, a DSSOPT emitiu nova PAO, cujo teor aqui se dá por reproduzido. (artigo 46 e doc. 13) (alínea CC) dos factos assentes)
29. A referida PAO apenas foi notificada à R. em 09/04/2010, pelo Ofício n.º 4427/DURDEP/2010, cujo teor aqui se dá por reproduzido. (artigo 47 e doc. 14) (alínea DD) dos factos assentes)
30. Em 11/05/2011, a exigência da DSSOPT, R. apresentou um relatório de impacto ambiental (T-5205/2011) - artigo 61 e doc. 17. (alínea EE) dos factos assentes)
31. Mas a DSPA elaborou um parecer em 22/06/2011, que apenas foi notificado à R. em 04/10/2011 (ofício com referência n.º 11599/DURDEP/2011, onde formulou numerosas exigências adicionais, designadamente no que respeita aos factores “ruído”, “qualidade da água”, “paisagem”, “vista” e “voo de pássaros”. (artigo 62 e doc. 18) (alínea FF) dos factos assentes)
32. A resposta a essas novas exigências exigiu a preparação de um segundo relatório de avaliação do impacte ambiental, o qual foi apresentado pela R. em 19/04/2012 (T-4242/2012) - artigo 63 e doc. 19. (alínea GG) dos factos assentes)
33. Em 31/08/2012, foi apresentado o terceiro relatório de avaliação do impacte ambiental. (artigo 65 e doc. 21) (alínea HH) dos factos assentes)
34. A DSPA emitiu outro parecer sobre este novo relatório de avaliação do impacte ambiental em 16/10/2012, mas este parecer apenas foi notificado à R. cerca de quatro meses depois do requerimento da Ré, em 28/12/2012. (Ofício n.º 13023/DURDEP/2012)

- (artigo 67 e doc. 22) (alínea II) dos factos assentes)
35. Foi a R. obrigada a apresentar um quarto relatório de avaliação do impacte ambiental, o que fez em 15/03/2013 (T-3953/2013) - artigo 70 e doc. 23 (alínea JJ) dos factos assentes)
  36. Neste parecer, a DSPA veio agora exigir um estudo pormenorizado sobre o “Layout” das torres, com “simulação informática”, uma avaliação sobre as “partículas em suspensão” e problemas relacionados com a ETAR. (artigo 68 e o mesmo doc. 22) (alínea KK) dos factos assentes)
  37. Em 07/08/2013 foi apresentado o sexto relatório de avaliação do impacte ambiental pela R.. (artigo 76 e doc. 27) (alínea LL) dos factos assentes)
  38. Em 15/10/2013 a R. foi notificada da aprovação do projecto de obra através do Ofício n.º 11031/DURDEP/2013. (artigo 77 e doc. 28) (alínea MM) dos factos assentes)
  39. Após a referida aprovação do projecto de obra, a licença para as obras de fundações foi imediatamente requerida pela R. em 24 de Outubro de 2013 (T-11874/2013) - artigo 82 e doc. 29. (alínea NN) dos factos assentes)
  40. A DSSOPT só a emitiu em 2 de Janeiro de 2014 com um período de validade até 28 de Fevereiro de 2014, i. é, inferior a dois meses. (artigo 83 e doc. 30) (alínea OO) dos factos assentes)
  41. Em 15/01/2014 a Ré requereu a prorrogação do prazo de aproveitamento. (artigo 85 e doc. 31) (alínea PP) dos factos assentes)
  42. Só cerca de seis meses e meio depois foi o mesmo autorizado, em 29 de Julho de 2014, através do ofício n.º 572/954.06/DSODEP/2014. (artigo 86 e doc. 32) (alínea QQ) dos factos assentes)
  43. Em 31 de Dezembro de 2012, a. e a R. celebraram um contrato-promessa de compra e venda, mediante o qual a R. prometeu vender, e a. prometeu comprar, a fracção autónoma designada pela letra “G\*\*”, correspondente ao \*\*.º andar G, do edifício em construção denominado “###”, sito na ....., s/n, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 2\*\*\*\*-V. (resposta ao quesito 1º)
  44. O preço convencionado para a transmissão da fracção foi de HKD\$8.389.000,00 (oito milhões e trezentos e oitenta e nove mil dólares de Hong Kong). (quesito 2º)

45. Do preço da projectada compra e venda já foi pago à R. o montante de HKD\$2.516.700,00 (dois milhões quinhentos e dezasseis mil e setecentos dólares de Hong Kong). (resposta ao quesito 3º da base instrutória)
46. Por carta registada com aviso de recepção, enviada em 20 de Setembro de 2018, foi a R. interpelada para, face à impossibilidade de cumprir a promessa de compra e venda, por causa imputável à R., pagar à A. nos termos legais, no prazo de cinco dias, o dobro daquilo que a. lhe prestou. (resposta ao quesito 4º da base instrutória)
47. A carta foi recebida pela R. no dia 21 de Setembro de 2018. (resposta ao Q. 5º)
48. A R. requereu a prorrogação do prazo de aproveitamento em 4/06/2014 – cfr. facto provado n.º 20 do acórdão do TSI no proc. n.º 179/2016/A, e facto provado n.º 22 dos acórdãos do TSI no proc. n.º 179/2016 e do TUI no proc. n.º 7/2018 -, tendo declarado no requerimento que:
- “3. Como o projecto é enorme, é objectiva e tecnicamente impossível ser completado dentro do prazo de arrendamento original, ou seja antes de 25 de Dezembro de 2015. Pede-se que seja autorizada no primeiro a prorrogação do prazo de aproveitamento de forma a permitir à nossa Sociedade pedir a licença para proceder à construção imediatamente, logo depois a nossa Sociedade vai pedir continuar a desenvolver legalmente o terreno após prescrito o prazo de arrendamento referido, proporcionando tempo suficiente à conclusão do projecto”. (resposta ao quesito 6º da base instrutória)
49. Mais declarou que:
- “4. Foram vendidas cerca de 3000 fracções do projecto, para evitar demais danos e influências aos milhares compradores e familiares e riscos para a harmonia e estabilidade social de Macau, pede-se sinceramente que seja prorrogado de imediato o prazo de aproveitamento do terreno e emitida a licença até 25 de Dezembro de 2015. Compromete-se que a nossa Sociedade vai assumir todas as consequências depois da construção”. (resposta ao quesito 7º da base instrutória)
50. Na sequência do requerimento da R., a Comissão de Terras reuniu em 26/06/2014 e emitiu parecer no seguinte sentido (cfr. facto provado n.º 21 do acórdão do TSI no proc. n.º 179/2016/A, e facto provado n.º 23 dos acórdãos do TSI no proc. n.º 179/2016 e do TUI no proc. n.º 7/2018):

“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”.

(resposta ao quesito 8º da base instrutória)

51. O Secretário para as Obras Públicas emitiu parecer em 10/07/2014, nos termos do qual (cfr. facto provado n.º 22 do acórdão do TSI no proc. n.º 179/2016/A, e facto provado n.º 24 dos acórdãos do TSI no proc. n.º 179/2016 e do TUI no proc. n.º 7/2018):

“Analisado o parecer da Comissão de Terras e ponderando (...) a carta da concessionária (...), concordo, em princípio, com (...) 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 %, 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”. (resposta ao quesito 9º)

52. Em 29/07/2014 foi enviado à R. um ofício assinado pela Directora Substituta da DSTOPT em que se dizia o seguinte (cfr. facto provado n.º 24 do acórdão do TSI no proc. n.º 179/2016/A, e facto provado n.º 26 dos acórdãos do TSI no proc. n.º 179/2016 e do TUI no proc. n.º 7/2018):

“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, a aplica-se a multa no valor de MOP\$180000,00 (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 “%- 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”. (resposta ao quesito 10º da base instrutória)

53. Em 4/08/2014, a R. comunicou ao Director dos Serviços das Obras Públicas e Transportes que (cfr. facto provado n.º 25 do acórdão do TSI no proc. n.º 179/2016/A, e facto provado n.º 28 dos acórdãos do TSI no proc. n.º 179/2016 e do TUI no proc. n.º

7/2018):

“(…) declara mais aceitar as seguintes condições:

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 “%- ou da promessa de oneração, nem vai praticar esses actos jurídicos, excepto se o terreno for concedido de novo nos termos legais;

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

(Q. 11º)

54. Em 22/10/2009, a R. apresentou o projecto de arquitectura (T-7191/2009). (resposta ao quesito 12º da base instrutória)

55. Este projecto foi aprovado em 07/01/2011 através do Ofício n.º 318/DURDEP/2011. (resposta ao quesito 13º da base instrutória)

56. No mesmo Ofício, no seu ponto 19, a DSSOPT condicionou a emissão da licença de obra à apresentação de Relatórios de impacto ambiental. (resposta ao quesito 14º)

57. Foi emitida pela DSPA o ofício n.º 1586/054/DAMA/DPAA/2012, de 24/05/2012. (resposta ao quesito 15º da base instrutória)

58. Em 03/05/2013 a DSPA emitiu o seu parecer sobre o quarto relatório de avaliação do impacte ambiental apresentado pela Ré. (resposta ao quesito 16º da base instrutória)

59. A R. apresentou em 28/06/2013 um quinto relatório de avaliação do impacte ambiental. (resposta ao quesito 18º da base instrutória)

60. Foi realizada uma reunião em 26/07/2013 entre a Ré, DSSOPT e DSPA. (Q. 19º)

61. A PAO de 23/02/2010 e o Ofício de 09/04/2010, mencionados nas Alíneas CC) e DD) dos Factos Assentes, vieram exigir a uma distância mínima entre as torres equivalente a 1/6 da altura da torre mais alta e a de se observar uma largura máxima de 50 metros nas fachadas. (resposta ao quesito 20º da base instrutória)

62. O cumprimento das exigências implicavam a elaboração de novos projectos de

- arquitectura. (resposta ao quesito 22º da base instrutória)
63. A R. não concordou com a imposição de tais exigências, tendo-o afirmado expressamente na sua resposta de 03/06/2010. (resposta ao quesito 23º)
64. O projecto de arquitectura aprovado em 07/01/2011 através do Ofício n.º 318/DURDEP/2011 mencionado no quesito 13, não contemplava as exigências mencionadas no quesito 20. (resposta ao quesito 24º da base instrutória)
65. Após a emissão da licença para as fundações, em 02/01/2014, a Ré iniciou de imediato os trabalhos. (resposta ao quesito 29º da base instrutória)
66. A construção do empreendimento imobiliário “###” demoraria cerca de 3 a 4 anos para concluir. (resposta ao quesito 30º da base instrutória)
67. A Ré investiu avultadas verbas na preparação dos diferentes projectos da obra, na realização e densificação dos estudos de impacte ambiental sucessivamente solicitados pela RAEM e no custeamento e execução das obras das fundações do “###” durante o último ano dos prazos de aproveitamento e de concessão. (Q. 31º)
68. A Autora candidatou-se à aquisição de uma fracção autónoma ao abrigo da Lei n.º 8/2019, de 12 de Abril, por via do Despacho do Chefe do Executivo 89/2019, de 30 de Maio. (resposta ao quesito 35º da base instrutória)
69. Tal requerimento foi deferido. (resposta ao quesito 36º da base instrutória)
70. Tal fracção é de tipologia, área e preço equivalentes à fracção que constitui o objecto do contrato em causa nos presentes autos e irá ser construída no terreno concessionando à Ré. (resposta ao quesito 37º da base instrutória)
71. A Autora poderá adquirir do Governo tal fracção nas condições descritas porque celebrou com a Ré o contrato em discussão nos autos. (resposta ao quesito 38º)

## **b) Motivação de Direito.**

### **1. Imputação da causa da impossibilidade da prestação.**

A sentença recorrida julgou procedente a pretensão da recorrida, de resolução contratual e de indemnização correspondente ao dobro do sinal prestado, por ter considerado:

- que entre a recorrente e a recorrida foi celebrado um contrato-promessa de compra e venda de uma fracção autónoma de um prédio urbano que a recorrente se propunha construir e vender à recorrida;

- que não foi possível a celebração do contrato definitivo prometido por causa imputável à recorrente a título de culpa, uma vez que a recorrente, quando se comprometeu através da celebração do contrato promessa, teria previsto o risco de não poder cumprir se tivesse actuado com o cuidado com que actuaria um bom pai de família, uma vez que o tempo que faltava para terminar o prazo de concessão dificilmente seria suficiente para construir evitando a caducidade da concessão que veio a acontecer;

- que, perante esta previsível falta de tempo para concluir a construção e evitar a caducidade da concessão, a recorrente não devia ter prometido construir e vender ou deveria dar previamente conhecimento à recorrida da hipótese de não ser possível a construção para que a recorrida pudesse decidir se contrataria perante essa hipótese.

Pois bem, na discussão das partes e da análise dos factos provados não se colocam dúvidas que:

- A prestação de construção e entrega a que a recorrente se comprometeu se tornou impossível depois de contraída por via contratual em 31 de Dezembro de 2012;

- A impossibilidade advém da caducidade da concessão do terreno onde iria ser feita a construção;

- A caducidade ocorreu porque a recorrente não construiu até ao limite do prazo da concessão em 25 de Dezembro de 2015;

- Para a referida construção eram necessários entre 3 a 4 anos (ponto 66. dos factos provados), que não mediavam entre a data da celebração do contrato e o fim do prazo da concessão (entre 31/12/2012 e 25/12/2015).

Também não se colocam dúvidas que a imputação da causa da impossibilidade da prestação é feita a título de culpa e que esta é um juízo de censura dirigido ao

visado por não ter actuado com a diligência com que, no seu lugar, actuaria um bom pai de família (arts. 790º, nº 1, 780º, nº 2 e 480º, nº 2 do CC).

Ora, em face da escassez de tempo para a construção, que era constatável no momento em que as partes contrataram por qualquer pessoa normalmente atenta e que veio a concretizar-se, não merece dúvida a conclusão da sentença recorrida que um bom pai de família não teria actuado como a recorrente actuou e que, pelo contrário, ou não se comprometia a construir e entregar ou só se comprometia depois de inteirar a recorrida da possibilidade de não ser possível a construção como efectivamente não foi.

Não merece, pois, qualquer censura esta parte da decisão recorrida.

Também assim tem sido concluído em diversos acórdãos deste tribunal e do Venerando Tribunal de Última Instância em casos semelhantes aos dos presentes autos, designadamente, a título de exemplo, nos acórdãos deste tribunal proferidos nos processos nºs 22/2024, 220/2024, 895/2025 e 14/2026 e no acórdão do Venerando Tribunal de Última Instância proferido no processo nº 122/2025, todos acessíveis em [www.court.gov.mo](http://www.court.gov.mo).

## **2. Da qualificação do contrato celebrado entre a recorrente e a recorrida.**

Esta questão releva apenas para concluir se há lugar à presunção legal estabelecida no art. 435º do CC relativa aos pagamentos feitos no âmbito do contrato-promessa de compra e venda: presume-se que tais pagamentos têm carácter de sinal. Por isso, só releva conhecer desta questão se se concluir que as partes não estipularam sinal, questão que a recorrente também coloca como objecto do recurso e que é necessário analisar. Por isso, analisa-se primeiramente se as partes estipularam sinal e só se se concluir que não estipularam, se regressará a esta questão da qualificação do contrato com vista a apurar se há presunção legal de sinal. Pelo contrário, se se concluir que foi estipulado sinal, fica prejudicada e sem utilidade a apreciação da questão da qualificação do contrato com vista a apurar se ocorre presunção legal de sinal em relação aos pagamentos feitos pela recorrida à recorrente.

### **3. Da estipulação de sinal.**

A sentença recorrida concluiu que recorrente e recorrida estipularam sinal e chegou a esta conclusão interpretando a vontade negocial declarada pelas partes no contrato que celebraram por escrito. Socorreu-se a sentença recorrida da regra de interpretação da declaração negocial que determina que “*em caso de dúvida sobre o sentido da declaração, prevalece, nos negócios gratuitos, o menos gravoso para o disponente e, nos onerosos, o que conduzir ao maior equilíbrio das prestações*” (art. 229º do CC). Tratando-se de negócio oneroso e contendo uma cláusula que dispõe que em caso de incumprimento por parte da recorrida, esta perderia para a recorrente as quantias que lhe havia entregue em pagamento, concluiu a sentença recorrida que a regra do equilíbrio das prestações leva a concluir que a vontade das partes deve valer como tendo pretendido estipular sinal, pois que estabeleceram o regime do sinal para o caso de incumprimento de uma das partes, devendo concluir-se que pretenderam o mesmo regime para o incumprimento da outra parte.

Não merece qualquer censura esta parte da decisão recorrida. Conduziu correctamente o raciocínio e socorreu-se acertadamente do princípio do equilíbrio das prestações na busca do sentido com que deve valer a vontade negocial declarada.

Conclui-se, pois, que foi estipulado sinal e que fica prejudicada a apreciação da questão da qualificação do contrato que determinaria se há ou não presunção legal de sinal para as quantias pagas pela recorrida à recorrente.

### **4. Da obrigação de indemnizar e do respectivo montante.**

Como se disse, a recorrente não controverte que tenha obrigação de indemnizar no caso de se concluir, como se conclui, que a impossibilidade superveniente da sua prestação ocorreu por causa que lhe é imputável. O que a recorrente não concorda é que o montante dessa obrigação de indemnizar seja calculado pelo valor do sinal, quer porque entende que não foi estipulado sinal, nem se presume a sua estipulação, quer porque o valor do eventual sinal é manifestamente excessivo para indemnizar os danos sofridos pela recorrida, pelo que a indemnização não deve corresponder ao sinal, mas a quantia inferior encontrada por juízos de equidade, essencialmente

porque, devido à impossibilidade da prestação da recorrente e por intervenção governamental, a recorrida irá obter uma fracção autónoma idêntica à contratada e também por preço idêntico ao acordado.

Já atrás se concluiu que não merece censura a decisão recorrida quanto à sua conclusão sobre a estipulação de sinal nem quanto à sua conclusão pela ocorrência da obrigação de indemnizar na esfera jurídica da recorrente, pelo que resta conhecer da discordância da recorrente por a sentença não ter fixado a quantia indemnizatória por recurso a critério equitativo que a reduzisse para valor inferior ao valor do dobro do sinal.

A sentença recorrida entendeu não ser de recorrer a juízos equitativos porque a recorrente não alegou nem provou o dano efectivo da recorrida; porque os danos da própria recorrente decorrentes da caducidade da concessão respeitam às relações entre a recorrente e a RAEM; porque o único factor relevante alegado pela recorrente, a faculdade que a recorrida tem de adquirir uma fracção idêntica por preço igual não faz com que seja excessivo o sinal para indemnizar os danos sofridos pela recorrida por privação da fracção por cerca de 10 anos e pelos incómodos decorrentes da incerteza e da necessidade de recurso às vias judiciais.

Dos factos provados conclui-se que, tendo o contrato entre as partes sido celebrado em Dezembro de 2012, a entrega da fracção acordada construir em 1200 dias de sol contados depois de terminadas as fundações, deveria ocorrer por volta do ano de 2017, pelo que não merece reparo a privação de cerca de 10 anos que a sentença ponderou para testar se há excesso manifesto do sinal para indemnizar o dano da privação, considerando o tempo expectável até que a recorrida receba efectivamente a chamada “fracção para troca”.

Dos mesmos factos provados conclui-se também sem esforço que a culpa da recorrente é leve, pois que se esforçou em medida elevada para conseguir construir e para poder cumprir e compreende-se, embora não ao ponto de excluir a culpa, que tenha arriscado na sua actividade empresarial celebrar o contrato com a recorrida em situação de escassez de tempo para construção, pelo que a recorrente não se afastou em especial medida do padrão ditado pelo comportamento que teria um bom

pai de família (empresário, naturalmente empreendedor e activo no exercício da sua actividade empresarial).

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 à recorrida, por efeito da resolução do contrato, a quantia que pagou à recorrente, cumpre, pois, averiguar se o sinal prestado de HKD2.516.700,00 é manifestamente excessivo para indemnizar os danos que para a recorrida decorreram da impossibilidade superveniente da prestação da 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.

A responsabilidade civil é a fonte das obrigações que gera a obrigação de indemnizar, ou seja, a obrigação de tornar indemne, sem dano, o lesado ou aquele que sofreu um dano, aquele que sofreu uma diminuição na sua esfera jurídica. A finalidade principal da obrigação de indemnizar é, pois, a eliminação de danos. Não é punir o lesante nem premiar, enriquecer ou “consolar” o lesado<sup>1</sup>. Por isso, o valor da indemnização deve ser o mais aproximado possível do valor do dano efectivamente sofrido.

A fixação “tabelada” ou predeterminada do montante da obrigação de indemnizar, seja por convenção das partes, seja por lei, ainda que supletiva, tem enormes vantagens em termos de certeza e segurança jurídica e de celeridade e simplificação na solução dos litígios concretos. Porém, a fixação antecipada e

---

<sup>1</sup> Carneiro da Frada, Direito Civil, Responsabilidade Civil, O Método do Caso, Almedina, 2006, p. 64.

“tabelada” do valor da indemnização comporta um risco de deficiente previsão das partes e do legislador em relação ao dano que no futuro se possa efectivamente verificar, pois que este pode ser superior ou inferior ao previsto. Se a Justiça pede que a indemnização seja correspondente ao montante do dano efectivamente ocorrido, a segurança, a certeza e a celeridade pedem que seja fixada com predeterminação através de fórmulas simplificadas, como por recurso ao sinal e à cláusula penal.

É no ambiente deste dilema entre justiça e certeza/segurança que se coloca a norma inserta no referido nº 5 do art. 436º do CC que 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...”*.

Entre a segurança e a justiça, preferiu-se a segurança até ao ponto em que a injustiça fique intolerável por os efeitos do regime do sinal serem manifestamente excessivos enquanto reacção à impossibilidade superveniente culposa, legalmente equiparada ao incumprimento culposos. Quando se atingir esse ponto é preciso corrigir<sup>2</sup>. Pinto Monteiro coloca a tónica no controle dos comportamentos abusivos do credor no exercício do direito à pena, que só excepcionalmente devem ser controlados para corrigir excessos por razões de equilíbrio entre a autonomia privada dos contraentes e os fundamentos ético-jurídicos do Direito<sup>3</sup>.

O legislador, perante a hipótese de inadequação por excesso da “fixação cega” do valor da indemnização predeterminada por lei ou convenção, quis corrigir esse valor, mas não elegeu o dano efectivo como critério de correcção<sup>4</sup>, contrariamente ao que fez para o caso de o dano fixado previamente ser consideravelmente inferior

---

<sup>2</sup> “O juiz deverá corrigir a cláusula penal, reduzindo-a, “sempre que a injustiça do direito positivo atinja um tão alto grau que a segurança jurídica deixe de representar algo de positivo em confronto com esse grau de violação da justiça” Nuno Miguel Pinto Oliveira, Ensaio Sobre o Sinal, p. 237.

<sup>3</sup> Cláusula Penal e Comportamento Abusivo do Credor, Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, Estudos em Homenagem ao Prof. Doutor António Castanheira Neves, Vol. II, p. 514.

<sup>4</sup> “Remédio”, lhe chama o Professor Manuel Trigo em Uma Mudança de Paradigma: A Indemnização pelo Dano Excedente, em Especial nos Casos de Perda do Sinal ou de Pagamento do Dobro Deste e a Jurisprudência Recente (estudo em homenagem a João Calvão da Silva), Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Macau, Ano XXV, nº 49, 2021, p. 99.

ao dano efectivamente causado pelo incumprimento, o chamado dano excedente<sup>5</sup>. Preferiu a equidade.

O legislador criou a norma geral e abstracta que, em benefício da certeza e da segurança, permite a fixação prévia do montante do dano indemnizável. Porém, receando que esta norma permissiva leve a maus resultados em termos de justiça, em vez de criar outra norma para ser aplicada no caso de tais maus resultados ocorrerem, “esquivou-se”, seguramente com boas e atendíveis razões<sup>6</sup>, a determinar outro critério normativo geral e abstracto que suplantasse em mérito o critério da predeterminação excessiva ou por excesso, contrariamente ao que fez para o caso em que a predeterminação é deficiente ou por defeito. Designadamente, não quis o critério habitual da responsabilidade civil – o dano efectivo ou dano com nexo de causalidade com o incumprimento. Também não optou por invalidar a converção de sinal que conduziu a maus resultados. Não elegeu outro critério geral normativo e elegeu a equidade, remetendo para o aplicador a tarefa correctora dos casos em que a norma permissiva da predeterminação levasse a maus resultados. De um critério de total certeza passou-se para um critério de grande incerteza. A equidade correctora dos maus resultados a que pode conduzir a aplicação das normas jurídicas gerais e abstractas é o “sonho” do legislador e o “pesadelo” do aplicador. Liberta o legislador do peso dos possíveis resultados iníquos a que podem conduzir as normas gerais que criou, designadamente as respeitadoras e permissivas da nobre liberdade contratual, e lança sobre o aplicador a tarefa de reconduzir tais resultados para dentro dos “limites”, controlando e cerceando a nobre liberdade contratual e procurando “em todo o lado” e “sem amparo” fundamentos para justificar tal restrição<sup>7</sup>. A lei, aparentemente em auxílio do aplicador e do intérprete,

---

<sup>5</sup> “...a indemnização pelo dano excedente constituiria a indemnização pelo dano efectivo ...” - Professor Manuel Trigo, *Uma Mudança de Paradigma ...*, loc. cit., p. 151.

<sup>6</sup> “... seria inoportuno fixar critérios abstractos de proporção e medida ...” – Trimarchi, apud Vaz Serra, *BMJ* 101º, 44, citado em Gil de Oliveira e Cândido Pinho, *Código Civil Anotado e Comentado*, Livro II, Volume X, p. 461.

<sup>7</sup> “Não sendo possível fixar legislativamente os limites da redução, não pode deixar de se reconhecer ao juiz uma grande liberdade de apreciação. ... O juiz deve assim apreciar todas as circunstâncias susceptíveis de influir numa decisão equitativa e, por isso, desde que a pena exceda o interesse do credor, a redução pode ser maior ou menor conforme a gravidade da culpa do devedor ou da ofensa do contrato, a situação patrimonial das partes ou os benefícios que o credor obtém com aquela ofensa... .” - Vaz serra, *BMJ* 101º,

ainda fala no valor da equidade, mas sob esta epígrafe limita-se a dizer quando a equidade pode ser critério de solução dos casos concretos (art. 3º do CC).

A equidade, “essa misteriosa companheira da justiça”, é um critério de decisão especialíssimo, diferente do critério de decisão normativo consubstanciado na norma jurídica geral e abstracta que despreza as particularidades dos casos concretos<sup>8</sup>. Parece que ainda ninguém suplantou Aristóteles na definição da equidade<sup>9</sup>. Disse ele que é a justiça do caso concreto e que funciona como uma régua maleável que, pela falta de rigidez comum às réguas normais, permite medir objectos de contornos irregulares moldando-se a eles e respeitando a sua forma. As normas jurídicas são comparáveis às réguas rígidas que medem os objectos sem atender aos respectivos contornos irregulares. A equidade (*jus aequum*) atende às particularidades do caso concreto e adapta-se a elas<sup>10</sup>. A norma geral e abstracta (*jus strictum*) despreza as particularidades do caso concreto e força-o a adaptar-se a si própria. A equidade funciona como o costureiro que adapta o fato às particularidades do corpo e, se for necessário, corta no fato para que este fique bem no corpo. A norma funciona como o cirurgião de cirurgia estética, o qual, a pedido, é claro, corta no corpo para que este fique bem no fato. Feita de particularidades, a equidade é um corrector de resultados da aplicação das normas gerais e abstractas aos casos concretos, mas um critério que só pode ser utilizado quando há permissão legal ou convencional (art. 3º do CC). Só quando as particularidades do caso são de grande dimensão é que se justifica que não seja a norma geral e abstracta a presidir à solução e se procure uma solução particular. Só quando as particularidades do caso concreto ultrapassam as suas similitudes com a generalidade das situações

---

44, citado em Gil de Oliveira e Cândido Pinho, Código Civil Anotado e Comentado, Livro II, Volume X, p. 464/465.

“... é lícito ao juiz “reduzir o valor da pena “dispondo para tal de ampla liberdade de ponderação, podendo, por isso, socorrer-se de vários factores para formular o seu juízo equitativo sobre o montante, v.g., atendendo aos interesses das partes, à sua situação económica e social, ao grau de ilicitude e às demais circunstâncias que no caso sejam relevantes” – Acórdão do STJ de 12/05/2016, proferido no processo nº 72/14.OTTOAZ.P1.S1, acessível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>8</sup> Oliveira Ascensão, O Direito, Introdução e Teoria Geral, 13ª edição, p. 261.

<sup>9</sup> Oliveira Ascensão, O Direito, Introdução e Teoria Geral, 13ª edição, p. 245.

<sup>10</sup> Oliveira Ascensão, O Direito, Introdução e Teoria Geral, 13ª edição, p. 246.

jurídicas congéneres é que se justifica que o caso concreto não seja disciplinado pela norma geral e abstracta destinada a todos os casos da sua previsão e seja solucionado por um critério singular encontrado apenas para esse mesmo caso concreto.

A grande singularidade que a recorrente aponta ao caso sub judice para que se abandone o critério normativo de solução geral e se opte pelo critério singular de fixação do montante da indemnização é a possibilidade que a recorrida tem de, devido ao incumprimento da recorrente, adquirir de terceiro, o Governo da RAEM, um imóvel idêntico ao que prometeu comprar no contrato incumprido e por preço também idêntico. E, de facto, é da experiência comum que são muito raros, ou mesmo inexistentes, os casos em que isso acontece. É, pois, enorme a medida em que o caso presente se afasta dos casos gerais em que ocorre a impossibilidade da prestação do devedor. Normalmente quando se torna impossível a construção e a entrega devidas, o credor fica definitivamente sem a prestação contratada, frustrando-se totalmente o seu plano contratual. Porém, no caso em apreço, tudo é abissalmente diferente. O devedor tenta cumprir a sua prestação e começa a preparar o cumprimento iniciando a construção das fundações onde despenderá avultada quantia, mas não consegue concluir por razões jurídicas que o impedem. O Governo da RAEM, preocupado com a repercussão social da impossibilidade de cumprimento do devedor e “herdeiro das fundações já construídas” pelo próprio devedor, propõe-se concluir a construção e fazer a entrega nos precisos termos que haviam sido contratados, com excepção do prazo de construção e entrega algo poeticamente composto de “1200 dias de sol”. Numa comparação não muito rigorosa, a actuação do Governo transforma a impossibilidade definitiva da prestação em cumprimento por terceiro e transforma o equivalente incumprimento definitivo em mora do devedor, pois que o credor vai obter a mesma prestação, embora mais tarde e cumprida por terceiro. O Governo faz com que o plano contratual definitivamente frustrado que justifica o pagamento do dobro do sinal não ocorra e fá-lo terminando o cumprimento já iniciado pelo devedor, designadamente a construção no mesmo terreno onde o devedor já construíra as fundações.

Assim visto o Direito “aplicável” (“o sinal em dobro”), vejamos se é “inaplicável” ao caso dos presentes autos por ser manifestamente excessivo.

Relembremos o texto legal.

*“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...”* (art. 801º, nº 1 do CC).

Este normativo rege directamente a cláusula penal, a pena convencionalizada pelas partes para sancionar o incumprimento. É aplicável ao sinal com as necessárias adaptações<sup>11</sup>, sendo que o sinal, mesmo sendo confirmatório, também funciona, ainda que supletivamente, como pena aplicável ao incumprimento<sup>12</sup>. Mas trata-se de uma pena hoje quase meramente indicativa, pois que se houver dano excedente consideravelmente superior ao sinal, a indemnização por incumprimento fica no montante do dano efectivo e não no montante do sinal e se o dano for manifestamente inferior ao sinal a indemnização já não é reconduzida ao dano efectivo, mas reduzida a um limite equitativo.

O legislador, perante um dano efectivo superior ao sinal, preferiu o dano efectivo, mas perante um dano efectivo inferior ao sinal já não escolheu o dano efectivo, mas a redução equitativa do valor determinado pelo sinal. Claramente, pretende-se que a indemnização ainda tenha função punitiva, conatural à cláusula penal e supletiva do sinal confirmatório e pretende-se também que a indemnização não se fique meramente pela função ressarcitória que é a essência da obrigação de indemnizar que tem por fonte a responsabilidade civil. O limite equitativo não deve, pois, ser inferior ao dano efectivo e deve ainda deixar que o sinal cumpra a sua função punitiva, embora não com a severidade castigadora pretendida pelas partes ou resultante da norma supletivamente estabelecida pelo legislador.

O normativo referido parece operar a dois tempos: primeiro seria necessário averiguar se a indemnização predeterminada é manifestamente excessiva e depois, em caso de excesso manifesto, utilizar a equidade como corrector do excesso. Porém, a averiguação da existência de desproporção da indemnização prefixada a

---

<sup>11</sup> Art. 436º, nº 5 do CC: “É igualmente aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 801.º”

<sup>12</sup> Nuno Manuel Pinto Oliveira, Ensaio Sobre o Sinal, fala em sinal confirmatório-penitencial.

cargo do lesante incumpridor em relação ao dano do lesado promitente fiel e a averiguação do exagero da pena em relação ao grau de culpa do inadimplente é uma operação que corre paredes-meias com a busca do ponto de razoabilidade da pena. Na verdade, só sabendo onde fica este ponto de razoabilidade e de proporção se pode saber se dista excessivamente do valor determinado à *forfait*. E só sabendo onde fica esse ponto de razoabilidade se saberá se deve cessar o respeito pela nobre liberdade contratual e fazer redução para evitar a iniquidade e o abuso do credor que contraria o seu dever de boa fé ao exigir a pena convencionada em face dos seus danos muito inferiores e em face da culpa diminuta do devedor inadimplente. É a excessiva distância da pena pré fixada em relação ao ponto de razoabilidade ressarcitória dos danos e ao ponto de razoabilidade sancionatória da culpa que justifica a intervenção equitativa correctora e que justifica a cedência da liberdade contratual em favor da Justiça e da materialidade subjacente a todo o jurídico. Será por isso que Pinto Monteiro refere que a equidade intervém quer na averiguação da manifesta excessividade da pena prefixada, quer na determinação do *quantum* da redução dessa mesma pena, sendo a equidade o critério e a medida da redução da pena.

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 pela recorrida credora e em relação à culpa da recorrente pelo seu incumprimento.

Não se trata apenas de um critério quantitativo, uma vez que a estatuição da mesma norma recorre à equidade, que é, por natureza, rebelde ao quantitativo<sup>13</sup>.

---

<sup>13</sup> Assim, também Pinto Monteiro, *Cláusula Penal e Indemnização*, 1990, p. 730. E, do mesmo autor, “A Cláusula Penal no Ordenamento Jurídico de Macau”, *Um Diálogo Consistente, Olhares Recentes Sobre Temas do Direito Português e de Macau*, 2016, Vol. I, Edição da Fundação Rui Cunha, pgs. 38 e 39 – “Ora, qual será o critério que deve pautar a actuação do juiz, quer para decidir se *pode* reduzir a pena, quer para determinar, simultaneamente, em caso afirmativo, a *medida* dessa redução?”

Naturalmente que a diferença entre o valor do prejuízo efectivo e o montante da pena é, desde logo, o primeiro factor, de cariz objectivo, a considerar.

Não basta, porém, repete-se, uma mera superioridade da pena em relação ao prejuízo. Sendo ela estipulada a título indemnizatório, a sua índole de liquidação *forfaitaire* justifica que pequenas variações não

Porém, “naturalmente que a diferença entre o valor do prejuízo efectivo e o montante da pena é, desde logo, o primeiro factor de cariz objectivo, a considerar”<sup>14</sup> e “... o grau de divergência entre o dano efectivo e o montante prefixado assume importância decisiva ...”<sup>15</sup>.

Não importa que a causa da diferença excessiva entre a pena e o dano seja superveniente ao momento da estipulação do sinal, ao incumprimento causador do dano e até superveniente em relação à própria ocorrência do dano. Ora, atento o princípio processual da actualidade da decisão<sup>16</sup>, o que importa saber é se no momento da decisão (do encerramento da discussão) a indemnização-pena predeterminada é manifestamente excessiva em relação ao dano avaliável no mesmo momento, sem prejuízo da possibilidade de atender aos danos futuros que caibam no critério do art. 558º, nº 2 do CC (“... desde que sejam previsíveis...”) <sup>17</sup>. Estando em causa a equidade, o momento adequado à verificação da existência de

---

deem lugar à redução; sendo acordada como sanção compulsória, a *eficácia* da mesma pressupõe, igualmente, que só em casos de evidente e flagrante desproporção haja lugar a um controlo judicial. É necessário, no dizer de Carbonnier, que essa desproporção *saute aux yeux*.

Nem poderá, a este respeito, estabelecer-se qualquer critério, capaz de *quantificar* a medida dessa superioridade ou o *limiar* a partir do qual se verifica o excesso que legitima a redução.

Trata-se, com efeito, de uma questão que dificilmente se compadecerá com o estabelecimento de critérios ou índices de índole *quantitativa*. Perante a superioridade de determinada pena, o juiz só poderá concluir pelo seu carácter “manifestamente excessivo” após *ponderar* uma série de outros factores, à luz do *caso concreto*, que um julgamento por *equidade* requer. Assim, a gravidade da infracção, o grau de culpa do devedor, as vantagens que, para este, resultem do incumprimento, o interesse do credor na prestação, a situação económica de ambas as partes, a sua boa ou má fé, a índole do contrato, as condições em que foi negociado e, designadamente, eventuais contrapartidas de que haja beneficiado o devedor pela inclusão da cláusula penal, são, entre outros, factores que o juiz deve ponderar para tomar uma decisão. É um *juízo de valor* que o tribunal deve formular.

Julgamos importante acentuar, porém, de novo, um aspecto, o qual requer particular atenção: o tribunal não pode deixar de ter em conta a *finalidade* prosseguida com a estipulação da cláusula penal, para averiguar, a essa luz, se existe uma *adequação* entre o montante da pena e o escopo visado pelos contraentes. Significa isto, por conseguinte, que os mencionados factores, ou outros, terão uma importância relativamente *diferente*, consoante o escopo das partes, ou seja, consoante a *espécie* de pena acordada”.

<sup>14</sup> Cláusula Penal e Comportamento Abusivo do Credor, Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, Estudos em Homenagem ao Prof. Doutor António Castanheira Neves, Vol. II, p. 518.

<sup>15</sup> Pinto Monteiro, Cláusula Penal e Indemnização, 1990, p. 745.

<sup>16</sup> Art. 566º, nº 1, do CPC: “... deve a sentença tomar em consideração os factos ... que se produzam posteriormente à propositura da acção, de modo que a decisão corresponda à situação existente no momento do encerramento da discussão”.

<sup>17</sup> Em sentido diferente, Acórdão do STJ de Portugal proferido no processo nº 2042/13.7TVLSB.L1.S1, acessível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

excesso manifesto é o mais actual que o tribunal possa considerar de acordo com as regras processuais destinadas a assegurar adequada discussão contraditória<sup>18</sup>. No caso em apreço, a causa invocada pela recorrente como “causadora” do excesso da pena é, em parte, superveniente ao incumprimento e ao dano: trata-se de um benefício que a RAEM, já depois do incumprimento, atribuiu à recorrida permitindo-lhe obter um imóvel idêntico ao que iria adquirir por efeito do contrato prometido.

Na situação em apreço, o principal facto alegado pela recorrente para demonstrar a inferioridade do dano da recorrida e o diminuto grau da sua culpa é a intervenção do Governo e dos Serviços Públicos da RAEM.

Segundo se depreende da posição da recorrente, não só da petição inicial, mas também da restante discussão da causa, a actuação da RAEM tem duas vertentes:

- Impediu a recorrente de cumprir (ou dificultou-lhe o cumprimento), tendo a recorrente feito grande esforço a tentar cumprir, pelo que é diminuta a sua culpa pelo incumprimento e, por essa razão, deve ser também diminuta a sua pena para que seja doseada com o adequado equilíbrio entre culpa e pena;

- Concedeu um benefício à recorrida e reduziu-lhe o dano permitindo-lhe adquirir (pelo mesmo preço) um imóvel idêntico ao que a recorrente lhe queria transmitir. O interesse do credor (recorrida) de obter um imóvel ficou insatisfeito pelo incumprimento da promessa de venda feita pela recorrente, mas a RAEM ao criar um mecanismo para a recorrente obter um imóvel semelhante ao que pretendia com a promessa incumprida acabaria por satisfazer o interesse contratual do credor<sup>19</sup>.

---

<sup>18</sup> Pinto Monteiro, possivelmente sem preocupações de natureza processual, aponta para o momento em que a pena for exigida pelo credor e tiver de ser cumprida - Cláusula Penal e Indemnização, 1990, p. 732, e Cláusula Penal e Comportamento Abusivo do Credor, BFDUC, Estudos em Homenagem ao Prof. Doutor António Castanheira Neves, Vol. II, p. 511 - “O que importa, no fundo, é que, ao ser exigida a pena, se mostre contrária à equidade o seu integral cumprimento, em razão do seu valor manifestamente excessivo”.

<sup>19</sup> É frequente chamar à colação como integrante do juízo de equidade para redução da pena o grau do interesse do credor que ficou insatisfeito, designadamente em casos de cumprimento parcial.

Dano reduzido do credor, interesse satisfeito por terceiro benemérito e culpa reduzida do devedor devem levar à redução da pena. Parece ser esta a tese da recorrente.

O ónus da prova.

O legislador ao permitir às partes fixarem por convenção as consequências do incumprimento acabou por criar uma distribuição do ónus da prova em que só tem que provar o dano relevante o contraente que pretende que a indemnização por incumprimento se fixe em valor diferente do predeterminado. Assim, o credor que pretende que o valor da indemnização seja superior ao predeterminado tem de provar que sofreu um dano consideravelmente superior ao sinal. Por sua vez, o devedor que pretende que a indemnização seja de valor inferior ao predeterminado tem que demonstrar que a pena é manifestamente excessiva em relação ao dano.

No presente caso, cabe à recorrente alegar e provar os factos de onde se possa concluir que o valor do sinal é manifestamente excessivo para ressarcir o dano efectivo da recorrida e para sancionar a culpa pelo incumprimento.

Vejamos o que se provou respeitante à redução da culpa do devedor e à redução do dano do credor, com relevo em sede de equidade.

Da culpa.

Já ficou dito que a culpa é um juízo de censura dirigido a uma pessoa por não ter agido como juridicamente devia pelo padrão do bom pai de família.

Deve aqui dizer-se que a recorrida não “acusa” a recorrente de não ter querido cumprir, a forma maior da culpa em matéria de responsabilidade civil contratual, mas apenas de não ter podido cumprir e de ter sido excessivamente confiante que poderia cumprir.

Deve agora dizer-se que os factos anteriores à celebração do contrato promessa de compra e venda em que a recorrente prometeu vender não interferem no juízo de culpa pelo incumprimento/impossibilidade da promessa da recorrente. É que se existiam factos conhecidos pela recorrente anteriores à constituição da

obrigação de vender que dificultassem o cumprimento da promessa de vender, a recorrente já podia considerar tais factos na sua decisão de contratar, pelo que esses factos não podem desculpabilizá-la ou atenuar o juízo de censura que lhe deve ser dirigido por não ter conseguido cumprir. Pelo contrário: se já conhecia factos que dificultavam o cumprimento e se não os ponderou quando se comprometeu a vender, o seu incumprimento efectivo merece maior censura em termos de juízo de culpa. É certo que a actividade comercial é, em grande parte, arriscar, mas não dispensa determinado grau de prudência, especialmente quando envolve terceiros, mais especialmente ainda se forem consumidores finais. É muito mitigado e difícil nesta parte o juízo de graduação da culpa, pois terá de conjugar o exercício da actividade comercial, que se quer livre, salutar e com iniciativa, com a defesa do consumidor em face de actividades comerciais exercidas de forma mais arrojada e temerária. Assim, os eventuais atrasos e entraves administrativos que a recorrente alega que a RAEM lhe colocou no processo de licenciamento de obras não relevam se forem anteriores ao momento em que a recorrente celebrou a promessa de venda. Com efeito, quando prometeu já podia contar com tais entraves passados e se não contou não se vê como desculpar tal imponderação.

Deve ainda dizer-se que também não relevam os factos de terceiros praticados depois da celebração da promessa de venda pela recorrente e que criaram na recorrente a expectativa de que lhe seria prorrogada ou renovada a concessão que lhe permitiria cumprir a promessa. É que estes factos não existiam quando a recorrente se comprometeu, pelo que, se a expectativa que nasceu depois não se confirmou, não podem reduzir eventual temeridade da recorrente ao contratar quando eventualmente a prudência aconselhava que não o fizesse ou que o fizesse em termos mais cautelosos e esclarecedores do promitente comprador. A recorrente diz que confiou que a RAEM prorrogasse ou renovasse a concessão, mas criou essa confiança depois de ter prometido vender, pelo que a eventual quebra da confiança não interfere no grau de censura por não ter cumprido o que prometeu.

O contrato em causa nos presentes autos data de 31/12/2012, pelo que a actuação da RAEM em data anterior não pode fundar uma diminuição do juízo de culpa que deve ser dirigido a recorrente por não ter cumprido a sua obrigação. E

também não pode fundar aquele juízo a actuação da RAEM que criou expectativa à recorrente que poderia cumprir se aquela actuação da RAEM é posterior à celebração do contrato promessa.

A única actuação da RAEM que pode atenuar o juízo de culpa a dirigir à recorrente pelo seu incumprimento é aquela actuação que ocorreu depois da celebração promessa de venda pela recorrente e que teve por efeito atrasar a construção onde se incluía a fracção autónoma prometida vender e contribuiu para que a recorrente não tivesse conseguido construir no prazo que tinha para o efeito e que terminou em 25 de Dezembro de 2015.

Temos então que a recorrente quando prometeu vender em Dezembro de 2012 tinha até 28 de Fevereiro de 2014 para construir, prazo que em 15 de Julho de 2014 foi prorrogado até 25 de Dezembro de 2015. Temos também que a RAEM demorou cerca de dois meses para emitir a licença de obras que lhe foi requerida pela recorrente em 24/10/2013.

Não se encontram, pois, factos onde ancorar um juízo de culpa diminuída em relação àquela já de grau claramente baixo que a recorrida atribui à recorrente por não ser dolosa e por reconhecer à recorrente vontade séria de cumprir ao ponto de ter impugnado judicialmente um acto administrativo de declaração de caducidade da concessão por arrendamento do terreno onde a recorrente pretendia construir a fracção autónoma prometida vender à recorrida.

Do dano.

É complexo o que há a ponderar nesta sede para que a equidade se revele. Afigura-se até que tal complexidade vai para além daquela que é natural à utilização do critério formal de decisão consubstanciado na equidade, a qual, contrariamente à utilização de critérios materiais de decisão corporizados nas normas jurídicas gerais e abstractas, reclama a utilização de reagentes que façam o caso concreto mostrar as suas particularidades que o distanciam dos seus semelhantes.

Do interesse contratual da recorrida.

O principal dano do credor no incumprimento contratual definitivo é a privação da prestação do devedor a que o credor tinha direito. Parece evidente, uma vez que o principal interesse contratual do credor é a prestação do seu crédito e sem o cumprimento da prestação fica insatisfeito aquele interesse principal.

Se a prestação for oferecida por terceiro, o credor, em princípio, não a pode recusar (art. 757º do CC).

No caso *sub judice*, já qualificado de incumprimento definitivo, há como que uma aparente mistura de situações contratuais que não é natural que ocorram misturadas: há um misto de incumprimento definitivo com oferta da prestação ou de cumprimento feita por terceiro. Mas, para aumentar a complexidade, trata-se de uma oferta tardia em relação ao tempo do cumprimento devido, aparentando uma situação de mora do devedor. Com efeito, a recorrida tem uma forte expectativa jurídica. Eventualmente tem mais que uma expectativa, tem até um direito de vir a receber uma fracção autónoma de um prédio urbano idêntica à prometida pela recorrente e pagando o que esta receberia do promitente comprador originário, nos termos da Lei nº 8/2019 conjugada com o Despacho do Chefe do Executivo nº 89/2019<sup>20</sup>. É uma situação claramente particular e difícil de enquadrar em termos de equidade. Neste momento, não se sabe nos factos provado dos autos quando a recorrida receberá a “fracção sucedânea”. Porém, se receber, poderá a situação actual dos autos afigurar-se mais à mora do devedor do que ao incumprimento

---

<sup>20</sup> “1. O promitente-comprador de fracção autónoma destinada a fins habitacionais em construção do anterior projecto de construção no lote «%», nos Novos Aterros da ....., na península de Macau (anterior «###»), doravante designada por fracção autónoma em construção, e as pessoas cessionárias da posição no respectivo contrato-promessa de compra e venda, que satisfaçam as condições previstas na **Lei n.º 8/2019** (Regime jurídico de habitação para alojamento temporário e de habitação para troca no âmbito da renovação urbana), podem candidatar-se à compra de habitação para troca junto da Macau Renovação Urbana, S.A., de 17 de Junho de 2019 a 16 de Agosto de 2019, conforme o horário de expediente e a forma publicados pela mesma, e perdem a habilitação para comprar habitação para troca aqueles que, tendo decorrido o prazo, não tenham apresentado a candidatura.

...

7. A área útil da habitação para troca tem por referência a área útil da fracção autónoma em construção da qual o candidato seja promitente-comprador, sendo a diferença máxima entre essas duas áreas de 5% em relação à área útil da anterior fracção autónoma em construção.

...

9. O preço de venda de habitação para troca a comprar pelos candidatos resulta da multiplicação do preço unitário por metro quadrado, calculado com base no preço e na área útil da fracção autónoma em construção que os mesmos tenham prometido comprar, pela área útil daquela habitação para troca”.

definitivo. Com efeito, a recorrida terá uma fracção autónoma semelhante à que teria se a recorrente cumprisse a sua promessa, mas vários anos mais tarde do que prometera vender em 2012. Quando receber a “fracção sucedânea”, a recorrida terá uma boa parte do seu interesse contratual satisfeito.

Não poderá deixar de considerar-se em sede de equidade que a situação a recorrida, como são todas as situações de expectativa, é ainda de alguma incerteza, não só quanto ao momento em que obterá a fracção, mas também quanto às condições desta e, mesmo, se a receberá efectivamente, embora nesta última parte seja de ponderar uma incerteza de grau mínimo e apenas por acrescida prudência.

Não releva considerar a evolução do mercado quanto à evolução do preço de compra e venda dos imóveis. Neste aspecto não se encontra particularidade no caso sub judice que possa contribuir para construir o juízo de equidade. Com efeito, sendo a fracção autónoma de prédio urbano um bem duradouro, se a recorrida tivesse recebido a fracção prometida, também esta estaria abrangida pela evolução do mercado como estará a que vier a receber, pelo que a situação da recorrida não teria uma diferença suficiente para ter relevo em sede de equidade. Ambas as fracções teriam um valor semelhante no momento em que a recorrida receber a que espera receber da sociedade comercial “Macau Renovação Urbana, S.A.” no âmbito do programa governamental criado pelo referido Despacho do Chefe do Executivo.

Mas já releva ponderar a evolução do mercado de arrendamento, pois que é um indicador com considerável grau de precisão em relação ao dano da privação temporária da disponibilidade sobre imóveis, sendo facto notório na RAEM que tal mercado foi descendente durante o tempo em que se manifestou a pandemia COVID-19.

Mais um aspecto deve ponderar-se em sede de equidade. O Governo da RAEM, no exercício do seu poder executivo decidiu atribuir à recorrida e a outras pessoas em situação semelhante um benefício claro: a oportunidade de poderem, se assim o quiserem, adquirir uma fracção autónoma ao preço de 2012 (diz-se aqui 2012 sem especial preocupação de rigor). Ora, se o Tribunal fizer reflectir cegamente esse benefício diminuindo a indemnização devida pela recorrente, então será esta recorrente, afinal, a beneficiária única do programa governamental, o que

não parece justo por ser a recorrente incumpridora culposa<sup>21</sup> e por poder eventualmente desvirtuar a razão de ser que teve a medida governativa<sup>22</sup>. No limite, o benefício concedido pelo Governo da RAEM deverá nesta sede de doseamento da indemnização e da pena civil beneficiar ambas as partes na medida que for ditada pela equidade e não beneficiar apenas uma delas.

Pode dizer-se sem grande risco de erro manifesto que os últimos tempos do instituto da responsabilidade civil têm sido ocupados à volta de novos danos que possam ou devam integrar a obrigação de indemnizar<sup>23</sup>. Um deles é o chamado dano de perda de chance. Se se trata em rigor de um dano efectivo, de um dano eventual ou apenas de uma dispensa de prova do dano efectivo e, até, se se trata de um dano indemnizável são questões que não relevam em sede de equidade destinada a aferir se deve ser reduzida a indemnização predeterminada pelo valor do sinal. O que aqui releva ponderar é a privação que a recorrida teve das faculdades de usar, fruir e dispor da fracção autónoma que a recorrente lhe prometeu vender e não vendeu. Tal privação respeita a vários anos, o tempo que decorreu e decorrerá entre a data que a recorrente deveria cumprir e aquele em que a recorrida receberá do referido programa governamental a “fracção sucedânea”. Com efeito, não poderá deixar de ponderar-se que neste intervalo de tempo a recorrida poderia ter habitado a fracção prometida; poderia tê-la vendido com lucro ou prejuízo; poderia tê-la arrendado recebendo rendas de valor aqui impossível de prever com rigor mínimo e correndo o risco de o inquilino não as pagar e deteriorar o locado; poderia ter de pagar despesas ordinárias e extraordinárias de condomínio; poderia cedê-la em cortesia a amigos, familiares e outros; poderia vê-la fustigada pelos ventos, etc.

---

<sup>21</sup> Ainda que a culpa seja diminuta e presumida.

<sup>22</sup> Razão essa que, por não interferir com o juízo de equidade e por pertencer ao plano político e não ao jurídico, não releva aqui.

<sup>23</sup> “Há hoje, mesmo descontando os excessos e as precipitações em que às vezes se incorre, uma multiplicidade de situações para as quais se reclama o dever de indemnizar ...” – Carneiro da Frada, prefácio a “A Perda de Chance Como Uma Nova Espécie de Dano”, Nuno Santos Rocha, 2017.

Em sede de equidade importa ponderar que a recorrida ficou prejudicada na sua liberdade de iniciativa, embora não se saiba ou possa ponderar como a exerceria efectivamente nem qual seria o respectivo resultado.

A imobilização de capital.

Um outro aspecto que deve ser ponderado de entre aqueles que resultam das particularidades do caso concreto que devem ancorar o juízo de equidade é o facto de a recorrida ter despendido determinada quantia monetária para adquirir um imóvel e o facto de ainda estar privado de tal quantia.

Vale aqui, *mutatis mutandis*, o que se disse quanto à privação da fracção autónoma. O que está também aqui em causa para considerar em sede de equidade é que a recorrida ficou prejudicada na sua liberdade de iniciativa quanto à utilização que poderia ter feito do dinheiro que imobilizou sem resultado algum.

Do esforço monetário que a recorrida ainda deveria fazer para adquirir a fracção prometida.

Também releva considerar, nesta sede de ponderação dos danos sofridos pela recorrida que devem contribuir para encontrar a solução equitativa, o facto de a recorrida, para obter a disponibilidade da fracção de que está privada, ter ainda que, nos termos contratados, fazer considerável esforço financeiro, pois que ainda não pagou uma parte do preço (70% ou HKD\$5.872.300,00). Ora, considerar a recorrida como privada da totalidade da fracção sem a considerar dispensada do referido esforço financeiro, não contribui para descortinar a equidade do caso em apreço. Melhor será, na tentativa de construção do juízo de equidade, considerá-la apenas privada da parte proporcional ao preço já pago (30% ou HKD2.516.700,00) e privada da possibilidade de aumentar essa proporção, pagando o preço em falta.

O manuseio da equidade para redução da pena conformadora do valor da indemnização predeterminada pelo sinal pode obrigar a lidar com a equidade em dois momentos diferentes. Isso acontece quando haja que fixar indemnização em dinheiro e não puder ser averiguado o valor exacto dos danos. Nessa situação,

dispõe o nº 6 do art. 560º do CC que “*se não puder ser averiguado o valor exacto dos danos, o tribunal julga equitativamente dentro dos limites que tiver por provados*”.

Embora isso não seja suficiente, é necessário averiguar o valor dos danos para saber se a pena determinada pelo sinal excede manifestamente esses danos. Averigua-se o dano por recurso à equidade e reduz-se a pena de novo por recurso à equidade.

Portanto, o tribunal pode ser chamado a ponderar equitativamente para fixar o valor dos danos para saber se são inferiores ao sinal e pode voltar de novo a ser chamado a ponderar equitativamente se deve ou não reduzir a indemnização determinada pelo sinal. A equidade para fixar o valor da indemnização e, de novo, a equidade para reduzir a pena.

No caso em apreço esta dupla intervenção da equidade impõe-se. É que não está apurado o valor exato dos danos da recorrida decorrentes da privação passada e futura da fracção que prometeu comprar e decorrentes da privação passada causada pela imobilização de capital. Neste ponto, a sentença recorrida apelou ao incumprimento do ónus de prova a cargo da recorrente e não avançou para a aplicação da norma inserta no nº 6 do art. 560º do CC, pelo que operou com a falta de prova do dano efectivo.

Da contratação e incumprimento em massa.

Se o interesse do credor na prestação que fica insatisfeito pelo incumprimento, o grau de culpa do devedor e a sua situação patrimonial ajudam a identificar as situações em que a pena predeterminada é exagerada ou manifestamente excessiva e deve ser reduzida para não ser desproporcionada e iníqua, deve ainda ponderar-se no caso em apreço o facto particular de a recorrente ter celebrado vários contratos similares ao dos presentes autos e o facto de todos estarem incumpridos nas mesmas circunstâncias. O tribunal pode conhecer destes factos por serem de conhecimento officioso oriundo de inúmeros processos pendentes, tratando-se, muito provavelmente de um facto notório na RAEM (art. 5º do CPC).

A recorrente viu caducada a concessão por arrendamento de um terreno onde pretendia edificar prédios a constituir em propriedade horizontal com milhares de fracções autónomas e, por tal caducidade, não construiu nenhuma e havia prometido vender esses milhares que pretendia construir, pelo que o incumprimento da recorrente é um “incumprimento global” que, seguramente deve receber, por questões de equidade, tratamento diferenciado, especialmente se o grau de culpa da recorrente for diminuto, como se concluiu que é, em face da vontade firme de cumprir que a recorrente manifestou, designadamente ao bater-se contra a declaração de caducidade da concessão.

Por vezes o todo não é igual à soma das partes e no caso dos autos a equidade deve estar especialmente atenta para que a punição da recorrente tenha também uma perspectiva global como tem o seu incumprimento, para que, sem deixar de ressarcir os danos de todos os promitentes fiéis e sem que a punição global espelhe a dimensão também global da culpa e da danosidade do incumprimento da recorrente, a punição sectorial não resulte para a recorrente numa pena global excessivamente severa e exorbitante em termos patrimoniais globais.

Nas primeiras duas vezes que este tribunal apreciou esta questão em casos semelhantes ao presente<sup>24</sup>, na ponderação do dano indemnizável a enquadrar segundo a equidade este tribunal foi mais sensível ao dano relativo ao interesse contratual negativo do que ao dano relativo ao interesse contratual positivo. Atendeu mais à quantia monetária que os lesados despenderam sem nada auferirem do que à privação da prestação que pretendiam obter da recorrente com o contrato e o pagamento do preço. Considerou-se equitativo avaliar o dano nas proximidades do resultado da aplicação de uma taxa de juro anual de 3,5% sobre a parte do preço pago pelos lesados e durante o tempo já decorrido desde o pagamento.

Tudo ponderado, sobressai que:

- A recorrida pagou HKD2.516.700,00 em 2013, 30% do preço total acordado;

---

<sup>24</sup> Nos processos nº 22/2024 e nº 220/2024 onde foi Relator o Dr. Ho Wai Neng e cujos acórdãos datam de 9 e 30 de Maio de 2024, respectivamente.

- Não pagou a restante parte do preço (HKD\$5.872.300,00 – 70%) que acordou pagar na altura em que recebesse a fracção prometida (HKD\$8.389.000,00);

- Esteve e estará privada da fracção autónoma por considerável período de tempo, desde o prazo acordado para entrega da fracção prometida por meados de 2016, assim como está privado da quantia que pagou desde 2013;

- Poderá adquirir em data desconhecida uma fracção idêntica àquela que acordou com a recorrente e pelo preço acordado;

- O valor do sinal é HKD2.516.700,00;

- Não é especialmente elevado o juízo de censura que deve ser dirigido à recorrente pelo facto de não ter cumprido a sua obrigação de vender, contrariamente ao que era seu dever;

Desconhece-se o valor da renda que teria a fracção autónoma prometida desde o momento acordado para entrega à recorrida e o momento em que esta irá receber a “fracção sucedânea”;

- Se a HKD2.516.700,00 tiver de indemnizar pelo dobro do que recebeu a título de sinal relativamente a todos os contratos-promessa que celebrou ou a muitos deles, a pena será enorme, a qualquer luz.

Pois bem, no caso dos autos que temos vindo a tentar peneirar pelo crivo da equidade para que mostre as suas particularidades a fim de saber se estas justificam a “fuga” à regra geral do “sinal em dobro” por ser manifestamente excessiva ao ponto de a segurança que oferece dever ceder por razões de justiça, temos que, depois de tudo ponderado, se afigura que condenar a HKD2.516.700,00 a pagar o valor do sinal (HKD2.516.700,00) que seria a indemnização predeterminada para o caso de a recorrida nunca vir a obter a fracção pretendida e prometida, é, em face do grau de culpa da recorrente, manifestamente excessivo para indemnizar o dano sofrido pela recorrida decorrente da privação temporária de capital ou da fracção e o dano que previsivelmente ainda sofrerá por continuar privada da fracção autónoma que pretendeu adquirir. Com efeito, crê-se que não seria fácil à recorrida obter um resultado líquido que exceda MOP1.000.000,00 da fruição da fracção ou

da fruição do dinheiro que pagou desde meados do ano de 2016 até à entrega da “fracção sucedânea”.

Se a recorrida recebesse o sinal em dobro e se ainda adquirir a “fracção sucedânea”, embora com atraso, ficará excessivamente ressarcida dos danos sofridos em consequência do incumprimento. Com efeito, receberá uma indemnização predeterminada equivalente à perda total do interesse contratual e, devido à intervenção de terceiro (RAEM), apenas perderá uma parte desse interesse contratual.

A equidade prevalece quando a indemnização/pena fixada “automaticamente” pelo valor do sinal for manifestamente excessiva em relação ao dano efectivamente causado ao credor pelo incumprimento do devedor e em relação à culpa do devedor pelo seu incumprimento. Manifestamente excessiva é a diferença que excede o dano efectivo em valor excessivamente punitivo da culpa efectiva. No caso presente entre o dano efectivo e o sinal há uma diferença de sensivelmente o dobro e a culpa da recorrente é diminuta. Deve ser a equidade a presidir à busca do valor da indemnização e não a regra automática supletiva.

Em síntese.

A recorrida encontra-se privada da parte do preço que pagou, privada da fracção que pretendeu adquirir, privada da possibilidade de poder usar, fruir e dispor do referido preço ou da fracção e vai ainda ter que esperar pela “fracção sucedânea”, se a quiser adquirir, tendo possibilidade disso. Mas não teve necessidade de desembolsar a quantia que nos termos acordados teria de pagar em 2017 HKD\$5.872.300,00.

A recorrente incumpriu contra a sua vontade e sem elevado grau de culpa.

Tudo visto e ponderado, afigura-se respeitador da equidade fixar a indemnização a cargo da recorrente em MOP1.200.000,00 (um milhão e duzentas mil Patacas), a que acresce o dever decorrente da resolução do contrato de restituição da quantia paga a título de sinal.

No entanto, tendo em conta que o objecto do recurso é a discordância da recorrente em relação à decisão recorrida, não pode a redução equitativa ser superior à pretendida pela recorrente, tendo em conta a proibição de “*reformatio in melius*”<sup>25</sup>. Deve, pois, a indemnização ser fixada no valor pretendido pela recorrente (HKD1.258.350,00).

### **5. Do início da contagem dos juros de mora - a obrigação de restituir em consequência da resolução contratual e a obrigação de indemnizar em consequência da impossibilidade superveniente imputável.**

A sentença recorrida condenou a recorrente a pagar juros de mora contados à taxa legal desde a interpelação da recorrente (27 de Setembro de 2018) até integral pagamento e a 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.

A indemnização moratória pressupõe a mora 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).

---

<sup>25</sup> Acórdão do Venerando Tribunal de Última Instância de 16/12/2009, proferido no processo nº 32/2009: “É sabido que os tribunais de recurso só podem pronunciar-se sobre as questões suscitadas pelo recorrente, salvo as de conhecimento oficioso. Quando conhecem, indevidamente, de questões não suscitadas pelo recorrente na sua alegação de recurso, incorrem os tribunais de recurso em nulidade de acórdão, por excesso de pronúncia [artigos 633.º, 571.º, n.º 1, alínea d), 2.ª parte, 563.º, n.º 3, 589.º, n. os 2, 1.ª parte e 3 do Código de Processo Civil]. O objecto do recurso é limitado pelo próprio recorrente, como resulta do artigo 589.º, n. os 2, 1.ª parte e 3 do Código de Processo Civil, sendo, aliás, uma decorrência do princípio dispositivo. Por força de tal limitação do objecto do recurso pelo recorrente, é seguro que vigora no processo civil, em matéria de recursos, o princípio da proibição da *reformatio in melius*, que pode ser formulado da seguinte forma: o recorrente não pode obter no recurso mais do que aquilo que pediu no recurso interposto (sobre estas questões, M. TEIXEIRA DE SOUSA, Estudos Sobre o Novo Processo Civil, Lisboa, Lex, 2.ª edição, 1997, p. 460, 461, 465 e 466). Por isso, quando o tribunal de recurso concede mais do que aquilo que o recorrente pede no recurso, incorre a decisão em nulidade, por excesso de pronúncia”.

A mora ocorreu, pois, com a interpelação relativamente à obrigação de restituir por resolução contratual (arts. 427º e 282º do CC) e ocorreu com a presente decisão quanto à obrigação de indemnizar fixada por juízos de equidade, pois só com esta decisão se torna líquida a obrigação de indemnizar.

Tendo a indemnização sido fixada segundo juízos de equidade, é ilícida a respectiva obrigação de indemnizar, pelo que a mora só se inicia com a liquidação operada pela presente decisão.

A recorrida interpelou a recorrente para pagar o sinal em dobro. Neste caso, a recorrente não poderia pagar apenas parte da obrigação se a recorrida não concordasse com o pagamento parcial do que entendia ser-lhe devido (art. 753º do CC). Mas o certo é que a recorrente nem sequer alegou que ofereceu o cumprimento parcial, pelo que está em mora desde a interpelação quanto à obrigação de restituição e desde a liquidação da indemnização relativamente à obrigação de indemnizar. Com efeito, a resolução opera por declaração à outra parte (art. 430º, nº 1 do CC).

Mais uma vez é aplicável o princípio da proibição da “*reformatio in mellius*”, pelo que o juro de mora em relação à obrigação de indemnizar devem contar-se desde a data da sentença recorrida e não desde a presente data.

\*

### **III – DECISÃO.**

Pelo que fica exposto, acordam os juízes do Tribunal de Segunda Instância em julgar parcialmente procedente o recurso e, em consequência:

- a) - Revogar a decisão recorrida na parte respeitante ao montante da indemnização e à data da contagem dos juros, substituindo-a pela decisão que segue;
- b) - Condenar a recorrente a pagar à recorrida a quantia de HKD3.775.050,00 (três milhões, setecentos e setenta e cinco mil e cinquenta dólares de Hong Kong), acrescida de juros de mora à taxa legal até integral pagamento, contados:
  - i. - Desde 6 de Maio de 2025, sobre a quantia de HKD1.258.350,00;

ii. - Desde 27 de Setembro de 2018, sobre a quantia restante  
(HKD2.516.700,00).

Custas a cargo de recorrente e recorrida na proporção do respectivo decaimento.

Registe e notifique.

RAEM, 29 de Abril de 2026

---

Jerónimo Alberto Gonçalves Santos

---

Fong Man Chong

---

Choi Mou Pan (com declaração de voto a juntar-se)

### **Declaração de Voto**

Por não poder acompanhar o entendimento da maioria na parte respeitante à indemnização a fixar em função da equidade, com a atribuição à culpa diminuta da recorrente e à parte de juros de mora a fixar contra à indemnização, ficou vencido nos seguintes termos:

Dos factos provados, a Autora, ora recorrida, está há “mais de 11 anos” privado da quantia que pagou - agora, já quase 14 anos - (o contrato foi celebrado em 31.12.2012), e, para além de igualmente privado da fracção que pretendia adquirir - e que lhe devia ser entregue após “1200 dias de sol” da celebração do contrato - não parece que o decretado pagamento do “dobro do sinal” constitua uma indemnização “manifestamente excessiva” que justifique uma redução com recurso a juízos de equidade, já não se diga que a autora teve ainda de suportar, durante este longo período de tempo, todo o “desgosto”, “angústia” e “stress” que um processo como o dos autos não deixa de causar, (com a proposição da acção, acompanhamento da sua tramitação e julgamento, recurso para o Tribunal de Segunda Instância, devendo por isso confirmar integralmente o decidido nesta parte.

Quanto aos juros de mora, como se viu, a decisão proferida, a que merece a nossa adesão, e que condenou a R. na mesma quantia do pedido, foi no sentido de que os juros (legais) fossem contados desde a “data da citação”, nos termos do art. 794º, nº 1 do C.C.M. (“o devedor só fica constituído em mora depois de ter sido Judicial ou extrajudicialmente interpelado para cumprir”), pois, como se sabe, a “citação tem o valor de interpelação” (art. 794º, nº 1 do C.C.M. e art. 565º, nº 3 do C.P.C.M.).

Pelo que é de entender por manter-se o decidido recorrido integralmente.

RAEM, aos 29 de Abril de 2026

Choi Mou Pan