

Processo nº 95/2025

(Autos de recurso civil e laboral)

ACORDAM NO TRIBUNAL DE ÚLTIMA INSTÂNCIA DA R.A.E.M.:

Relatório

1. A (甲), A., propôs no Tribunal Judicial de Base acção declarativa de condenação com processo ordinário – CV1-18-0052-CAO – contra a “B”, (“乙”), R., pedindo, a final, a procedência da acção, e, em consequência, que se decidisse:

*“- Declarar, em virtude da impossibilidade do cumprimento imputável à Ré, a resolução do Contrato-Promessa de Compra e Venda de Imóvel, celebrado entre a Autora e a Ré (cujo objecto é a fracção sita em Macau, Bairro da Areia Preta, s/n, lote "P", edifício em construção "[Edifício]", **bloco X, X.º andar X**), e:*

1) Decretar à Ré a restituição do dobro do sinal para a Autora, no total de HKD9.790.000,00, correspondentes a MOP10.083.700,00;

2) Caso V. Ex^a não admita a solicitação acima manifestada, vem pedir subsidiariamente que seja condenado à Ré a restituição à Autora do dobro do montante pago por esta e determinado pelo Tribunal como sinal, acrescido da diferença entre MOP7.145.695,00 e tal montante determinado como sinal, bem como ainda a restituição do montante já pago pela Autora à Ré e não considerado como sinal.

- Seja procedente o pedido constante da alínea 1) ou da alínea 2), ao valor do pedido devem ser acrescidos dos juros legais e da sobretaxa de 2%, prevista no artigo 569º do Código Comercial (CCom), contados a partir de 29/Janeiro/2016 (a data da publicação, no BO da RAEM, do despacho de declaração da caducidade da concessão, respeitante ao lote "P") até ao integral pagamento.

No caso de V. Ex^a não admitir a solicitação acima manifestada, vem pedir subsidiariamente que:

*- Em virtude da impossibilidade do cumprimento inimputável à Ré, seja declarada a resolução do Contrato-Promessa de Compra e Venda de Imóvel (cujo objecto é a fracção sita em Macau, Bairro da Areia Preta, lote "P", s/n, edifício em construção "[Edifício]", **bloco X, X.º andar X**), celebrado entre a Autora e a Ré, condenando a Ré a restituição, para o Autor, do valor de HKD4.895.000,00, equivalentes a MOP5.041.850,00;*

- Ao valor acima mencionado deve ser acrescido dos juros legais e da sobretaxa de 2% prevista no artigo 569º do CCom, contados a partir de 29/Janeiro/2016 (a data da publicação, no BO da RAEM, do despacho de declaração da caducidade da concessão, respeitante ao lote "P") até ao integral pagamento.

No caso de V. Ex^a não admitir a solicitação acima manifestada, vem pedir

subsidiariamente que:

*- Em virtude da alteração das circunstâncias, seja declarada a resolução do Contrato-Promessa de Compra e Venda de Imóvel (cujo objecto é a fracção sita em Macau, Bairro da Areia Preta, lote "P", s/n, edifício em construção "[Edifício]", **bloco X, X.º andar X**), celebrado entre a Autora e a Ré, condenando esta que restitua àquela o valor de HKD4.895.000,00, equivalentes a MOP5.041.850,00;*

- Ao valor acima mencionado deve ser acrescido dos juros legais e da sobretaxa de 2% prevista no artigo 569º do CCom, contados a partir de 29/Janeiro/2016 (a data da publicação, no BO da RAEM, do despacho de declaração da caducidade da concessão, respeitante ao lote "P") até ao integral pagamento"; (cfr., fls. 2 a 19 e 1157 a 1175-v que como as que se vierem a referir, dão-se aqui como reproduzidas para todos os efeitos legais).

*

Oportunamente, pelo M^{mo} Juiz Presidente do Colectivo do Tribunal Judicial de Base foi proferida sentença onde, na parcial procedência da acção pela A. proposta, decidiu-se “*declarar resolvido o contrato celebrado entre as partes e condenar a ré a pagar à autora a quantia de:*

- HKD1.330.101,72 (um milhão, trezentos e trinta mil, cento e um dólares de Hong Kong e setenta e dois cêntimos), acrescida de juros contados à taxa legal desde a data da citação da ré até integral pagamento;

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

(...); (cfr., fls. 2037 a 2059-v).

*

Do assim decidido, recorreram a A. e R., e, apreciando os aludidos recursos, proferiu o Tribunal de Segunda Instância o Acórdão de 02.04.2025, (Proc. n.º 928/2024), negando-se provimento aos recursos e confirmando-se a sentença recorrida; (cfr., fls. 2241 a 2278-v).

*

Ainda inconformadas, vêm a A. e R. recorrer para este Tribunal de Última Instância.

A A. A, apresentou as seguintes conclusões:

“1. O TSI decidiu manter a sentença do TJB, no entanto, salvo o devido respeito, a recorrente não concorda com a sua aplicação de direito, uma vez que

padece dos vícios da omissão de pronúncia e do erro na interpretação e aplicação de direito.

IV. Omissão de pronúncia

2. Nas alegações de recurso da sentença da primeira instância, a recorrente imputou o vício do erro notório no juízo dos factos em relação aos seguintes aspectos

- Juízo dos factos sobre o valor do sinal (vide os art.ºs 3.º a 19.º das alegações e art.ºs 2.º a 9.º da sua conclusão, apresentadas ao TSI) e*
- Juízo dos factos obre a habitação para troca (vide os art.ºs 26.º a 36.º das alegações e art.ºs 13.º a 18.º da sua conclusão, apresentadas ao TSI)*

3. No tocante à referida impugnação da matéria de facto, a recorrente pugna por dar não provados o quesito 47º da base instrutória, os art.ºs 84.º, 89.º e 91.º dos factos provados, nos termos do art.º 629.º n.º 1 alínea a) do CPC.

4. A par disso, na parte III das alegações de recurso, a recorrente impugnou a decisão do TJB sobre o requerimento de redução e os juros, imputando o vício do erro na aplicação de direito (vide os art.ºs 52.º a 59.º das alegações e art.ºs 32.º a 44.º da sua conclusão, apresentadas ao TSI).

5. Porém, no conhecimento do recurso, o TSI não decidiu da parte III, nos termos do art.º 638.º, em conjugação com o art.º 571.º n.º 1 alínea d) do CPC, quando o juiz deixe de pronunciar-se sobre questões que devesse apreciar, verifica-se o vício da omissão de pronúncia e a sentença é nula, pelo que, esta parte deve ser reenviada ao TSI para novo conhecimento.

V. Vício do erro no julgamento e aplicação de direito

iii. Do juízo sobre o valor do sinal

6. Se o Tribunal entender que não existe omissão de pronúncia ou tal omissão, mesmo existindo, não impede o julgamento das questões de direito em causa, a recorrente defende que o acórdão recorrido padece do vício do erro no julgamento.

7. O TSI considerou inviável a solução proposta pela autora nas alegações de recurso.

8. Salvo o devido respeito, conforme os art.ºs 14.º a 16.º dos factos provados, a ré/recorrida já recebeu a quantia de HKD\$4.895.000,00, cuja cobrança efectiva não só consta do recibo emitido pela ré/recorrida (vide as fls. 63 a 66 dos autos), mas também do acordo de empréstimo com hipoteca para compra e venda de prédios, celebrado entre as partes e **[Banco]** (vide a fls. 62 dos autos).

9. Os referidos documentos foram emitidos pela ré (sic.), as assinaturas e a veracidade nunca foram questionadas, nos termos dos art.º 368.º n.º 1 e 370.º do Código Civil, as declarações têm a força probatória plena em relação à ré/recorrida. Pelo que, mesmo havendo o “desconto”, refere-se na verdade ao subsídio de decorações de que a recorrente não gozou, a quantia de HKD\$979.000,00 já se destinou, a título de “compensação”, a realizar a última prestação no montante de HKD\$979.000,00 (vide as fls. 915 e 66 dos autos).

10. Isto é, mesmo havendo o alegado “desconto”, a recorrente cumpriu a obrigação de pagamento do preço fixado no contrato-promessa de compra e venda, no valor de HKD\$4.895.000,00 - só que um montante de HKD\$979.000,00 deste foi pago por meio de traditio brevi manu, previsto pelo art.º 1189.º do Código Civil.

11. O referido valor, incluindo o montante de HKD\$979.000,00, foi efectivamente detido pela ré, não é o mero preço num contrato ou declarado para pagamento de imposto.

12. Pelo exposto, quando o TSI reconheceu que o TJB teve a quantia de HKD\$3.916.000,00 como base da indemnização do sinal, incorreu no vício do erro na interpretação e aplicação dos art.ºs 400.º, 434.º a 436.º e 1189.º do Código Civil.

13. Com base nisso, nos termos do art.º 436.º n.º 2 do Código Civil, a recorrida deve indemnizar a recorrida pelo dobro do sinal fixado consoante o preço da fracção em causa, isto é, no montante de HKD\$9.790.000,00 (HKD\$4.895.000,00*2), equivalente a MOP\$10.083.700,00.

iv. Da aplicação de direito sobre o requerimento de redução

14. Conforme a sentença do TJB, apoiou-se a aplicação subsidiária do art.º 773.º n.º 1 do Código Civil, para se imputar na dívida vencida o cumprimento do empréstimo bancário pela recorrida em substituição da recorrente. Salvo o devido respeito, a recorrente não concorda e pugna pelo erro na interpretação do art.º 773.º n.º 1 do Código Civil.

15. Nos termos do art.º 773.º n.º 1 do Código Civil, só quando o devedor não fizer a designação, o cumprimento imputa-se na dívida vencida.

16. Em 21 de Setembro de 2021, a recorrente e a recorrida apresentaram o requerimento de redução do pedido, em que, estas justificaram ao Tribunal a quo que, dado que em 18 de Setembro de 2018 a recorrida pagou ao **[Banco]** o montante remanescente do empréstimo em substituição da recorrente, as partes acordaram que, mantendo-se inalterados todos os pressupostos do pedido (incluindo o valor do sinal indicado na petição inicial), se fosse concedido provimento parcial ou integral ao pedido da recorrente, seria descontado um montante de HKD\$2.585.898,28 (MOP\$2.663.475,23) do valor cabal que seria condenada a recorrida a pagar.

17. Neste documento, a recorrente já indicou expressamente que a redução do pedido se concernia ao valor que afinal seria condenada a recorrida a pagar.

18. Pelo que, nesta parte da decisão, o TSI cometeu erro na interpretação e aplicação do art.º 773.º n.º 1 do Código Civil, devendo ser alterada pelo tribunal superior. Isto é, deve ser condenada a recorrida no pagamento à recorrente do dobro do sinal, no montante total de HKD\$9.790.000,00, equivalente a MOP\$10.083.700,00, e dos devidos juros de mora, sendo afinal deduzido um montante de HKD\$2.585.898,28 (MOP\$2.663.475,23).

VI. Erro na aplicação do princípio da equidade

19. Além disso, no que diz respeito à equidade, o TSI concordou com a decisão da primeira instância e reservou (sic.) o entendimento do TJB.

20. Todavia, salvo o devido respeito, a recorrente não concorda com o ponto de vista do TSI.

21. Em primeiro lugar, de acordo com os art.ºs 10.º e 11.º dos factos

provados, existiu entre a recorrente e a recorrida uma relação contratual, decorrente do «contrato-promessa de compra e venda do [Edifício]», a qual sem dúvida já foi resolvida por causa imputável à ré/recorrida (embora não por dolo).

22. *Nos termos do art.º 428.º, em conjugação com o art.º 790.º n.º 2 do Código Civil, por causa imputável à ré/recorrida, pode a recorrente demandar a resolução do contrato e nada obsta à determinação da indemnização pelos danos. A resolução do contrato produz efeito retroactivo à altura de celebração do contrato-promessa de compra e venda, ou seja, altura em que a recorrente podia ter usado o seu próprio capital e o empréstimo concedido para realizar outro investimento – por isso, ao recorrer à equidade, não se deve considerar apenas um período de 7 a 8 anos, antes sim um decurso de tempo de não menos de 12 anos, do ano 2011 em que foi celebrado o contrato-promessa de compra e venda até o dia de prolação da decisão no ano 2024.*

23. *Como a recorrente tem destacado, devido ao incumprimento contratual da recorrida, a recorrente ainda não pode aproveitar a fracção em causa após passados 12 anos, e nos termos do art.º 3.º da Lei n.º 8/2019, a habitação para troca não tem carácter compensatório, não se proporciona à recorrente directa e gratuitamente uma fracção autónoma em virtude do incumprimento definitivo da recorrida.*

24. *De facto, dado o incumprimento contratual da recorrida, a recorrente só obtém uma oportunidade de adquirir uma habitação para troca, o que absolutamente não pode reparar os danos efectivos da recorrente de forma qualquer.*

25. *Outrossim, a recorrida devia ter indemnizado a recorrente pelo dobro do sinal; por outro lado, a recorrente só obtém a habilitação para adquirir uma habitação para troca oferecida pelo Governo da Macau.*

26. *São duas coisas inconfundíveis e não podem servir de pressuposto legal para recorrer à equidade, uma vez que, a recorrida não construiu a habitação para troca, nem pagou a totalidade do preço dessa habitação, de que forma se fundamenta a redução da devida indemnização pelo incumprimento definitivo resultante da culpa da recorrida?*

27. Acresce que, a habilitação para adquirir a habitação para troca não significa que a recorrente fica obrigada a comprar essa habitação. Mesmo afinal assim decidindo, conforme os fundamentos do juízo dos factos e em vista da resposta da Macau Renovação Urbana, S.A. (vide o anexo 4 entregue em 18 de Janeiro de 2024), verifica-se que o preço da habitação para troca é de MOP\$5.207.350,13, sendo superior ao valor da fracção em causa.

28. Isto é, mesmo que a recorrente receba a indemnização e a quantia restituída no valor total de HKD\$3.916.000,00 (equivalente a MOP\$4.033.480,00) em harmonia com a ideia do TJB e TSI, em face do preço da habitação para troca de MOP\$5.207.350,13, a recorrente ainda precisa de pagar uma quantia extra de MOP\$1.173.870,13 para comprar a habitação.

29. Antes de 12 anos, a recorrente era provavelmente capaz de pagar essa quantia ou contrair empréstimo bancário; passados 12 anos, a recorrida não realizou qualquer indemnização, as condições de empréstimo já se tornam diferentes, manifesta-se incerto se a recorrente ainda consegue comprar a habitação para troca.

30. Por outro lado, além da habitação para troca, é certo que a recorrente pode fazer escolha entre as outras fracções autónomas no mercado. Porém, conforme os art.ºs 48.º e 50.º dos factos provados, no dia de propositura da acção, se a recorrente quisesse comprar uma fracção com qualidade e localização iguais à fracção em causa, precisaria de pagar uma quantia extra de MOP\$7.145.695,00.

31. Importa lembrar que, tal facto foi invocado pela recorrente a título do pedido subsidiário (sic.) na petição inicial nos termos do art.º 436.º n.º 4 do Código Civil, no entanto, apresenta-se relevante para os tribunais recorrer à equidade – mas o TSI e o TJB não tomaram em conta esse facto.

32. Daí que, mesmo sendo indemnizada pelo dobro do sinal, em comparação com os danos da recorrente – a perda da disposição do fluxo de capital durante 12 anos, o período em que se pudesse habitar e a valorização de imóveis – o valor não se afigura excessivo.

33. Assim sendo, o pressuposto para recorrer à equidade previsto pelo art.º 801.º do Código Civil – “quando for manifestamente excessiva” – cessa existir, deste

modo, quando o TSI reconheceu a aplicação do princípio da equidade pelo TJB, incorreu no vício do erro na aplicação do art.º 801.º do Código Civil.

34. Alterada a decisão, em conjugação com os fundamentos acima expostos, deve ser condenada a recorrida no pagamento à recorrente do dobro do sinal, no montante total de HKD\$9.790.000,00, equivalente a MOP\$10.083.700,00 (ou, a título subsidiário, no montante duplicado do valor do sinal afinal determinado pelo Tribunal), e dos devidos juros de mora (à taxa legal de 9,75%, contados do dia de citação da ré/recorrida até o integral pagamento), sendo afinal deduzido um montante de HKD\$2.585.898,28 (MOP\$2.663.475,23).

Pelo exposto, pede-se que seja julgado procedente o recurso da recorrente, revogada a sentença do Tribunal a quo por padecer dos vícios do erro na interpretação e aplicação de direito, devendo, nos termos do art.º 630.º do CPC, ser substituída por outra que condene:

1. A recorrida a pagar à recorrente o dobro do sinal, no valor total de HKD\$9.790.000,00, equivalente a MOP\$10.083.700,00; e
2. Os juros de mora à taxa anual legal de 9,75%, contados do dia de citação da recorrida até o integral pagamento;
3. Deduzido um montante de HKD\$2.585.898,28 da quantia a pagar pela recorrida”; (cfr., fls. 2321 a 2330 e 11-v a 14 do Apenso).

Pela R., “B”, alegou e produziu as conclusões seguintes:

“1ª O presente Recurso tem por objecto o douto Acórdão preferido em 2 de Abril de 2025 pelo Venerando TSI, o qual manteve integralmente a douta sentença de 1ª Instância, a qual, por seu turno, havia condenado a ora Recorrente no pagamento de uma indemnização à ora Recorrida, no montante global de HKD3.830.101.72.

2ª Louva-se a serena análise constante do douto acórdão recorrido em geral,

nomeadamente o entendimento de que as causas da impossibilidade do cumprimento do contrato em discussão não se devem exclusivamente à ora Recorrente e relativamente à exclusão de uma indemnização alicerçada num alegado dano excedente.

3ª Apenas divergimos do douto acórdão recorrido no que diz respeito à qualificação do contrato em discussão e respectivos pagamentos e, parcialmente, no que diz respeito à culpa da Recorrente e aos critérios indemnizatórios.

II

4ª Quanto à qualificação do contrato, o que se revela mais plausível e consentâneo com a aplicação das regras plasmadas entre os artigos 228º e 230º do CC, é que se trata de um contrato de reserva ou de um contrato de compra e venda de um bem futuro.

5ª Na verdade, consta dos presentes autos, um Parecer Jurídico da autoria do Professor Doutor António Menezes Cordeiro, onde após doura e pormenorizada análise se conclui neste sentido (vd. página 73 do referido Parecer).

6ª Quanto à letra do clausulado, a expressão e conceito de “sinal” não aparece uma única vez no clausulado do contrato mas a expressão “compra e venda” espraia-se pelos textos (vg. cláusulas 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10 e 26).

7ª E na cláusula 9ª, a propósito da necessidade de celebração de uma escritura pública após a fracção ser construída e entregue ao comprador, fala-se em “formalização do contrato”.

8ª Trata-se de um efeito essencial e típico da compra e venda propriamente dita (artigo 869º/1 do CC) e não da mera promessa de compra e venda.

9ª Na cláusula 5ª do contrato, os caracteres chineses utilizados para a qualificação dos pagamentos efectuados no seu âmbito são “訂金”, significando “depósito”, e não “定金”, significando “sinal”.

10ª A lógica interpretação deste facto é que as partes quiseram afastar a qualificação dos pagamentos como sinal.

11ª Os textos preliminares e circundantes conectados com o contrato em questão, designadamente, os recibos de pagamento, onde se escreveu sempre a

palavra “preço” ou “depósito”, mas nunca, “sinal”, também apontam, no caso vertente, para uma perspetivação dos contraentes outra que não a do contrato-promessa.

12ª Relativamente ao elemento histórico subjacente ao contrato em causa, há a destacar que foi celebrado antes da publicação da Lei nº 7/2013, a qual foi elaborada em resposta a um vazio legal que disciplinasse estes casos, o que permite vincar a sua especificidade em relação às figuras existentes a esse tempo na ordem jurídica de Macau, incluindo a figura do contrato-promessa tipificada no Código Civil.

13ª Como afirma João Vicente Monteiro na sua mais recente obra, Código do Registo Predial de Macau Anotado, pág. 299, “Estes ‘contratos-promessa’ têm sido tradicionalmente utilizados para formalizar verdadeiros contratos de compra e venda sobre as fracções autónomas em construção”.

14ª Daí que o contrato ora em discussão inclui em anexo, como sua parte integrante, a planta da respectiva fracção, escolhida previamente pela Recorrida, ou seja, do bem futuro adquirido;

15ª Relativamente ao elemento teleológico, o fim dos negócios tido em vista pelas partes era o de, para a Recorrida, conseguir a propriedade de certo imóvel a ser construído no futuro e seguidamente entregue pela Recorrente e, para esta, o de em contrapartida receber um determinado preço acordado entre as partes.

16ª Com efeito, por cada contrato celebrado, um imóvel a ser construído fica reservado a favor de uma das partes a qual, por ele, paga uma certa quantia. Se o beneficiário desistir perde essa quantia a favor da outra parte; quando não, o contrato mantém-se.

17ª Subsidiariamente, mesmo que se entenda que o contrato em discussão nos presentes autos se trata de um contrato-promessa típico, a verdade é que as quantias que a Recorrente recebeu configuram um cumprimento antecipado tendo em vista a satisfação de obrigação futura, nos termos previstos no artigo 434º do CC.

III

18ª Ocorreu uma impossibilidade jurídica superveniente e definitiva do

cumprimento do contrato em discussão nos presentes autos mas tal impossibilidade não é imputável à Recorrente.

19ª Com efeito, ficou provado que se a DSSOPT tivesse apreciado o projecto parcial de arquitectura de 06/05/2008, se tivesse apreciado o projecto global de arquitectura de 22/10/2009 dentro do prazo contratado de 60 dias e não apenas em 07/01/2011 e se quando, nesta altura, exigiu pela primeira vez a realização de estudos de impacto ambiental, tivesse exigido à Recorrente todos os estudos da mesma natureza que lhe exigiu mais tarde, a Recorrente tinha concluído o empreendimento “[Edifício]” dentro dos prazos de aproveitamento e de concessão contratados e ... teria podido cumprir o contrato e entregar a fracção autónoma à Recorrida!

20ª Fazemos nossas as palavras da fundamentação da resposta ao quesito 46º da Decisão da Matéria de Facto proferida em 1ª Instância nos presentes autos, aqui as dando por integralmente reproduzidas, onde se conclui que “(...) se não fosse o referido “consumo de tempo além do expectável” por parte da DSSOPT, a ré teria concluído o empreendimento “[Edifício]” dentro dos prazos de aproveitamento e de concessão de que dispunha e teria podido entregar à parte aqui autora a fracção autónoma de prédio urbano que se comprometeu a entregar-lhe” (págs. 18 a 21 da Decisão da Matéria de Facto proferida nos presentes autos em 8 de Março de 2024).

21ª E também no douto acórdão recorrido se afirma que: “(...) tudo isto demonstra claramente que a Ré não actuou com dolo para desrespeitar as obrigações decorrentes dos contratos-promessa, pelo contrário, os factos assentes acima transcritos podem constituir alteração superveniente das circunstâncias nos termos do artigo 431º do CCM, já que se tratam de factos imprevisíveis e que ocorreram posteriormente ao momento da celebração dos acordos em análise” (pág. 53).

22ª e já anteriormente, o Venerando TSI, mesmo sem produção de prova testemunhal, afirmava no seu Acórdão de 19 de Outubro de 2017:

(...) acompanhamos a recorrente ao não compreender bem a razão pela qual a Administração, via DSSOPT, tentou a modificação unilateral do conteúdo do

contrato, ao introduzir afastamentos não previstos inicialmente, e ao impor um estudo de impacte ambiental com que a concessionária nunca tinha sido antes confrontada por não fazer parte das suas obrigações negociais convencionadas.

Também não nos repugna a estranheza que a recorrente revela sobre a razão pela qual a Administração, outra vez via DSSOPT, demorou tanto tempo entre cada intervenção procedimental da sua parte, para se debruçar sobre os projectos apresentados por si e sobre os vários relatórios que esta foi apresentando para cumprir o estudo de impacte ambiental, reiteradamente não aceites e aos quais iam sendo impostas novas exigências.

E não se alcança muito bem, por fim, o motivo por que, depois de tanta decisiva e alegada crucial importância dada aos afastamentos por si impostos num primeiro momento, acabou a mesma DSSOPT por aceitar, tardiamente, a aprovação nos moldes em que o projecto estava congeminado inicialmente, acolhendo, afinal de contas, o modelo construtivo saído da revisão de 2006 (que não previa nenhum dos referidos afastamentos).

Porque aconteceu tudo isto e com que propósitos? Não sabemos, porque o processo nada esclarece”. (sublinhados nossos).

23ª A actuação dos serviços da RAEM neste caso concreto também não era possível de evitar, porque os serviços da RAEM (a DSSOPT e DSPA) actuaram como puissance publique.

24ª A Recorrente juntou vários Pareceres Jurídicos em 1ª Instância a que faz referências nas suas Alegações de Recurso para o Venerando TSI, que aqui se dão por integralmente reproduzidas, onde em todos eles é pacífico este entendimento (vg. Parecer Jurídico da autoria do saudoso Professor Freitas do Amaral, págs. 68 e 69 e Parecer Jurídico do insigne Professor Fernando Alves Correia, págs 94 e 96).

25ª E também, não era possível representar os anormais factores de risco que acabaram por surgir da forma inesperada e inevitável que se relatou.

26ª Compreende-se, por exemplo, que a crise económica, a retracção do mercado financeiro, taxas de juros, salários, etc., possam ser considerados riscos

com que os promotores imobiliários devem contar e assumir, mas não já, a situação dos autos que provocou uma provada paralisação de cerca de 5 anos do prazo de aproveitamento do terreno.

27ª Acresce que, quando foi celebrado o contrato com a Recorrida, não havia qualquer necessidade de prorrogação do prazo de concessão ou de atribuição de nova concessão, embora essa fosse a prática à data.

28ª Diversamente, entre o momento da celebração do contrato (24 de Março de 2011) e o momento do termo do prazo da concessão (25/12/2015), havia tempo suficiente para concluir a construção. Assim os serviços da RAEM não dessem causa ao atraso do início da construção. O que, como ficou provado, veio a suceder.

29ª Não obstante, provado ficou que, com base na conduta da RAEM e no conhecimento do modo como decorria na RAEM o desenvolvimento de projectos imobiliários, a Recorrente ficou convicta da renovação, prorrogação ou nova concessão do Lote “P”, para além do prazo de concessão, caso fosse necessário, porque os serviços da RAEM criaram tais expectativas (cfr. pág. 56 do douto acórdão recorrido, citando o Facto provado nº 96 da sentença do TJB, por via da resposta afirmativa ao quesito 58ª).

30ª Deste modo e em conclusão, face a todo o exposto afigura-se que a Recorrente não omitiu nenhum dever de cuidado já que, salvo melhor opinião, nem o mais prudente dos bons pais de família podia prever tais factos.

IV

31ª Perante todo o exposto, a indemnização a cargo da Recorrente e a favor da Recorrida deve, existindo, ser calculada, crêmos nós, com base nas regras do instituto do enriquecimento sem causa.

32ª O regime de bens futuros, nos termos do artigo 870º do Código Civil (CC), obriga o alienante a “exercer as diligências necessárias” para a sua aquisição. Essa obrigação é-o de meios (e, não, de resultados). De outro modo, cairíamos num contrato de seguro.

33ª Para determinar a manutenção e o cumprimento das “diligências necessárias”, há que recorrer às regras sobre a impossibilidade superveniente.

34ª A impossibilidade superveniente manifesta-se na vigência de uma relação obrigacional; extingue a obrigação quando a prestação se torne impossível por causa não imputável ao devedor (artigo 779º/1 do CC) ou é equiparada ao não-cumprimento culposos, quando imputável ao próprio devedor.

35ª E decorre do artigo 788º do CC que o vendedor deve providenciar tudo quanto for necessário para a transmissão, incorrendo em responsabilidade pelo inadimplemento, com presunção de culpa.

36ª A impossibilidade superveniente não imputável à Recorrente afigura-se-nos clara em função do retrato da conduta da Administração traçado pela factualidade apurada.

37ª Assim, mesmo a haver contrato-promessa, o regime aplicável seria o do contrato-definitivo, nos termos do artigo 404º/1, 1ª parte, do CC, pelo que teria plena aplicação o artigo 870º/1 do mesmo Código (venda de bens futuros), seguindo-se as regras da impossibilidade superveniente não-imputável ao vendedor e, como tal, liberatória.

38ª Assim, teríamos que recorrer ao artigo 436º/2 e a Recorrente não teria que restituir o valor recebido em dobro.

39ª E do mesmo modo, se se tomassem os pagamentos feitos pela Recorrida como um sinal – o que não se concede – teríamos de recorrer ao artigo 436º/2 e uma vez que o “não-cumprimento” do contrato não foi devido à Recorrente, esta não teria de restituir o valor recebido em dobro, mas em singelo.

40º No caso vertente, ficou provado que a Recorrente recebeu por conta do contrato em apreço a quantia total de HKD3.916.000,00.

41ª A Recorrente liquidou o empréstimo contraído pela Recorrida junto do [Banco] para aquisição da fracção autónoma em causa até ao montante de HKD2.585.898,28 e a Recorrida reduziu o seu pedido em conformidade, pelo que a parte que falta restituir da quantia que a Recorrente recebeu é HKD1.330.101,72 (3.916.000,00 – 2.585.898,02), ou seja, correspondente ao primeiro segmento indemnizatório arbitrado na douda sentença recorrida.

42ª Deste modo, salvo melhor opinião, na perspectiva da Recorrente, o

quantum final da indemnização a arbitrar cifra-se em HKD1.330.101,72 (3.916.000,00 – 2.585.898,02), equivalentes a MOP1.370.004,77 e respectivos juros de mora.

Subsidiariamente:

42ª Foi arbitrada uma indemnização equitativa no valor de HKD2.500.000,00 composta por duas parcelas: o valor de HKD979.000,00, que corresponde ao que a Recorrida despendeu além do que pagou à Recorrente para poder adquirir a habitação por troca e o valor de HKD1.644.720,00 obtido com base num eventual rendimento de juros para os depósitos a prazo incidentes sobre o capital pago pela Recorrida à Recorrente.

43ª Estimou-se a respectiva taxa em 3,5% ao ano, com início da contagem na altura da celebração do contrato subscrito pela Recorrida em 2011, e por um período de 12 anos (3.916.000,00 x 3,5% x 12).

44ª No entanto, considera o douto acórdão recorrido, na sua pág. 72, que tal cálculo deveria assentar num período de 7 ou 8 anos no máximo e não de 12 anos, sendo 1.096.480,00 um bom valor de referência para o dano equitativo.

45ª Por seu turno, nas suas Alegações de Recurso submetidas ao Venerando TSI, as quais aqui se dão por integralmente reproduzias quanto a esta parte, a Recorrente defendeu que o período a ser tomado em conta para o cálculo do dano equitativo, não são, nem 12, nem 8, mas 5 anos, entre 2018 e 2023.

46ª Do mesmo modo, procurou demonstrar a Recorrente nas suas Alegações de Recurso para o Venerando Tribunal a quo, que a taxa aplicável não era de 3,5%, mas a de 2,141%, tendo, inclusivamente, junto, em suporte da sua argumentação, os dados oficiais da AMCM a propósito das taxas de juro aplicáveis.

47ª Pelo que, salvo melhor opinião, o montante respeitante a este vector de ponderação se cifra, a final, em HKD419.207,80 (3.916.000,00 x 2,141% x 5 = 419.207,80).

48ª Assim, o valor mais justo e equilibrado para a indemnização equitativa a arbitrar cifra-se, parece-nos, neste montante, HKD419.207,80, acrescido do outro valor que foi tomado em consideração pela douda decisão recorrida, isto é,

HKD979.000,00, o que perfaz um total de HKD1.400.000,00 (419.207,80 + 979.000,00 = 1.398.207,80, o qual, arredondado por excesso se cifra em HKD1.400.000,00.

49ª Face a todo o exposto em matéria de cálculo da indemnização defendida pela Recorrente a título subsidiário, o valor total da indemnização, compreendendo a obrigação de restituir e o dano equitativo, cifra-se em HKD2.730.101,72 (1.330.101,72 + 1.400.000,00).

50ª Relativamente à parcela da indemnização no valor de HKD\$1.330.101,72, a douta sentença recorrida entendeu que a contagem dos juros de mora deveria ter início com a data da interpelação por considerar que a respectiva obrigação de restituição se venceu nesse momento, in casu, com a citação.

51ª No entanto, salvo melhor opinião, a obrigação de restituir só se tornou líquida com a redução do pedido subscrita pela Recorrida e seu trânsito em julgado, pelo que deve ser esta a data do início da sua contagem.

52ª Ressalvado diverso entendimento, a douta decisão recorrida incorre na violação dos artigos 228º, 229º, 230º, 435º, 436º, 467º, 473º/1, 556º, 560º/5, 779º/1, 784º/1, 795º e 801º do Código Civil”; (cfr., fls. 2294 a 2314-v).

*

Em expediente apresentado a este Tribunal de Última Instância, veio a A. requerer a desistência do recurso na parte relativa ao vício de “omissão de pronúncia” que assacava ao Acórdão do Tribunal de Segunda Instância; (cfr., fls. 2375 a 2375-v).

*

Notificada a R., e nada tendo dito, foi o pedido deferido com as custas do incidente a cargo da recorrente; (cfr., fls. 2378-v).

*

Nesta conformidade, e nada obstando, cumpre apreciar.

Fundamentação

Dos factos

2. O Tribunal Judicial de Base deu como provados os factos seguintes (que foram confirmados pelo Acórdão do Tribunal de Segunda Instância agora recorrido):

“1. A R. é uma sociedade limitada, constituída em 8 de Fevereiro de 1977 e registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o nº XXXXX, cujo objecto é a exploração do comércio de importação e exportação, da actividade de agente comercial e de transportes, da indústria de vestuário, fiação, tecelagem e malhas, tinturaria e impressão, fabrico de bordados e, ainda, da actividade de fomento predial, construção e reparação de edifícios.

2. A R. é uma sociedade com largos anos de experiência no ramo de fomento predial e desenvolveu vários projectos de construção em Macau, nomeadamente Edifício B, [Edifício(2)] e o [Edifício(3)].

3. Por Despacho n.º 160/SATOP/90, publicado no Suplemento ao Boletim Oficial n.º 52, de 26 de Dezembro de 1990, rectificado pelo Despacho n.º 107/SATOP/91, publicado no Boletim Oficial n.º 26, de 1 de Julho de 1991, foi concedido à R. um terreno, resgatado ao mar, com a área de 60.782 m², constituído por lote “O” para fins habitacionais, lote “S” para fins habitacionais e lote “Pa” para fins industriais, situado na península de Macau, nos Novos Aterros da Areia Preta (vide Doc. 2, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido).

4. Contados a partir da data do despacho indicado no Facto assente C), (ou seja 26 de Dezembro de 1990), o prazo de concessão do terreno terminaria em 25 de Dezembro de 2015.

5. Por Despacho n.º 123/SATOP/93, publicado na II Série do BO n.º 35, de 1 de Setembro de 1993, e nos termos que já tinham sido previstos no Despacho n.º 160/SATOP/90, foi à R. concedida a parcela de terreno designada por Pb destinada a ser anexada à parcela Pa, constituindo um lote único designado por P, com a área global de 67.536m² e destinava-se a viabilizar o projecto de instalação de um complexo industrial, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.

6. Através do Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 19/2006, publicado na II Série do BO da RAEM n.º 9, de 1 de Março de 2006, foram acordados a alteração de finalidade e o reaproveitamento do lote P, alterando a finalidade inicial de indústria para comércio e habitação, com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, constituído por 1 pódio com 5 pisos, sobre o qual assentavam 18 torres com 47 pisos cada uma, afectado às seguintes finalidades e áreas brutas de construção, cujo teor do Despacho aqui se dá por integralmente reproduzido:

- Habitação: 599,730 m²;
- Comércio: 100,000 m²;
- Estacionamento: 116,400 m²;

- Área livre: 50,600 m².

7. Não obstante a total alteração do aproveitamento do lote P, o prazo de concessão de 25 anos, estipulado no nº 1 da cláusula 2ª do contrato de concessão, manteve-se inalterado.

8. O prazo de aproveitamento do lote P foi acordado em 96 meses, contados a partir da data da publicação no BO da RAEM do despacho que titulasse a respectiva revisão.

9. Pelo menos, desde 2011, a R. começou a promover a venda das fracções autónomas do **[Edifício]**.

10. No dia 24 de Março de 2011, a R., na qualidade de promitente-vendedora, celebrou com a A., como promitente-compradora, um contrato-promessa de compra e venda de imóvel, cujo teor consta dos docs. de fls. 57 a 61 dos autos, que aqui se dá por integralmente reproduzido.

11. Através do contrato-promessa de compra e venda de imóvel, a R. prometeu vender à A. a fracção autónoma X para habitação, do Xº andar do Bloco X do lote P (adiante designada por fracção autónoma XX), a ser desenvolvida e construída no referido lote, situado em Macau, no Bairro da Areia Preta, s/n, tendo a A. aceite a aquisição.

12. O preço para a compra e venda da referida fracção autónoma era de HKD4.895.000,00, equivalente a MOP5.041.850,00.

13. A cláusula 3ª do contrato prevê a seguinte forma de pagamento, pela A. à R., do preço do imóvel:

- O pagamento da quantia de HKD489,500.00, aquando da celebração do aludido contrato;

- A liquidação do pagamento da quantia de HKD4,405,500.00, no prazo de 7 dias após a celebração do aludido contrato.

14. De acordo com o contrato-promessa de compra e venda do imóvel, a A. aquando da celebração do contrato, pagou HKD\$489,500.00 à R..

15. Em conformidade com o acordado no contrato-promessa de compra e venda do imóvel, em 29 de Março de 2011 a A. pagou HKD\$3,426,500.00 à R..

16. Em 29 de Março de 2011, a R. recebeu HKD979,000.00 pagos pela A., pela fracção autónoma X do Xº andar do Bloco X do lote P na Avenida do Nordeste em Macau.

17. Segundo a cláusula 10ª do contrato, a R. prometeu entregar a fracção à A. no prazo de 1200 dias úteis de sol (ou seja, excluídos domingos, feriados e dias de chuva), contados a partir da conclusão do primeiro piso para habitação das obras de superestrutura.

18. No decorrer da execução da obra, a R. requereu, no dia 4 de Junho de 2014, junto da DSSOPT a prorrogação do prazo de aproveitamento do lote P, bem como a emissão da licença de obras até 25 de Dezembro de 2015, tendo ainda prometido solenemente no requerimento que iria assumir todas as consequências depois da construção. (fls 920 a 921 que aqui se dá por integralmente reproduzido)

19. No dia 10 de Julho de 2014, o então Secretário para os Transportes e Obras Públicas emitiu o seguinte parecer sobre o aludido requerimento:

*“Governo da Região Administrativa Especial de Macau
Gabinete do Secretário para os Transportes e Obras Públicas
Parecer*

Proc. n.º 18/2014 – a B, pediu prorrogar o prazo de aproveitamento dum terreno concedido por arrendamento, situado na península de Macau, nos NATAP, constituído pelos lotes designados por “O”, “P”, “S” e “V”, com área total de 105.437 m2, cujo contrato de concessão é titulado por despacho n.º 160/SATOP/90, modificado por despacho n.º 123/SATOP/93, despacho n.º 123/SATOP/99, despachos n.º 19/2006 e n.º 30/2011 do Secretário para os Transportes e Obras Públicas.

Como não se observou o prazo de aproveitamento do lote “P”, propõe-se considerar a situação real do lote “P”, nomeadamente o teor da carta da concessionária, para tomar a decisão final.

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

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

Analísado o parecer da Comissão de Terras e ponderando os 17º a 21º pontos desse parecer e a carta da concessionária constante do 24º ponto, nomeadamente o teor do ponto 24.4, concordo, em princípio, com os pontos 14.2 e 14.3 da informação n.º 090/DSODEP/2014 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, isto é, prorrogar o prazo de aproveitamento até 25 de Dezembro de 2015 e aplicar a multa no montante de MOP\$180.000,00, pressupondo que a Sociedade concessionária aceite previamente por escrito as seguintes condições, para garantir interesses públicos:

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

À consideração do Exmo. Sr. Chefe do Executivo.

10 de Julho de 2014

Secretário para os Transportes e Obras Públicas

Ass.

vide o original

C”

20. No dia 15 de Julho de 2014, o Chefe do Executivo lançou o seguinte despacho sobre o parecer supracitado: “Concordo”.

21. No dia 29 de Julho de 2014, a Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes enviou à R. um ofício, n.º 572/954.06/DSODEP/2014, com o seguinte teor:

“.....

Assunto: sobre o pedido de prorrogação do prazo do aproveitamento de terreno, de um terreno concedido por arrendamento, situado na zona de Novos Aterros da Areia Preta (NATAP) Macau, com uma superfície total de 105.437 m2, constituído por quatro lotes designados por “O”, “P”, “S” e “V”, cujo contrato de concessão foi regulado pelo Despacho n.º 160/SATOP/90, e revisto pelo Despacho n.º 123/SATOP/93, pelo Despacho n.º 123/SATOP/99, pelo Despacho n.º 19/2006 e pelo Despacho n.º 30/2011 do Secretário para os Transportes e Obras Públicas

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

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

2.1 Antes de o prazo de concessão por arrendamento do terreno caducar, se o aproveitamento do terreno ainda não for concluído, mesmo se está de acordo com os requisitos dispostos no artigo 5.º da Lei n.º 7/2013, Regime jurídico da promessa de

transmissão de edifícios em construção, a concessionária não vai pedir autorização prévia para efectuar os actos jurídicos da promessa de transmissão do edifício em construção no lote “P” ou da promessa de oneração, nem vai praticar esses actos jurídicos, excepto se o terreno for concedido de novo nos termos legais;

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

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

22. A R. aceitou o pagamento da referida multa de MOP\$180.000,00 e comunicou, no dia 4 de Agosto de 2014, ao Director dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes o seguinte:

“.....

Assunto: sobre o pedido de prorrogação do prazo do aproveitamento de terreno, de um terreno concedido por arrendamento, situado na zona de Novos Aterros da Areia Preta (NATAP) Macau, com uma superfície de 68.001 m², designado por Lote “P”, cujo contrato de concessão foi regulado pelo Despacho n.º 160/SATOP/90, e revisto pelo Despacho n.º 123/SATOP/93, pelo Despacho n.º 123/SATOP/99, pelo Despacho n.º 19/2006 e pelo Despacho n.º 30/2011 do Secretário para os Transportes e Obras Públicas

A **B** (o nome em inglês: **B**, doravante designada simplesmente por “concessionária”), com a sede de pessoa colectiva na **[Endereço]**, Macau, a concessionária do terreno em título, em resposta ao pedido no ofício n.º 572/954.06/DSODEP/2014 emitido pela DSSOPT aos 29 de Julho do ano corrente, declara aceitar a multa no valor de MOP\$180.000,00, condenada segundo o despacho proferido aos 15 de Julho de 2014, 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 “P” 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.

B

D, E

Aos 4 de Agosto de 2014”

23. No dia 11 de Dezembro de 2015, a R. anunciou publicamente nos jornais de Macau que assegurava a entrega dos imóveis aos promitentes-compradores em 2018.

24. No dia 29 de Janeiro de 2016, foi publicado, na II Série do BO da RAEM, o Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 6/2016,

que tornou público o seguinte: "Por despacho do Chefe do Executivo, de 26 de Janeiro de 2016, foi declarada a caducidade da concessão do terreno com a área de 68.001 m², situado na península de Macau, nos NATAP, designado por lote P, a que se refere o Processo nº 2/2016 da Comissão de Terras, pelo decurso do seu prazo, nos termos do fundamentos do parecer do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, de 22 de Janeiro de 2016, os quais fazem parte integrante do referido despacho", que aqui se dá por integralmente reproduzido.

25. Contra o despacho que declarou a caducidade da concessão do lote P, a R. interpôs recurso contencioso junto do TSI, Processo nº 179/2016.

26. No dia 19 de Outubro de 2017, o TSI proferiu o acórdão que negou provimento ao recurso interposto pela R., acórdão este que já transitou em julgado.

27. A R. recorreu junto do TUI contra o referido acórdão proferido pelo TSI (Proc. Nº 7/2018).

28. No dia 23 de Maio de 2018, o TUI proferiu o acórdão que negou provimento ao recurso interposto pela R..

29. A partir da data da declaração, pelo Chefe do Executivo, da caducidade da concessão do lote P, a R. deixou de desenvolver qualquer obra no respectivo terreno, no âmbito da construção do **[Edifício]** e da fracção autónoma, ora em discussão.

30. A DSSOPT emitiu duas Plantas de Alinhamento Oficiais (PAO's) para o lote "P", uma em 23/12/2004 e outra 23/02/2005.

31. Em 06/05/2008 a R. apresentou o projecto inicial de arquitectura (Talão nº T-3163).

32. Em 23/02/2010, a DSSOPT emitiu uma nova PAO.

33. A DSPA emitiu o parecer sobre o terceiro relatório de avaliação do impacto ambiental em 16/10/2012, mas este parecer apenas foi notificado à R. em 28/12/2012 (Ofício nº 13023/DURDEP/2012).

34. Em 07/08/2013 foi apresentado o sexto relatório de avaliação do impacto ambiental pela R.

35. Em 15/10/2013 a R. foi notificada da aprovação do projecto de obra através do Ofício nº 11031/DURDEP/2013.

36. Em 24 de Outubro de 2013, a R. requereu junto da DSSOPT a licença para as obras de fundações, o qual foi emitido em 2 de Janeiro de 2014 e cujo prazo de validade terminaria em 28 de Fevereiro de 2014.

37. Em 15 de Janeiro de 2014, a R. também apresentou um pedido de prorrogação do prazo de aproveitamento.

38. O prazo para a apreciação dos projectos constante da cláusula 5ª, nº 7 do contrato de concessão inicial, titulado pelo Despacho nº 160/SATOP/90, é de 60 dias.

39. O artigo 5º do Despacho 160/SATOP/90 alterado pelo Despacho 123/SATOP/93 (vide doc. 3 da petição inicial) refere que: 7. Caso os Serviços competentes não se pronunciem no prazo fixado no número anterior, o segundo outorgante poderá dar início à obra projectada trinta dias após comunicação, por escrito, à DSSOPT, sujeitando, todavia, o projecto a tudo o que se encontra disposto no RGCU ou quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele Regulamento Geral da Construção Urbana, com excepção do estabelecido para a falta de licença. Todavia, a falta de resolução, relativamente ao anteprojecto de obra, não dispensa o segundo outorgante da apresentação do respectivo projecto de obra.

40. Segundo a nota de imprensa, emitida pelo Gabinete do Porta-Voz do Governo, no 23 de maio de 2018, o Director da DSSOPT, F, anunciou que o lote P, situado em Macau, na zona nordeste da Areia Preta, com a área de 68 mil metros quadrados, seria desocupado, o mais rápido possível, pelo Governo e, após a recuperação do terreno, as autoridades iriam proceder, de acordo com a Lei do planeamento urbanístico, ao seu planeamento. Acrescentou que, atenta a localização do terreno, o governo propunha-se aproveitá-lo para o uso de habitação, comércio, instalações públicas e sociais. Cujo teor de fls. 100 e verso dos autos aqui se dá por integralmente reproduzido. (Q 1.º)

41. A razão directa pela qual a R. não ter conseguido vender à A. a fracção autónoma "XX" conforme com o contrato-promessa de compra e venda do imóvel foi pelo facto da concessão do terreno por contrato de arrendamento não ter sido renovado e a R. não ter conseguido obter uma nova concessão do terreno do lote "P". (Q 2.º)

42. A não prorrogação do prazo de arrendamento, constante do contrato de concessão de terreno, respeitante ao lote P, foi devido ao facto da R. não ter conseguido dentro desse mesmo prazo, levar a cabo o aproveitamento do terreno e converter em definitiva a concessão provisória. (Q 3.º)

43. Na altura em que foi concedido por arrendamento o lote P e autorizada a alteração da finalidade, a Ré tinha perfeito conhecimento de que o prazo de arrendamento do respectivo terreno iria prescrever em 25 de Dezembro de 2015. (Q 4.º)

44. Em 24 de Março de 2011, aquando da celebração do contrato-promessa de compra e venda do imóvel na "[Edifício]" entre a R. e a A., a R. sabia que o prazo de concessão do lote P por arrendamento terminaria em 25 de Dezembro de 2015. (Q 5.º)

45. A R. sabia perfeitamente que, a renovação só se aplicava aos terrenos em concessão definitiva. (Q 6.º)

46. A R. acreditou confiantemente que, mesmo que ainda não tivesse sido convertida em concessão definitiva no termo do prazo de concessão provisória do lote P, poderia efectuar a renovação ou prorrogação, ou obter novamente a concessão do lote P por parte das autoridades administrativas. (Q 7.º)

47. Aquando da celebração do contrato-promessa de compra e venda de imóvel em 24 de Março de 2011, o preço por m² da área útil da fracção autónoma XX, era de MOP\$65,675.00. (Q 8.º)

48. Segundo os dados estatísticos respeitantes às fracções autónomas destinadas à habitação que foram declaradas para liquidação do imposto do selo por transmissões de bens (por nome do edifício), publicados pela DSF em 16 de Maio de 2018, o preço por m² das fracções de [Edifício(4)] era de MOP\$158,754.00, sendo

essas fracções localizadas perto do lote onde ia ser construída a fracção, ora em discussão, e de uma qualidade semelhante a esta. (Q 9.º)

49. Para adquirir uma fracção com uma área igual à da fracção, ora em discussão, e com o preço das fracções do [Edifício(4)], seria necessário pagar MOP12.187.545,00 na data da entrada da petição inicial em juízo. (Q 10.º)

50. À data da entrada da petição inicial em juízo, a A. precisava de pagar mais MOP\$7,145,695.00, caso pretenda adquirir uma fracção habitacional de qualidade semelhante à fracção XX (Q 11.º)

51. Com vista a aferir da viabilidade da alteração da finalidade e aproveitamento, 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). (Q 14.º)

52. Os referidos estudos prévios foram aprovados pela DSSOPT em 21/01/2005. (Q 15.º)

53. Os estudos prévios mencionados no quesito 14. e as Plantas de Alinhamento Oficiais (PAO) emitidas pela DSSOPT em 23/12/2004 e 23/02/2005 formaram a base na qual se alicerçou a revisão da concessão de 2006 firmada entre a R. e a RAEM. (Q 16.º)

54. Os estudos prévios mencionados no quesito 14. e as Plantas de Alinhamento Oficiais (PAO) emitidas pela DSSOPT em 23/12/2004 e 23/02/2005 não se prevêem a obrigatoriedade de um afastamento mínimo de 1/6 da altura do prédio mais alto entre as diversas torres a construir no terreno, tal como não se prevêem a exigência de um limite máximo de 50 metros para a extensão das fachadas das torres. (Q 17.º)

55. Em 29/04/2008 a R. apresentou o Master Layout Plan (Recibo de entrada nº T-3040). (Q 18.º)

56. Em 22/10/2009, a R. apresentou o projecto global de arquitectura (T-7191/2009). (Q 19.º)

57. O projecto inicial de arquitectura de 2008 e o projecto global de arquitectura de 2009 mantinham as mesmas soluções arquitectónicas já previstas nos Estudos Prévios de 2004; e o “estudo prévio de 2004” previa a construção de 18 torres com 46 andares cada assentes em pódio de 6 pisos, o contrato de concessão revisto previa a construção de 18 torres com 47 andares assentes num pódio de 5 pisos, o “projecto inicial de arquitectura de 2008” continha 4 torres de um conjunto de 16 com 43 andares assentes em pódio de 2 pisos de cave e mas três pisos acima do nível do solo e o projecto global de 2009 continha 18 torres com 52 pisos mas com localização diferente da indicada no “estudo prévio de 2004”. (Q 20.º)

58. A nova PAO emitida em 23/02/2010 pela DSSOPT foi notificada à R. por Ofício nº 4427/DURDEP/2010, de 09/04/2010. (Q 21.º)

59. A nova PAO e o Ofício nº 4427/DURDEP/2010, de 09/04/2010 vieram formular exigências não previstas anteriormente e que também não constavam do contrato de concessão revisto. (Q 22.º)

60. O teor da resposta da DSSOPT de 09/04/2010 (Ofício nº 4427/DURDEP/2010) continha, designadamente, o seguinte: (Q 23.º)

“1. Para efeitos de cálculo da altura do edifício, as larguras das vias são as seguintes:

1.1. Av. da Ponte da Amizade: 27 metros

1.2. Rotunda da Amizade: 20 metros

1.3. Av. do Nordeste: 32,5 metros

1.4. Via a planear em sudoeste: 9 metros

1.5. Espaço verde em sudeste: 34 metros

1.6. Espaço verde em sudeste: 32 metros

(...)

5. Extensão máxima contínua das fachadas da torre: 50 metros

6. O afastamento mínimo entre as torres não deve ser inferior a 1/6 da altura da torre.”.

61. O cumprimento das inéditas exigências formuladas pela DSSOPT constantes dos docs. 11 e 12 juntos com a contestação da Ré, tinha, necessariamente, por consequência, um aproveitamento em termos diversos, com a redução da área destinada a construção (quanto à largura das fachadas e ao afastamento mínimo entre torres foram feitas sugestões e não exigências). (Q 25.º)

62. O cumprimento das inéditas exigências e sugestões formuladas pela DSSOPT constantes dos docs. 11 e 12 juntos com a contestação da Ré implicava,

necessariamente, a elaboração de novos estudos prévios e novos projectos de arquitectura, já que a disposição no terreno das torres a construir teria que ser alterada e implicaria uma alteração estrutural do próprio aproveitamento constante do contrato de concessão. (Q 26.º)

63. Em 07/01/2011, a DSSOPT aprovou o projecto de arquitectura que tinha sido apresentado pela R. em 22/10/2009. (Q 28.º)

64. O projecto aprovado pela DSSOPT em 07/01/2011 não contemplava a sugestão de afastamento entre torres mencionada no nº 6 do referido Ofício nº 4427/DURDEP/2010, de 09/04/2010. (Q 29.º)

65. A DSSOPT prescindiu da sugestão de afastamento entre torres mencionada no nº 6 do referido Ofício nº 4427/DURDEP/2010, de 09/04/2010. (Q 30.º)

66. O projecto então aprovado contemplava as soluções anteriormente preconizadas nos Estudos Prévios de 10/09/2004 e 15/12/2004, das PAO's de 23/12/2004 e de 23/12/2005, do projecto de arquitectura de 2009, e do contrato de concessão revisto. (Q 31.º)

67. A decisão de aprovação do projecto de arquitectura sujeitou a emissão de licença de obras à condição de (a) a Ré apresentar um relatório de avaliação do impacte ambiental que poderia ser causado pela nova construção a implementar no Lote “P” e (b) de tal relatório vir ser aprovado pelo serviço administrativo competente da Região – a Direcção dos Serviços de Protecção Ambiental (“DSPA”). (Q 32.º)

68. Em 11/05/2011 a R apresentou o exigido relatório ambiental (T-5205/2011). (Q 32.ºA)

69. A DSPA elaborou um parecer que apenas foi notificado à R em 04/10/2011 (ofício com referência n.º 11599/DURDEP/2011), onde formulou exigências adicionais, designadamente no que respeita aos factores “ruído”, “qualidade da água”, “paisagem”, “vista” e “voo de pássaros” (Q 32.ºB)

70. A resposta a novas exigências constantes do ofício com referência n.º 11599/DURDEP/2011 exigiu a preparação de um segundo relatório de avaliação do

impacte ambiental, tendo sido apresentado pela R. em 19/04/2012 (T-4242/2012) (Q 33.º)

71. Na apreciação do segundo relatório de avaliação do impacte ambiental apresentado pela Ré, a DSPA decidiu apontar novos requisitos a cumprir pela R, comunicando-os primeiro por escrito, através de Ofício nº 1586/054/DAMA/DPAA/2012, de 24/05/2012, e depois oralmente, em reunião ocorrida em 25/07/2012. (Q 34.º)

72. Em 31/08/2012, foi apresentado o terceiro relatório de avaliação do impacte ambiental, que cumpria os requisitos apontados pela DSPA em 24/05/2012 e 25/07/2012. (Q 35.º)

73. No parecer emitido pela DSPA em 16/10/2012, a DSPA voltou a exigir elementos nunca anteriormente solicitados, designadamente um estudo pormenorizado sobre o “Layout” das torres, com “simulação informática” e uma avaliação sobre as partículas em suspensão. (Q 36.º)

74. Foi a Ré obrigada a apresentar um quarto relatório de avaliação do impacte ambiental, o que fez em 15/03/2013 (T-3953/2013). (Q 37.º)

75. Apenas em 03/05/2013 a DSPA emitiu o parecer sobre o quarto relatório de avaliação do impacte ambiental apresentado em 15/03/2013 (Ofício 1545/071/DAMA/DPAA/2013). (Q 38.º)

76. O parecer emitido pela DSPA em 03/05/2013 são novamente formuladas exigências adicionais quanto ao conteúdo do relatório, desta vez no que respeitaria ao impacto ambiental sobre os novos aterros. (Q 39.º)

77. Como resposta ao parecer emitida pela DSPA em 03/05/2013, a R. apresentou um quinto relatório de avaliação do impacte ambiental, o que fez e apresentou em 28/06/2013. (Q 40.º)

78. Perante a ausência de resposta a este quinto relatório de avaliação do impacte ambiental, a R. solicitou uma reunião à DSSOPT e à DSPA que teve lugar em 26/07/2013. (Q 41.º)

79. Novamente, dessa reunião realizada em 26/07/2013, a DSPA efectuou exigências adicionais quanto ao conteúdo do relatório. (Q 42.º)

80. O projecto de obra que acabou por ser aprovado em 15/10/2013 não contempla, relativamente aos de 29/04/2008, 06/05/2008 e 22/10/2009, alteração relativa ao afastamento entre torres que consta dos docs. 11 e 12 juntos com a contestação da Ré. (Q 43.º)

81. O projecto submetido pela Ré em 22/10/2009 satisfazia plenamente as exigências sobre impacto ambiental. (Q 44.º)

82. À R. bastariam 3 anos para concluir a construção de todo o empreendimento imobiliário “[Edifício]” e entregar à autora a fracção autónoma em causa. (Q 45.º)

83. Se a DSSOPT tivesse dado resposta em 60 dias apreciando o projecto parcial de arquitectura apresentado pela ré em 06/05/2008, a que não respondeu;

- Se a DSSOPT tivesse respondido em 60 dias apreciando o projecto global de arquitectura apresentado pela ré em 22/10/2009, a que respondeu em 9/4/2010;

- Se a DSSOPT tivesse respondido em 60 dias apreciando a alteração apresentada ao referido projecto global em 3/6/2010, a que respondeu em 7/1/2011 e

- Se a DSSOPT, quando em 7/1/2011 exigiu pela primeira vez a realização de estudos de impacto ambiental, tivesse exigido à ré todos os estudos da mesma natureza que lhe exigiu mais tarde,

A R. tinha concluído o empreendimento “[Edifício]” dentro dos prazos de aproveitamento e de concessão e teria podido entregar à parte autora a fracção autónoma de prédio urbano que se comprometeu a entregar e no prazo em que se comprometeu a fazê-lo. (Q 46.º)

84. A Ré efectuou um desconto de HKD\$979.000,00 no preço global a pagar pela Autora quanto à fracção autónoma “XX”. (Q 47.º)

85. A Autora tem conhecimento de que a Ré efectuou um desconto de HKD\$979.000,00 no preço global a pagar quanto à fracção autónoma “XX”. (Q 48.º)

86. Com base na convicção de vir a deferir à Ré um pedido de prorrogação dos prazos de aproveitamento do Lote P e da concessão, a Ré celebrou milhares de contratos-promessa de compra e venda das fracções autónomas, investiu avultadas verbas na preparação dos diferentes projectos da obra e na realização e densificação dos estudos de impacte ambiental sucessivamente solicitados pela RAEM e custeou e executou as obras das fundações do edifício durante o último ano dos prazos de aproveitamento e de concessão. (Q 48.ºA)

87. Os Autores candidataram-se à aquisição de uma fracção autónoma ao abrigo da Lei nº 8/2019, de 12 de Abril, por via do Despacho do Chefe do Executivo 89/2019, de 30 de Maio. (Q 49.º)

88. Tal requerimento foi deferido. (Q 50.º)

89. 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 concessionado à Ré que vem mencionado na Alínea K) dos Factos Assentes. (Q 51.º)

90. Os Autores apenas poderão receber do Governo tal fracção nas condições descritas porque são compradores de uma fracção autónoma à Ré, a construir no mesmo terreno. (Q 52.º)

91. O valor de mercado dessa fracção é bastante superior ao valor inicialmente pago pelos Autores. (Q 53.º)

92. O “Contrato-promessa de Compra e Venda de Imóvel e a Declaração de Transmissão - **[Edifício]**, ambos ora em discussão, foram previamente preparados pela ré. (Q 54.º)

93. O contrato e a declaração supracitados são um contratos-tipos, usados pela ré nos inúmeros casos de promessa de compra e venda dos imóveis do **[Edifício]** e de cessão de posição contratual. (Q 55.º)

94. No decurso da elaboração do referido contrato, o promitente-comprador e o cessionário limitaram-se a fornecer os seus dados de pessoais, sendo todas as cláusulas, inalteráveis, previamente estabelecidas pela ré. (Q 56.º)

95. O contraente originário e o seu cessionário podiam pedir os esclarecimentos e fazer as contrapropostas que entendessem, mas apenas podiam optar por aceitar ou recusar as cláusulas contratuais previamente estabelecidas pela Ré. (Q 57.º)

96. A Ré confiou que lhe seria prorrogado o prazo de aproveitamento ou a renovação de concessão para a data posterior de 24/12/2015 porque os serviços da RAEM: (Q 58.º)

- 1) Emitiram licença de obras de fundação em 2/1/2014;
- 2) Prorrogaram o prazo de aproveitamento em 29/7/2014;
- 3) Já anteriormente haviam concessionado novamente o mesmo terreno por ajuste direto ao mesmo concessionário em casos em que o terreno concessionado não tinha sido aproveitado no respectivo do prazo de aproveitamento”; (cfr., fls. 2040 a 2050 e 2251-v a 2258).

Do direito

3. Dois são os recursos trazidos a esta Instância.

Tem ambos como objecto, o Acórdão do Tribunal de Segunda Instância que confirmou a sentença pelo Tribunal Judicial de Base proferida e onde se decidiu “*declarar resolvido o contrato celebrado entre as partes e condenar a ré a pagar à autora a quantia de:*

- HKD1.330.101,72 (um milhão, trezentos e trinta mil, cento e um dólares de Hong Kong e setenta e dois cêntimos), acrescida de juros contados à taxa legal desde a data da citação da ré até integral

pagamento;

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

(...); (cfr., pág. 3 e 4 deste aresto).

Para melhor – cabal – compreensão da “matéria” e “questão” em apreciação, adequado se apresenta desde já de se recordar as “razões” que levaram o Tribunal de Segunda Instância a confirmar o pelo Tribunal Judicial de Base decidido.

Pois bem, começou o Tribunal de Segunda Instância por ponderar e reproduzir o teor da sentença do Tribunal Judicial de Base, que – na parte que agora interessa – tem o seguinte teor:

“I – RELATÓRIO.

(...)

II – SANEAMENTO.

(...)

III – QUESTÕES A DECIDIR.

Tendo em conta o relatório que antecede, designadamente:

- Que a principal pretensão da autora é ser indemnizada/restituída em consequência dos danos que sofreu por a ré não ter cumprido, por impossibilidade

superveniente, a prestação a que se vinculou por contrato;

- O facto de a autora e ré estarem de acordo que existe a relação contratual invocada pela autora e que a prestação a cargo da ré se tornou impossível por causa superveniente;

- O facto de a essência da principal divergência entre as partes ser a imputabilidade à ré ou a terceiro da causa da impossibilidade superveniente da prestação da ré e a existência ou inexistência de sinal;

As principais questões a decidir gravitam à volta de:

1- Imputação à ré ou a terceiro da causa superveniente da impossibilidade da prestação a cargo da ré.

1.1 - Caso se conclua que a causa da impossibilidade superveniente da prestação a cargo da ré deve ser imputada a terceiro, importa apurar as consequências jurídicas de tal imputação, designadamente:

1.1.1 - Quanto à extinção da obrigação da ré decorrente do contrato que celebrou com a autora;

1.1.2 Quanto a eventual criação na esfera jurídica da ré de uma outra obrigação de restituir à autora o que dela recebeu;

1.2 - Caso se conclua que a causa da impossibilidade superveniente da prestação a cargo da ré deve ser imputada à própria ré, importa então apurar as consequências da referida impossibilidade superveniente da prestação decorrente de causa imputável à ré, designadamente:

1.2.1 - Criação na esfera jurídica da ré de uma obrigação de restituir à autora o que dela recebeu.

1.2.2 - Direito da autora de resolver o contrato;

1.2.3 - Obrigação da ré indemnizar a autora.

1.2.3.1 - Caso se conclua que a ré tem obrigação de indemnizar a autora, caberá apurar o montante da indemnização e a ocorrência de mora no cumprimento desta obrigação de indemnizar, para isso é necessário averiguar se foi acordado e prestado sinal;

1.2.3.1.1 - Caso se conclua pela existência de sinal, caberá ainda apurar o valor deste e decidir se a indemnização deve ser calculada com base no “regime-regra” do sinal ou se deve ser reduzida segundo juízos de equidade para montante inferior ao valor do sinal prestado.

1.2.3.1.2 - Caso se conclua pela inexistência de sinal, caberá determinar qual o valor da indemnização na ausência de sinal.

1.2.3.1.3 – Caso se conclua pela ocorrência de mora no cumprimento da obrigação de indemnizar é ainda necessário apurar as consequências desta a nível indemnizatório, designadamente quanto ao início da mora e quanto à taxa dos juros moratórios.

2 – Ocorrência, ou não, de litigância de má fé por parte da autora.

IV – FUNDAMENTAÇÃO.

A) – Motivação de facto.

Estão provados os seguintes factos:

(...)

B) – Motivação de Direito.

1. – Da impossibilidade superveniente da prestação.

Neste momento da discussão já não são necessárias especiais considerações para concluir que a prestação da ré se tornou impossível. Seja qual for a prestação devida: celebrar o contrato prometido de compra e venda de uma fracção autónoma de prédio urbano ou apenas construir e entregar a referida fracção. Com efeito, por um lado, a ré já não questiona nas suas alegações de Direito a referida impossibilidade como questionou na contestação dizendo que uma acção judicial lhe poderia proporcionar a faculdade de construir aquela fracção. Por outro lado, a ré veio aos autos informar que já terminou por desistência a referida acção judicial que

movera contra a RAEM na qual pretendia recuperar a possibilidade jurídica de construir a fracção a entregar à autora. Acresce que, não tendo a ré meios jurídicos conhecidos nos autos que lhe permitam construir a mencionada fracção, não se vê como negar as características relevantes da impossibilidade superveniente da prestação: objectiva, absoluta e definitiva¹. Com efeito, sem que ocorram circunstâncias de todo imprevisíveis presentemente, a ré, apesar de ser uma sociedade comercial e poder existir durante muito tempo, não tem possibilidade jurídica de construir ou adquirir a fracção autónoma em causa². Trata-se de uma impossibilidade jurídica da prestação, não de uma impossibilidade física ou naturalística, pois a construção da mencionada fracção está acessível à ré pelos conhecimentos técnicos existentes, mas não lhe está permitida por causa da sua situação jurídica actual e previsível num futuro ponderável³. Na verdade, resulta dos autos que a ré não tem qualquer direito sobre o terreno onde se iria situar a planeada construção.

Conclui-se assim que se tornou impossível após a celebração do contrato a prestação que a ré acordou com a autora.

Resta, pois, apurar as consequências da impossibilidade da prestação.

1.1 – Dos efeitos da impossibilidade da prestação.

1.1.1 – Em geral.

Se a prestação acordada é originariamente impossível, a obrigação não nasce porque o contrato é nulo e, por isso, não gera a obrigação de prestar nem o dever de

¹ Luís Menezes Leitão, *Direito das Obrigações*, Volume II, 11ª edição, pgs. 117.

² “... o não cumprimento definitivo, que é o resultado de uma impossibilidade definitiva de cumprir, não tem de derivar de uma impossibilidade absoluta de cumprir, no sentido de não poder em caso algum desaparecer. ... A impossibilidade da prestação considera-se definitiva não apenas quando toda a probabilidade da sua remoção está excluída, mas também quando ela só pode ser removida mediante circunstâncias especiais que não são de esperar de antemão. ... Isto é o mesmo que dizer que também é definitiva a impossibilidade que só possa cessar por um facto extraordinário com que não seja legítimo contar” - Vaz Serra, RLJ, Ano 100º (1967 – 1968), p. 254.

³ Meneses Cordeiro, *Tratado de Direito Civil*, volume IX, 2ª edição, p. 324.

cumprir (art. 395º, nº 1 do CC).

Se a prestação acordada é originariamente possível (aquando da celebração do respectivo negócio jurídico), mas posteriormente deixa de o ser, a obrigação extingue-se, não pode ser cumprida e o devedor deixa de ter o dever de a prestar (arts. 779º e 790º do CC).

Se a impossibilidade superveniente ocorre por razões não imputáveis ao devedor, mas imputáveis a terceiro, ao credor ou a ninguém (caso fortuito ou de força maior), fica o devedor exonerado perante o credor. Se, porém, o credor cumpriu perante o devedor a sua eventual contraprestação e a causa da impossibilidade não imputável ao devedor também não lhe é imputável a si, credor, então este, credor, tem direito a que lhe seja restituído o que prestou, mas segundo as regras do enriquecimento sem causa. É esta a tese da ré, escorada no art. 784º do CC. Com efeito, entende que a impossibilidade da prestação não lhe é imputável a si nem ao credor, mas a terceiro, a RAEM.

Se a prestação se tornou impossível por causa imputável ao devedor, a obrigação extingue-se, não pode ser cumprida e o devedor deixa de ter o dever de a prestar, como se disse atrás. Porém, o devedor poderá ver nascer na sua esfera jurídica outra obrigação, a obrigação de indemnizar o credor pelos prejuízos sofridos em consequência da mencionada impossibilidade superveniente, devendo o devedor indemnizar o credor como se faltasse culposamente ao cumprimento devido (art. 790º, nº 1 do CC).

Para apurar os efeitos da impossibilidade da prestação torna-se, pois, necessário decidir se a causa da impossibilidade da prestação é imputável à ré devedora ou à RAEM, terceiro em relação à prestação.

Vejamos.

1.1.2 – Da imputação da causa da impossibilidade da prestação.

A prestação da ré tornou-se impossível porque a ré não construiu no prazo em que poderia fazê-lo (entre a data em que acordou com a autora construir e entregar – 24/3/2011 e a data limite do prazo que tinha para construir, o prazo de

aproveitamento da concessão – 28/2/2014 – que foi prorrogado até 25/12/2015).

A imputação da causa da impossibilidade tem de fazer-se a título de culpa⁴ e esta é, em sede de responsabilidade civil, um juízo de censura que assenta no facto hipotético de a impossibilidade não ter ocorrido se o agente, em vez de ter actuado como actuou, tivesse actuado como, no seu lugar, actuaria um bom pai de família (arts. 480º, nº 2, 788º, nº 2 e 790º, nº 1 do CC), o qual, entre o mais, é medianamente prudente e medianamente providente⁵.

A ré necessitava de um período mínimo de três anos para conseguir construir como se comprometeu com a autora (ponto 82. dos factos provados) e comprometeu-se a construir quando faltavam menos de três anos para terminar o prazo em que, em condições de normalidade, poderia construir. Além disso, para construir necessitava da “cooperação” da administração pública, cooperação que não vinha decorrendo de forma célere. Mesmo que os serviços da Administração pública não despendessem um único dia durante o qual a ré não pudesse construir, o tempo que a ré dispunha era insuficiente numa perspectiva prudente. Em tal situação, um bom pai de família, não se teria comprometido como a ré se comprometeu com a autora, designadamente sem esclarecer a outra parte contratante, o que se presume que a ré não fez (arts. 788º, nº 1 e 790º, nº 1 do CC), do CC). Na verdade, “quem negocia com outrem para conclusão de um contrato deve, tanto nos preliminares como na formação dele, proceder segundo as regras da boa fé...” – art. 219º, nº 1 do CC⁶. Por isso, o esgotamento do tempo em que a ré

⁴ O art. 790º do CC, sob a epígrafe “imputabilidade culposa” dispõe que “tornando-se impossível a prestação por causa imputável ao devedor, é este responsável como se faltasse culposamente ao cumprimento da obrigação”.

⁵ “Como definir então se uma conduta é culposa? Pela diferença entre o comportamento exigível... e o comportamento adoptado no caso concreto” - Alberto de Sá e Mello, “Critérios de apreciação da culpa na responsabilidade civil: breve anotação ao Regime do Código” in Revista da Ordem dos Advogados, sem n.º, ano 49, setembro 1989, Lisboa, p. 535, também acessível em <https://www.oa.pt/upl/%7Ba2b9529f-1b59-4cec-94ff-b02dab234224%7D.pdf>.

⁶ Também o credor está obrigado a proceder de boa fé no exercício do seu direito de crédito (art. 752º, nº 2 do CC), designadamente não lhe sendo lícito em certas circunstâncias recusar sem razão prestação semelhante à prestação devida que o devedor ofereça. No caso dos autos a ré alegou que propôs à autora entregar-lhe outra fracção autónoma de entre as que tinha e que a autora escolhesse. Na dificuldade/impossibilidade de cumprir que a ré experimentou, à autora poderia não ser lícito recusar se a fracção oferecida satisfizesse o interesse contratual, o que se desconhece, designadamente quanto

poderia ter construído e não construiu, a causa da impossibilidade da prestação, é imputável à ré a título de culpa⁷.

O contraente que se compromete a prestar no futuro compromete-se ao mesmo tempo a remover os obstáculos ao cumprimento que previsivelmente se lhe deparem e a disponibilizar o esforço previsivelmente necessário à remoção. Assim, em caso de impossibilidade de remoção do obstáculo ao cumprimento, o insucesso do devedor é-lhe, em princípio, censurável se quando contratou calculou mal as suas forças para remover os obstáculos previsíveis, se previu mal esses obstáculos que eram previsíveis ou se calculou bem forças e obstáculos previsíveis e se conformou com a insuficiência de forças para remover os obstáculos. São a imprudência, a imprevidência, a intenção e a consciência os locais onde se pode ancorar a censura.

Por outro lado, não se provaram factos onde se possa concluir que a ré tinha razões para estar segura que, contrariamente ao que aconteceu, o prazo de aproveitamento e o prazo de concessão seriam prorrogados nem que lhe seria atribuída nova concessão do mesmo terreno com um grau de segurança que permitiria a um bom pai de família (determinado a cumprir os seus compromissos) vincular-se contratualmente perante terceiros. A ré até poderia confiar e ter expectativas, mas não suficientemente seguras ao ponto de levarem o “bom pai de família” a contratar como a ré contratou contraindo a obrigação de construir. Com efeito, as expectativas são isso mesmo: confiança que aconteça o que pode não acontecer.

Perante a factualidade provada, um bom pai de família comerciante e empresário comercial empreendedor que estivesse determinado a prosseguir a sua actividade comercial e que tivesse expectativas de conseguir, não contrataria com a autora sem a avisar da escassez de tempo que se verificava.

a área, localização e preço da fracção devida e da oferecida.

⁷ A propósito da impossibilidade superveniente da prestação por facto de terceiro estranho ao cumprimento, escreve Pessoa Jorge (op. cit., pg. 136): “... só há impossibilidade exoneratória se o comportamento do terceiro reunir as características do caso fortuito ou de força maior: assim, se o devedor podia e devia ter previsto e evitado a sua actuação, não lhe é lícito invocar o impedimento por ele criado”.

O mesmo autor escreve também que não releva o facto de o comportamento de terceiro que impossibilita a prestação ser ele próprio ilícito e culposo ou ser lícito e não censurável.

Em conclusão, a impossibilidade da prestação devida pela ré é imputável à devedora (ré) a título de culpa (negligência ou inobservância do cuidado devido) porquanto essa impossibilidade era previsível a um comerciante medianamente prudente no momento em que o dever de prestar foi assumido pela ré e essa previsibilidade levaria aquele comerciante a não contratar como a ré contratou ou a fazê-lo apenas depois de obter a adesão da autora ao seu risco empresarial.

1.1.3 – Da resolução contratual.

No que respeita ao direito à resolução do contrato e às suas consequências de restituição retroactiva do que foi prestado, não se vê como negar. É a lei evidente (arts. 790º, nº 2, 426º a 428º e 282º do CC) e nem as partes questionam.

Procede, pois, esta pretensão da autora e deve ser declarado resolvido o contrato, como peticionado.

1.1.4 – Da indemnização dos danos decorrentes da impossibilidade superveniente da prestação por causa imputável ao devedor.

Da existência de obrigação de indemnizar.

Estando decidido que houve incumprimento culposos da ré, rectius, impossibilidade da prestação por causa imputável à ré, basta que haja danos na esfera jurídica da autora com nexo de causalidade com o referido incumprimento para que surja na esfera jurídica da ré a obrigação de indemnizar (arts. 787º, 790º e 557º do CC).

Tendo-se provado que a autora pagou à ré para receber dela um imóvel e que nada recebeu é forçoso concluir que a autora sofreu danos decorrentes do incumprimento da ré, pois que pagou para adquirir e nada adquiriu.

Assim, não são necessárias outras considerações para se concluir que existe na esfera jurídica da ré a obrigação de indemnizar a autora, sendo a controvérsia essencialmente respeitante ao valor da indemnização.

Do montante da indemnização

A autora pretende ser indemnizada pelo dobro do sinal prestado.

Por seu lado, a ré entende que a sua culpa, caso se conclua que existe, como se concluiu, é diminuta e, havendo lugar a indemnização, esta deve ser fixada, por razões de equidade, em montante inferior ao “sinal” prestado.

O princípio geral em matéria de responsabilidade civil é que devem ser indemnizados todos os prejuízos efectivamente sofridos pelo credor em consequência do incumprimento do devedor (arts. 787º - “prejuízo que causa ao credor”, 556º - “reconstituir a situação que existiria” e 557º - “danos que o lesado ... não teria se não fosse a lesão” - do CC.).

No entanto, se for constituído sinal é o valor deste que, em princípio, determina o valor da indemnização, o valor que terá a obrigação de indemnizar originada pelo incumprimento culposos. É o que dispõe o art. 436º do CC.

É, pois, necessário apurar se foi constituído sinal, entendendo a autora que foi e a ré que não foi.

Da existência de sinal.

Da qualificação do contrato.

Esta questão já foi diversas vezes apreciada por este tribunal com conhecimento das partes, designadamente dos respectivos mandatários, razão por que se dispensa aqui a análise antes feita e se opta pela síntese, por ser mais conveniente para as partes, não lhes reduzindo qualquer garantia processual.

É a prestação característica acordada pelas partes que determina a qualificação do acordo que celebraram e é a qualificação desse contrato que determina o respectivo regime jurídico que há-de determinar a solução dos diferendos contratuais.

A prestação acordada que vincula as partes apura-se através da interpretação do contrato.

A prestação característica do contrato-promessa é a celebração de outro contrato, o contrato prometido. As partes comprometem-se a celebrar outro contrato (art. 404º do CC).

No contrato celebrado entre a autora e a ré, reproduzido no nº 10. dos factos provados, as partes comprometeram-se a celebrar no futuro um contrato de compra e venda, o que se conclui da interpretação do contrato, quer pelo título que as partes lhe deram, quer pelas cláusulas de que o dotaram, designadamente estipulando que a autora não podia recusar a celebração do contrato definitivo em determinadas circunstâncias (cláusula 22ª) e fazendo depender de pagamento e de autorização da ré a transmissão da posição contratual da autora (cláusula 9ª), o que é incompatível com a convicção das partes no sentido de a autora ter adquirido da ré um direito real.

Conclui-se, pois, que deve ser qualificado como contrato-promessa o acordo celebrado entre a autora e a ré.

Da convenção de sinal.

O sinal é um elemento eventual do conteúdo do negócio jurídico⁸. Numa certa perspectiva, é, em essência, uma estipulação contratual, uma cláusula negocial.

Seja qual for a qualificação que lhe seja dada, o sinal é sempre também uma convenção das partes contratantes. Depende, pois, da existência de vontades negociais concordantes.

Para se concluir se foi ou não estipulado sinal é necessário interpretar as declarações negociais das partes contratantes⁹.

Se a autora pretende ser indemnizada segundo o regime do sinal, cabe-lhe, nos termos do art. 335º, nº 1 do CC, alegar e provar, entre o mais, os factos

⁸ Um elemento natural ou típico do conteúdo do contrato-promessa para Manuel Trigo, Lições de Direito das Obrigações, p. 144. Um acto jurídico real quoad constitutionem, podendo constituir uma cláusula acessória de um negócio jurídico para Nuno Manuel Pinto Oliveira, Ensaio Sobre o Sinal, págs. 10 e 11.

⁹ Acórdão do Venerando TSI de 04/04/2019, proferido no processo nº 327/2017, Relator: Dr. Fong Man Chong, acessível em www.court.gov.mo e João Calvão da Silva, Sinal e Contrato Promessa, 11ª edição, p. 94.

demonstrativos de ter sido estipulada a existência de sinal.

Porém, no caso do contrato-promessa de compra e venda, como ocorre na situação sub judice, a parte que se quiser prevalecer da existência de sinal beneficia da presunção legal inserta no art. 441º do CC que diz que se presume “que tem carácter de sinal toda a quantia entregue pelo promitente-comprador ao promitente-vendedor, ainda que a título de antecipação ou princípio de pagamento do preço”.

Ora, quem tem a seu favor uma presunção legal, está dispensado de provar o facto a que ela conduz, sendo a parte contrária que tem de provar o facto contrário ao facto presumido (art. 343º, nºs 1 e 2 do CC). No caso dos autos, provou-se que a autora entregou à ré, promitente-vendedora, determinada quantia em dinheiro no âmbito do contrato-promessa que ambas celebraram. Provou-se o facto base da presunção, pelo que está presumido que as partes quiseram atribuir carácter de sinal. Cabe, pois à ré, interessada em ilidir a presunção, a alegação e a prova do facto contrário ao facto presumido, isto é, cabe-lhe provar que as partes acordaram que a quantia entregue não tinha carácter de sinal. A ré não conseguiu fazer a prova dessa vontade negocial contrária à presunção legal (resposta negativa dada ao quesito 13º da base instrutória).

Conclui-se, pois, por presunção legal, que foi acordado sinal no caso em apreço.

O montante da indemnização predeterminado pelo valor do sinal e a sua redução por juízos de equidade.

“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” (art. 436º, nº 2 do CC).

Está demonstrado que a ré não cumpriu definitivamente a sua promessa de venda.

Está também demonstrado que a ré recebeu sinal.

Foi já decidido atrás que a causa do incumprimento não é imputável a terceiro e que é imputável à ré a título de culpa. E também já atrás foi decidido que o incumprimento culposos da ré confere a autora o direito de resolver o contrato-promessa.

Deve, pois a ré restituir o que recebeu para cumprir a promessa de venda que não cumpriu, uma vez que, como efeito da resolução do contrato, sempre terá que devolver o que lhe foi prestado (arts. 282º e 427º do CC). Mas terá ainda de pagar à autora um montante igual ao do sinal que recebeu?

Vejamos.

Dispõe o nº 4 do art. 436º do CC que “na ausência de estipulação em contrário, e salvo o direito a indemnização pelo dano excedente quando este for consideravelmente superior, não há lugar, pelo não cumprimento do contrato, a qualquer outra indemnização, nos casos de perda do sinal ou de pagamento do dobro deste.

E dispõe o art. 801º, nº 1 do CC, aplicável por força do disposto no nº 5 do art. 436º do mesmo CC, 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...”.

Portanto, o valor da indemnização por incumprimento do contrato, rectius, por impossibilidade culposa da prestação, deve, em princípio, corresponder ao valor do sinal prestado. Porém, o referido valor da indemnização pode ser:

- Aumentado para o valor do dano efectivamente sofrido pelo credor se este dano for consideravelmente superior ao valor do sinal¹⁰;

- Reduzido para montante equitativo não inferior ao valor do dano efectivo se

¹⁰ “...a indemnização pelo dano excedente constituiria a indemnização pelo dano efectivo ...” - Professor Manuel Trigo, 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. 151.

a penalização resultante do sinal for manifestamente excessiva em relação ao mesmo dano efectivo¹¹.

O valor do sinal.

Quanto a esta questão divergem as partes quanto ao valor do sinal prestado que deve relevar para a decisão da indemnização a fixar. A autora entende que prevalece o valor estipulado como preço da compra e venda prometida. Por sua vez, a ré entende que prevalece o valor efectivamente entregue pelo promitente comprador.

Releva para a solução desta questão a consideração da vertente real do sinal. Se para decidir se a quantia entregue tem carácter de sinal relevou a vertente negocial ou obrigacional do sinal (a vontade negocial das partes ainda que presumida), agora releva a vertente real. Com efeito, nesta vertente, o sinal assume-se como uma coisa entregue e não já como o acordo ou a convenção de entrega de uma coisa¹². É essa dimensão que deriva do texto da lei e da função do sinal, quer seja confirmatório de uma vontade negocial séria, quer seja penitencial e convencionado para o caso de arrependimento previsto na vontade negocial das partes, mas sempre garantístico e destinado a ter efeitos em sede de incumprimento, seja incumprimento lícito porque previsto e regulado pelas partes, seja ilícito. Com efeito, sempre a lei se refere ao sinal como a coisa entregue ou a quantia entregue (arts. 434º a 436º do CC).

O sinal é, pois, um elemento contratual real quoad constitutionem, sendo que só fica eficazmente constituído com o acto material de entrega da coisa por parte daquele que constitui o sinal (tradens) àquele que dele beneficia (accipiens). Para a

¹¹ 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”.

¹² “É entendimento comum que o sinal consiste na coisa ou direito fungíveis .. entregue ... como garantia de cumprimento” – Professor Manuel Trigo, *Lições de Direito das Obrigações*, p. 144.

existência de sinal não basta o acordo de vontades negociais reais ou presumidas no sentido da respectiva constituição. É necessária a entrega da coisa em que o sinal se materializa¹³. Daqui deriva que só pode ser considerado sinal aquilo que foi efectivamente entregue, ainda que fosse acordado que deveria ser entregue a título de sinal coisa ou quantia superior. Com efeito, o sinal só desempenha eficazmente a sua função de garantia na medida em que é efectivamente entregue àquele que recebe a coisa que consubstancia o sinal. No fundo, um dos aspectos essenciais que distingue o sinal da cláusula penal é esta diferença estrutural, pois que esta última se restringe a uma convenção obrigando a uma prestação futura em caso de incumprimento, ao passo que o sinal, além de convenção, tem natureza real quoad constitutionem consubstanciada no acto de entrega.

O sinal prestado no caso dos presentes autos é pois constituído pela quantia efectivamente entregue pela promitente compradora à ré promitente-vendedora - HKD3.916.000,00 (resposta aos quesitos 12º e 47º e ponto 12 dos factos provados).

E nada releva para a qualificação o facto de a ré ter cobrado uma comissão calculada com base em quantia superior para consentir na cessão da posição contratual. Poderia relevar para saber se é abusivo o exercício que a ré faz do direito de ver o sinal reconduzido à quantia efectivamente entregue, questão que não está em apreço nos presentes autos.

Tendo em conta o teor do nº 16. dos factos provados, dir-se-á que o sinal tem também uma função de garantia, pelo que a quantia entregue e devolvida perde a referida função e só a quantia retida pela parte que recebe o sinal se mantém como garantia, pois o acordo de redução do preço (desconto) equivale a uma alteração consensual da convenção de sinal, alteração que as partes podem fazer livremente (art. 400º do CC)¹⁴.

O ónus da prova.

O legislador ao permitir às partes fixarem por convenção as consequências

¹³ Nuno Manuel Pinto Oliveira, Ensaio Sobre o Sinal, págs. 10 e 11.

¹⁴ Em sentido algo diverso decidiu o acórdão do TSI nº 22/2024, de 9/5/2024, acessível em www.court.gov.mo.

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 ré alegar e provar os factos de onde se possa concluir que o valor do sinal é manifestamente excessivo para ressarcir o dano efectivo da autora e para sancionar a culpa pelo incumprimento.

A ré alegou e provou que se esforçou por cumprir e que a autora vai receber uma fracção autónoma de um imóvel idêntica à que a ré lhe entregaria e por preço também idêntico.

Da redução equitativa da indemnização determinada pelo valor do sinal prestado.

A redução equitativa da indemnização requer a certeza de que a indemnização determinada pelo valor do sinal é manifestamente excessiva em relação ao dano efectivo.

A autora tinha o direito de adquirir a fracção prometida sem ter que pagar nada mais do que já pagou à ré e terá de pagar pela aquisição da habitação para troca o preço igual ao que acordou com a ré (sem desconto), pelo que terá um prejuízo de HKD979.000,00.

Se a ré devolver o sinal antes de a autora pagar o preço da “fracção para troca”, esta já não terá o prejuízo correspondente.

O prejuízo da autora será, então, o correspondente à privação do desconto (interesse contratual negativo) e à privação da disponibilidade da fracção entre a data em que a ré deveria entregar e a data em que a irá receber da sociedade comercial Macau Renovação Urbana, S.A. (interesse contratual positivo). No que tange ao interesse contratual positivo trata-se de uma situação semelhante à mora e

não ao incumprimento definitivo, pois que a autora irá adquirir uma fracção como pretendia, mas mais tarde do que acordou.

Se à autora for devolvida a quantia que pagou e se obtiver pelo mesmo preço a fracção que pretendia, embora com atraso e sem desconto no preço, a indemnização correspondente ao valor que pagou (HKD3.916.000,00) é manifestaente excessiva, pois que a disponibilidade da fracção durante o tempo em que a autora dela não pode dispôr não proporcionaria à autora um valor líquido tão elevado.

O Venerando Tribunal de Segunda Instância já apreciou caso semelhante ao presente, embora os ali autores tivessem feito o seu pagamento no ano de 2015, e considerou que o dano equitativo corresponde à aplicação de uma taxa anual de 3,5% durante 8 anos sobre o valor efectivamente pago pela autora¹⁵. Perspectivou, pois o dano como interesse contratual negativo. Não o que a autora deixou de auferir através do que despendeu, mas o que tiver de despende em vão, sem nada auferir.

Seguindo o entendimento do Venerando TSI, no caso presente seria de considerar o período de 12 anos, pois que a autora pagou à ré no ano de 2011.

Aplicando a doutrina do referido douto acórdão, temos que a quantia paga pela autora à ré foi de HKD3.916.000,00, pelo que o valor da indemnização equitativa do interesse contratual positivo não deve ser inferior a HKD1.644.720,00 (3.916.000,00 x 3,5% x 12).

No caso presente há ainda a considerar o dano da autora correspondente à diferença entre o preço que terá de pagar pela “habitação para troca” e o preço que pagou à ré (HKD979.000,00).

Este tribunal também já decidiu em diversos casos a questão da redução equitativa do valor da indemnização determinada pelo valor do sinal. Sendo essa decisão e a respectiva fundamentação conhecidas das partes através dos seus ilustres mandatários, é aqui dispensável repetir.

Assim, aderindo à referida doutrina do TSI, e considerando ainda o dano da autora correspondente à diferença entre o preço que pagou e o que terá que pagar

¹⁵ Acórdão do Venerando TSI nº 22/2024, de 9/5/2024, acessível em www.court.gov.mo.

pela “habitação para troca”, afigura-se equitativo fixar em HKD2.500.000,00 o valor da indemnização a cargo da ré em consequência da impossibilidade superveniente da sua prestação devida no âmbito do contrato que celebrou com a autora.

2 Dos pedidos subsidiários.

Em consequência do que fica dito, está prejudicada a apreciação dos pedidos subsidiários que pressupõem que se considere que não foi acordado sinal e que o incumprimento não é imputável à ré.

3 Da mora na obrigação de indemnizar.

3.1 Do início da mora (art. 794º do CC e art. 565º, nº 3 do CPC).

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

Porém a mora quanto à obrigação de restituição do sinal prestado venceu-se com a interpelação. E esta interpelação ocorreu com a citação.

3.2 A taxa de juro moratório.

A indemnização moratória relativa às obrigações pecuniárias corresponde aos juros legais a contar do dia da constituição em mora, salvo excepções aqui inaplicáveis (art. 795º do CC).

Nos termos do art. 569º, nº 2 do Código Comercial só em relação aos créditos de natureza comercial acresce a sobretaxa de 2% sobre os juros legais, não sendo aplicável ao crédito da autora nem às obrigações de que sejam titulares passivos os comerciantes ou as empresas comerciais se o titular activo não for comerciante.

A indemnização moratória deve corresponder aos juros legais contados desde a citação sem acréscimo da sobretaxa aplicável aos créditos de natureza comercial.

4 Da redução do pedido.

A ré pagou ao [Banco] uma dívida da autora e a autora reduziu o pedido. A quantia que a ré pagou deve ser imputada na obrigação vencida na altura em que o pagamento foi feito. Na referida altura, a obrigação de indemnizar ainda não estava vencida, pois só com a liquidação se venceu, mas já se vencera a obrigação de restituir em consequência da resolução contratual, que se venceu com a citação. É nesta obrigação que deve fazer-se a imputação do cumprimento parcial por aplicação analógica do disposto no art. 773º, nº 1 do CC.

Deste modo, a parte que falta restituir da quantia que a ré recebeu da autora é HKD1.330.101,72.

5 Da qualidade da litigância da autora.

A autora alegou que pagou à ré a quantia de HKD.4.895.000,00 e a ré alegou que apenas lhe foi paga a quantia de HKD3.916.000,00 porquanto fez um desconto à autora de HKD979.000,00.

Dizendo a ré que o referido desconto era do conhecimento da autora, conclui aquela que esta litiga de má fé ao alegar factos contrários à verdade.

A autora respondeu aceitando que foi feito o referido desconto, mas rejeitando litigar de má fé e dizendo que a própria ré declarou por escrito que recebeu HKD.4.895.000,00 e que devolveu HKD979.000,00.

Nos termos do regime da prova documental, provou-se (ponto 16. dos factos provados) que “em 29 de Março de 2011, a R. recebeu HKD979,000.00 pagos pela A., pela fracção autónoma X do Xº andar do Bloco X do lote P na Avenida do Nordeste em Macau”.

Provou-se também que “a Ré efectuou um desconto de HKD\$979.000,00 no preço global a pagar pela Autora quanto à fracção autónoma “XX” e que a “autora tem conhecimento de que a Ré efectuou” esse desconto (pontos 84. e 85. dos factos provados).

Temos então que tudo se resume ao enquadramento jurídico dos mesmos factos praticados e declarados pelas partes e não à alegação de factos não verdadeiros. A autora entende que os factos correspondem juridicamente a

pagamento, a constituição de sinal e a restituição convencional de uma quantia que tem em seu poder, uma restituição ao jeito de “traditio brevi manu”. Por seu lado, a ré entende que os factos não correspondem aquelas qualificações jurídicas, embora tenha declarado em documento que restituiu quantia recebida.

Não se encontra, pois, litigância de má fé, porquanto são defensáveis as duas posições jurídicas divergentes acerca dos mesmos factos, os quais não foram escondidos nem escamoteados.

(...); (cfr., fls. 2037 a 2059-v e 2258 a 2266-v).

Seguidamente, e pronunciando-se sobre as “questões” nos (anteriores) recursos pela A. e R. colocadas, consignou-se também no Acórdão ora recorrido o que segue:

“Ora, a particularidade do caso dos autos consiste no seguinte:

- a) – A Autora pagou, no 1º momento, uma parte do preço acordado para aquisição da fracção autónoma em causa;*
- b) – Depois, em 29/03/2011, ela “hipotecou” o imóvel junto do [Banco] para obter empréstimos para pagar o remanescente do preço (fls. 62 dos autos) (parte da quantia era da Autora);*
- c) – Em 29/06/2018 (fls. 14 a 17 dos autos) o referido Banco cessou os seus créditos à Ré;*
- d) – Agora, a Autora veio a reclamar a restituição em dobro da quantia total paga por ela.*

Terá a Autora fundamentos legais para o fazer?

Tal como temos vindo a sublinhar que cada caso é um caso, não obstante existirem vários processos em que se discutem as questões idênticas ou semelhantes.

Ora, dada a identicidade ou semelhança da matéria discutida neste tipo de processos, as considerações por nós tecidas noutros processos valem, mutatis

mudantis, para o caso, obviamente com as devidas adaptações, nomeadamente no processo nº 813/2024, com o acórdão proferido em 13/3/2025, em que ficou consignado o seguinte entendimento:

“(…)

1) – Nos exercício das funções jurisdicionais, é do conhecimento deste TSI que são basicamente as seguintes situações que dão origem aos litígios em que se discutem as mesmas matérias:

a) – O promitente-comprador mantém a sua posição contratual até à data em que foi proposta acção contra a Ré, sem que tivesse transmitido a sua posição contratual para terceiro;

b) – O promitente-comprador chegou a ceder a sua posição de promitente-comprador para um terceiro, por um preço superior ao fixado no primeiro contrato-promessa, e é este terceiro, actual titular da posição do contrato-promessa que veio a propor a acção contra a Ré, pedindo que esta lhe pagasse o sinal dobro à luz do preço mais alto (ou seja, existe diferença ao nível do preço, o preço fixado no primeiro contrato-promessa e o preço mais alto posteriormente fixado no segundo (ou posteriores) contrato-promessa;

c) – O promitente-comprador chegou a celebrar vários contratos-promessa com a Ré, prometendo adquirir várias fracções autónomas (depois, chegou a transmitir alguns contratos-promessa para terceiros e mantém alguns para si próprio).

2) – Todas as hipóteses acima apontadas trazem várias questões para discutir, uma delas consiste em saber se é legítimo e justo que o promitente-comprador venha a receber o sinal em dobro independentemente das particularidades do caso em discussão.

3) – No caso, não é supérfluo realçar que o caso em análise tem a sua particularidade, já que, ao contrário daquilo que se verifica em situações normais, em que a promitente-vendedor não quer cumprir de livre vontade e por iniciativa própria o acordado. No caso não foi isto que sucedeu, a Ré quis cumprir, só que por decisão do Governo da RAEM, a Ré não pode cumprir. Ou seja, a sua “culpa” (se podemos utilizar esta palavra) não é acentuada nem “indesculpável”, o que deve relevar para ponderar e fixar as sanções contratuais!

(…)”.

Aqui, merece igualmente destacar um outro ponto: o raciocínio do Tribunal a quo aponta, parece-nos, para a ideia de que toda a culpa de incumprimento se concentra na parte da Ré/Recorrente, mas tal como se refere anteriormente por nós, não é líquida esta argumentação, já que a Ré fazia e tentava fazer tudo para que pudesse cumprir os compromissos assumidos perante o Governo da RAEM, apesar que o resultado final não vir a ser “satisfatório” a todos os níveis. Mas os comportamentos assumidos pela Ré demonstram que não existe “dolo” de incumprimento por parte dela, quanto muito, negligência ou utilizando uma linguagem diferente, um “risco de investimento” que a Ré há-de assumir, daí a sua quota-parte de responsabilidade, circunstâncias estas que devem ser valoradas na fixação das indemnizações que cabem no caso em análise. Aliás, o Tribunal recorrido na fundamentação da decisão dos factos afirmou: “A convicção do tribunal formou-se na análise crítica da globalidade da prova testemunhal e documental produzida, ponderada nos termos antes referidos e que podem ser

explicitados sinteticamente como segue.

É uma evidência que a ré tinha vontade firme de concluir o empreendimento “[Edifício]”, o que resulta da consideração dos esforços e dispêndios que fez, incontestáveis e incontestados nos autos, incluindo por via judicial.”

*

Conforme o quadro factual fixado pelo Tribunal recorrido, existem vários factos que são claros para demonstrar que a Ré não actuou com “dolo” no cumprimento dos acordos quer perante o Governo enquanto concedente quer perante as partes dos contratos-promessa, a saber:

“(…)

- A DSSOPT aprovou o projecto sem o sugerido afastamento entre torres e em 7/1/2011 notificou a ré dessa aprovação e notificou-a ainda para apresentar o relatório de estudo de impacto ambiental que teria a construção do edifício em matéria de fluxo de ar, efeito biombo, ilhas de calor e expansão de poluentes e referindo à ré que não lhe seria emitida licença de obras sem que o referido relatório fosse apresentado e aprovado;

- Em 11/5/2011, a ré apresentou à DSSOPT um relatório do estudo de impacto ambiental requerido;

- Posteriormente, a DSSOPT em coordenação com a DSPA exigiu à ré a apresentação de outros relatórios de estudos de impacto ambiental incidentes sobre outros aspectos ambientais diferentes daqueles que havia mencionado e a ré apresentou-os até que, em 15/10/2013, foi aprovado o último relatório apresentado;

Em 24/10/2013, a ré requereu à DSSOPT a emissão de licença de obras que foi emitida em 2/1/2014.

- Se a DSSOPT tivesse dado resposta em 60 dias apreciando o projecto parcial de arquitectura apresentado pela ré em 06/05/2008, a que não respondeu;

- Se a DSSOPT tivesse respondido em 60 dias apreciando o projecto global de arquitectura apresentado pela ré em 22/10/2009, a que respondeu em 9/4/2010;

- Se a DSSOPT tivesse respondido em 60 dias apreciando a alteração apresentada ao referido projecto global em 3/6/2010, a que respondeu em 7/1/2011 e

- Se a DSSOPT, quando em 7/1/2011 exigiu pela primeira vez a realização de estudos de impacto ambiental, tivesse exigido à ré todos os estudos da mesma natureza que lhe exigiu mais tarde.

“(…)”

1. A Ré confiou que lhe seria prorrogado o prazo de aproveitamento ou dada uma nova concessão do mesmo terreno para data posterior a 24/12/2015 porque os serviços da RAEM criaram tais expectativas, nomeadamente:

a. Ao emitirem licença de obras para as fundação em 02/1/2014, um mês antes do terreno do prazo de aproveitamento;

b. Ao Prorrogarem o prazo de aproveitamento em 29/7/2014 até 25/12/2015, sabendo que tal não seria possível;

c. Já anteriormente haviam concessionado novamente o mesmo terreno ao mesmo concessionário em casos em que o terreno concessionado não tinha sido aproveitado no dentro do respectivo prazo. (Q 9.º)

“(…)”.

Tudo isto demonstra claramente que a Ré não actuou com dolo para desrespeitar as obrigações decorrentes dos contratos-promessa, pelo contrário, os factos assentes acima transcritos podem constituir alteração superveniente das circunstâncias nos termos do artigo 431º do CCM (a Autora chegou também alegar esta matéria conforme o

teor do artigo 138º a 139º da PI), já que se tratam de factos imprevisíveis e que ocorreram posteriormente ao momento da celebração dos acordos em análise.

*

Com as devidas adaptações, o disposto no artigo 784º/2 do CCM pode ser chamado para fundamentar a decisão em análise, já que tal normativo dispõe:

(Contratos bilaterais)

1. Quando no contrato bilateral uma das prestações se torne impossível, fica o credor desobrigado da contraprestação e tem o direito, se já a tiver realizado, de exigir a sua restituição nos termos prescritos para o enriquecimento sem causa.

2. Se a prestação se tornar impossível por causa imputável ao credor, não fica este desobrigado da contraprestação; mas, se o devedor tiver algum benefício com a exoneração, o valor do benefício é descontado na contraprestação.

Em regra, a restituição do sinal não representa uma injustiça flagrante ou ofende o sentido de justiça material, é de aceitar como correcta a solução legalmente consagrada: restituição do sinal em dobro por quem não cumpre o acordo celebrado nos termos do disposto no artigo 801º do CCM.

*

1) – Agora, relativamente ao dano excedente, quando não pode ser calculado ao certo, à luz da doutrina dominante, e no caso da sua impossibilidade, recorre-se ao juízo de equidade.

A propósito deste ponto, escreveu-se:

“De harmonia com a lei substantiva, sempre que não puder ser averiguado o valor exacto dos danos, o tribunal julgará equitativamente dentro dos limites que tiver por provados (art.º 566.º, n.º 3, do Código Civil). Considerada a possibilidade processual de uma condenação ilíquida, coloca-se o problema da articulação de uma e outra norma (artº 609.º, n.º 2, do CPC). A articulação deve ser feita do modo seguinte: se ainda for possível fixar no incidente de liquidação a quantidade da condenação, aplica-se a norma processual da condenação genérica; no caso inverso, o dano será equitativamente julgado⁵. Equidade – como justiça do caso concreto – que, porém, sob pena de um julgamento puramente arbitrário ou atrabiliário, não prescinde de um suporte de facto, por mínimo ou reduzido que seja⁶, nem serve para alijar por inteiro, o não cumprimento, seja pelo credor da obrigação de indemnização quantitativamente indeterminada do ónus da prova do valor do dano a que está indiscutivelmente adstrito, seja pelo devedor de igual ónus que o vulnera no tocante a qualquer facto extintivo daquela mesma obrigação (art.º 342.º, n.ºs 1 e 2, e 346.º, n.º 1, in fine, do Código Civil, e 414.º do CPC).”¹⁶

2) – Pergunta-se, como é que se deve resolver este tipo de questões? A propósito desta matéria, citemos aqui a posição dominante vigente em Portugal, em nome do Direito Comparado (Cfr. ac. do Tribunal da Relação de Guimarães, de 9/10/2012) sobre a matéria em discussão (uma situação semelhante):

“Acontece porém que nos situamos no âmbito da resolução do contrato. O autor optou pela resolução do contrato.

A resolução do contrato “consiste na destruição da relação contratual, validamente constituída, operada por um acto posterior de vontade de um dos contraentes, que pretende fazer regressar as partes à situação em que elas se encontrariam se o contrato não tivesse sido celebrado” [14].

¹⁶ Ac do STJ, Proc. 3292/20.5TBLRA/C1.S1., de 11/02/2025.

Entre as partes e na falta de disposição especial, a resolução é equiparada, quanto aos seus efeitos, à nulidade do negócio jurídico, nos termos do art.º 433º do Código Civil. Por isso tem efeito retroactivo, salvo se a retroactividade contrariar a vontade das partes.

Ao pretender indemnização por lucros cessantes, o A. está a pedir a reparação do interesse contratual positivo, ou seja, o ressarcimento do prejuízo que não sofreria se a cessão de exploração tivesse sido inteiramente cumprida pela R. O que resultaria para o credor do cumprimento curial do contrato, abrangendo, portanto, não só o equivalente da prestação, mas também a cobertura pecuniária (a reparação) dos prejuízos restantes provenientes da inexecução, "de modo a colocar-se o credor na situação em que estaria se a obrigação tivesse sido cumprida".

Como é sabido, "a nulidade impede a produção de efeitos e a anulação faz cessar a produção de efeitos jurídicos" [15].

Em caso de resolução contratual, a posição clássica e largamente dominante, é a de que a tutela se resume ao interesse contratual negativo, ou seja, ao prejuízo que o credor não teria se o contrato não tivesse sido celebrado [16]. Tal entendimento tem sido seguido maioritariamente na jurisprudência. [17]

Com base nesta doutrina, não é aceitável a compatibilidade de cumulação entre a resolução do contrato e a indemnização correspondente ao (interesse contratual positivo, sobretudo com fundamento nos argumentos retirados do efeito retroactivo da resolução e da incoerência da posição do credor, ao pretender, depois de ter optado por extinguir o contrato pela solução, basear-se nele para obter uma indemnização, correspondente ao interesse no seu cumprimento.

Por isso e conclui no citado acórdão de 24.1.2012 que, "por regra, a indemnização fundada no não cumprimento definitivo, que se cumula com a resolução, respeita apenas ao chamado interesse contratual negativo ou de confiança, visando colocar o credor prejudicado na situação em que estaria se não tivesse sido celebrado o contrato, e não naquela em que se acharia se o contrato tivesse sido cumprido".

Nada no caso justifica que nos afastemos da regra geral em razão dos interesses em discussão, o que se justifica apenas em casos excepcionais, como também tem sido entendido na jurisprudência. [18]

Por conseguinte, improcede o pedido de indemnização do A. relativo a lucros cessantes."

O raciocínio vale, *mutatis mutandis*, para o caso dos autos, sendo certo que o artigo 436º do CCM (que tem uma redacção diferente da do CC de 1966 vigente em Portugal), consagra:

(Sinal)

1. Quando haja sinal, a coisa entregue deve ser imputada na prestação devida, ou restituída quando a imputação não for possível.

2. 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.

3. A parte que não tenha dado causa ao incumprimento poderá, em alternativa, requerer a execução específica do contrato, quando esse poder lhe seja atribuído nos termos gerais.

4. Na ausência de estipulação em contrário, e salvo o direito a indemnização pelo dano excedente quando este for consideravelmente superior, não há lugar, pelo não cumprimento do contrato, a qualquer outra indemnização, nos casos de perda do sinal ou de pagamento do dobro deste.

5. É igualmente aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 801.º

Depois, o artigo 801º do CCM manda:

(Redução equitativa da pena)

1. 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; é nula qualquer estipulação em contrário.

2. É admitida a redução nas mesmas circunstâncias, se a obrigação tiver sido parcialmente cumprida.

A propósito dos nº 4 e 5 do artigo 436º do CCM, anotou-se:

"15. No estudo global que se faça do problema, chega-se à conclusão que o nº 4 vem reforçar a ideia transversal consagrada no Código a respeito da natureza confirmatória do sinal (o próprio Menezes Leitão acaba por admitir que o nº 4 não tem natureza penitencial, em ob. cit., pág. 246). Ou seja, para lá da perda do sinal pelo tradens ou da devolução em dobro do sinal pelo accipiens, ainda pode haver lugar, salvo estipulação em contrário, a indemnização pelo dano excedente. Foi uma opção do legislador de Macau, que podia ter aproveitado a ocasião para ser mais generosa. Com efeito, não passou da criação dessa possibilidade indemnizatória pelo dano excedente, sem a estender a outra qualquer indemnização (nomeadamente, por danos não patrimoniais), tendo em conta que na parte final do nº 4 afirmou expressamente a impossibilidade de alargamento da extensão indemnizatória (habitualmente, alguns autores defendem que, sem limitação, pode haver a indemnização por perdas e danos no caso de sinal confirmatório).

Pior é, apesar de tudo, a situação do parente próximo preceito português, pois nele se preceitua que "Na ausência de estipulação em contrário, não há lugar, pelo não cumprimento do contrato, a qualquer outra indemnização, nos casos de perda do sinal ou de pagamento do dobro deste, ou do aumento do valor da coisa ou do direito à data do não cumprimento".

De qualquer maneira, há mesmo aí quem sustente que, para além dessa indemnização pelo não cumprimento, possa haver uma ou mais indemnizações fundadas noutras causas, como, por exemplo, nos casos de terem sido feitas benfeitorias na coisa (Ana Prata, Código ... cit., pág. 568).

16. O nº 5 manda aplicar, com as necessárias adaptações, o disposto no art. 801º. Não é bem claro o propósito da disposição legal: se apenas se aplica aos casos em que os contraentes estabelecem no contrato uma indemnização para o caso de incumprimento por arrependimento (arras ou sinal penitencial), ou se também aplicação no caso de sinal confirmatório-penal.

E se a resposta for no sentido de apenas cobrir a segunda hipótese de sinal confirmatório, ainda fica por saber se a redução por equidade (art. 801º) abrange somente as situações em que há dano excedente (nº 4), calculando-se aí a indemnização segundo critérios equitativos, ou se também atinge o dobro do sinal por incumprimento do accipiens.

Por um lado, poderia parecer que a melhor solução seria, efectivamente, a que permite a aplicação do regime de redução no caso de incumprimento de contrato em que o sinal tem a função de arra confirmatória. Na verdade, se o sinal tiver o sentido penitencial, isso se deve ao facto de as partes, de livre vontade e por consenso, terem estabelecido os próprios limites indemnizatórios, não fazendo sentido que o tribunal os possa baixar apenas porque o devedor lho tenha pedido.

Por outro lado, é de crer que a redução também não possa incidir sobre o dobro do sinal, porque isso seria contrariar a solução da lei (nº 2).

Nesta óptica, pareceria ficar assim a remissão para o art. 801º circunscrita às situações em que tiver que haver indemnização pelo dano excedente. Este dano pode ser, realmente, elevado, se tivermos em conta as diferenças de preços em mercados (por exemplo, imobiliários) que frequentemente se pautam por regras pouco saudáveis de especulação. Tendo em conta que o dano pode ser realmente avultado, a intervenção do juiz pode eventualmente justificar-se, se bem que a redução também pode funcionar como um prémio ao devedor.

Não temos, enfim, a certeza sobre o alcance da norma.

Mas, se fizermos a conjugação dos artigos 436º, 801º (e o ambiente da sua sistematização) e 820º, nº 2, (neste caso, para o contrato-promessa) talvez seja possível, afinal de contas, considerar que a remissão apenas faça sentido nos casos em que as partes contratantes tenham estipulado, por penitência, uma indemnização com carácter de pena no contrato para a hipótese de não cumprimento por arrependimento. A jurisprudência dirá o que for de justiça sobre o assunto. (Cfr. Código Civil de Macau, Anotado e Comentado, João Gil de Oliveira e José Cândido de Pinho, CFJJ, 2020, Vol. VI, pág. 506 e 507).

Efectivamente pode existir alguma dúvida na interpretação e aplicação das normas em causa.

Mas não é pela primeira vez que este TSI é chamado para se pronunciar sobre o conceito de danos ou prejuízos excedentes, o mesmo conceito encontra-se consagrado no artigo 1027º do CCM em matéria locatária que dispõe:

(Indemnização pelo atraso na restituição da coisa)

1. Se a coisa locada não for restituída, por qualquer causa, logo que finde o contrato, o locatário é obrigado, a título de indemnização, a pagar até ao momento da restituição a renda ou aluguer que as partes tenham estipulado, excepto se houver fundamento para consignar em depósito a coisa devida.

2. Logo, porém, que o locatário se constitua em mora, a indemnização é elevada ao dobro; à mora do locatário não é aplicável a sanção prevista no artigo 333.º

3. Fica salvo o direito do locador à indemnização dos prejuízos excedentes, se os houver.

A propósito deste conceito, ficou consagrado o seguinte entendimento no Proc. nº 646/2017, com o acórdão proferido em 26/07/2018:

“I - A Ré deve pagar a quantia equivalente ao dobro da renda que se praticava, como justa indemnização específica pela não restituição do imóvel, embora de natureza contratual, por continuar a usar a coisa, em prejuízo das locadoras, correspondente à renda que estava a ser praticada e que se traduz no valor de uso do imóvel.

II – Em relação à indemnização pelos prejuízos excedentes, uma vez verificados, a título de lucros cessantes, ela tem por fundamento o efectivo prejuízo causado, que pode já não se medir pelo valor da renda, não obstante ser o mesmo o respectivo facto

gerador, mesmo que o montante dos danos causados às locadoras seja inferior ou equivalente ao quantitativo da renda, hipótese em que ao credor basta a indemnização contemplada pelo artigo 1027º/2 do CC.

III - A solução correcta só poderá ser conseguida mediante interpretação sistemática, lógica e teleológica da norma do artigo 1027º/3 do CCM. Não resta dúvida que, quer a sanção prevista no nº 2, quer no nº 3 do artigo citado, visa “forçar” o inquilino a devolver o locado ao senhorio com o mais cedo possível, sob pena de estar sujeito a sanções pesadas até que o locado seja devolvido a quem de direito.

IV - Por esta via, a leitura mais consentânea com a ratio legis da norma do artigo 1027º/3 do CCM é a de que a indemnização da mora entra em linha de consideração para efeitos da fixação da indemnização por prejuízo excedente, sob pena de se duplamente “sancionar” o inquilino!”

Não há razões bastantes para não seguirmos o entendimento acima referido, já que está em causa uma matéria de natureza idêntica: para além de pagar o dobro, pode pedir-se indemnização por danos excedentes, mas estes têm de estar devidamente demonstrados e comprovados, não bastam alegações abstractas ou provas indirectas.

“(…)”.

Voltando ao caso em análise, sublinhe-se aqui, é de verificar-se que a norma do nº 4 do artigo 436º é mais exigente do que a norma do artigo 1027º (que regula a matéria de locação), pois aquela norma fala de “dano consideravelmente superior”! O que exige provas mais rígidas e persuasivas!

*

Aqui, é de recordar-se que no processo nº 220/2024 fica também consignado o seguinte entendimento:

“Do teor acima transcrito resulta que, o Tribunal a quo já formulou uma tese detalhada sobre a responsabilidade da 1ª ré pelo incumprimento, é de invocar tal entendimento e fundamento por concordância e segundo o princípio da economia processual e o art.º 631.º do CPC, julgando improcedente o recurso nesta parte.

De facto, este Tribunal tem realçado nos casos do assunto “XXX” (vide os acórdãos n.º 1142/2019, n.º 1145/2019, n.º 1150/2019 e n.º 1192/2019 do TSI) que, a RAEM só estabeleceu a relação jurídica com a concessionária do terreno, ou seja, a ré; todos os actos praticados em função da concessão do terreno foram realizados contra a concessionária/ré. Pelo que, mesmo supondo que tais actos tenham lesado os direitos e interesses da concessionária/ré, como necessidade de pagamento de indemnização aos promitente-compradores pela impossibilidade do aproveitamento atempado do terreno, só tem que ser a concessionária/ré que demanda indemnização da RAEM depois de ter cumprido a sua própria obrigação de indemnização, não podem os promitente-compradores efectivar directamente contra a RAEM a responsabilidade de indemnização pelo incumprimento por parte da concessionária/ré dos contratos-promessa de compra e venda outorgados.

Como se disse no despacho recorrido, só no caso de abuso de direito com actos escandalosos, recai sobre a RAEM a responsabilidade de indemnização, todavia, não se verifica tal circunstância no processo.

4. Do valor da indemnização:

Na óptica da 1ª ré, o incumprimento contratual não era da sua responsabilidade, portanto, só lhe incumbiria efectuar a restituição conforme as regras do enriquecimento sem causa (art.º 784.º n.º 1 do Código Civil).

Além disso, mesmo supostamente tendo culpa no incumprimento contratual, o valor da indemnização pelo dobro do sinal apresentava-se notoriamente elevado e, portanto, deveria ser operada uma dedução segundo o princípio da equidade.

Na parte anterior, já se dá assente a responsabilidade da 1ª ré pelo incumprimento contratual, por isso, não é aplicável o art.º 784.º n.º 1 do Código Civil para determinar a restituição segundo as regras do enriquecimento sem causa.

A respeito do valor da indemnização, nos termos do art.º 3.º do Código Civil, os tribunais só podem resolver segundo a equidade:

- a) Quando haja disposição legal que o permita;
- b) Quando haja acordo das partes e a relação jurídica não seja indisponível; ou
- c) Quando as partes tenham previamente convencionado o recurso à equidade, nos termos aplicáveis à cláusula compromissória.

O art.º 436.º n.º 5 do Código Civil permite expressamente a aplicação do disposto no artigo 801.º com as necessárias adaptações, isto é, permite-se a redução da pena convencional de acordo com a equidade quando o tribunal a considerar excessiva.

Deste modo, é necessário ponderar os danos efectivos dos autos, ou seja, quanto dinheiro pagaram para adquirir a respectiva posição contratual, de forma a decidir se se efectua ou não uma redução equitativa.

No presente caso, os autores pagaram ao promitente-comprador original uma quantia de HKD\$2.356.000,00 (900.000 + 1.456.000) para adquirir a posição contratual do promitente-comprador.

Calculando os juros à taxa anual média de 3,5% durante os 8 anos (de 2012 a 2019), podiam ter recebido os juros no montante de HKD\$659.680,00, isto é, o valor acumulado é de HKD\$3.015.680,00.

O valor da indemnização pelo dobro do sinal é de HKD\$2.292.000,00 (1.146.000*2) não é superior ao valor acima exposto.

Daí que, é correcta a decisão do Tribunal a quo no sentido de não operar uma redução equitativa do valor da indemnização, devendo ser mantida.”

3) – Voltando ao caso dos autos, uma leitura possível: ao contrário que se pretende defender, temos por certo que as quantias pagas pelos Autores à Ré a título de sinal, se fossem depositadas nas instituições bancárias, certamente eles receberão juros, facto este que temos por certo que os Autores deixaram de poder os receber, razão pela qual a Ré deve indemnizá-los por esta via.

(...)

4) – É de sublinhar que o julgamento segundo a equidade é sempre o produto de uma decisão humana que visará ordenar o problema perante um conjunto articulado de proposições objectivas, que se distingue do puro julgamento jurídico por apresentar menos preocupações sistemáticas e maiores empirismo e intuição. Portanto, a equidade não remete, de modo algum, para o simples entendimento pessoal do juiz ou para a sua íntima convicção, afastando-se decisivamente do puro arbítrio judicial, não estando igualmente em causa, na decisão segundo o critério não normativo da equidade, uma apreciação intuitiva puramente individual, mas antes racional e objectivável. A racionalidade e a objectivação dessa apreciação pressupõe a aquisição da indispensável base de facto (Cfr. António Menezes Cordeiro, “A decisão segundo a equidade”, in o *Direito*, Ano 122, 1990, Abril-Junho, pág. 272, e Manuel Carneiro da Frada, “A equidade (ou justiça com coração): a propósito da decisão arbitral segundo a equidade, in *Revista da Ordem dos Advogados*, 2012, Ano 72, Vol. I, pág. 143, e os Acs. do STJ de 31.01.2012 (875/05) e 07.10.2010 (3515/03). Ou seja, no caso, deve existir factos

assentes no sentido de que os Autores tivessem a possibilidade de vender, pelo menos, pelos valores por ele alegados e comprovados (ex. mediante contratos-promessa de compra e venda celebrados) a uma terceira pessoa concreta, o que não se encontra devidamente demonstrado por facticidade assente.

5 (...). ”

*

Com base no raciocínio acima exposto, é de concluir-se pela existência de 3 soluções possíveis:

1) – A solução defendida pela Autora: no sentido de que: como o preço pago por ela foi no valor de HK\$4,895,000.00, veio a pedir a restituição em dobro e dele deduz o valor que a Ré tinha pago ao **[Banco]** no valor de HK\$3,426,500.00. Ou seja, o Autor teria direito a receber uma quantia no valor de HK\$9,790,000.00 - HK\$3,426,500.00 = HK\$6,363,500.00.

2) – A 2ª solução é aquela que é defendida pela Ré, no sentido de que:

“(…)

44. As consequências são as do artigo 784º/1 do CC: o interessado na aquisição fica desobrigado da contraprestação e pode exigir a restituição do valor que entregou ao alienante, em singelo, nos termos prescritos para o enriquecimento sem causa, conforme o estipulado nos artigos 467º e 473º/1 do CC.

45. Deste modo, salvo melhor opinião, na perspectiva da Recorrente, o quantum final da indemnização a arbitrar cifra-se em HKD1.330.101,72 (3.916.000,00 - 2.585.898,28), equivalentes a MOP1.370.004,16 e respectivos juros de mora.

46. Subsidiariamente a Recorrente pediu que a indemnização fosse arbitrada com base na equidade, tendo a douta sentença recorrida considerado ser essa a solução jurídica adequada e arbitrado uma indemnização a esse título no valor de HKD2.500.000,00.

47. Este valor pode ser decomposto em 2 parcelas: o valor de HKD979.000,00, que corresponde ao que a Recorrida despendeu além do que pagou à Recorrente para poder adquirir a habitação por troca; e o valor de HKD1.644.720,00 obtido com base num eventual rendimento de juros para os depósitos aprazo incidentes sobre o capital pago pela Recorrida à Recorrente (HKD3.916.000,00).

48. A douta sentença recorrida estimou essa taxa em 3,5% ao ano, porém, de acordo com os dados oficiais da Autoridade Monetária de Macau, a taxa de juros praticada pelos Bancos, em média, entre 2011 e 2023, foi a de 1,2655% (cfr. docs. 1 e 2 ora juntos ao abrigo do art. 616º/1/2ª parte do CPC)

49. Consequentemente, com base no valor recebido pela Recorrente, HKD3.916.000,00 e nos fundamentos de aplicação da taxa de 1,2655% enquanto vector da indemnização equitativa, o valor mais justo seria o de HKD594.683,76, caso se tomasse em conta o referido período de 12 anos ($3.916.000,00 \times 1.2655\% \times 12 = 594.683,76$).

3) – A 3ª solução é aquela que é ditada pelo Tribunal a quo, ou seja, no

sentido de que a indemnização é determinada no valor de HK\$2,500,000.00.

Relativamente à argumentação tecida pelo Tribunal recorrido neste ponto, importa destacar os seguintes aspectos:

a) – Em 24/03/2011 o contrato-promessa foi celebrado;

– A cláusula 10ª estipula: “1200 dias de sol e trabalho (sem contar os domingos, feriados e dias de chuva) após a construção do primeiro piso, só a partir dessa data entrando a Recorrente em mora”.

b) – Feitas as contas à luz do critério fixado na citada cláusula 10ª (em regra, cada mês tem 22 dias úteis (de trabalho), um ano tem 262 dias úteis, portanto, $1200\text{dias}/262\text{ (dias)} = 5\text{ (anos)}$. Ou seja, a Ré deveria entregar o imóvel em 2016 se tudo corresse bem.

c) – Em 29/01/2016 foi publicado no BO o despacho que declarou a caducidade do terreno;

d) – Em 23/05/2018 pelo TUI foi proferido o acórdão que negou provimento ao recurso contencioso interposto pela Ré.

Ou seja, o tempo mais cedo possível para calcular as indemnizações devia ser a partir do ano 2016. Nestes termos, existe um período de cerca de 5 anos relativamente ao qual a Autora não pode reclamar juros moratórios. Ou seja, usando o raciocínio seguido este TSI, desde a data da celebração do contrato-promessa até ao momento em que se verifica a impossibilidade de prestação definitiva, há-de descontar tal período de 5 anos, portanto, o período de 2011 a 2018, se se considerasse que a Autora ficava privada de gozo do imóvel, só se contam 2 anos. Para efeitos de fixação de juros, o mesmo raciocínio vale.

Relativamente à 1ª solução defendida pelo Autor, não é de a aceitar visto que:

a) – O preço referido no contrato-promessa não deve ser considerado como o preço “último” já que não sabia que, no momento da celebração do contrato-promessa, se o Autor iria pagar a totalidade do preço fixado para a aquisição da fracção autónoma em causa, ou iria pedir empréstimo bancário quando for notificado para outorgar a escritura pública de compra e venda, e o

acordo complementar de fls. 913 prevê como condição necessária de obter “desconto” do preço total antes da data da celebração do contrato prometido. E nesse documento, o Autor declarou que obteve tais descontos nos termos fixados nesse acordo, razão pela qual é de concluir pela correcta decisão proferida pelo Tribunal a quo neste ponto. Ou seja, é correcto fixar-se que o preço do imóvel em causa é HK\$3,916,000.00.

b) – Do mesmo modo, o valor declarado para efeitos de imposto de selo igualmente não pode ser entendido como valor de transacção entre as partes do contrato-promessa, já que este ponto se prende com a função do sinal: garantia de cumprimento das obrigações fixadas no acordo pelas partes e a respectiva sanção no caso de incumprimento, o que pressupõe a retenção efectiva da quantia (proveniente do promitente-comprador) pela promitente-vendedora, qualquer desconto implica a dedução das respectivas quantias do valor total.

*

Relativamente à 2ª solução, é uma leitura possível, mas ela é incompatível com as normas jurídicas reguladoras da situação em análise, posto que:

a) – É certo que a Ré veio a adquirir os créditos cedidos pelo **[Banco]** (que incluem todos os empréstimos bancários concedidos para adquirir as fracções autónomas do Edifício em causa), mas tal acordo de cessão de créditos só vinculam as partes, ou seja, só vinculam o **[Banco]** e a Ré, não é por causa deste acordo que a Ré passou a suceder a posição do Autor no contrato-promessa, assim, quando a Ré na qualidade de cessionária dos créditos procedeu à “remissão” da dívida que o Autor tinha com ela, é um comportamento solvente, porque já sabia que não é possível celebrar o respectivo contrato de compra e venda prometido, mas antes, ou seja, no período entre a data da obtenção do empréstimo bancário (fls. 76) em 29/03/2011 e a data da “remissão” da dívida (29/06/2018) (fls. 915 a 917), esta parte remanescente do fundo estava na “mão da Ré”, por isso esta tem de assumir a responsabilidade daí decorrente.

b) – Por outro lado, nesta 2ª solução não foi considerada ainda a parte respeitante aos eventuais “reembolsos” feitos pelo Autor depois de este contrair

empréstimos bancários. Por isso a fórmula utilizada pela Ré acima referida não é justa nem correcta para acautelar o direito da promitente-compradora (Autora).

c) – Devia incluir-se, quer no contrato-promessa, quer no acordo complementar, uma cláusula que mencionou expressamente que só a 1ª prestação que era considerado sinal, o remanescente era considerado como antecipação do preço, mas nada isto foi feito. Nem se conseguiu afastar tal presunção de sinal durante a audiência de julgamento. Daí as consequências imputadas à Ré.

*

Relativamente à 3ª solução, globalmente analisados os argumentos invocados pelo Tribunal a quo, é de entender que a solução é correcta, quando se afirmou:

“Da redução equitativa da indemnização determinada pelo valor do sinal prestado.

A redução equitativa da indemnização requer a certeza de que a indemnização determinada pelo valor do sinal é manifestamente excessiva em relação ao dano efectivo.

A autora tinha o direito de adquirir a fracção prometida sem ter que pagar nada mais do que já pagou à ré e terá de pagar pela aquisição da habitação para troca o preço igual ao que acordou com a ré (sem desconto), pelo que terá um prejuízo de HKD979.000,00.

Se a ré devolver o sinal antes de a autora pagar o preço da “fracção para troca”, esta já não terá o prejuízo correspondente.

O prejuízo da autora será, então, o correspondente à privação do desconto (interesse contratual negativo) e à privação da disponibilidade da fracção entre a data em que a ré deveria entregar e a data em que a irá receber da sociedade comercial Macau Renovação Urbana, S.A. (interesse contratual positivo). No que tange ao interesse contratual positivo trata-se de uma situação semelhante à mora e não ao incumprimento definitivo, pois que a autora irá adquirir uma fracção como pretendia, mas mais tarde do que acordou.

Se à autora for devolvida a quantia que pagou e se obtiver pelo mesmo preço a fracção que pretendia, embora com atraso e sem desconto no preço, a indemnização correspondente ao valor que pagou (HKD3.916.000,00) é manifestaente excessiva, pois que a disponibilidade da fracção durante o tempo em que a autora dela não pode dispôr não proporcionaria à autora um valor líquido tão elevado.

O Venerando Tribunal de Segunda Instância já apreciou caso semelhante ao presente, embora os ali autores tivessem feito o seu pagamento no ano de 2015, e considerou que o dano equitativo corresponde à aplicação de uma taxa anual de 3,5% durante 8 anos sobre o valor efectivamente pago pela autora¹⁷. Perspectivou, pois o dano como interesse contratual negativo. Não o que a autora deixou de auferir através do que despendeu, mas o que tiver de despende em vão, sem nada auferir.

Seguindo o entendimento do Venerando TSI, no caso presente seria de

¹⁷ Acórdão do Venerando TSI nº 22/2024, de 9/5/2024, acessível em www.court.gov.mo.

considerar o período de 12 anos, pois que a autora pagou à ré no ano de 2011.

Aplicando a doutrina do referido douto acórdão, temos que a quantia paga pela autora à ré foi de HKD3.916.000,00, pelo que o valor da indemnização equitativa do interesse contratual positivo não deve ser inferior a HKD1.644.720,00 (3.916.000,00 x 3,5% x 12)."

Neste ponto ressalva-se o seguinte:

Na sequência de argumentação acima por nós tecida, por força do acordo à luz do qual a Ré gozava de 1200 dias úteis para cumprir as obrigações contratuais, os juros calculados não devem reportar-se a 12 anos, mais sim 7 ou 8 anos ao máximo, pelo que o o valor da indemnização equitativa do interesse contratual positivo não deve ser inferior a HKD\$1,096,480,00 (3.916.000,00 x 3,5% x 8).

Eis um valor que pode servir de referência.

Depois, o Tribunal a quo continua a afirmar:

"No caso presente há ainda a considerar o dano da autora correspondente à diferença entre o preço que terá de pagar pela "habitação para troca" e o preço que pagou à ré (HKD979.000,00).

Este tribunal também já decidiu em diversos casos a questão da redução equitativa do valor da indemnização determinada pelo valor do sinal. Sendo essa decisão e a respectiva fundamentação conhecidas das partes através dos seus ilustres mandatários, é aqui dispensável repetir.

Assim, aderindo à referida doutrina do TSI, e considerando ainda o dano da autora correspondente à diferença entre o preço que pagou e o que terá que pagar pela "habitação para troca", afigura-se equitativo fixar em HKD2.500.000,00 o valor da indemnização a cargo da ré em consequência da impossibilidade superveniente da sua prestação devida no âmbito do contrato que celebrou com a autora."

Assim, o valor fixado pelo Tribunal a quo não se mostra desproporcional ou inadequado, e como tal é de o manter.

Quanto ao demais, é de verificar-se que nesta parte, todas as questões levantadas pelas partes já foram objecto de reflexões e decisões por parte do Tribunal recorrido, nesta sede de recurso concluímos, em face da argumentação acima transcrita, que o Tribunal a quo fez uma análise ponderada dos factos e uma aplicação correcta das normas jurídicas aplicáveis, tendo proferido uma decisão conscienciosa e legalmente fundamentada, motivo pelo qual, ao abrigo do disposto no artigo 631º/5 do CPC, é de manter a decisão recorrida.

Face ao exposto, é de negar provimento aos recursos interpostos

respectivamente pela Autora e pela Ré, mantendo-se a decisão recorrida.

*

Síntese conclusiva:

I - A qualificação jurídica que as partes fazem dos factos a que cabe aplicar o Direito não vincula o tribunal (art. 567º do CPC), qualificação esta que determina o regime jurídico aplicável à relação contratual. No caso dos autos está em causa a aplicabilidade ou a inaplicabilidade da presunção legal de que é sinal toda a quantia entregue pelo promitente comprador ao promitente vendedor em cumprimento do contrato-promessa de compra e venda (art. 435º do CCM).

II - A qualificação do contrato tem essencialmente por base a vontade negocial das partes plasmada no clausulado concretamente acordado relativamente às prestações a que se pretenderam vincular. É feita por comparação ou subsunção, tendo em conta os elementos do concreto contrato a qualificar e os elementos dos diversos tipos contratuais.

III - A prestação característica do contrato-promessa é a celebração de outro contrato, o contrato prometido. As partes comprometem-se a celebrar outro contrato (art. 404º do CCM). Nos factos provados faz-se referência conclusiva à expressão “promessa de venda”. No entanto esta referência não é decisiva, pois que a qualificação do contrato é questão de direito e não de facto. Numa situação em que, tal como se detecta no caso dos autos, se desconhece a vontade real das partes e estas a exteriorizaram por escrito em termos moldáveis (porque se usam expressões diversas, tais como “contrato-promessa de compra e venda” “prometer comprar e “prometida venda”, “promitente-vendedor” e “promitente-comprador”), a declaração das vontades negociais vale com o sentido que lhe atribuiria o normal declaratório colocado na posição do real declaratório (art. 228º do CCM).

IV - O sinal é um elemento eventual do conteúdo do negócio jurídico, sendo nesta perspectiva, em essência, uma estipulação contratual, uma cláusula negocial. Seja qual for a qualificação que lhe seja dada, o sinal é sempre também uma convenção das partes contratantes. Depende, pois, da existência de vontades negociais concordantes. Para se concluir se foi ou não estipulado sinal é necessário

interpretar as declarações negociais das partes contratantes.

V - No caso do contrato-promessa de compra e venda, como ocorre na situação sub judice, a parte que se quiser prevalecer da existência de sinal beneficia da presunção legal inserta no art. 441º do CCM que diz que se presume “que tem carácter de sinal toda a quantia entregue pelo promitente-comprador ao promitente-vendedor, ainda que a título de antecipação ou princípio de pagamento do preço”. Ora, quem tem a seu favor uma presunção legal, está dispensado de provar o facto a que ela conduz, sendo a parte contrária que tem de provar o facto contrário ao facto presumido (art. 343º, nºs 1 e 2 do CCM).

VI - O artigo 801º-1 do CCM manda 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...”, normativo este que rege directamente a cláusula penal, a pena convencionalizada pelas partes para sancionar o incumprimento. É aplicável ao sinal com as necessárias adaptações, sendo que o sinal, mesmo sendo confirmatório, também funciona, ainda que supletivamente, como pena aplicável ao incumprimento.

VII - É de sublinhar que o julgamento segundo a equidade é sempre o produto de uma decisão humana que visará ordenar o problema perante um conjunto articulado de proposições objectivas. A equidade não remete, de modo algum, para o simples entendimento pessoal do juiz ou para a sua íntima convicção, afastando-se decisivamente do puro arbítrio judicial, não estando igualmente em causa, na decisão segundo o critério não normativo da equidade, uma apreciação intuitiva puramente individual, mas antes racional e objectivável. A racionalidade e a objectivação dessa apreciação pressupõe a aquisição da indispensável base de facto.

VIII - Por regra, a indemnização fundada no incumprimento definitivo, que se cumula com a resolução, respeita apenas ao chamado interesse contratual negativo ou de confiança, visando colocar o credor prejudicado na situação em que estaria se não tivesse sido celebrado o contrato, e não naquela em que se acharia se o contrato tivesse sido cumprido. Nesta óptica, o regime de restituição do sinal em dobro em matéria de contrato-promessa pode classificar-se como um regime especial.

(...)”; (cfr., fls. 2266-v a 2278-v).

Aqui chegados, e transcritas que ficaram as decisões do Tribunal Judicial de Base e do Tribunal de Segunda Instância, vejamos como decidir.

Como atrás se deixou relatado, dois são os recursos nestes autos trazidos a este Tribunal de Última Instância, entendendo – agora – a A. que há “erro na aplicação do direito” no que diz respeito ao “*valor do sinal*” e “*montante da indemnização*”.

Por sua vez, invoca a R. a sua “*impossibilidade de cumprimento do contrato com a A. celebrado*”, alegando não ser este um “*contrato-promessa de compra e venda*”, batendo-se, também, pela “*redução do montante da indemnização*” em que foi condenada a pagar.

Pois bem, antes de mais, cabe desde já notar que provado está que o “contrato” em questão nos presentes autos é um “contrato-tipo” usado pela R. “*nos inúmeros casos de promessa de compra e venda dos imóveis do [Edifício] e de cessão de posição contratual*”; (cfr., resposta ao

quesito 55º, ponto 93 da matéria de facto dada como provada e atrás retratada).

Por sua vez, afigura-se de consignar igualmente que é público, e de conhecimento oficioso desta Instância, que a R. celebrou “mais de 3 mil” contratos como o ora em questão, que deram lugar a largas dezenas de acções no Tribunal Judicial de Base e, por sua vez, algumas dezenas de recursos para o Tribunal de Segunda Instância e para este Tribunal de Última Instância.

E, tanto quanto até ao presente momento nos foi possível saber, em todos os aludidos “recursos”, discute a R. a sua invocada “*impossibilidade de cumprimento do contrato*”, a sua “*natureza*”, assim como se o montante pago aquando da sua celebração tem o valor de “*sinal*” (para efeitos legais), insurgindo-se, igualmente, contra as quantias monetárias pelo Tribunal arbitradas a título de “*indemnização*” e em que é condenada, e, por vezes, com a(s) data(s) relevante(s) para a “*contabilização dos juros*”.

Ora, cabe dizer que relativamente às ditas “questões” da sua “*impossibilidade de cumprimento do acordado*”, à “*natureza do contrato*” e ao valor de “*sinal*” dos montantes pagos aquando da sua celebração, (totalmente) harmónicas tem sido as “decisões” das várias Instâncias, necessárias não se justificando assim aqui e agora uma generosa fundamentação sobre as mesmas.

Aliás, a sentença recorrida do Tribunal Judicial de Base é clara e assertiva nesta matéria, bastando, também, ver o que sobre a mesma nesta Instância se teve oportunidade de expor em vários Acórdãos já proferidos, nomeadamente, no Acórdão de 2026.03.20, Proc. n.º 100/2024, cujo teor, em nome do “princípio da economia processual” se dá aqui como integralmente reproduzido a título de fundamentação a adoptar para a decisão que se irá proferir, e que será junto aos presentes autos para os efeitos tidos por convenientes.

Isto dito, e confirmando-se também que o “sinal” a ter em conta é, (como decidido foi, e temos igualmente entendido), o “valor pela promitente-compradora efectivamente entregue à promitente- vendedora”, e no caso, no montante de HKD\$3.916.000,00, (e não, como pretende a

A., o “valor estipulado como preço da compra prometida”), continuemos, passando-se, sem mais demoras, para ao “quantum da indemnização”.

Pois bem, em situações “idênticas” à presente, temos considerado que motivos não há para nos afastamos do “regime regra”, ou seja, com base no qual se acaba por entender que se deve condenar a R. a pagar à A. o “dobro do valor” que recebeu a título de sinal, pois que razões ou justificações não nos parecem existir para se considerar verificado qualquer “dano excedente” (da A.), ou para se “reduzir, equitativamente, a indemnização” que a R. deva pagar, e que, como se viu, deve pois ser a resultante do referido “dobro do sinal”; (sobre a questão, cfr., v.g., o citado Ac. de 2026.03.20, Proc. n.º 100/2024).

Porém, no caso dos presentes autos, importa atentar no que a própria A. alega no seu recuso, especialmente, na sua “conclusão 16ª”, e que tem o teor seguinte: *“Em 21 de Setembro de 2021, a recorrente e a recorrida apresentaram o requerimento de redução do pedido, em que, estas justificaram ao Tribunal a quo que, dado que em 18 de Setembro de 2018 a recorrida pagou ao [Banco] o montante remanescente do empréstimo em substituição da recorrente, as partes acordaram que,*

mantendo-se inalterados todos os pressupostos do pedido (incluindo o valor do sinal indicado na petição inicial), se fosse concedido provimento parcial ou integral ao pedido da recorrente, seria descontado um montante de HKD\$2.585.898,28 (MOP\$2.663.475,23) do valor cabal que seria condenada a recorrida a pagar”; (cfr., pág. 7 deste aresto).

Nesta conformidade, impõe-se decidir no sentido de se condenar a R. a pagar o aludido “dobro do sinal”, deduzindo-se, deste montante, a referida quantia que pagou ao Banco por parte da A., sendo assim, este o cálculo a efectuar: $\text{HKD\$3.916.000,00} \times 2 - \text{HKD\$2.585.898,28} = \text{HKD\$5.246.101,72}$.

Dest’arte, e resolvidas que se nos apresentam ter ficado todas as questões colocadas, (e outras de conhecimento oficioso não havendo), resta deliberar como segue.

Decisão

4. Em face de tudo o que se deixou exposto, em conferência,

acordam conceder parcial provimento aos recursos da A. e da R., ficando esta condenada a pagar à A. a quantia de HKD\$5.246.101,72, (ou MOP\$5.403.484,77).

Custas pelas recorrentes nas proporções dos seus respectivos decaimentos.

Registe e notifique.

Oportunamente, e nada vindo aos autos, remetam-se os mesmos ao T.J.B. com as baixas e averbamentos necessários.

Macau, aos 15 de Maio de 2026

Juízes: José Maria Dias Azedo (Relator)

Ho Wai Neng

Song Man Lei