

Processo n.º 46/2026 (Autos de recurso jurisdicional em matéria cível)

Decisão recorrida proferida no processo n.º CV3-19-0009-CAO

Relator: Jerónimo A. Gonçalves Santos

Data: 29 de Abril de 2026

Descritores:

- Imputação ao devedor da causa da impossibilidade superveniente da sua prestação.
- Culpa.
- Sinal e indemnização.

SUMÁRIO

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

Jerónimo Alberto Gonçalves Santos

Processo nº 46/2026

Recorrente: A Lda. (A 有限公司)

Recorridos: B e C

Acordam no Tribunal de Segunda Instância da RAEM

I – RELATÓRIO.

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

Os recorridos, alegando que:

- Adquiriram pelo preço de HKD3.307.250,00 a posição contratual de promitente-compradora que D detinha num contrato-promessa de compra e venda que celebrara com a recorrente, pelo qual esta recorrente prometeu vender uma fracção de um imóvel que iria construir e onde a referida D pagara o sinal de HKD1.485.750,00;

- A recorrente não construiu e já não pode construir por ter terminado a concessão do terreno da construção;

Instauraram acção sob a forma ordinária de processo comum de declaração pedindo que o referido contrato-promessa seja declarado resolvido por impossibilidade superveniente da prestação a cargo da ré recorrente e que:

- a ré recorrente seja condenada a restituir-lhe, em dobro, a título de indemnização, o sinal que recebeu, com juros de mora desde a data da interpelação até integral pagamento;

- A ré cedente D seja condenada a pagar-lhes a quantia de HKD1.821.500,00, a título de enriquecimento sem causa, valor correspondente à parte do preço que recebeu pela cessão da sua posição contratual e que excede o sinal que pagou (1.485.750 + 1.821.500 = 3.307.250).

A recorrente contestou a referida acção onde era ré, em síntese, aceitou que ocorre impossibilidade superveniente da prestação a seu cargo, mas disse que não tem obrigação de indemnizar porquanto a sua prestação se tornou impossível por causa que não lhe é imputável, porquanto é imputável à administração pública da RAEM que, por exigências ilegais e atrasos no processo de licenciamento das obras

de construção, causou a caducidade da concessão do terreno onde iria ser construída a referida fracção autónoma. Disse ainda que o contrato celebrado com os recorridos não configura contrato-promessa nem a quantia recebida configura sinal. Por fim disse que, caso se entenda que é devida indemnização, esta não deve corresponder ao sinal em dobro, mas ser reduzida segundo juízos de equidade, uma vez que a sua culpa sempre será diminuta.

Realizado julgamento, foi depois proferida sentença a fls. 1751 a 1773 que:

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

- Julgou integralmente procedente o pedido formulado contra a recorrente, declarou resolvido o “Contrato-Promessa” de Compra e Venda celebrado entre as rés e condenou a ré recorrente a pagar aos autores o dobro do sinal acrescido dos juros de mora calculados à taxa legal desde 19 de Dezembro de 2018, data da eficácia da interpelação e;

- Julgou improcedente o pedido dos autores contra a 2ª ré por considerar que esta não tem o dever de restituir com fundamento em enriquecimento sem causa.

Os autores não recorreram, designadamente da parte da decisão que absolveu a 2ª ré cedente da posição contratual.

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

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

- Que o contrato cujo cumprimento se tornou impossível é um contrato de

compra e venda de coisa futura;

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

Os recorridos responderam ao recurso, concluindo pela improcedência do recurso contrariando as conclusões em que a recorrente o fundamentou.

2. Questões a decidir.

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

Assim, considerando que:

- Não se encontram questões a conhecer officiosamente;
- Não foi impugnada a decisão na parte que apreciou a pretensão que os recorridos formularam contra a cedente, 2ª ré;
- Não foi impugnada a decisão da matéria de facto;
- Não foi impugnada a decisão sobre a resolução do contrato;
- Não foi impugnada a decisão na parte em que considerou ter ocorrido impossibilidade superveniente da prestação e;
- Não foi negado que haja obrigação de indemnizar se for concluído que a causa daquela impossibilidade é imputável à recorrente;
- Não foi negado que a obrigação de indemnizar corresponda ao valor do sinal se for concluído que foi estipulado sinal ou que esta estipulação se presume e se for também concluído que a causa da referida impossibilidade é imputável à recorrente;

Cabe então decidir:

- a) - Se a impossibilidade superveniente da prestação da recorrente ocorreu por causa que lhe é imputável;
 - i. Sendo-lhe imputável a causa da impossibilidade, haverá que decidir

se a obrigação de indemnizar deve determinar-se pelo regime do sinal e, designadamente, se deve corresponder ao valor do sinal. Para isso, é necessário decidir se foi estipulado sinal ou se esta estipulação se presume, designadamente por ser de qualificar como contrato-promessa o acordo celebrado.

- ii. Não sendo imputável à recorrente a causa da impossibilidade da sua prestação, haverá que decidir se ocorre obrigação de restituir o enriquecimento da recorrente à custa do empobrecimento dos recorridos.

II – FUNDAMENTAÇÃO.

a) Motivação de facto.

A decisão recorrida considerou provados os seguintes factos:

1. A 1.^a R. é uma sociedade comercial constituída sob a forma de sociedade por quotas, cuja actividade se desenvolve na área do fomento predial e na construção e reparação de edifícios – cfr. certidão do registo comercial, que se junta à presente p.i. como documento n.º 1 e aqui se dá por integralmente reproduzida para os devidos efeitos legais. (Alínea A) dos factos assentes)
2. O lote de terreno onde se localizaria o prédio, do qual faria parte integrante a fracção prometida comprar e vender, foi concessionado à 1.^a R. (concessão por arrendamento) por contrato aprovado pelo Despacho n.º 160/SATOP/90, publicado no Boletim Oficial de Macau, Suplemento ao n.º 52, de 26 de Dezembro de 1990, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido para os devidos efeitos legais. (Alínea B) dos factos assentes)
3. Antes de concluído o aproveitamento inicial, a 1.^a R. solicitou por duas vezes a alteração da finalidade do referido lote de terreno. (Alínea C) dos factos assentes)
4. A primeira, de unidade fabril de fiação e tecelagem para a de têxteis para roupa de casa e vestuário, que foi autorizada pelo Despacho n.º

- 123/SATOP/99, publicado no Boletim Oficial de Macau, n.º 50, II Série, de 17 de Dezembro de 1999, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido para os devidos efeitos legais. (Alínea D) dos factos assentes)
5. A segunda, de indústria para comércio e habitação, que foi autorizada pelo Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 19/2006, publicado no Boletim Oficial da Região Administrativa Especial de Macau, n.º 9, II Série, de 1 de Março de 2006, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido para os devidos efeitos legais. (Alínea E) dos factos assentes)
 6. Por Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 6/2016, publicado no Boletim Oficial da Região Administrativa Especial de Macau, n.º 4, II Série, 4.º Suplemento, de 29 de Janeiro de 2016, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido para os devidos efeitos legais, foi tornado público que por Despacho do Chefe do Executivo, de 26 de Janeiro de 2016, foi declarada a caducidade da concessão do terreno, pelo decurso do prazo, dado que não se tornou definitiva. (Alínea F) dos factos assentes)
 7. A 1.ª R. interpôs recurso contencioso do despacho do Chefe do Executivo de 26 de Janeiro de 2016, que declarou a caducidade da concessão por arrendamento do terreno em causa, que correu termos junto do Tribunal de Segunda Instância sob o n.º 179/2016. (Alínea G) dos factos assentes)
 8. Entretanto, no recurso contencioso interposto junto do TSI (Proc. n.º 179/2016), por acórdão de 19 de Outubro de 2017 foi julgado improcedente o recurso contencioso interposto pela 1.ª R., tendo sido confirmado o acto impugnado. (Alínea H) dos factos assentes)
 9. Deste acórdão interpôs a 1.ª R. recurso para o Tribunal de Última Instância, que correu os seus termos sob o n.º 7/2018, o qual negou provimento ao recurso por acórdão de 23 de Maio de 2018. (Alínea I) dos factos assentes)
 10. O prazo de arrendamento, expirando em 25 de Dezembro de 2015. (Alínea J) dos factos assentes)

11. As condições do contrato de concessão titulado pelo Despacho n.º 19/2006 foram expressamente aceites pela 1.ª R., por declaração de 11 de Novembro de 2005 – cfr. Considerando 13 do Despacho n.º 19/2006. (Alínea K) dos factos assentes)
12. O prazo de aproveitamento do terreno foi fixado em 96 meses a contar da data da publicação do Despacho n.º 19/2006, ou seja, 1 de Março de 2006 – cfr. Artigo Segundo do contrato de concessão titulado pelo Despacho n.º 19/2006. (Alínea L) dos factos assentes)
13. O projecto só veio a ser definitivamente aprovado em 29/08/2013. (Alínea M) dos factos assentes)
14. A 1.ª R. requereu a prorrogação do prazo de aproveitamento em 4/06/2014, tendo declarado no requerimento que:

“3. Como o projecto é enorme, é objectiva e tecnicamente impossível ser completado dentro do prazo de arrendamento original, ou seja antes de 25 de Dezembro de 2015. Pede-se que seja autorizada no primeiro a prorrogação do prazo de aproveitamento de forma a permitir à nossa Sociedade pedir a licença para proceder à construção imediatamente, logo depois a nossa Sociedade vai pedir continuar a desenvolver legalmente o terreno após prescrito o prazo de arrendamento referido, proporcionando tempo suficiente à conclusão do projecto”. (Alínea N) dos factos assentes)
15. Mais declarou que:

“4. Foram vendidas cerca de 3000 fracções do projecto, para evitar demais danos e influências aos milhares compradores e familiares e riscos para a harmonia e estabilidade social de Macau, pede-se sinceramente que seja prorrogado de imediato o prazo de aproveitamento do terreno e emitida a licença até 25 de Dezembro de 2015. Compromete-se que a nossa Sociedade vai assumir todas as consequências depois da construção”. (Alínea O) dos factos assentes)
16. Na sequência do requerimento da 1.ª R., a Comissão de Terras reuniu em 26/06/2014 e emitiu parecer no seguinte sentido:

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

17. O Secretário para as Obras Públicas emitiu parecer em 10/07/2014, nos termos do qual:

“Analisado o parecer da Comissão de Terras e ponderando (...) a carta da concessionária (...), concordo, em princípio, com (...) prorrogar o prazo de aproveitamento até 25 de Dezembro de 2015 e aplicar a multa no montante de MOP\$180,000.00, pressupondo que a Sociedade concessionária aceite previamente por escrito as seguintes condições, para garantir interesses públicos:

1. Se não for completado o aproveitamento antes da prescrição de arrendamento, mesmo estando preenchidos os requisitos previstos no art.º 5.º da Lei n.º 7/2013 (Regime jurídico da promessa de transmissão

de edifícios em construção), a Sociedade concessionária não vai pedir autorização prévia para fazer negócios jurídicos de promessa de transmissão ou oneração de edifícios em construção no lote P, nem vai realizar esses negócios jurídicos, excepto a eventual obtenção legal de nova concessão desse terreno;

2. Se não mais lhe for concedido o terreno, a Sociedade concessionária não pode pedir à RAEM qualquer indemnização ou compensação”. (Alínea Q) dos factos assentes)

18. Em 29/07/2014 foi enviado à 1.ª R. um ofício assinado pela Directora Substituta da DSTOPT em que se dizia o seguinte (cfr. facto provado n.º 24 do acórdão do TSI no proc. n.º 179/2016/A, e facto provado n.º 26 dos acórdãos do TSI no proc. n.º 179/2016 e do TUI no proc. n.º 7/2018):

“2. Como o atraso do aproveitamento do terreno é imputável à vossa empresa, e tendo em conta que esta não é a primeira vez que a vossa empresa requer prorrogar o aproveitamento de terreno, e visto que já concordou aceitar a forma de punição para o atraso prevista no contrato; para o efeito, nos termos do Despacho proferido pelo Chefe do Executivo aos 15 de Julho de 2014, autoriza-se prorrogar o prazo de aproveitamento do terreno até 25 de Dezembro de 2015, e aplica-se a multa no valor de MOP\$180000,00 (cento e oitenta mil patacas). Mas para garantir os interesses públicos, a empresa concessionária obriga-se previamente a prometer por escrito aceitar as seguintes condições:

2.1. Antes de o prazo de concessão por arrendamento do terreno caducar, se o aproveitamento do terreno ainda não for concluído, mesmo se está de acordo com os requisitos dispostos no artigo 5.º da Lei n.º 7/2013, Regime jurídico da promessa de transmissão de edifícios em construção, a concessionária não vai pedir autorização prévia para efectuar os actos jurídicos da promessa de transmissão do edifício em construção no Lote “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”. (Alínea R) dos factos assentes)
19. Em 4/08/2014, a 1.ª R. comunicou ao Director dos Serviços das Obras Públicas e Transportes que (cfr. facto provado n.º 25 do acórdão do TSI no proc. n.º 179/2016/A, e facto provado n.º 28 dos acórdãos do TSI no proc. n.º 179/2016 e do TUI no proc. n.º 7/2018):
- “(…) declara mais aceitar as seguintes condições:
1. Antes de o prazo de concessão por arrendamento do terreno caducar, se o aproveitamento do terreno ainda não for concluído, mesmo se está de acordo com os requisitos dispostos no artigo 5.º da Lei n.º 7/2013, Regime jurídico da promessa de transmissão de edifícios em construção, a concessionária não vai pedir autorização prévia para efectuar os actos jurídicos da promessa de transmissão do edifício em construção no Lote “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”. (Alínea S) dos factos assentes)
20. Por despacho do Chefe do Executivo, de 26 de Janeiro de 2016 – já mencionado –, foi declarada a caducidade da concessão do terreno, pelo decurso do prazo. (Alínea T) dos factos assentes)
21. Como se afirmou, em 10/09/2004, a Primeira Ré apresentou um Estudo Prévio junto da DSSOPT (T-4803), seguido de um estudo prévio complementar, apresentado em 15/12/2004 (T-6451), os quais serviam fundamentalmente para o cálculo do prémio do contrato em função das áreas brutas de construção do empreendimento proposto (cfr. Docs. n.º 6 e 7 juntos com a contestação). (Alínea U) dos factos assentes)
22. Tal como se alegou supra, tal Estudo Prévio foi aprovado pela DSSOPT em 21/1/2005, por Ofício com o n.º 747/DURDEP/2005 (cfr. Doc. n.º 8

- junto com a contestação). (Alínea V) dos factos assentes)
23. A DSSOPT emitiu três Plantas de Alinhamento Oficiais (PAO's): uma em 23/12/2004 (cfr. Doc. n.º 4 junto com a contestação), outra em 23/2/2005 (cfr. Doc. n.º 5 junto com a contestação) e a terceira em 11/5/2007 (Doc. n.º 8 junto com a contestação). (Alínea W) dos factos assentes)
 24. Em 23/2/2010, a DSSOPT emitiu nova PAO (Doc. n.º 13 cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido, para todos os efeitos legais). (Alínea X) dos factos assentes)
 25. A referida PAO apenas foi notificada à Ré, em 9/4/2010, através do Ofício n.º 4427/DURDEP/2010, (Doc. n.º 14 cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido, para todos os efeitos legais). (Alínea Y) dos factos assentes)
 26. Em 11/5/2011, a Ré apresentou o exigido relatório de impacto ambiental (1.º relatório) (T-5205/2011) - Doc. n.º 17 junto com a contestação. (Alínea Z) dos factos assentes)
 27. A DSPA elaborou um parecer em 22/6/2011, e que apenas foi notificado à Ré, em 4/10/2011 (ofício com referência n.º 11599/DURDEP/2011 - Doc. n.º 18), onde formulou várias exigências adicionais, designadamente no que respeita aos factores “ruído”, “qualidade da água”, “paisagem”, “vista” e “voo de pássaros” (cfr. Doc. n.º 18 junto com a contestação). (Alínea AA) dos factos assentes)
 28. A resposta a essas novas exigências exigiu a preparação de novo relatório de avaliação do impacte ambiental (2.º relatório), o qual foi apresentado pela Primeira Ré em 19/4/2012 (T-4242/2012) - Doc. n.º 19 junto com a contestação. (Alínea BB) dos factos assentes)
 29. Logo, em 31/8/2012, a Ré apresentou um outro relatório de avaliação do impacte ambiental (3.º relatório), que cumpria esses requisitos (Doc. n.º 21 junto com a contestação). (Alínea CC) dos factos assentes)
 30. A DSPA emitiu outro parecer sobre este novo relatório de avaliação do impacte ambiental em 16/10/2012, mas este parecer apenas foi notificado

- à R. em 28/12/2012 (Ofício nº 13023/DURDEP/2012), (doc. 22 junto com a contestação). (Alínea DD) dos factos assentes)
31. A R. apresentou novo relatório de avaliação do impacto ambiental (4.º relatório), o que fez em 15/3/2013 (T-3953/2013) - Doc. n.º 23 junto com a contestação. (Alínea EE) dos factos assentes)
 32. Apenas, em 3/5/2013, a DSPA emitiu o seu parecer sobre este novo relatório de avaliação do impacte ambiental – cfr. Ofício n.º 1545/071/DAMA/DPAA /2013 (Doc. n.º 24 junto com a contestação). (Alínea FF) dos factos assentes)
 33. No parecer de 16/10/2012, a DSPA voltou a exigir um estudo pormenorizado sobre o “Layout” das torres, em virtude da alegada proximidade de algumas delas à Estação de Tratamento de Águas Residuais (ETAR), com “simulação informática” sobre a circulação do ar (inérita em Macau) e uma avaliação sobre as “partículas em suspensão” (cfr. Doc. n.º 22 junto com a contestação). (Alínea GG) dos factos assentes)
 34. Na verdade, aprovado o projecto de obra em 15/10/2013, a Ré, em 24/10/2013, requereu a licença para as obras de fundações (T-11874/2013) - Doc. n.º 29 junto com a contestação. (Alínea HH) dos factos assentes)
 35. No entanto, a DSSOPT só, em 2/1/2014, é que emitiu tal licença e com validade apenas até 28/2/2014, i. é, inferior a dois meses (Doc. n.º 30 junto com a contestação). (Alínea II) dos factos assentes)
 36. Em 18 de Abril de 2011, a 1.ª R. e a 2.ª R. celebraram um contrato-promessa de compra e venda, mediante o qual a 1.ª R. prometeu vender, e a 2.ª R. prometeu comprar, a fracção autónoma designada pela letra “C16”, correspondente ao 16.º andar C, do edifício em construção denominado “E”, sito na Areia Preta, s/n, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 22380-V – cfr. cópia do contrato-promessa de compra e venda e certidão do registo predial, que se juntam ao autos de fls. 40 a 43 e 60 a 76, e aqui se dão por integralmente reproduzidos

para os devidos efeitos legais. (Resposta dada ao artigo 1.º da base instrutória)

37. O preço convencionado para a transmissão da fracção foi de HKD\$4.245.000,00 (quatro milhões duzentos e quarenta e cinco mil dólares de Hong Kong) – cfr. doc de fls. 40 a 43. (Resposta dada ao artigo 2.º da base instrutória)
38. Em 8 de Abril de 2013, os AA., a 1.ª R. e a 2.ª R. celebraram contrato para a cessão da posição contratual, mediante o qual a 2.ª R. cedeu aos AA. a sua posição contratual no contrato-promessa acima identificado, tendo a 1.ª R. intervindo também e dado o seu consentimento à referida cessão – cfr. cópia do contrato, que consta também do doc. de fls. 39 e aqui se dá por integralmente reproduzido para os devidos efeitos legais. (Resposta dada ao artigo 3.º da base instrutória)
39. Os AA. pagaram à 2.ª R., aquando da cessão da posição contratual, além do montante para reembolsar a 2.ª R. dos valores anteriormente pagos por esta à 1.ª R., o valor de HKD\$1.821.500,00 (um milhão oitocentos e vinte e um mil e quinhentos dólares de Hong Kong) como preço da cessão onerosa da posição contratual, ou seja, como ganho da 2.ª R. por ter cedido aos AA. a posição contratual que tinha no contrato-promessa de compra e venda – cfr. doc. de fls. 46 a 47 dos autos. (Resposta dada ao artigo 4.º da base instrutória)
40. A 1.ª R. recebeu 1% do valor da compra e venda projectada, como prémio por autorizar a cessão da posição contratual – cfr. cláusula 9 do contrato-promessa, fls. 40 a 42. (Resposta dada ao artigo 5.º da base instrutória)
41. Do preço da projectada compra e venda foi pago à 1.ª R. o montante de HKD\$1.485.750,00 (um milhão quatrocentos e oitenta e cinco mil setecentos e cinquenta dólares de Hong Kong). (Resposta dada ao artigo 6.º da base instrutória)
42. Por carta registada com aviso de recepção, enviada a 12 de Dezembro de 2018, foi a 1.ª R. interpelada para, face à impossibilidade de cumprir a promessa de compra e venda, por causa imputável à 1.ª R., pagar aos AA.

nos termos legais, no prazo de cinco dias, o dobro daquilo que os AA. lhe prestaram – cfr. cópia da carta, que se junta como doc. de fls. 48 a 50 e aqui se dá por integralmente reproduzida para os devidos efeitos legais. (Resposta dada ao artigo 7.º da base instrutória)

43. A carta foi recebida pela 1.ª R. no dia 13 de Dezembro de 2018. (Resposta dada ao artigo 8.º da base instrutória)
44. Em 29/4/2008, a 1ª Ré apresentou o Plano de Consulta “Master Layout Plan”, relativo à proposta de localização das torres (T-3040) (cfr. doc. de fls. 157 a 185 dos autos). (Resposta dada ao artigo 11.º da base instrutória)
45. Em 6/5/2008, a 1ª Ré apresentou o projecto inicial de arquitectura (T-3163) (cfr. doc. de fls. 186 a 200 dos auto). (Resposta dada ao artigo 12.º da base instrutória)
46. A 1ª Ré havia solicitado, em 14/8/2009, a emissão de uma nova PAO. (Resposta dada ao artigo 13.º da base instrutória)
47. A Ré submeteu o projecto global de arquitectura em 22/10/2009 (T-7191/2009). (Resposta dada ao artigo 14.º da base instrutória)
48. A nova PAO e o referido ofício contemplavam as exigências de uma extensão máxima contínua das fachadas das torres de 50 metros e de um afastamento mínimo entre as torres não inferior a 1/6 da altura da torre mais alta. (Resposta dada ao artigo 15.º da base instrutória)
49. No ofício nº 47427/DURDEP/2010 de 9 de Abril de 2010, constava, entre o mais, o seguinte:

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

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.”

No ponto n.º 42 do ofício dizia-se:

“Tendo em consideração que o “plano de consulta” e o “plano de alteração” apresentados através de T-3040 de 29/04/2008 e de T-3163 de 06/05/2008 foram substituídos pelo pedido apresentado através de T-

7191 de 22/10/2009, esta Direcção não emitirá qualquer análise ou aprovação sobre esses planos anteriores”. (Resposta dada ao artigo 16.º da base instrutória)

50. Nos documentos referidos em W) não se previa a necessidade de um afastamento mínimo de 1/6 da altura do prédio mais alto entre as diversas torres a construir no terreno, a de um limite máximo de 50 metros para a extensão das fachadas das torres. (Resposta dada ao artigo 17.º da base instrutória)
51. O cumprimento desta exigência alteraria o citado modelo construtivo. (Resposta dada ao artigo 18.º da base instrutória)
52. implicava a necessidade de mais tempo para a redefinição do empreendimento. (Resposta dada ao artigo 19.º da base instrutória)
53. Em 7/1/2011, a DSSOPT aprovou o projecto de arquitectura apresentado pela Ré, em 22/10/2009 por Ofício nº 318/DURDEP/2011, cujo teor consta de doc. de fls. 239 a 248 dos autos, que aqui se dá por integralmente reproduzido. (Resposta dada ao artigo 20.º da base instrutória)
54. O projecto aprovado não contemplava as exigências mencionadas nos n.os 5 e 6 do referido Ofício nº 4427/DURDEP/2010, de 9/4/2010. (Resposta dada ao artigo 21.º da base instrutória)
55. A aprovação do projecto de arquitectura fica sujeita à condição de (a) a Ré apresentar um relatório de avaliação do impacto ambiental que poderia ser causado pela nova construção a implementar no Lote “P” e (b) de tal relatório vir ser aprovado pela Direcção dos Serviços de Protecção Ambiental (“DSPA”) - cfr. doc. de fls. 239 a 248 dos autos. (Resposta dada ao artigo 22.º da base instrutória)
56. Por essa razão, não pôde a 1ª Ré iniciar de imediato as obras de construção. (Resposta dada ao artigo 23.º da base instrutória)
57. Foi emitido o parecer pela DSPA, através do Ofício nº 1586/054/DAMA/DPAA/2012, de 24/5/2012, cujo teor consta a fls. 373 a 404 que aqui se dá por integralmente reproduzido. (Resposta dada ao

artigo 24.º da base instrutória)

58. O que consta do Ofício nº 1545/071/DAMA/DPAA/2012, de 03/05/2013, cujo teor consta a fls. 595 a 597 que aqui se dá por integralmente reproduzido. (Resposta dada ao artigo 25.º da base instrutória)
59. A 1ª Ré apresentou novo relatório de avaliação de impacto ambiental (5.º relatório) em 28/6/2013 (doc. de fls. 598 a 681). (Resposta dada ao artigo 26.º da base instrutória)
60. Foi realizada uma reunião entre a 1ª Ré, DSSOPT e DSPA em 26/7/2013. (Resposta dada ao artigo 27.º da base instrutória)
61. Em 7/8/2013, a 1ª Ré apresentou novo relatório de avaliação do impacto ambiental. (Resposta dada ao artigo 28.º da base instrutória)
62. Em 15/10/2013, através do Ofício nº 11031/DURDEP/2013, a 1ª Ré foi notificada da aprovação do projecto de obra (cfr. fls.796 a 807). (Resposta dada ao artigo 29.º da base instrutória)
63. A aprovação deste projecto não contempla alterações relativamente às linhas de força ou modelo construtivo subjacente ao de 22/10/2009. (Resposta dada ao artigo 30.º da base instrutória)
64. A 1ª Ré deu de imediato início aos respectivos trabalhos logo a seguir à emissão da licença para as obras de fundações. (Resposta dada ao artigo 31.º da base instrutória)
65. Tendo apresentado também logo, em 15/1/2014, pedido de prorrogação do prazo de aproveitamento (cfr. fls. 831 a 836 dos autos). (Resposta dada ao artigo 32.º da base instrutória)
66. O pedido de prorrogação foi autorizado, em 29/7/2014, através do ofício nº 572/954.06/DSODEP/2014. (Resposta dada ao artigo 33.º da base instrutória)
67. A 1ª Ré precisava de, pelo menos, 4 anos para concluir a construção de todo o empreendimento imobiliário “E”. (Resposta dada ao artigo 34.º da base instrutória)
68. A RAEM sabia, que o prazo que a ora 1ª Ré teve para o aproveitamento do projecto, após a emissão das licenças e suas prorrogações, era

insuficiente. (Resposta dada ao artigo 35.º da base instrutória)

69. As exigências formuladas pela DSSOPT e os relatórios de avaliação do impacto ambiental cuja apresentação foi exigida pela DSPA, todos mencionados no 16.º quesito, basearam-se completamente no pedido de alteração do projecto e no pedido de isenção de cumprimento das exigências da PAO formulados pela Ré, A Limitada. (Resposta dada ao artigo 40.º da base instrutória)

b) Motivação de Direito.

I. Imputação da causa da impossibilidade da prestação.

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

- que entre a recorrente e a cedente da posição contratual adquirida pelos recorridos foi celebrado um contrato-promessa de compra e venda de uma fracção autónoma de um prédio urbano que a recorrente se propunha construir e vender à cedente e, depois da cedência, aos recorridos;

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

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

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

- A prestação de construção e entrega a que a recorrente se comprometeu se tornou impossível depois de contraída por via contratual em 18 de Abril de 2011;

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

- A caducidade ocorreu porque a recorrente não construiu até ao limite do prazo de aproveitamento (28 de Fevereiro de 2014), que foi estendido até ao limite do prazo da concessão (25 de Dezembro de 2015);

- Para a referida construção eram necessários, pelo menos, 4 anos (ponto 67. dos factos provados), que não mediavam entre a data da celebração do contrato e o fim do prazo de aproveitamento da concessão (entre 18/04/2011 e 28/02/2014), embora, já depois da celebração do contrato cedido aos recorridos, este prazo tivesse sido prorrogado até ao limite do prazo da concessão;

- Quando foi celebrado o contrato cedido, a recorrente ainda não tinha apresentado o relatório do estudo do impacto ambiental que causaria a edificação que pretendia construir e havia sido notificada que não lhe seria concedida licença para iniciar as obras enquanto não fosse apresentado e aprovado tal relatório (pontos 26., 36., 53. e 55. dos factos provados).

Também não se colocam dúvidas que a imputação da causa da impossibilidade da prestação é feita a título de culpa e que esta é um juízo de censura dirigido ao visado por não ter actuado com a diligência com que, no seu lugar, actuaría um bom pai de família (arts. 790º, nº 1, 780º, nº 2 e 480º, nº 2 do CC).

Ora, em face do facto de no momento em que a recorrente acordou com a cedente da posição contratual adquirida pelos autores:

- Não estar ainda aprovado o relatório de impacto ambiental de que dependia a emissão da licença para início da construção;

- Já se verificar escassez de tempo para a construção, que era constatável por qualquer pessoa normalmente atenta;

Não merece dúvidas a conclusão da sentença recorrida que um bom pai de família não teria actuado como a recorrente actuou e que, pelo contrário, ou não se

comprometia a construir e entregar ou só se comprometia depois de inteirar a contraparte contratual da possibilidade de não ser possível a construção como efectivamente não foi.

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

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

II. Da qualificação do contrato celebrado entre a recorrente e a cedente da posição contratual adquirida pelos recorridos.

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

III. Da estipulação de sinal.

A sentença recorrida concluiu que a recorrente e a “cedente” estipularam sinal e chegou a esta conclusão interpretando a vontade negocial declarada pelas partes

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

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

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

IV. Da obrigação de indemnizar e do respectivo montante.

Como se disse, a recorrente não controverte que tenha obrigação de indemnizar no caso de se concluir, como se conclui, que a impossibilidade superveniente da sua prestação ocorreu por causa que lhe é imputável.

Caso se conclua pela existência da convenção de sinal, também a recorrente já não controverte que o valor da indemnização seja encontrado por referência ao valor do sinal, pois que em sede de recurso já não se bate pela redução equitativa da indemnização determinada pelo regime do sinal.

Com o que a recorrente não concorda é que tenha sido estipulado sinal ou que esta estipulação se presuma.

Já atrás se concluiu que foi estipulado sinal.

É, pois, claro que a recorrente deve pagar aos recorridos o dobro do sinal que recebeu, nos termos do disposto no nº 2 do art. 436º do CC (*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*).

Improcede, pois, o recurso.

*

III – DECISÃO.

Pelo que fica exposto, acordam os juízes do Tribunal de Segunda Instância em julgar improcedente o recurso, mantendo-se a decisão recorrida.

Custas a cargo da recorrente.

Registe e notifique.

RAEM, 29 de Abril de 2026

Jerónimo Alberto Gonçalves Santos

Choi Mou Pan

Fong Man Chong