

Processo nº 69/2025

(Autos de recurso civil e laboral)

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

Relatório

1. A (甲) e B (乙), (1ª e 2º) AA., propuseram no Tribunal Judicial de Base acção declarativa de condenação com processo ordinário – CV2-19-0109-CAO – contra a “C”, (“丙”), R., pedindo, a final, a procedência da acção, e, em consequência, que se decidisse:

“i: Relativamente à impossibilidade do cumprimento imputável à ré, declarar resolvidos os dois contratos-promessa de compra e venda, celebrados entre a ré e os autores, que prometeram adquirir as fracções F e G do X.º andar do bloco X do edifício "[Edifício]", a ser construído no Lote "P", registado na Conservatória do Registo Predial de Macau sob a descrição n.º XXXXX, situado em Macau, no Bairro da Areia Preta, s/n;

ii. Dada a impossibilidade definitiva de cumprimento dos contratos-promessa de compra e venda imputável à ré, deve esta a pagar aos autores o dobro do sinal, no montante de HKD\$4.416.000,00 (quatro milhões e quatrocentos e dezasseis mil dólares de Hong Kong), correspondentes a MOP\$4.548.480,00 (quatro milhões e quinhentas e quarenta e oito mil, quatrocentas e oitenta patacas).

iii. Mais se acrescenta que o incumprimento dos "contratos-promessa de compra e venda" se deveu à culpa da ré; por esse motivo, deve a ré pagar aos autores o montante de oitocentas patacas (MOP\$800,00), como despesas derivadas dos contratos, celebrados no dia 13 de Julho de 2012;

iv. Bem como, face à responsabilidade fiscal que recaiu sobre os "contratos-promessa de compra e venda", celebrados pelos autores e ré e

com base na culpa que originou o incumprimento dos contratos-promessa de compra e venda, deve a ré pagar aos autores o montante de MOP\$117.198,00 (cento e dezassete mil e cento e noventa e oito patacas), como imposto de selo sobre a transmissão dos imóveis;

v. Deve ainda pagar o montante dos juros mencionados nos pedidos das alíneas ii a iv, à taxa de 11,75%, contados a partir de 26 de Janeiro de 2016 até à data do integral pagamento”; (cfr., fls. 2 a 19 e 157 a 165-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 pelos AA. proposta, decidiu-se “*condenar a ré a pagar aos autores a quantia de HKD4.416.000,00 (quatro milhões, quatrocentos e dezasseis mil dólares de Hong Kong), acrescida de juros contados à taxa legal desde a data da citação da ré até integral pagamento”; (cfr., fls. 1409 a 1427).*

*

Tempestivamente, do assim decidido recorreu a R. “C” com este “recurso da sentença” do Tribunal Judicial de Base subindo o outro “recurso interlocutório” antes interposto; (cfr., fls. 1436 a 1458).

*

Por Acórdão do Tribunal de Segunda Instância de 23.01.2025, (Proc. n.º 205/2024), negou-se provimento aos recursos, confirmando-se a sentença recorrida; (cfr., fls. 1569 a 1597-v).

*

Novamente inconformada, traz agora a dita R. o presente recurso para este Tribunal de Última Instância.

Na sua motivação de recurso produz as seguintes conclusões:

“1ª O presente Recurso tem objecto por a decisão de não provimento do Recurso Interlocutório apresentado pela ora Recorrente e do não provimento do

Recurso da douta Sentença final de 1ª Instância.

1 – Quanto ao Recurso Interlocutório:

2ª Se a impossibilidade superveniente de cumprimento do contrato em causa se dever a terceiro, fica elidida a presunção de culpa incidente sobre a Recorrente.

3ª Neste caso, o quantum indemnizatório segue as regras estabelecidas para o instituto do enriquecimento sem causa e não as do contrato-promessa.

4ª Como é fácil de vêr, estamos face a uma solução de direito plausível bem diversa da solução a que chegaram o douto despacho saneador-sentença e o douto acórdão recorrido, caso os factos exceptivos invocados pela Recorrente fossem discutidos e resultassem provados.

5ª Mas mais: a Recorrente pediu, subsidiariamente, que a indemnização a arbitrar fôsse calculada de acordo com critérios de equidade, no caso de se entender que os contratos em discussão se tratam de verdadeiros contratos-promessa, nos termos do artigo 801º do Código Civil, aplicável ao caso subjudice ex vi do nº 5 do artigo 436º do mesmo Código.

6ª Na solução por equidade o julgador deve ponderar todos os factores que possam influir na decisão da causa, incluindo o grau de culpa do devedor (Pinto Monteiro, Cláusulas Limitativas, 1985, 140 e ss. e cfr. nota 32, na pág. 38 da douta sentença de 1ª Instância).

7ª Assim, negar provimento ao Recurso Interlocutório é, também, vedar a discussão de factos que podem, pelo menos, contribuir para uma aferição do grau de culpa do devedor quando se profere uma decisão com base em critérios de equidade.

8ª Importa ainda notar que os Factos Exceptivos invocados pela Recorrente são parte da base do pedido subsidiário por ela formulado na Contestação o que reforça, se necessário fosse, a sua essencialidade para a boa decisão da causa.

9ª Por outro lado, a jurisprudência citada no douto despacho saneador-sentença e no douto Acórdão recorrido (Acórdãos proferidos no âmbito dos processos n.ºs. 1142/2019, 1150/2019 e 1195/2019), tiveram por objecto Acções instauradas por “compradores” de fracções autónomas à Recorrente, mas contra a

RAEM.

10ª Tais acções visavam a condenação da RAEM no pagamento de uma indemnização a esses Autores.

11ª Nos presentes autos nenhuma das partes formula qualquer pedido contra a RAEM, sendo que o efeito jurídico pretendido pela Recorrente é simplesmente defender-se visando a elisão da presunção de culpa prevista no artigo 788º do CC, ou, pelo menos, demonstrar que a ter alguma culpa na impossibilidade do cumprimento (o que não se concede), essa culpa é nula ou diminuta.

12ª Assim, salvo melhor opinião, os fundamentos plasmados nos citados acórdãos do TSI não podem ser decalcados e aplicados ao caso subjudice.

13ª Ainda que assim se não entenda, sucede que todos os fundamentos constantes daqueles acórdãos foram diligentemente rebatidos em outros tantos acórdãos do mesmo Venerando TSI, nomeadamente, pelos acórdãos proferidos no âmbito dos processos n.ºs. 1144, 1152, 1155, 1176, 1199-TSI, todos de 27/02/2019.

14ª Pelo que, mesmo que existisse uma identidade entre a situação apreciada na jurisprudência do Venerando TSI sobre acções intentadas por compradores contra a RAEM e a situação apreciada no despacho-saneador sentença proferido nos presentes autos, assimilada pelo douto Acórdão recorrido – o que não se concede – há diferentes entendimentos e decisões quanto a essa questão no seio do próprio TSI.

15ª No mais, uma vez que o douto acórdão recorrido limita a sua fundamentação a dar por reproduzidos os fundamentos do despacho saneador-sentença de 1ª Instância objecto do Recurso interlocutório de novo em apreço, também aqui se dão por reproduzidos todos os fundamentos e conclusões deste Recurso contra o saneador-sentença, válidos contra o douto acórdão recorrido.

16ª Deste modo, ressalvado diverso entendimento, deve ser revogado o douto Acórdão Recorrido quanto a esta parte, ordenando-se que se proceda a um novo julgamento onde se discuta a matéria excepcionada pela Recorrente, nomeadamente, a que consta dos artigos 24 a 163 da sua Contestação, para assim se poder proceder a uma decisão justa e equilibrada, que possa tomar em consideração todos os factores relevantes para esse desiderato, incluindo uma informada aferição do grau

de culpa, se alguma, da Recorrente, só assim se contemplando todas as soluções plausíveis de direito.

II – Quanto ao Recurso Principal

17ª O douto Acórdão recorrido também aqui deu por reproduzida a fundamentação da dita sentença do TJB, nos termos do artigo 631º/5 do CPC, pelo que a diferença de posições a apreciar por esse mais Alto Tribunal se reconduz em parte à reapreciação da dita sentença de 1ª Instância e ao Recurso dela interposto pela Recorrente, cujos fundamentos e conclusões aqui se dão por integralmente reproduzidos.

18ª Aos quais acrescem a doutíssima análise jurídica do Professor Menezes Cordeiro vertida no Parecer anteriormente junto aos autos, o qual conclui da seguinte forma: “o contrato recai sobre bens futuros (frações de um edifício a construir): aplica-se o regime do artigo 870º, por força do artigo 933º, ambos do Código Civil de Macau.” (página 73).

19ª Na verdade, 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.

20ª Logo na sua cláusula 5ª, as partes acordaram numa redacção que excluiu propositadamente a utilização da expressão “訂” referente ao conceito de “sinal” (com o sentido de penalização), em prol da expressão “訂金”, correspondente ao conceito de “depósito” (que não tem sentido penalizador).

21ª Deste modo, as partes estão a manifestar a sua vontade em afastar a qualificação de sinal aos pagamentos efectuados por conta do contrato em causa.

22ª A cláusula 22ª não indicia que as partes celebraram uma promessa de compra e venda em vez de uma compra e venda de um bem futuro ou um contrato de reserva, uma vez que os poderes da construtora se circunscrevem à estrutura e à estética dos edifícios.

23ª A previsão da cláusula 9ª de um consentimento para a cessão também não permite reconduzir o contrato base a um contrato-promessa.

24ª É que o artigo 418º do CC que indica que, em contrato com prestações recíprocas, qualquer das partes tem a faculdade de transmitir a terceiro a sua posição contratual, desde que o outro contraente consinta na transmissão.

25ª É esta a solução legal pela simples razão de que em contratos com prestações recíprocas, como é o caso, a Recorrente tem o dever de entregar o imóvel objecto do contrato, mas o adquirente tem o dever de pagar um preço e, no caso vertente, de pagar o preço em prestações distintas e sucessivas.

26ª Acresce que, com a entrega da fracção construída, a Recorrente fica totalmente desligada das razões que estavam na base de tal cláusula, pelo que desaparece a sua aplicabilidade.

27ª Quanto à circunstância de poder eventualmente inferir-se de alguns dos segmentos do clausulado a necessidade de celebração de um segundo contrato, tal circunstância também não serve para se qualificar o contrato em apreço como um contrato-promessa tipificado na lei.

28ª Decorre da lei, quer para o contrato-promessa, quer para o contrato de reserva, quer para o contrato de compra e venda imediata de um bem futuro, a necessidade de celebração de um segundo contrato ou escritura.

29ª A celebração de tal escritura é, nos termos do artigo 866º do Código Civil (CC), uma formalidade absolutamente essencial.

30ª Conforme refere Menezes Cordeiro no Parecer Jurídico ora junto, há situações de dever de contratar de novo futuramente que não se reconduzem a contratos-promessa, como por exemplo o acordo de reserva, e todos os deveres postulados num contrato-promessa visam apenas a celebração do contrato definitivo (cfr. págs. 33 e 42).

31ª Por seu turno, as suas cláusulas 10ª a 12ª são previsões que raramente ou nunca são reguladas no contrato-promessa, mas sim no contrato de compra e venda.

32ª Relativamente ao elemento histórico subjacente aos contratos em causa, há a destacar que os contratos foram celebrados antes da publicação da Lei nº 7/2013, que 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.

33ª 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”.

34ª Quanto ao elemento teleológico, in casu, o fim do negócio tido em mente pelas partes é o seguinte: para a parte compradora, um imóvel a ser construído fica reservado contra o pagamento de uma certa quantia, por inteiro ou dividida em prestações; para a parte vendedora é receber do adquirente um determinado preço pela fracção autónoma que vai construir e lhe vai entregar.

35ª Se o beneficiário desistir perde essa quantia a favor da outra parte; quando não, o contrato mantém-se. Em contrapartida, o vendedor deixa de poder dispor da fracção autónoma não podendo celebrar nenhum outro contrato com terceiros que tenha por objecto essa fracção autónoma.

36ª Pelo que o fim tido em vista pelas partes não é simplesmente a celebração de outro contrato, definitivo, mas muito mais, é uma verdadeira compra e venda de um bem futuro imediato.

37ª Mesmo que se entenda que os contratos em discussão nos presentes autos se tratam de contratos-promessa típicos, a verdade é que, por todo o exposto, que aqui se dá por reproduzido, as quantias que a Recorrente recebeu enquanto pagamentos de uma parte dos preços das fracções a construir que foram vendidas, configuram um cumprimento antecipado dos contratos prometidos, tendo em vista a satisfação de obrigação futura, nos termos previstos no artigo 434º do Código Civil.

III – Quanto à Indemnização:

38ª Considerando-se que os contratos em discussão são contratos de compra e venda de um bem futuro ou considerando-se que são contratos-promessa mas que estamos face a um caso de cumprimento antecipado dos contratos prometidos, como defende a Recorrente, seguem-se as regras do enriquecimento sem causa.

39ª A Recorrente recebeu dos Recorridos o valor global de HKD2.208.000,00.

40ª Aplicando-se ao caso subjudice as regras do enriquecimento sem causa, é esse o valor que a Recorrente deve restituir aos Recorridos sendo esse, portanto, o valor da obrigação de indemnização, acrescido dos respectivos juros de mora.

41ª Se assim se não entender, afigura-se que no lugar de uma indemnização correspondente ao dobro desse valor, deveria antes arbitrar-se uma compensação com base em critérios de Equidade, nos termos dos artigos 436º/5 e 801º do CC, sob pena de uma duplicação da obrigação de indemnização.

42ª Com efeito, foi dado por provado que os Recorridos vão receber uma fracção autónoma de tipologia, área e preço equivalentes ao da fracção mais valiosa das duas que constituem os objectos dos contratos aqui em causa.

43ª E cujo valor de mercado é bastante superior ao valor inicialmente pago por eles à Recorrente.

44ª E que existe um nexo de causalidade entre esta situação e o dano efectivo que os Recorridos terão sofrido em função do incumprimento contratual imputado à Recorrente, por força do disposto no nº 1 do Despacho do Chefe do Executivo 89/19, de 30 de Maio.

45ª Assim sendo, na prática, como aliás vem afirmado na douta sentença do TJB, quase se pode dizer que não estamos perante um caso de impossibilidade definitiva do cumprimento, mas face a um caso de mora no cumprimento, embora a obrigação tenha sido cumprida por um terceiro e não pela Recorrente.

46ª No entanto, incompreensivelmente, neste caso concreto e contrariamente ao que sucedeu em casos idênticos, as douts decisões recorridas não tomaram em consideração este benefício que os Recorridos obtiveram, apesar da sua fonte ser, precisamente, a impossibilidade de cumprimento contratual que se discute e que gerará a obrigação de indemnização a cargo da Recorrente.

47ª Mesmo sendo verdade que os Recorridos sempre continuarão privados da outra fracção que pretendiam adquirir, não significa isto que simplesmente se escamoteie este facto extremamente importante, sob pena de se ir contra as

exigências normais de justiça e de uma verdadeira duplicação da compensação a receber pelos Recorridos.

48ª É que em consequência deste erro de julgamento, comum a ambas as decisões recorridas, os Recorridos vão receber, na prática, duas indemnizações: uma, o dobro dos sinais, e outra, uma fracção autónoma com valor de mercado muito superior ao preço por eles pago.

49ª Isto, porque a atribuição desta fracção autónoma tem exclusivamente em vista compensar os Recorridos exactamente do prejuízo que sofreram com a o incumprimento contratual que aqui se discute.

50ª Correcto, será, ou uma indemnização correspondente ao sinal em dobro, ou uma indemnização correspondente ao recebimento daquela fracção autónoma, acrescido de uma indemnização pecuniária limitada à outra fracção autónoma.

51ª Mas, nunca, ambas.

52ª E, finalmente, note-se que os Recorridos não chegaram a adquirir nenhuma fracção autónoma à Recorrente por inteiro, apenas tendo pago 30% dos respectivos preços contratados, pelo que, apenas existe no processo a sua intenção de comprar duas fracções.

53ª Ora, não há forma de sabermos se os Recorridos iriam ou não pagar a totalidade dos preços das duas fracções em discussão.

54ª Ressalvada diversa opinião, a decisão a proferir não ponderou, e deveria ter ponderado, em todos estes factos, o que recomenda a opção por uma solução de equidade.

55ª Tudo ponderado, afigura-se ser justa uma indemnização global no montante de HKD3.000.000,00.

56ª Alternativamente, deveria operar-se uma redução proporcional do quantum indemnizatório, da seguinte forma:

- Quanto à fracção “X-F”, melhor identificada nos autos: sinal em dobro, no valor de HKD\$2.202.000,00;

- Quanto à fracção autónoma “X-G”, melhor identificada nos autos: sinal em singelo, HKD\$1.107.000,00.

- Total: HKD\$3.309.000,00, equivalentes a MOP\$3.408,270,00.

57ª Ao decidir como decidiu e com todo o respeito, que é muito pelo Venerando Tribunal a quo, o douto acórdão recorrido violou os artigos 1º, 5º, 429º, nº 1, al. b), 430º, nº 1, 562º, nºs. 2 e 3, e 571º, nº 1, als. b) e d), todos do CPC, bem como os artigos 343º, 400º/2, 784º e 788º do Código Civil (quanto ao não provimento do Recurso interlocutório); e artigos 228º, 229º, 230º, 435º, 436º/5, 467º, 473º/1 e 801º do Código Civil (quanto ao não provimento do Recurso da sentença final do TJB)”; (cfr., fls. 1612 a 1632).

*

Adequadamente processados os autos – com resposta dos AA. a pugnar pela improcedência do recurso; cfr., fls. 1645 a 1654 – cumpre apreciar e decidir.

A tanto se passa.

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):

“a) A Ré é uma sociedade limitada, estabelecida no dia 8 de Fevereiro de 1977, com sede de pessoa colectiva em Macau, na [Endereço], com registo n.º XXXXX na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis de Macau e com capital no montante de MOP100.000,00, 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, do fabrico de bordados e, ainda, da actividade de fomento predial e construção e reparação de edifícios.

b) Por Despacho n.º 160/SATOP/90, publicado no 2.º suplemento (sic) do Boletim Oficial n.º 52, de 26 de Dezembro de 1990, foi concedido à ré um terreno, resgatado ao mar, situado na península de Macau, nos Novos Aterros da Areia Preta, com a área total de 187.967m², constituído pelos lote “A”, “A1”, “B”, “C1”, “C2”, “D1”, “D2”, “Pa”, “Pb”, “O”, “S” e “V”.

c) Em conformidade com o estipulado na 2.ª cláusula do aludido contrato de concessão, o prazo de concessão foi fixado em 25 anos.

d) Em conformidade com o estipulado na cláusula 3.ª do aludido contrato de concessão, os lotes designados por “Pa” e “Pb”, destinavam-se à construção, em duas fases, de uma unidade têxtil, composta por diversos edifícios, estando ainda obrigada a executar o aterro atrás referido e as obras de construção de muralhas de protecção e de infra-estruturas no terreno em causa.

e) Seguidamente, por Despacho n.º 123/SATOP/93, publicado na II Série, do Boletim Oficial n.º 35, de 1 de Setembro de 1993, e nos termos que já tinham sido previstos no Despacho n.º 160/SATOP/90, foi à ré concedida um terreno resultante da anexação de duas parcelas de terreno, designadas por “Pa” e “Pb”, constituindo um lote único, com a área global de 67,536m².

f) Oportunamente, por Despacho n.º 123/SATOP/99, publicado no Boletim Oficial de Macau n.º 50, II Série, de 17 de Dezembro de 1999, foi autorizada a alteração da finalidade do aproveitamento do terreno do lote “P” para a construção

de um complexo industrial, com a área bruta global de 67.896m², destinado à instalação de uma unidade fabril de artigos têxteis para lar e de tecidos para vestuário, composta por diversos edifícios.

g) Posteriormente, a ré pretendeu alterar a finalidade do lote “P” de indústria para comércio e habitação.

h) Atento o disposto no Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 19/2006, publicado na II Série do Boletim Oficial da RAEM, n.º 9, de 1 de Março de 2006, foram acordados os pedidos de alteração de finalidade e do reaproveitamento do Lote “P” apresentados pela Ré, do qual passou a constar a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal.

i) Após a alteração de finalidade do terreno, seria construído no lote “P” um edifício, constituído por um pódio com cinco pisos, sobre o qual assentariam dezoito torres com quarenta e sete pisos cada uma, afectos às finalidades que a seguir se discriminam:

- Habitação (não incluía o piso contra incêndio): 559.730 m²;
- Comercial: 100.000 m²;
- Estacionamento: 116.400 m²;
- Área livre: 50.600 m².

j) E o prazo de aproveitamento foi em 96 meses.

k) Autorizada a alteração da finalidade do terreno, a ré promoveu, no período da concessão do seu aproveitamento, um projecto designado por “[Edifício]”, no qual seria construído um pódio com cinco pisos e sobre o qual assentariam dezoito torres, juntamente com pisos de refúgio, com quarenta e sete pisos cada.

l) Em 13 de Julho de 2012, os autores e a ré celebraram “contratos-promessa de compra e venda de imóveis” para aquisição de duas fracções habitacionais F e G do X.º andar do Bloco X do “[Edifício]”, registado na Conservatória do Registo Predial de Macau sob a descrição n.º XXXXX, situado em Macau, no Bairro da Areia Preta, s/n, Lote “P”. (vide fls. 51 a 60 dos autos, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido).

m) Os autores e a ré convencionaram que o preço das duas referidas fracções em causa seria de HKD3.670.000,00 e de HKD3.690.000,00, equivalentes a MOP3.780.100,00 e MOP3.800.700,00.

n) Segundo o indicado na al. L) dos factos assentes sobre os contratos-promessa, os autores necessitavam de pagar à ré o preço do imóvel segundo a seguinte forma:

a. Em relação à fracção F, no Xº andar do Bloco X:

i. Pagar a quantia de HKD1.101.000,00 na celebração do “contrato-promessa de compra e venda de imóvel” (ou seja, no dia 13 de Julho de 2012);

ii. Liquidar o remanescente, no valor de HKD2.569.000,00, à Ré, na totalidade ou através de hipoteca bancária dentro de sete dias contados após a emissão da licença de utilização pela Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes.

b. Em relação à fracção G, no Xº andar do Bloco X:

i. Pagar a quantia de HKD1.107.000,00, na celebração do “contrato-promessa da compra e venda” do imóvel (ou seja no dia 13 de Julho de 2012);

ii. Liquidar o remanescente, no valor de HKD2.583.000,00, à Ré, na totalidade ou através de hipoteca bancária dentro de sete dias contados após a emissão da licença de utilização pela Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes.

o) Os Autores pagaram à Ré, conforme as alíneas a) I) e b) I) do artigo anterior, um valor total de HKD2.208.000,00.

p) Em 13 de Julho de 2012, os autores pagaram à ré MOP800,00, como despesas derivadas dos dois contratos-promessa mencionados na alínea L) dos factos assentes.

q) De acordo com o estipulado na alínea b), n.º 3 da cláusula 3.ª dos dois “contratos-promessa de compra e venda” mencionados na alínea L) dos factos assentes, os remanescentes valores de HKD2.569.000,00 e HKD2.583.000,00,

deviam ser liquidados pelos Autores à Ré, na totalidade ou por empréstimo hipotecário dentro de sete dias, contados após a emissão da licença de utilização pela Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes.

r) Segundo a cláusula 10.^a dos dois contratos-promessa mencionados na alínea L) dos factos assentes, a entrega das fracções seria feita 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; no caso de atraso, a 1.^a Outorgante (Ré) reembolsaria aos 2.^{os} outorgantes (Autores), os juros vencidos, calculados à taxa de poupança bancária sobre os preços dos imóveis recebidos.

s) Por Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 19/2006, publicado na II Série do Boletim Oficial da RAEM n.º 9, de 1 de Março de 2006, foi autorizada à ré a alteração de finalidade do lote “P”, com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal.

t) Por despacho do Chefe do Executivo, proferido em 15 de Julho de 2014, foi autorizada a prorrogação do prazo de aproveitamento até 25 de Dezembro de 2015, aplicando à ré uma multa no montante de MOP180.000,00.

u) 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 nº 2 do contrato de concessão de terreno revisto pelo Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas nº 19/2006, o prazo de aproveitamento do terreno já caducou aos 28 de Fevereiro de 2014; no entanto, nos termos do artº 2º do Despacho nº 160/SATOP/90, o prazo de arrendamento do terreno vai expirar 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, comunica-se à 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”.

v) A Ré comunicou, por escrito, no dia 4 de Agosto de 2014, ao Director dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes o seguinte:

“**C**

Ex.^{mo} Senhor Director dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, engenheiro **D**

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 **C** (o nome em inglês: **C**, 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.

C

E, F

Aos 4 de Agosto de 2014”

w) Deste modo, até ao dia 25 de Dezembro de 2015, o prazo de aproveitamento, por parte da Ré, do terreno do lote “P” já se encontrava expirado.

x) Posteriormente, por despacho do Chefe do Executivo, de 26 de Janeiro de 2016, foi declarada a caducidade da concessão do terreno, cujo teor se segue:

“1... 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 n.º 2/2016 da Comissão de Terras, pelo decurso do seu prazo, nos termos e 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.

2. Em consequência da caducidade referida no número anterior, as benfeitorias por qualquer forma nele incorporadas no terreno reverterem, livre de quaisquer ónus ou encargos, para a Região Administrativa Especial de Macau, sem direito a qualquer indemnização por parte da concessionária, destinando-se o terreno a integrar o domínio privado do Estado.”.

y) A ré encontrava-se impossibilitada de executar obras o aludido terreno, incluindo o desenvolvimento do projecto do “[Edifício]” e de construir as duas fracções autónomas em causa que os autores comprometeram adquirir. (Q. 3º)

z) A ré encontra-se impossibilitada de construir o edifício onde se situariam as fracções autónomas de prédio urbano objecto dos dois contratos referidos na alínea L) dos factos assentes. (Q. 4º)

aa) Nos contratos referidos em L e nos recibos de pagamento escreveu-se a palavra “preço”. (Q. 5º)

bb) As fracções autónomas de prédio urbano negociadas nos contratos referidos em L localizar-se-iam em edifício a construir num terreno que, à data da celebração daqueles contratos, era objecto do contrato de concessão do lote “P”. (Q. 7º)

cc) A data dos termos dos prazos de arrendamento e da concessão é pública, constando do Registo Predial. (Q. 8º)

dd) Os autores celebraram os contratos referidos em L. (Q. 10º)

ee) Foi deferida a candidatura dos autores a adquirir uma fracção autónoma ao abrigo da Lei n.º 8/2019, de 12 de Abril e do Despacho do Chefe do Executivo de 30 de Maio. (Q. 11º)

ff) Tal fracção é de tipologia, área e preço equivalentes ao da fracção mais valiosa das duas que constituem os objectos dos dois contratos aqui em causa. (Q. 12º)

gg) O valor de mercado dessa fracção será bastante superior ao valor inicialmente pago pelos autores. (Q. 13º)”; (cfr., fls. 1411-v a 1416 e 1579 a 1582).

Do direito

3. Vem a R. “C” recorrer do Acórdão pelo Tribunal de Segunda Instância proferido em sede dos presentes autos.

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, apreciando o (anterior) recurso da R., ora recorrente, 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:

“B – Recurso da decisão final:

Como o recurso tem por objecto a sentença proferida pelo Tribunal de 1ª instância, importa ver o que o Tribunal a quo decidiu. Este afirmou na sua douta decisão:

I – RELATÓRIO.

A (甲) e B (乙), casados entre si, ambos de nacionalidade chinesa, titulares dos BIRPM n.º XXXXXXX(X) e XXXXXXX(X), respectivamente, com outros elementos de identificação nos autos, intentaram a presente acção declarativa que segue termos sob a forma ordinária de processo comum contra a Ré, Sociedade de Importação e Exportação C (丙), registada na CRCBM sob o n.º XXXXX.

Alegando que, como promitente-compradores, celebraram com a ré, como promitente-vendedora, dois contratos-promessa de compra e venda relativamente a duas fracções autónomas de um prédio urbano que a ré iria construir num terreno concessionado pela RAEM; e alegando ainda que já cessou por caducidade a concessão sem que a ré tivesse construído, incumprindo e já não podendo cumprir a promessa por razões que lhe são imputáveis,

Pediram os autores que:

- 1. Sejam declarados resolvidos os referidos contratos-promessa;*
- 2. Seja a ré condenada a pagar-lhes a quantia de HKD4.416.000,00, correspondente ao dobro da quantia que recebeu a título de sinal;*
- 3. Seja a ré condenada a restituir-lhes a quantia de MOP800,00, como despesas com emolumentos para celebração dos contratos-promessa;*
- 4. Seja a ré condenada a pagar-lhes a quantia de MOP117.198,00 que foi despendida no pagamento de imposto do selo sobre a transmissão dos imóveis;*
- 5. Seja a ré condenada a pagar os juros de mora à taxa legal das obrigações de natureza comercial, contados sobre a quantia em que for condenada, desde a data da declaração de caducidade da concessão (26/01/2016) até integral pagamento.*

Contestou a Ré, aceitando a existência dos contratos invocados pelos autores mas discordando que os mesmos configurem contratos-promessa e rejeitando que já não possam ser cumpridos, alegando que intentou uma acção judicial contra a RAEM na qual pretende conseguir um novo contrato de concessão por arrendamento do mesmo terreno onde pretendia construir o empreendimento imobiliário de que faziam parte as fracções autónoma contratadas, as quais, em caso de procedência da referida acção judicial, poderão ser entregues ao autor¹.

¹ Nas suas alegações sobre solução jurídica da causa já a ré não questiona a impossibilidade do cumprimento da sua prestação contratual. Talvez por já ter desistido do pedido na acção que intentara

Ainda em contestação, disse a ré que, caso improceda a referida acção que intentou contra a RAEM e caso não possa efectivamente construir o seu empreendimento imobiliário nem possa cumprir a sua obrigação para com os autores, essa impossibilidade não lhe deve ser imputada a si porquanto deve ser imputada à RAEM, a qual, durante o decurso do respectivo procedimento administrativo para aprovação do projecto de arquitectura e para emissão da licença de obras, fez exigências de alteração do projecto de arquitectura que não podia ter feito, fez indevidamente exigências de realização de estudos do impacto ambiental do mesmo projecto e, além disso, não cumpriu os prazos estabelecidos no contrato de concessão e demorou demasiado a apreciar os pedidos da ré para prorrogação do prazo de aproveitamento da concessão, o que levou a que a ré não pudesse iniciar a construção mais cedo e não tivesse conseguido concluí-la antes de caducar a referida concessão.

Para o caso de se concluir que ocorre impossibilidade da prestação e que esta é imputável à ré, veio esta, também na contestação, defender que os autores não têm direito a indemnização calculada pelo valor do sinal prestado, porquanto não foi acordado o referido sinal nem a existência do mesmo se presume porquanto o contrato celebrado é um contrato de compra e venda de coisa futura que não pode ser qualificado de contrato-promessa.

Também na contestação que apresentou, disse a ré que, caso se conclua pela impossibilidade imputável e pela existência de sinal, deve a indemnização determinada pelo valor deste ser reduzida segundo juízos de equidade.

Por fim, requereu a ré contestante a intervenção acessória da RAEM invocando como fundamento que, caso seja condenada a indemnizar os autores, terá direito de regresso contra a RAEM para esta lhe reembolsar o montante da condenação.

Na réplica que apresentaram, os autores, com excepção da que respeita aos juros moratórios, impugnaram todas as teses da contestação, quer quanto à afirmação da prestação da ré como ainda possível, quer quanto à imputabilidade a terceiro da causa da impossibilidade da prestação, quer quanto à qualificação do contrato, à inexistência de sinal e à intervenção da equidade na fixação do montante da indemnização.

Foi admitida a intervenção acessória da RAEM, a qual contestou e foi objecto de resposta pelas partes principais. Porém, a ré veio depois comunicar aos autos que desistiu da acção de indemnização que movera contra a RAEM e, por isso, foi proferido despacho a fls. 1158 a declarar extinta a instância relativamente à RAEM por inutilidade superveniente da lide.

Foi proferido despacho saneador a fls. 1178 a 1183, o qual julgou improcedente a excepção peremptória de imputabilidade da impossibilidade superveniente da prestação a terceiro (RAEM) por considerar que é imputável à ré e seleccionou a matéria de facto relevante para a decisão.

Foi interposto recurso da referida decisão de improcedência da excepção preremptória, o qual foi recebido sem efeito suspensivo e ainda se encontra pendente.

contra a RAEM.

A fls. 1201 vieram os réus reduzir o pedido na parte em que haviam pedido a condenação da ré a reembolsá-los da quantia que haviam pago a título de imposto do selo (MOP117.198,00).

Por despacho de fls. 1224 foi admitida a referida redução do pedido.

Procedeu-se a julgamento, foi decidida a matéria de facto contravertida e foram apresentadas duntas alegações de Direito pelos autores e pela ré. De tais alegações sobressai que os autores consideram que a relação contratual em litígio consubstancia um contrato-promessa e retiram do respectivo regime jurídico a solução de Direito do presente pleito defendendo a procedência da acção e sobressai ainda que a ré considera que se trata de um contrato atípico com elementos de proximidade com contratos típicos como o contrato-promessa e o contrato de compra e venda de bens futuros e só para efeitos de análise admite que possa ser qualificada de contrato-promessa.

*

II – SANEAMENTO.

A instância mantém-se válida e regular, como decidido no despacho saneador e nada obsta ao conhecimento do mérito.

*

III – QUESTÕES A DECIDIR.

Tendo em conta o relatório que antecede (designadamente o facto de a ré já não questionar que ocorre impossibilidade superveniente da prestação a seu cargo; o facto de já ter sido conhecida e julgada improcedente a excepção peremptória de imputação a terceiro daquela impossibilidade superveniente da prestação; o facto de ter sido considerado que é imputável à ré o facto de ter havido redução do pedido na parte relativa ao imposto do selo), as questões a decidir gravitam à volta de:

1- Qualificação do contrato existente entre as partes e consequências do incumprimento definitivo desse contrato por parte da ré, designadamente:

1.1 – Direito dos autores de resolver o contrato;

1.2 – Obrigação da ré indemnizar os autores.

1.2.1 – Montante da indemnização, existindo sinal;

1.2.1.1 – Caso se conclua pela existência de sinal, caberá ainda decidir se a indemnização calculada com base no regime do sinal deve ser reduzida segundo juízos de equidade ou se deve ser incluir ainda os emolumentos despendidos pelos autores (MOP800,00).

1.2.2 – Montante da indemnização, não existindo sinal.

1.2.3 – Indemnização moratória (início da mora e taxa de juro).

*

IV – FUNDAMENTAÇÃO.

A) – Motivação de facto.

Estão provados os seguintes factos:

(...)

B) – Motivação de Direito.

a) - Da impossibilidade da prestação.

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 cumprir.

Se a prestação acordada é originariamente possível, mas deixa de o ser, a

obrigação extingue-se, não pode ser cumprida e o devedor deixa de ter o dever de a prestar.

Se a impossibilidade superveniente ocorre por razões imputáveis a terceiro, fica o devedor exonerado perante o credor. Mas se este credor cumpriu perante o devedor a sua eventual contraprestação, então o credor tem direito a que lhe seja restituído o que prestou, mas segundo as regras do enriquecimento sem causa. É esta a tese actual da ré, escorada no art. 784º do CC e que já foi rejeitada no despacho saneador.

A tese dos autores é outra: que a prestação se tornou impossível por causa imputável ao devedor (a ré). Foi esta a tese acolhida no despacho saneador e que aqui já não é discutível, tendo aquele despacho invocado, entre o mais, a presunção de culpa do devedor estabelecida no art. 788º do CC e tendo relegado para este momento a apreciação das consequências.

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 pela ré: celebrar o contrato prometido de compra e venda de duas fracções autónomas de prédio urbano ou apenas construir e entregar as referidas fracções. Com efeito, por um lado, a ré já não questiona nas suas alegações de Direito a referida impossibilidade como questionou na contestação dizendo que mantinha pendente uma acção judicial que lhe poderia proporcionar a faculdade de construir aquelas fracções. Por outro lado, não tendo a ré meios jurídicos conhecidos que lhe permitam construir as mencionadas fracções, não se vê como negar as características relevantes da impossibilidade superveniente da prestação: objectiva, absoluta e definitiva². 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 de construir ou adquirir as fracções autónomas prometidas vender³.

Resta, pois, nesta sede apurar as consequências da impossibilidade superveniente da prestação quando essa impossibilidade ocorre por causa imputável ao devedor.

Em rigor, esta situação de impossibilidade imputável da prestação não é conceitualmente incumprimento⁴, mas é considerada como incumprimento definitivo no art. 790º, nº 1 do CC. Por isso, atrás se disse em sede de enunciação das questões a decidir que há que apurar as consequências do incumprimento definitivo do contrato.

Em primeiro lugar, perante a impossibilidade superveniente imputável ao devedor, a acordada obrigação de prestar extingue-se e o devedor já não tem o dever de cumprir aquilo que acordou cumprir. Mas nasce eventualmente na esfera jurídica do devedor outra obrigação, a obrigação de indemnizar o credor no caso de este ter sofrido

² Luíz Menezes Leitão, Direito das Obrigações, Volume II, 11ª edição, pgs. 117.

³ "... 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.

⁴ Neste sentido, Menezes Cordeiro, Direito das Obrigações, 2º Volume, 1988, p. 170.

danos decorrentes da extinção da obrigação, e nasce na esfera do credor outro direito, o direito a resolver o contrato que já não pode ser cumprido na parte do devedor (art. 790º do CC).

É, como se disse, a questão que cabe aqui apreciar e decidir: consequências do incumprimento definitivo do contrato.

b) - 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.

c) - Da qualificação do contrato.

Como antes se referiu, a autora entende que o contrato em discussão nos presentes autos deve ser qualificado como contrato-promessa, ao passo que a ré entende que deve ser qualificado como contrato atípico.

A qualificação jurídica que as partes fazem dos factos a que cabe aplicar o Direito não vincula o tribunal (art. 567º do CPC).

A qualificação dos contratos pertence à lei e não às partes⁵. É uma operação muito relevante, pois vai determinar o regime jurídico aplicável à relação contratual⁶. 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 CC).

Pois bem, 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 vincular⁷. É feita por comparação ou subsunção, tendo em conta os elementos do concreto contrato a qualificar e os elementos dos diversos tipos contratuais, podendo concluir-se que o contrato concreto se reconduz a um tipo, a nenhum ou a mais que um, sendo neste caso um contrato misto ou uma união de contratos.

A nosso ver, deve atender-se de forma mais relevante às prestações características acordadas pelos contraentes, quer para qualificar o contrato, quer para se lhe determinar o regime quando se conclua que o contrato celebrado se trata de um

⁵ “Este é o processo de qualificação próprio da doutrina dos elementos do contrato: a verificação da existência no contrato de todos os elementos essenciais do tipo determina a qualificação... Na doutrina tipológica, a qualificação não constitui um processo de subsunção a um conceito, mas de correspondência do contrato a um tipo” – Pedro Pais de Vasconcelos, *Contratos Atípicos*, 2ª edição, p. 166.

⁶ “A qualificação de um certo contrato como deste ou daquele tipo tem consequências determinantes no que respeita à vigência da disciplina que constitui o modelo regulativo do tipo. Como direito injuntivo e como direito dispositivo, o modelo regulativo do tipo dá sempre um contributo importantíssimo para a disciplina do contrato julgado típico” - Pedro Pais de Vasconcelos, *op. cit.*, loc. cit.

⁷ “Tratar-se-á ... de questão de interpretação das declarações de vontade das partes, a resolver segundo a ... doutrina da impressão do destinatário...” Calvão da Silva, *Sinal e Contrato Promessa*, 11ª edição, p. 24.

*contrato misto por agregar elementos de mais do que um tipo contratual*⁸.

Faltando no contrato celebrado um elemento essencial de um contrato tipificado na lei, o acordo das partes não pode qualificar-se segundo tal tipo contratual.

Pois bem, então afinal a operação de qualificação do contrato redundará em duas operações: saber que prestação característica quiseram as partes e, depois, subsumi-la à prestação característica de um tipo contratual, de mais que um ou de nenhum.

Vejam os factos provados se, nas prestações concretamente acordadas pelas partes que ali constam, o seu acordo pode ou não ser qualificado como contrato-promessa.

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).

Nos factos provados avulta a referência conclusiva à expressão “contrato-promessa” (als. l), n), p), q), r) e u)). No entanto esta referência não é decisiva, pois que a qualificação do contrato é questão de direito e não de facto. Porém, a al. l) remete para o documento de fls. 51 a 60, precisamente o texto do acordo em análise. Desse texto constam expressões cujo significado aponta quer no sentido de as partes acordarem celebrar no futuro novo contrato (de compra e venda), quer no sentido de acordarem apenas formalizar no futuro um acordo já concluído. Com efeito, ora denominam o contrato de “contrato-promessa de compra e venda” e falam em prometer vender, “prometer comprar e “prometida venda” e denominam-se “promitente-vendedor” e “promitente-comprador”; ora falam em recuperação e revenda da fracção pela ré e alienação da fracção pelo promitente-comprador antes da celebração da escritura pública de compra e venda (cláusulas 5ª e 9ª).

Pois bem, nesta situação em que se desconhece a vontade real das partes e estas a exteriorizaram por escrito em termos moldáveis, como referido, a declaração das vontades negociais vale com o sentido que lhe atribuiria o normal declaratório colocado na posição do real declaratório (art. 228º do CC).

Ora, parece-nos decisivo o teor das cláusulas 9ª e 22ª para saber o sentido que o normal declaratório atribuiria ao teor da declaração que as partes plasmaram no documento a que se reporta a alínea l) dos factos provados: - se lhe atribuiria o sentido de estar já concluído o acordo definitivo ou se lhe atribuiria o sentido de ainda haver algo para acordar no futuro.

Na referida cláusula 22ª refere-se que a ré pode fazer alterações de construção sem que a outra parte contratual possa recusar a transacção, o que aponta no sentido de haver ainda acordo a fazer no futuro que as partes denominaram “transacção” e que não podia ser recusado com determinado fundamento.

A cláusula 9ª aponta também para que as partes quisessem ainda novo contrato. Com efeito, estabeleceram condições onerosas para a cessão da posição contratual. Ora, se as partes já considerassem a propriedade da fracção na esfera jurídica do “comprador”, porque considerariam que este não era dono integral e não podia transferir para terceiro sem o consentimento da ré e sem a remunerar?

Este “mecanismo” de cessão da posição contratual aponta no sentido de que, no

⁸ “...haveria, nos contratos mistos, que descobrir qual o elemento típico relevante. A regulamentação global seria a própria desse elemento” – Menezes Cordeiro, Direito das Obrigações, 1º Volume, 1987, p.427.

entendimento das partes contratantes, a ré não se desligou da prestação característica do contrato-promessa que é celebrar outro contrato e que, por isso, receberá comissão para celebrar esse novo e futuro contrato com terceiro, não se tratando apenas de uma modificação subjectiva do mesmo contrato. Se na vontade real dos contraentes a ré já nada tivesse a ver com a fracção autónoma em causa nem com a prestação característica do contrato promessa, a comissão que recebeu (ou tem direito a receber) por consentir na cessão da posição contratual seria incompreensível na economia do contrato. De facto, as partes não estabeleceram a necessidade de consentimento e de pagamento de comissão para as vendas posteriores à celebração da escritura pública de compra e venda, o que aponta para que, no espírito dos contraentes, a situação negocial é diferente antes e depois da escritura, porque a fracção está em esferas jurídicas diferentes nesses dois momentos.

Se as partes considerassem que celebraram um contrato de compra e venda de bem futuro não era necessário regular a cessão da posição contratual que regularam. O comprador de bem futuro pode vender a coisa como pode o comprador de bem já existente. O proprietário que adquiriu por contrato não transmite a sua posição contratual quando vende. Não transmite um crédito, mas transmite um direito real, ainda que futuro, ainda que suspenso. Se as partes sentissem que a fracção autónoma já pertencia aos autores em termos de direito real futuro, não colocariam qualquer entrave a que os autores vendessem, também como bem futuro. A justificação que a ré dá (conhecer a quem deveria entregar a fracção) não basta na perspectiva do normal declaratório para o pesado e caro mecanismo contratual estabelecido no caso de os autores já se sentirem proprietários, apesar de terem suspensa a aquisição do direito de propriedade. Até porque a ré estava totalmente garantida face à falta de pagamento, pois faria suas as quantias que já lhe haviam sido pagas (cláusula 5ª do contrato em análise).

Se a ré vendeu bem futuro, como defende, os autores também poderiam fazer o mesmo e vender o seu bem futuro sem necessidade de “autorização” da ré. A ré também não pediu autorização a ninguém para vender um bem futuro de que seria proprietária quando o construísse. Porque necessitavam os autores de “autorização” se eram tão proprietários futuros como a ré? É esta falta de explicação para a desconsideração da qualidade jurídica real dos autores face a bens futuros que tem de levar o declaratório normal a concluir que, afinal, os autores e a ré consideraram que os autores apenas tinham direito de crédito e poderiam ceder a posição contratual do contrato gerador desse direito de crédito, mas não podiam vender bens futuros porque estes bens eram alheios, porque eram da ré. Ao regularem a cessão da posição contratual, as partes deixam entender que consideraram que a posição dos autores que podia ser cedida era uma posição creditícia e não uma posição real. Isto é, que os autores tinham um direito de crédito, um direito ao cumprimento de uma promessa de contratar, e não um direito real, ainda que futuro e em suspensão. Ao regularem a cessão de um crédito (posição contratual) as partes deixam entender ao declaratório normal que consideravam que os autores não tinham ainda um direito real sobre coisa futura. Deixam entender que os autores não podem transmitir a coisa futura (o seu direito real sobre ela), mas apenas podem transmitir a promessa da ré (um direito sobre a ré não um direito sobre a coisa futura).

É esta engrenagem negocial aliada à denominação que as partes deram ao contrato que celebraram que deve levar o “normal declaratório” a considerar que a prestação característica que a ré assumiu foi celebrar um contrato no futuro com o

promitente originário ou com aquele a quem fosse cedida a posição contratual de promitente-comprador.

Em conclusão, dir-se-á que o sentido com que deve valer juridicamente a declaração negocial quanto às prestações acordadas só é reconduzível ao tipo contratual de contrato-promessa.

- d) - Da indemnização por incumprimento definitivo do contrato-promessa.*
- i - Da existência de obrigação de indemnizar.*

Estando decidido no despacho saneador que houve incumprimento culposos da ré, basta que haja danos na esfera jurídica dos autores 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 os autores contrataram a aquisição de duas fracções autónomas de um imóvel e pagaram uma parte do preço sem nada terem recebido em troca, é forçoso concluir que sofreram danos decorrentes do incumprimento da ré, pois que os autores pagaram para adquirir e nada adquiriram.

Assim, não são necessárias outras considerações para se concluir que existe na esfera jurídica da ré a obrigação de indemnizar os autores, sendo a controvérsia essencialmente respeitante ao valor da indemnização. E esta conclusão é afirmada sem necessidade de discussão sobre a existência de sinal penitencial, aquele sinal acordado pelas partes como “preço do arrependimento”, o qual torna lícita a desvinculação unilateral do normal dever de cumprimento do contrato.

ii - A distribuição do risco contratual em caso de perturbação do plano contratual em consequência da superveniência da impossibilidade da prestação.

A ré, quer na sua contestação, quer nas suas alegações de Direito faz referência à distribuição ao risco contratual para concluir que deve ser chamado o instituto do enriquecimento sem causa para solução do caso sub judice.

Porém, tendo já sido decidido no despacho saneador que a impossibilidade da prestação é imputável à ré não se vê que haja mais lugar à ponderação de repartição do risco da prestação nem do risco de utilização.

Como regra geral, o risco de prestação corre por conta do devedor e o risco de utilização corre por conta do credor⁹. Se alguém se compromete a construir e vender um imóvel para fins comerciais e se, entretanto, aumenta o preço dos materiais de construção e é publicada uma lei que obriga ao fecho dos estabelecimentos comerciais todos os dias da parte da tarde, o risco da subida do preço (risco de prestação) corre por conta do construtor vendedor e o risco de arrendar por renda inferior (risco de utilização) corre por conta do comprador.

O mesmo se passa em caso de a perturbação do plano contratual advir da impossibilidade superveniente da prestação imputável ao credor ou ao devedor (arts. 784º, nº 2 e 790º, nº 2 do CC).

Às referidas regras escapam os contratos aleatórios em que as partes ou a natureza do contrato repartem de forma diferente os riscos contratuais¹⁰. Porém, nada nos presentes autos permite qualificar como aleatórios os contratos celebrados entre os

⁹ Baptista Machado, Rico contratual e Mora do Credor, Obra Dispersa, 1991, p. 274.

¹⁰ Baptista Machado, op. cit., p. 272.

autores e a ré. Nada permite concluir que o risco de não ser possível construir tivesse sido convencionalmente atribuído a qualquer das partes. Acresce ainda que, se se atribuir o risco contratual aos autores, então nada têm a receber, nem pelo regime da resolução contratual, nem pelo regime do sinal, nem pelo regime do enriquecimento sem causa, nem por qualquer outro. Perdem o que prestaram¹¹. Exceptuam-se os casos dos vícios contratuais e afins.

Estando decidida a questão da imputabilidade da causa da impossibilidade superveniente da prestação e não se tratando de contrato aleatório, não há que ponderar a repartição do risco contratual.

iii. – Do montante da indemnização.

É nesta questão que é maior a divergência entre as partes.

Os autores alegam que foi prestado sinal no montante de HKD2.208.000,00 e pretendem receber o dobro do referido sinal, com acréscimo de MOP.800,00 que pagaram a título de emolumentos. Já a ré diz que não foi prestado qualquer sinal, mas que foi paga a título de preço a referida quantia de HKD2.208.000,00, a qual deve ser devolvida em singelo.

O princípio geral 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 delimita o valor da indemnização, o valor que terá a obrigação de indemnizar originada pelo incumprimento culposo. É o que dispõe o art. 436º do CC.

iii.1 – Da existência de convenção de sinal.

Há, pois, antes de mais, que apurar se foi acordado sinal no caso em apreço.

O sinal é um elemento eventual do conteúdo do negócio jurídico¹². 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 contratantes¹³.

Se os autores pretendem ser indemnizados segundo o regime do sinal,

¹¹ Assim como também perderiam se se entendesse que celebraram contrato de compra e venda de bens futuros com carácter aleatório (art. 870º, nº 2 do CC).

¹² 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.

¹³ 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.

cabe-lhes, nos termos do art. 335º, nº 1 do CC, alegar e provar, entre o mais, os factos 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 os autores entregaram à ré, promitente-vendedora, determinada quantia em dinheiro no âmbito dos contratos promessa que ambos 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 6º da base instrutória). Tem a ré de ver esta questão decidida em sentido contrário à sua pretensão. Com efeito, a ré logrou apenas provar que o contrato que celebrou refere a palavra preço, não constituindo tal facto “prova do contrário” do facto presumido. Isto é, não é prova de que as partes não quiseram atribuir carácter de sinal.

Mas dir-se-á ainda que do contrato-promessa sub judice consta que as partes quiseram que as quantias pagas pelo promitente-comprador ao promitente-vendedor sejam consideradas sinal. Com efeito, na cláusula 5ª do contrato referido diz-se que a falta de pagamento pelos autores das prestações do preço acordado implica a perda da quantia já paga. Trata-se do regime supletivo do sinal, pelo que parece clara a vontade das partes no sentido de terem pretendido constituir sinal.

Mas, em caso de dúvida sobre o sentido que atribuiria o “declaratório normal”, deve, para se apurar o sentido com que a vontade declarada das partes deve valer, ponderar-se a medida em que o princípio do equilíbrio das prestações intervém na fixação do valor da vontade negocial declarada quando se desconhece a vontade real.

Se é certo que não é determinante para qualificar o acordo das partes o facto de as partes terem denominado como contrato-promessa aquele acordo que celebraram, é igualmente certo que não é determinante para fixar o sentido com que deve valer a declaração negocial o facto de terem denominado de depósito a quantia monetária entregue pelos autores à ré em cumprimento do acordo que celebraram.

Se a vontade real dos contraentes é conhecida pelo declaratório, é ela que deve vincular os declarantes (nº 2 do art. 228º do CC). Se essa vontade real não é conhecida, é a vontade declarada que vai determinar quais os vínculos contratuais que as partes devem cumprir. Para saber em que sentido a vontade declarada vincula é necessário interpretá-la, ou seja, avaliá-la intelectivamente para lhe apreender o sentido vinculador.

A ré nas suas doudas alegações de Direito apontou o percurso intelectual que, em seu entender, deve ser percorrido para alcançar aquele sentido vinculador. Mas não atendeu ao princípio do equilíbrio das prestações, o qual diz que, em caso de dúvida, o sentido da declaração é o mais equilibrado nos negócios onerosos, como é o dos autos.

Ora, se em caso de incumprimento dos autores a ré é indemnizada em “dois milhões”, qual será a vontade negocial que deve valer em caso de incumprimento da ré? Deve pagar apenas se se enriqueceu e só na medida do seu enriquecimento? Ou deve

também ter uma pena e pagar o mesmo que os autores ou outra quantia, mas uma pena? Parece que o princípio do equilíbrio das prestações impõe que se conclua que as partes estabeleceram penas para ambas e que quiseram que a quantia entregue pelos autores fosse a medida da pena de ambas em caso de incumprimento definitivo.

As partes não estipularam que em caso de incumprimento dos autores a ré podia recorrer à acção de execução específica, nem à acção de condenação, nem à resolução do contrato com restituição do que foi prestado e indemnização dos danos efectivos. Estipularam o regime do sinal segundo o qual, em caso de incumprimento daquele que o prestou, aquele que o recebeu fica com ele para si sem direito a outra indemnização excepto se sofrer danos manifestamente superiores.

Na dúvida, o princípio do equilíbrio das prestações “manda” que se atribua valor à declaração negocial das partes no sentido de ter sido estipulado sinal.

Assim, mesmo que não se qualifique o contrato como contrato-promessa, há-de a quantia entregue ser qualificada de sinal de acordo com o sentido com que deve valer juridicamente a declaração negocial das partes.

Portanto, mesmo sem a presunção legal referida, sempre a vontade das partes deve ser interpretada no sentido de terem convencionado sinal.

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

iii.2 – Da indemnização por despesas com emolumentos para celebração do contrato e da redução equitativa do valor da indemnização predeterminada por referência ao valor do sinal.

“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. Como se disse, as partes já não disputam esta questão e é evidente na factualidade provada que a prestação prometida pela ré deve considerar-se impossível actualmente.

Está também demonstrado que a ré recebeu o sinal.

Foi já decidido no despacho saneador que a causa do incumprimento não é imputável a terceiro e que é imputável à ré a título de culpa, ainda que presumida. E também já atrás foi decidido que o incumprimento culposo da ré confere aos autores 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 a ré de pagar à autora um montante igual ao do sinal que recebeu?

A natureza confirmatória do sinal.

O dever de pagar quantia igual ao sinal tem uma justificação:

- Ou o sinal foi estabelecido pelos contraentes como “preço do arrependimento” e o contraente paga em cumprimento do que acordou, sendo-lhe lícito desvincular-se da

promessa sem que isso implique incumprimento dessa promessa (sinal penitencial);

- Ou o sinal não foi estabelecido como penalização pela desvinculação lícita mas visou confirmar a intenção de contratar e, nesse caso de sinal confirmatório, o valor do sinal é o valor e o limite prévia e supletivamente tabelados da indemnização por incumprimento ilícito, uma vez que “o devedor que falta culposamente ao cumprimento da obrigação torna-se responsável pelo prejuízo que causa ao credor” (art. 782º do CC).

No caso de contrato-promessa de compra e venda de prédio ou de sua fracção autónoma, como é o que vigorou entre a autora e a ré, não é admissível sinal apenas penitencial se o promitente adquirente recebeu a coisa prometida vender, porque, nesse caso, o promitente-fiel tem sempre direito ao cumprimento, ainda que mediante recurso à acção de execução específica¹⁴.

É discutível se o sinal tem um regime unitário ou se tem um regime quando estabelecido pelas partes com funções confirmatórias e outro regime quando estabelecido apenas com funções penitenciais do arrependimento¹⁵. “O critério de qualificação do sinal como confirmatório ou penitencial é o critério da licitude ou da ilicitude da recusa de cumprimento”¹⁶.

É a vontade das partes quem determina se o sinal é penitencial e preço de arrependimento ou se é confirmatório e valor supletivo da indemnização por incumprimento. Só interpretando a vontade negocial das partes se pode saber se quiseram estabelecer sinal penitencial ou confirmatório¹⁷. Em caso de dúvida, o sinal deve ter-se como de natureza confirmatória porque a regra é a de que as partes quando celebram um contrato se vinculam de modo irrevogável e não de modo a que se possam desvincular livremente pagando o sinal penitencial: “o contrato deve ser pontualmente cumprido, e só pode modificar-se ou extinguir-se por mútuo consentimento dos contraentes ou nos casos admitidos na lei”¹⁸.

No caso em apreço, atenta a escassez de factos que permitam saber a vontade das partes, o sinal estabelecido contratualmente tem, pois, natureza confirmatória, pelo que é a medida da indemnização devida pelo incumprimento da promessa da ré.

Conclui-se, pois, que no caso dos presentes autos o sinal convencionado e constituído não é o preço que as partes estabeleceram no âmbito da sua autonomia privada como contrapartida do direito a desistir da celebração do contrato prometido. O sinal é aqui a medida da indemnização por incumprimento, predeterminada por norma supletiva.

¹⁴ Art. 820º, nº 2 do CC.

¹⁵ Nuno Miguel Pinto Oliveira, Ensaio Sobre o Sinal, 90.

¹⁶ Nuno Miguel Pinto Oliveira, Ensaio Sobre o Sinal, 103.

¹⁷ “Problema de interpretação da vontade das partes é também a questão da natureza (confirmatória ou penitencial) do sinal: se a intenção dos contraentes foi a de confirmar o contrato... haverá sinal confirmatório; se, inversamente, as partes quiseram reservar ... a faculdade de retratação ou de recesso do contrato, haverá sinal penitencial. É a liberdade contratual que molda o carácter do sinal, cabendo ao tribunal apurar se as partes quiseram um ou outro - Calvão da Silva, Sinal e Contrato Promessa, 11ª edição, p. 94.

¹⁸ Art. 400º do CC. Também no sentido de o sinal ser “naturalmente” e presumidamente confirmatório, Professor Manuel Trigo, Lições de Direito das Obrigações, p. 167 e Calvão da Silva, op. cit, pgs. 94 e 95. No mesmo sentido, Acórdãos do Venerando TSI, nº 1002/2015, de 17/03/2016, Relator: Dr. Lai Kin Hong e nº 327/2017, de 4/4/2019, Relator: Dr. Fong Man Chong.

Da indemnização das despesas pagas a título de emolumentos.

Quando os danos efectivos sejam consideravelmente superiores ao valor do sinal, o montante da indemnização deve ser o do dano efectivo e não o do sinal. É o que se dispõe no nº 4 do art. 436º do CC¹⁹.

Os autores pretendem ser indemnizados por MOP.800,00 que despenderam com emolumentos. Não é, claramente, um caso de dano consideravelmente superior ao valor do sinal. Está “coberto pelo sinal” e não é autonomamente indemnizável.

Não procede esta parte da pretensão dos autores.

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

“A pedido do devedor, a pena convencional pode ser reduzida pelo tribunal, de acordo com a equidade, quando for manifestamente excessiva, ainda que por causa superveniente...” (art. 801º, nº 1 do CC).

Este normativo rege directamente a cláusula penal, a pena convencional pelas partes para sancionar o incumprimento. É aplicável ao sinal com as necessárias adaptações²⁰, sendo que o sinal, mesmo sendo confirmatório, também funciona, ainda que supletivamente, como pena aplicável ao incumprimento²¹. Mas trata-se de uma pena hoje quase meramente indicativa, pois que se houver dano excedente consideravelmente superior ao sinal, a indemnização por incumprimento fica no montante do dano efectivo e não no montante do sinal e se o dano for manifestamente inferior ao sinal a indemnização já não é reconduzida ao dano efectivo, mas reduzida a um limite equitativo.

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

Vejamos então.

De certo modo, em matéria de princípio dispositivo a equidade opera com limites menos rígidos que a aplicação dos critérios de decisão normativos, designadamente nos casos dos limites do pedido e da alegação. Pode, pois, ser ponderado em sede de equidade o interesse contratual positivo normal, mesmo que não tenha sido alegado em factos nem consubstanciado no pedido, como ocorre no caso dos autos em que os autores se limitam a peticionar o sinal em dobro acrescido de dois danos emergentes

¹⁹ “...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.

²⁰ Art. 436º, nº 5 do CC: “É igualmente aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 801.º”

²¹ Nuno Manuel Pinto Oliveira, Ensaio Sobre o Sinal, fala em sinal confirmatório-penitencial.

autónomos ligados ao interesse contrstual negativo e sem peticionar lucros cessantes ligados ao interesse contratual positivo.

A equidade serve de critério para decidir se a indemnização deve ser reduzida e, em caso de se concluir que há lugar à redução, serve ainda de medida dessa redução.

Cabe, pois, aferir se a pena convencional determinada pelo sinal é manifestamente excessiva em relação aos danos efectivos que os autores sofreram (se os referidos limites determinados pelo princípio do pedido e da alegação). O dano efectivo é o limite mínimo da redução equitativa, como ficou dito.

O ónus da prova.

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

No presente caso, cabe à 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.

No que tange ao dano efectivo, a ré limitou-se a dizer que, devido à impossibilidade superveniente da prestação, os autores vão adquirir uma fracção autónoma equivalente a uma das duas que contrataram com a ré. Sendo assim, sempre os autores continuarão a ficar privados de uma fracção que teriam se a ré cumprisse o acordado.

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.

Tem razão a ré quando diz que deve ser ponderado nesta sede que os autores para poderem usufruir das fracções prometidas vender ainda teriam de despende 70% do preço que acordaram pagar.

No entanto, tem também de ponderar-se que foi por razões imputáveis à ré que os autores não tiveram hipótese de adquirir e que, se tivessem podido fruir das duas fracções autónomas em causa desde a data em que lhes deveriam ser entregues nos termos acordados, há cerca de 7 anos, teriam a hipótese de obter um valor que não seria muito inferior ao valor do sinal. A perda de tal hipótese é um dano e esse dano corresponde à diferença entre a situação actual dos autores e a que teriam se não fosse o "incumprimento" da ré (Art. 560º, nº 5 do CC). Acresce que, mesmo que os autores adquiram uma fracção autónoma, sempre continuarão privados da outra que também pretendiam adquirir.

Não está, pois, demonstrado nos autos que o valor do sinal é manifestamente excessivo em relação ao valor dos danos efectivamente sofridos pelos autores, razão por que não há lugar à pretendida redução equitativa da indemnização determinada pelo valor do sinal.

e) - *Da mora na obrigação de indemnizar.*

a. *O início da mora.*

A autora pretende a condenação da ré no pagamento de juros de mora à taxa

legal das obrigações de natureza comercial, contados sobre a quantia em que a ré for condenada, desde a declaração de caducidade do contrato de concessão até integral pagamento. A ré entende que é a citação que determina o início da mora.

A indemnização moratória pressupõe a mora do devedor e esta só ocorre quanto às obrigações puras e líquidas, como é a da ré, no momento da interpelação (art. 794º, nºs 1 e 4 do CC).

A citação tem valor de interpelação (art. 794º, nº 1 do CC e art. 565º, nº 3 do CPC).

A mora ocorreu, pois, com a citação.

b. 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 dos autores 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.

V – DECISÃO.

Pelo exposto, julga-se a acção parcialmente procedente e, em consequência, condena-se a ré a pagar aos autores a quantia de HKD4.416.000,00 (quatro milhões, quatrocentos e desasseis mil dólares de Hong Hong), acrescida de juros contados à taxa legal desde a data da citação da ré até integral pagamento.

Custas a cargo de autores e ré na proporção do respectivo decaimento.

Registe e notifique.

Quid Juris?

Relativamente às questões levantadas no recurso, tal como se refere anteriormente, o TSI já teve oportunidade de se pronunciar, nomeadamente nos processos nº 220/2024, em que fica consignado o seguinte entendimento:

“Do conteúdo acima transcrito, pode-se ver que o Tribunal a quo já fez uma argumentação detalhada sobre a responsabilidade da 1.ª Ré pelo incumprimento, com a qual concordamos, pelo que, conforme o princípio da economia processual e o artigo 631.º, n.º 5 do Código de Processo Civil, nega provimento ao recurso nesta parte, remetendo para o entendimento e os fundamentos acima referidos.

De facto, este Tribunal já tem salientado muitas vezes nos processos envolvidos no caso de “[Edifício]” (cfr. acórdãos do TSI nos processos n.ºs

1142/2019, 1145/2019, 1150/2019 e 1192/2019), a RAEM estabeleceu a relação jurídica só com a concessionária do terreno, ora 1.ª Ré do presente processo; todos os actos relacionados com a concessão do terreno foram praticados para com a concessionária do terreno/1.ª Ré. Assim sendo, mesmo que se suponha que tais actos lesem os direitos e interesses da concessionária do terreno/1.ª Ré, como por exemplo, a impossibilidade de aproveitamento do terreno dentro do prazo conduz à obrigação de indemnizar ao promitente-comprador, só pode a concessionária do terreno/1.ª Ré reclamar a indemnização junto da RAEM depois de cumprir a sua obrigação de indemnizar, não podendo o promitente-comprador reclamar directamente junto da RAEM a responsabilidade por indemnização pela violação, por parte da concessionária do terreno/1.ª Ré, do contrato-promessa de compra e venda celebrado entre si.

Só nos casos em que ocorra abuso do direito ou em casos particularmente escandalosos deve a RAEM assumir a responsabilidade por indemnização, porém, não se verificam estas situações no presente caso.

4. Do montante da indemnização:

A 1.ª Ré entendeu que a falta de cumprimento de contrato não lhe é imputável, pelo que, deve apenas responder pela restituição nos termos prescritos para o enriquecimento sem causa (artigo 784.º, n.º 1 do Código Civil).

Além disso, também entendeu que mesmo que se supõe que esta tenha culpa no incumprimento do contrato em apreço, a indemnização equivalente ao sinal em dobro é manifestamente excessiva, devendo ser reduzida seguindo a equidade.

Na parte acima referida, já provámos que a 1.ª Ré tem que responder pelo incumprimento do contrato, pelo que, não é aplicável o artigo 784.º, n.º 1 do Código Civil que consagra a restituição nos termos prescritos para o enriquecimento sem causa.

Quanto ao montante da indemnização, ao abrigo do artigo 3.º do Código Civil, os tribunais só podem resolver seguindo 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 artigo 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 ao tribunal reduzir o montante da indemnização pelo incumprimento contratual seguindo a equidade quando entender excessivo o montante da indemnização.

Assim sendo, temos que considerar o prejuízo concretamente sofrido pelos Autores, isto é, quanto é que eles totalmente pagaram para adquirir a referida posição contratual, no sentido de decidir se é aplicável a equidade para a redução.

No caso em apreço, os Autores pagaram ao promitente-comprador originário, G (庚), HKD2.356.000,00 (900.000 + 1.456.000) para adquirir a referida posição contratual de promitente-comprador.

Caso se calculem os juros de 8 anos (2012 – 2019) à taxa média anual de 3,5%, os juros que podem receber são de HKD659.680,00, isto é, no total de HKD3.015.680,00.

O montante da indemnização do sinal em dobro que os Autores podem receber é de HKD2.292.000,00 (1.146.000 x 2), montante esse não é superior ao acima referido.

Daí pode-se ver que o Tribunal a quo andou bem ao não reduzir o montante da indemnização seguindo a equidade, devendo ser mantido.

*

IV. Decisão

Pelos acima expostos, julga improcedente o recurso interposto pela 1.ª Ré, mantendo-se a decisão do Tribunal a quo.

*

Custas pela 1.ª Ré.

Notifique.”

Ora, bem vistas as coisas, é de verificar-se que, praticamente, todas as questões levantadas pelo Recorrente já foram objeto de reflexões e decisões por

parte do Tribunal recorrido, e nesta sede, não encontramos vícios que demonstrem a incorrecta aplicação de Direito, muito menos os alegados vícios invalidantes da decisão atacada.

Nesta sede, limitamo-nos a frisar os seguintes aspectos:

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 “indescupavel”, o que deve relevar para cumprir as sanções contratuais!

4) – Ora no caso em exame, como o primitente-comprador é sempre o mesmo, não tendo ele cedido a posição a terceiro, e o seu pedido é tão singelo: restituição do sinal em dobro, e não se encontram motivos que demonstrem que tal restituição 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.

Perante o decidido e o fundamentado do Tribunal recorrido, é da nossa conclusão 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, julgando-se improcedente o recurso interposto pela Recorrente.

*

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 primitente comprador ao primitente 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 - Em caso de dúvida sobre o sentido que atribuiria o “declaratório normal”, deve, para se apurar o sentido com que a vontade declarada das partes deve valer, ponderar-se a medida em que o princípio do equilíbrio das prestações intervém na fixação do valor da vontade negocial declarada quando se desconhece a vontade real. As partes não estipularam que em caso de incumprimento dos Autores a Ré podia recorrer à acção de execução específica, nem à acção de condenação, nem à resolução do contrato com restituição do que foi prestado e indemnização dos

danos efectivos. Estipularam o regime do sinal segundo o qual, em caso de incumprimento daquele que o prestou, aquele que o recebeu fica com ele para si sem direito a outra indemnização excepto se sofrer danos manifestamente superiores. Face ao expendido, deve concluir-se que foi acordado sinal no caso em apreço.

VII - Em face da ausência de factos essenciais, cujo ónus cabe aos Autores, não pode considerar-se aqui demonstrado o dano excedente alegado pelo mesmo e reportado à diferença entre o valor actual da fracção prometida vender e o preço da prometida venda. Não pode o tribunal conhecer de outro eventual dano não alegado pelos Autores para aferir se esse dano excede consideravelmente o valor do sinal e se, por isso, é indemnizável, nomeadamente não pode o tribunal ponderar eventual dano decorrente da privação durante vários anos do uso do imóvel prometido vender. Com efeito, esse dano não foi processado em discussão contraditória e não foi colocado à apreciação do tribunal, pelo que seriam excedidos os poderes de cognição do tribunal (arts. 563º, nº 3 do CPC).

VIII - 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.

IX - 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 do autor e para sancionar a culpa pelo incumprimento. No que tange ao dano efectivo, a Ré limitou-se a dizer que, devido à impossibilidade superveniente da prestação, os Autores vão adquirir fracções autónomas equivalentes às que contrataram com a Ré e que terá um valor de mercado superior ao preço acordado.

X - 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. No entanto, tem de ponderar-se que foi por razões

imputáveis à Ré que o autor não teve hipótese de adquirir atempadamente a fracção autónoma prometida e que, se tivesse podido fruir dela desde a data em que lhe deveria ser entregue nos termos acordados, há cerca de sete anos, teria a hipótese de ter obtido e continuar a obter até à data, ainda desconhecida, em que receberá a “fracção sucedânea” um valor que não será muito inferior ao valor do sinal. A perda de tal hipótese é um dano e esse dano corresponde à diferença entre a situação actual do autor e a que teria se não fosse o “incumprimento” da ré (Art. 560º, nº 5 do CCM). Não está, pois, demonstrado nos autos que o valor do sinal é manifestamente excessivo em relação ao valor dos danos efectivamente sofridos pelos Autores, razão por que não há lugar à pretendida redução equitativa da indemnização determinada pelo valor do sinal.

*

Tudo visto e analisado, resta decidir”; (cfr., fls. 1584 a 1597-v).

Pois bem, como se referiu, (e se deixou transcrito), o Acórdão agora recorrido do Tribunal de Segunda Instância confirmou o antes pelo Tribunal Judicial de Base assumido entendimento no sentido de “condenar a ré a pagar aos autores a quantia de HKD4.416.000,00 (quatro milhões, quatrocentos e dezasseis mil dólares de Hong Kong), acrescida de juros contados à taxa legal desde a data da citação da ré até integral pagamento”;

 (cfr., fls. 1409 a 1427).

E, como igualmente resulta das conclusões do presente recurso, volta a R., ora recorrente, a bater-se pelos seus pontos de vista, tanto no

que toca ao seu “*recurso interlocutório*”, como no seu “*recurso da sentença final*”, onde se decidiu pela sua condenação como atrás se deixou transcrito.

— Começemos pelo “*recurso interlocutório*”.

Aqui, insurge-se a R., ora recorrente, contra a decisão (interlocutória) que não acolheu a sua alegada “*impossibilidade superveniente de cumprimento do contrato se dever a terceiro*”, afirmando também que se vedou a sua possibilidade de “*discussão de factos que podem, pelo menos, contribuir para uma aferição do grau de culpa do devedor quando se profere uma decisão com base em critérios de equidade*”.

Ora, com todo o respeito, não se mostra de acolher o assim pretendido.

Com efeito, independentemente do demais, só com alguma imaginação é que se poderia eventualmente acolher a tese da ora recorrente quanto à sua alegada “*impossibilidade de cumprimento do*

contrato dos autos se dever a terceiro”, bastando uma mera leitura à “matéria de facto” dada como provada e atrás retratada, para se concluir que se impõe afastar tal entendimento; (e, se tal não bastasse, importa então recordar que por Acórdão deste Tribunal de Última Instância de 23.05.2018, Proc. n.º 7/2018, decidida ficou esta mesma questão da – inexistência da – responsabilidade da R.A.E.M. quanto à falta de aproveitamento do terreno que à recorrente foi concedido, e onde esta se propunha construir o “complexo habitacional” que incluía as “fracções F e G do bloco X”, objecto do “contrato” que celebrou com os AA. e que constitui a “origem” – e “causa” – dos inúmeros litígios como o dos presentes autos).

E, nesta conformidade, e tal como já se decidiu em dezenas de outros processos em que se colocou “idêntica questão” e que correram termos pelas várias Instâncias Judiciais locais, mais não se mostra de dizer sobre esta matéria, dando-se também aqui como integralmente reproduzido o que sobre o mesmo “tema” se consignou no Acórdão de 20.03.2026, Proc. n.º 100/2024, (cuja cópia se junta para os efeitos tidos por convenientes).

— Quanto ao “*recurso da sentença final*” com a qual se proferiu a atrás referida condenação da R., ora recorrente.

Pois bem, como se colhe do “pedido” pelos AA. deduzido a final da sua petição inicial, pretendiam os mesmos a “resolução dos contratos-promessa celebrados por impossibilidade de cumprimento imputável à R.”, e que, conseqüentemente, (e nomeadamente), fosse esta “condenada a lhes pagar o dobro do sinal, no montante de HKD\$4.416.000,00, (ou MOP\$4.548.480,00), e juros”, visto estando também que, (nesta parte), e nos termos consignados, mereceu tal pretensão total procedência.

Ora, com o seu recurso, diz – em síntese – a R., ora recorrente, que o “contrato” com os AA. celebrado era antes um “*contrato sobre bens futuros*”, (e não, como entendido foi, um “*contrato-promessa de compra e venda*”), que a quantia que nos termos do acordado lhe foi entregue era um (mero) “*depósito*”, (e não “*sinal*”), e que, seja como for, excessiva é a quantia em que foi condenada a pagar aos AA. – no caso, o “*dobro do sinal*”, no valor de HKD\$4.416.000,00 – afigurando-se-lhe mais justa uma indemnização global no montante de HKD\$3.000.000,00.

Quid iuris?

Como se nos mostra óbvio, também aqui não se pode reconhecer qualquer razão à R., ora recorrente.

Na verdade, e como atrás se referiu, relativamente às fracções autónomas integrantes do “complexo habitacional” que a R. se propunha construir, muitos contratos-promessa de compra e venda idênticos ao ora em causa celebrou a mesma com promitentes compradores, (mais de 3000), e dado o seu incumprimento, algumas (boas) dezenas de processos já foram objecto de apreciação e decisão pelo Tribunal Judicial de Base, Tribunal de Segunda Instância, e por este Tribunal de Última Instância.

Verificando-se que em todos eles invocou, (e invoca), a R., a mesma ordem de razões quanto à “*natureza do contrato*”, o mesmo sucedendo quanto ao “*sinal*” e “*montante de indemnização*”, impõe-se-nos aqui dar aplicação prática ao “princípio da economia processual”, pois que, exactamente, sobre as aludidas “questões”, já teve este Tribunal de Última Instância oportunidade de reflectir e decidir (de

forma repetida), podendo-se, para tal, cfr., v.g., o Acórdão de 20.03.2026, Proc. n.º 100/2024, cujo teor aqui se dá como integralmente reproduzido para todos os efeitos legais, e cuja cópia se irá juntar aos presentes autos.

De facto, tais questões foram todas elas já adequadamente ponderadas e apreciadas, e, mantendo-se-nos inteiramente válido o que no dito veredicto se consignou, inútil é aqui repetir e reproduzir o que então se consignou.

Reconhece-se, obviamente, que em face da “situação concreta” retratada em sede da matéria de facto dada como provada em cada processo, diferenças existem, ou podem existir, nomeadamente, quanto ao “montante da indemnização” a arbitrar.

Porém, verifica-se que a situação dos presentes autos não contém qualquer elemento (especialmente) relevante de forma a justificar o afastamento do entendimento por este Tribunal de Última Instância assumido no que respeita à referida “indemnização”, e que, no fundo, corresponde ao “dever da R. pagar o dobro do sinal”, e que, como se viu, foi exactamente o que neste processo decidido foi pelo Tribunal Judicial

de Base e Tribunal de Segunda Instância, desnecessárias se nos apresentando, assim, mais alongadas considerações para se julgar improcedente o recurso pela mesma R. interposto.

Decisão

4. Em face do que se deixou exposto, em conferência, acordam negar provimento ao recurso, confirmando-se o Acórdão recorrido do Tribunal de Segunda Instância.

Custas pela recorrente com taxa de justiça que se fixa em 15 UCs.

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