

Processo n.º 68/2026 (Autos de recurso jurisdicional em matéria cível)

Decisão recorrida proferida no processo nº CV4-18-0022-CAO

Relator: Jerónimo A. Gonçalves Santos

Data : 16 de Julho de 2026

Descritores:

- Impossibilidade superveniente da prestação.
- Redução equitativa da indemnização correspondente ao sinal.
- início da contagem de juros de mora.

SUMÁRIO

A indemnização predeterminada pelo valor do sinal prestado deve ser reduzida segundo juízos de equidade se o valor em causa for manifestamente excessivo para reparar o dano efectivamente sofrido pelo contraente lesado e para sancionar a culpa do contraente lesante.

Jerónimo Alberto Gonçalves Santos

Processo nº 68/2026

Recorrente: **Sociedade de Importação e Exportação A Lda. (A 洋行有限公司)**

Recorrida: **B**

Acordam no Tribunal de Segunda Instância da RAEM

I – RELATÓRIO.

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

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

A recorrente contestou a referida acção onde era ré e, no que aqui ainda releva, disse que, caso se entenda que é devida indemnização, esta não deve corresponder ao sinal em dobro nem aos danos que alegadamente excedem o valor do sinal, mas ser reduzida segundo juízos de equidade, uma vez que a sua culpa, caso exista, é diminuta e a autora recorrida vai receber, por causa da impossibilidade da prestação, uma fracção autónoma idêntica à acordada, no âmbito de um programa criado pelo Governo da RAEM.

Realizado julgamento, foi depois proferida sentença a fls. 1909 a 1919 que, no que aqui ainda releva, julgou que a ré tem obrigação de indemnizar a autora e fixou a indemnização no dobro do sinal prestado com juros de mora desde a citação, por entender que, apesar de a culpa da ré ser diminuta, o valor do sinal dobrado não é manifestamente excessivo para ressarcir os danos da autora.

A ali autora e aqui recorrida, não tendo sido ressarcida dos danos que alegadamente excediam o valor do contrato-promessa, não recorreu.

Não se conformando com a referida decisão, interpôs a ali ré e aqui recorrente o presente recurso invocando duas razões da sua discordância, uma independente e outra subordinada:

- Que, por razões de equidade, o valor da indemnização deve ser reduzido em relação ao valor correspondente ao dobro do sinal porquanto este valor é manifestamente excessivo para ressarcir os danos da autora, uma vez que a mesma adquiriu o direito de aquisição da chamada “fracção para troca”;

- que, sendo ilíquida a indemnização fixada por juízos de equidade, só vence juros de mora depois de proferida a sentença que a fixa.

A recorrida não respondeu ao recurso.

2. Questões a decidir.

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

Não havendo questões a conhecer oficiosamente e já não estando em discussão, designadamente, que a culpa da ré é reduzida, cabe, pois, decidir se a indemnização fixada na sentença recorrida deve ser de montante inferior ao dobro do sinal por razões de equidade, designadamente porque aquela quantia é manifestamente excessiva para ressarcir os danos da autora. Depois, caso se conclua que a indemnização deve ser fixada por equidade, caberá decidir quando se inicia a contagem dos juros de mora e, caso se conclua que foi correctamente fixada, não haverá que apreciar a questão subordinada relativa ao início da mora.

II – FUNDAMENTAÇÃO.

a) Motivação de facto.

A decisão recorrida considerou provados os seguintes factos:

1. A ré foi concessionária de um terreno onde, para fins comerciais, pretendia construir um imóvel constituído por várias fracções autónomas. (Alínea A) dos factos assentes)
2. Por acordo escrito em 12 d e Novembro de 2012 que se mostra junto a fls. 29 a 32 dos autos e cujo teor aqui se dá por reproduzido, a ré prometeu vender à autora pelo preço de HKD 7 715 000,00 uma das fracções autónomas do imóvel que pretendia construir. (Alínea B) dos factos assentes)
3. A autora pagou à ré, de forma fraccionada, a título de preço parcial da prometida venda, pelo menos, a quantia global de HKD 2 314 500,00 nas seguintes datas: 27/10/2012; 10/11/2012; 07/05/2013; 26/10/2013; 08/05/2014; e 11/11/2014. (Alínea C) dos factos assentes)
4. Presentemente a ré já não é concessionária do referido terreno. (Alínea D) dos factos assentes)
5. A concessão terminou porque foi declarada a sua caducidade com fundamento no facto de a ré não ter procedido ao aproveitamento do terreno concessionado no respectivo prazo de arrendamento de 25 anos que terminou em 25 de Dezembro de 2015. (Alínea E) dos factos assentes)
6. A Autores já declarou à ré que considerava resolvido o contrato referido em B) por considerar existir impossibilidade definitiva do seu cumprimento por culpa da ré. (Alínea F) dos factos assentes)
7. A quantia que a Autora pagou à Ré referida em C) foi de HKD2,314,500.00. (Resposta ao quesito 1º)
8. O edifício La Marina é um empreendimento também promovido pela Ré, sito na Rua Central da Areia Preta, construído em lote próximo do Lote P, com um nível de qualidade e acabamentos semelhante ao que estava projectado para o “Pearl Horizon”. (Resposta ao quesito 9º)
9. A Autora comprou em planta a fracção aqui em causa através da celebração do acordo referido em B), pagando o preço em prestações. (Resposta ao Q. 10º)
10. A Autora candidatou-se à aquisição de uma fracção autónoma ao abrigo da Lei n.º 8/2019, de 12 de Abril, por via do Despacho do CE de 30/5. (Resposta ao quesito 11º)
11. Tal requerimento foi deferido. (Resposta ao quesito 12º)
12. Tal fracção é de tipologia, área e preço equivalentes à fracção que constitui o objecto do contrato em causa nos presentes autos e está a ser construída no

terreno que foi concessionado à Ré. (Resposta ao quesito 13º)

13. A Autora apenas poderá receber do Governo tal fracção, nas condições descritas, apenas porque foi compradora, nos termos dos contratos dos autos, de fracção autónoma à Ré, que seria construída no mesmo terreno. (Resposta ao Q. 14º)
14. A Autora deveria proceder ao pagamento da 1.ª prestação relativa à habitação para troca junto da Macau Renovação Urbana, S.A. até ao dia 15/03/2024. (Resposta ao quesito 16º)
15. Até à presente data, a Autora não procedera a qualquer pagamento junto da XXX, S.A. em relação à fracção substituição. (Resposta ao quesito 17º)

b) Motivação de Direito.

1. Da obrigação de indemnizar e do respectivo montante.

Como se disse, a recorrente não controverte que tenha obrigação de indemnizar. O que a recorrente não concorda é que o montante dessa obrigação de indemnizar seja calculado pelo valor do sinal porque entende que esse valor é manifestamente excessivo para indemnizar os danos sofridos pela recorrida e para sancionar de forma adequada a culpa pela causa da impossibilidade da prestação, que é leve, pelo que a recorrente também entende que a indemnização não deve corresponder ao sinal, mas a quantia inferior encontrada por juízos de equidade. Entende a recorrente que os danos da recorrida são reduzidos pelo facto de, devido à impossibilidade da prestação da recorrente e por intervenção governamental, a recorrida adquiriu o direito de obter do Governo uma fracção autónoma idêntica à acordada e também por preço idêntico ao acordado.

Vejamos.

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

O nº 5 do mesmo art. 436º manda aplicar ao sinal, com as necessárias adaptações, o regime do art. 801º do mesmo código, o qual dispõe no seu nº 1 que “a pedido do devedor, a pena convencional pode ser reduzida pelo tribunal, de

acordo com a equidade, quando for manifestamente excessiva, ainda que por causa superveniente...”.

Devendo a indemnização fixada por juízos de equidade ser quantificada num montante que, reparando os danos efectivamente sofridos pelo lesado, sancione ainda na justa medida a culpa do lesante, há, pois que averiguar em primeiro lugar se os danos da recorrida são manifestamente inferiores ao sinal em dobro, pois que não há dúvida que a culpa da recorrente é leve.

A recorrida pagou à recorrente em 2012 a quantia de HKD2.314.500,00 e nada recebeu em troca, pelo que o seu dano é, pelo menos HKD2.314.500,00, um dano correspondente ao interesse contratual negativo.

Acresce que, caso a recorrida tivesse tido a disponibilidade da fracção autónoma contratada durante dez anos podia tê-la usado, fruído, designadamente por arrendamento, e poderia tê-la alienado com eventual lucro.

Provou-se que à recorrida foi atribuída pelo Governo da RAEM a possibilidade de adquirir, por preço idêntico ao acordado, uma fracção idêntica à que lhe seria entregue pela recorrente e provou-se também que a recorrida não procedeu ao pagamento necessário à aquisição da referida “fracção para troca”. Desconhece-se assim se a autora adquiriu efectivamente o direito de obter a “fracção sucedânea”, assim como se desconhece a razão por que a autora não procedeu ao pagamento necessário à aquisição da chamada “fracção para troca”, quer seja por eventual falta de recursos financeiros, quer seja por perda do interesse devido a alteração das circunstâncias pessoais da recorrida ou do mercado imobiliário.

Impende sobre a recorrente o ónus de alegação e de prova dos factos que permitam concluir que o valor do sinal é manifestamente excessivo para ressarcir os danos da recorrida. A falta de cumprimento do referido ónus deve levar a decisão desfavorável à pretensão da recorrente onerada, a pretensão de redução equitativa da indemnização a seu cargo.

Não pode, pois, ter-se por demonstrado que o dano da recorrida foi reduzido pelo referido programa governamental de “fracção para troca”, assim como não pode ter-se por demonstrado que foi por razão imputável à recorrida que não ocorreu a redução do seu dano.

Desconhece-se o valor do mercado de arrendamento e de venda das referida fracção, pelo que não poderá concluir-se que o valor de HKD2.314.500,00 é manifestamente excessivo para indemnizar o dano resultante para a recorrida da privação da fracção contratada.

Não procede, pois, este fundamento do recurso.

1. Do início da contagem dos juros de mora.

Como se disse, esta questão é subordinada à procedência do anterior fundamento do recurso, pelo que, não procedendo este fundamento, fica prejudicada a apreciação desta questão subordinada.

*

III – DECISÃO.

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

Custas a cargo da ré recorrente.

Registe e notifique.

RAEM, 16 de Julho de 2026

Jerónimo Alberto Gonçalves Santos

Choi Mou Pan

Fong Man Chong