

**Processo nº 100/2024**

(Autos de recurso civil e laboral)

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

**Relatório**

1. A (甲), A., propôs, no Tribunal Judicial de Base, acção declarativa de condenação em processo comum ordinário – CV1-21-0009-CAO – contra a “B”, (“乙”), R., ambas devidamente identificadas nos autos.

Alegando que adquiriu a posição contratual de

promitente-compradora num contrato-promessa de compra e venda de um imóvel que a R. havia celebrado como promitente-vendedora relativamente a uma fração autónoma de um prédio urbano que a mesma (R.) iria construir num terreno concessionado pela R.A.E.M., e cuja concessão cessou sem que o imóvel estivesse construído, (incumprindo assim, e já não podendo cumprir, a promessa por razões que lhe são imputáveis), pediu que:

- fosse declarado resolvido o referido contrato-promessa;

- fosse a R. condenada a pagar-lhe a quantia de MOP\$8.105.072,16, correspondente ao dobro da quantia que recebeu a título de sinal, (HKD\$11.336.000,00), depois de compensada com um crédito da R. sobre a própria A. (HKD3.466.997,90);

Subsidiariamente, para o caso de ser entendido que não houve pagamento de sinal, pediu que:

- fosse a R. condenada a pagar-lhe a quantia de MOP\$5.838.040,00, correspondente à quantia que recebeu a título de preço, acrescida da quantia de MOP\$249.278,60 que a A. pagou de juros em empréstimo bancário que contraiu para aquisição da posição contratual de promitente-compradora, tudo acrescido de juros de mora à taxa legal das obrigações de natureza comercial, contados desde 26.01.2016, ou de

23.05.2018 até 26.01.2021 e deduzida depois da quantia correspondente ao referido crédito compensável da R.;

Ainda subsidiariamente, para o caso de ser entendido que o incumprimento do contrato-promessa não era imputável à R., pediu a mesma A. que:

- fosse também a R. condenada a pagar-lhe a quantia de MOP\$5.838.040,00, correspondente à quantia que recebeu a título de preço, deduzida depois da quantia correspondente ao referido crédito compensável da R., pedindo, ainda, para qualquer dos casos de condenação da R., que fosse a mesma condenada no pagamento de juros de mora à taxa legal das obrigações de natureza comercial, contados sobre a quantia em que for condenada, desde a propositura da acção até integral pagamento; (cfr., fls. 2 a 34 que como as que se vierem a referir, dão-se aqui como reproduzidas para todos os efeitos legais).

\*

Oportunamente, após decisão de improcedência da pela R. invocada excepção peremptória de “*imputabilidade de impossibilidade superveniente da prestação a terceiro*”, (R.A.E.M.), e do seu recurso,

(admitido para subir com o primeiro que tivesse que subir), por sentença do M<sup>mo</sup> Juiz Presidente do Colectivo do Tribunal Judicial de Base julgou-se parcialmente procedente a acção pela A. proposta, condenando-se “a ré a pagar à autora a quantia de MOP4.000.000,00 (quatro milhões de Patacas), acrescida de juros contados à taxa legal desde a data da presente decisão até integral pagamento”; (cfr., fls. 1291 a 1319).

\*

Tempestivamente, do assim decidido recorreram a A., (**A**), e a R., (**B**), com estes dois recursos subindo ao Tribunal de Segunda Instância o aludido recurso “interlocutório” pela R. antes interposto; (cfr., nota de revisão de fls. 1657).

\*

Por Acórdão do Tribunal de Segunda Instância de 09.05.2024, (Proc. n.º 22/2024), decidiu-se:

- negar provimento ao “recurso interlocutório” e ao “recurso final”

da R.;

- julgar parcialmente procedente o “recurso final” da A., revogando a indemnização arbitrada pelo Tribunal a quo e passando a condenar a R. a pagar à A. a quantia de HKD\$5.690.000,00, (sendo os juros de mora calculados de acordo com a jurisprudência uniforme do Tribunal de Última Instância de 02.03.2011, Proc. n.º 69/2010); (cfr., fls. 1533 a 1558).

\*

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

No seu recurso, apresentou a A. (A) as seguintes conclusões:

*“1. A recorrente inconformada com a procedência parcial proferida pelo Tribunal de Segunda Instância ao seu recurso interposto, vem intentar o presente recurso.*

*2. Salvo o devido respeito pela opinião dos Venerandos Juízes do Tribunal de Segunda Instância, a recorrente é impossível de concordar com as alegações de direito, constantes das págs. 49 a 50, do acórdão do recurso do Tribunal de Segunda Instância e julga que a parte decisória do acórdão recorrido enferma do vício de erro nas interpretação e aplicação nos termos do artigo 801.º do Código Civil e do artigo*

569.º, n.º 2 do Código Comercial.

3. Quanto ao erro nas interpretação e aplicação nos termos do artigo 801.º do Código Civil, conforme o conteúdo constante no aludido acórdão recorrido, o Tribunal de Segunda Instância entendeu que, tendo em conta que a ré não cometeu deliberadamente o inadimplemento em causa, bem como pagou, em nome da autora (recorrente), a maior parte do empréstimo bancário, e que a autora (recorrente) obteve o direito à compra de habitação para troca, com a neutralização do montante de HKD3.466.997,00 pago, em nome da autora (recorrente), pela ré para eliminar o empréstimo bancário, concluímos que a quantia indemnizatória razoável deve ser a soma do montante efectivamente despendido pela autora (recorrente) com os juros de 8 anos do referido montante, à taxa anual média de 3,5%, ou seja, HKD5.689.626,95 ( $4.445.021,06 + (4.445.021,06) * 3,5\% * 8$ ), com o arredondamento para o milhar mais próximo, perfazendo-se um valor total de HKD5.690.000,00.

4. Salvo o devido respeito pela opinião do Tribunal a quo, a recorrente é impossível de concordar com o entendimento do Tribunal de Segunda Instância na fundamentação do cálculo de indemnização que devia obter e julga que a moldura da respectiva redução era demais.

5. De acordo com as interpretações dos académicos portugueses, Pires De Lima e Antunes Varela, sobre a aplicação do artigo 812.º (correspondente ao artigo 801.º do Código Civil de Macau) do Código Civil Português, a indemnização surgida do sistema de sinal, não deve ser reduzida para um valor inferior ao prejuízo materialmente sofrido por incumprimento.

6. Assim, para determinar se a moldura de redução de indemnização, constante no acórdão recorrido, é demais ou não, deve analisar o prejuízo materialmente sofrido pela recorrente.

7. Segundo, as alíneas aa) a ee), hh) a kk) e ll) a tt), dos factos assentes a recorrente comprou junto de **C** e **D** a posição contra atual de promitente compradora da fracção em apreço, no valor de sete milhões, seiscentos de setenta mil dólares de Hong Kong (HKD\$7.670.000,00), porém, a recorrente, através do mero contrato de alienação da posição contratual, sucedeu a posição contratual de promitente

*compradora de C, enquanto esta última já tinha pagado à ré uma quantia de cinco milhões, seiscentos e sessenta e oito mil dólares de Hong Kong (HKD\$5.668.000,00) a título de sinal.*

8. *Pelo que a recorrente devido a aquisição da posição contratual da fracção em apreço, sofreu um prejuízo da diferença entre o pagamento e a obtenção da quantia do sinal, isto é, dois milhões e dois mil dólares de Hong Kong (HKD\$2.002.000,00 = 7.670.000,00 – 5.668.000,00) ou três milhões, cento e trinta e cinco mil e seiscentos dólares de Hong Kong (HKD\$3.135.600,00 = 7.670.000,00 – 4.534.400,00).*

9. *Segundo a alínea vv) dos factos assentes, a recorrente devido ao empréstimo bancário adquiriu a posição contratual de promitente compradora da fracção em apreço e para tal pagou ao banco um juro total de duzentos e quarenta e dois mil e dezoito e seis cêntimos dólares de Hong Kong (HKD\$242.018,06), porém, a recorrente devido ao incumprimento do contrato-promessa de compra e venda do imóvel por parte da ré, sofreu um prejuízo de pagamento da quantia do aludido juro.*

10. *Além disso, segundo a alínea cc) dos factos assentes, a recorrente adquiriu a posição contratual de promitente compradora da fracção em apreço, em 30 de Março de 2015, que até ao presente passou com mais de nove anos de tempo, a ré não pagou ainda à recorrente qualquer montante.*

11. *Assim, conforme a taxa de juro anual de 3.5% determinada no acórdão recorrido, para o efeito de cálculo de juros de depósitos, a recorrente, para além de não ter conseguido adquirir a fracção em apreço, devido à falta da restituição de qualquer quantia por parte da ré, sofreu-se também um prejuízo de juros ganhos através dos depósitos a prazo correspondente à quantia que deve ser restituída.*

12. *Através de um cálculo de matemática simples, desde a data em que a recorrente adquiriu a posição contratual de promitente-compradora da fracção visada neste caso (30 de Março de 2015) até à data de apresentação das presentes alegações de recurso (11 de Junho de 2024), a recorrente sofreu um prejuízo de juros de depósitos em dólares de Hong Kong (HKD\$1.826.726,52 = 5.668.000,00 X 3.5%/365 X 3.361), devido a conduta da ré.*

13. *É inevitável de realçar, salvo o pagamento voluntário efectuado pela ré à recorrente, o prejuízo pecuniário sofrido pela recorrente devido a recusa do pagamento por parte da ré, deve contar-se até à data de decisão, acrescentado o juro de mora calculado nos termos legais, a contar a partir do dia seguinte da decisão.*

14. *Além disso, desde a recorrente adquiriu a posição contratual de promitente-compradora até ao presente passou com mais de nove anos de tempo, mas, ainda não conseguiu ela adquirir e gozar a fracção em causa.*

15. *Mesmo que a recorrente tenha conseguido requerer a habitação para troca junto da Constituição da Macau Renovação Urbana, S.A., mas, até ao presente a mesma ainda não conseguiu confirmar qual a data para a aquisição da respectiva habitação para troca, aliás, a recorrente tem que adquirir a habitação para troca pelo preço do seu contrato-promessa de compra e venda do imóvel. De acordo com o conteúdo do Ofício da Constituição da Macau Renovação Urbana, S.A., constante de fls. 1208 dos autos, a área útil e o preço de venda da habitação para troca, seriam calculados nos termos dos artigos 7.º e 9.º do Despacho do Chefe do Executivo n.º 89/2019.*

16. *Nos termos artigos 7.º e 9.º do Despacho do Chefe do Executivo n.º 89/2019, a aquisição da habitação para troca, requerida pela recorrente, seja provável que haveria uma diferença de 5% de área útil com a fracção visada neste caso; e, o preço de venda de habitação para troca seja calculado com base no preço e na área útil da fracção visada neste caso.*

17. *A recorrente, para além de não conseguir confirmar a data concreta de aquisição da habitação para troca, também não conseguia confirmar o preço e a área útil da habitação para troca que iria comprar.*

18. *Por isso, a recorrente sofreu um dano patrimonial consideravelmente elevado, devido ao facto da impossibilidade de cumprimento do contrato-promessa de compra e venda do imóvel por culpa da ré.*

19. *Ademais, a recorrente não concordou com o acórdão recorrido onde tinha empregado “que não foi por dolo da ré” a servir como um dos fundamentos para a ponderação na aplicação do artigo 801.º do Código Civil, a fim de reduzir a*

*indenização da recorrente.*

20. *Em primeiro lugar, quanto ao conflito ou à questão de aproveitamento do terreno em causa entre a ré e os respectivos serviços do Governo da RAEM, a recorrente não tem obrigação de saber, nem tem legitimidade de ajudar a ré em resolver as questões. As recorrente e ré, bastam cumprir as obrigações estipuladas no aludido contrato-promessa de compra e venda do imóvel.*

21. *Conforme as alíneas q) e r) dos factos assentes, a ré confessou por escrito que o facto de atraso no aproveitamento do terreno em causa é imputável a si.*

22. *A ré não conseguiu ilidir a supra confissão por escrito do facto de imputabilidade.*

23. *Conforme a análise, constante da pág. 47 do acórdão recorrido, no momento em que a ré tinha perfeito conhecimento de que o prazo de aproveitamento estava prestes ao seu termo, mais, o prazo remanescente da concessão era notoriamente insuficiente para a construção da fracção em causa prometida para a venda, a ré continuou a ocultar o facto e não deixou à recorrente que tomasse o respectivo conhecimento. Em 30 de Março de 2015, concordou ainda que a autora (recorrente) sucedesse a respectiva posição contratual, celebrando com a autora (recorrente) e o [Banco(1)], o “Contrato de mútuo com promessa de compra e venda e promessa de constituição de hipoteca”, fazendo com que recebesse 1% (isto é, HKD\$56.680,00) correspondente ao preço predial, fixado no contrato-promessa de compra e venda, a título de despesa de concordância de alienação da posição contratual.*

24. *Por isso, mesmo que o acórdão recorrido entendeu que o presente inadimplemento não foi por dolo da ré, de acordo com os factos supracitados, podemos confirmar que existe um nexo de causalidade directo entre o prejuízo causado à recorrente pelo presente inadimplemento e a violação da ré ao princípio da boa-fé e ao dever de comunicação.*

25. *Caso a ré esclarecesse à recorrente sobre o prazo efectivo do aproveitamento do terreno concedido, antes de concordar com a sucessão da respectiva posição contratual pela autora (recorrente) e celebrar com a autora*

(recorrente) e o [Banco(1)], o “Contrato de mútuo com promessa de compra e venda e promessa de constituição de hipoteca”, muito provável que a recorrente não iria continuar a respectiva compra e venda, bem como não pagaria à ré a despesa de alienação da posição contratual.

26. Portanto, a ré deve responsabilizar-se pelos danos causados à recorrente devido ao seu acto de violação do princípio da boa-fé e do dever de comunicação, além disso, mesmo que a ré não existisse o dolo, pelo menos podemos confirmar que neste inadimplemento a ré agiu com negligência grave e notória.

27. Para além, perante a responsabilidade contratual, deve a ré efectuar à recorrente a indemnização em relação ao seu incumprimento definitivo do contrato-promessa de compra e venda acima referido, enquanto a ré tem ou não dolo no presente inadimplemento, a recorrente julga que este facto nada prejudicará quanto à sua obtenção de indemnização ou direito nos termos legais.

28. Pelo que o acórdão recorrido aplicou erradamente o preceituado no artigo 801.º do Código Civil, e, a moldura de redução de indemnização que a recorrente devia obter era demais.

29. Quanto à parte de erro nas interpretação e aplicação do artigo 569.º, n.º 2 do Código Comercial, salvo o devido respeito pela opinião do acórdão recorrido, a recorrente é impossível de concordar com a aludida opinião.

30. Segundo o doc. 2 anexo à petição inicial, a ré é proprietária da empresa comercial de pessoa colectiva, que explora uma empresa comercial, enquanto o fomento predial e a construção de edifícios fazem umas das partes das suas actividades exploradas, assim, nos termos do artigo 3.º do Código Comercial, os actos de celebração dos contratos-promessa de compra e venda do imóvel ou dos contratos de alienação da posição contratual, entre a ré e alheios (incluindo a recorrente) neste caso, foram praticados no exercício de uma empresa comercial, pelo que os aludidos actos devem ser considerados como actos de comércio.

31. Atendendo que o contrato-promessa de compra e venda celebrado entre as recorrente e ré, pertence ao contrato bilateral, aliás, o acto de celebração do aludido contrato praticado pela ré é pertencente ao acto comercial, pelo que ambas

*as recorrente e ré são reguladas pelas disposições da lei comercial, nos termos do artigo 563.º do Código Comercial.*

32. *Pelo que o crédito visado neste caso é pertencente aos “crédito de natureza comercial”, portanto, os juros de mora causado pelo respectivo acto deve acrescer uma sobretaxa de 2%, nos termos do artigo 3.º, n.º 1, alínea b) e do artigo 569.º do Código Comercial.*

33. *Pelos expostos, o acórdão recorrido enferma do vício de erro nas interpretação e aplicação nos termos do artigo 569.º, n.º 2 do Código Comercial”; (cfr., fls. 1574 a 1590 e 15 a 17-v do Apenso).*

A R., (“**B**”), produziu as conclusões seguintes:

*“1ª O presente Recurso tem 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.*

*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, e o quantum indemnizatório segue as regras estabelecidas para o instituto do enriquecimento sem causa e não as do contrato-promessa (no mesmo sentido, vd. Parecer Jurídico da autoria do Professor Menezes Cordeiro junto pela Recorrente).*

*3ª Como é fácil de ver, 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.*

*4ª Mas mais: nos presentes autos, a emergência na discussão das excepções peremptórias invocadas pela Recorrente resulta das próprias decisões em si, que afinal, acabaram por ser proferidas, quer em sede de 1ª Instância, quer em sede de 2ª Instância.*

*5ª Com efeito, a decisão final do TJB, confirmada pelo douto acórdão*

*recorrido, radica numa solução por Equidade, 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 (no mesmo sentido, vg. Pinto Monteiro, Cláusulas Limitativas, 1985, 140 e ss. e douta sentença de 1ª Instância, página 38 e nota 32).*

*7ª 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, é quase como que aplicar uma pena sem permitir a discussão de circunstâncias atenuantes; os factos exceptivos são tão importantes para uma decisão justa, como as circunstâncias atenuantes o são para uma justa graduação da pena a aplicar ao agente.*

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

*9ª Pelo que, ressalvada diversa opinião, tanto basta para que se conclua com segurança que caso esses factos resultassem provados, mesmo que se considere que a Recorrente foi a culpada pela impossibilidade do cumprimento, tais factos relevam para a decisão final no caso vertente, logo a partir do momento em que a decisão assenta em critérios de Equidade, porque só assim é possível tomar em conta todos os factos que possam influir na aferição do respectivo grau de culpa e tomar uma tal decisão.*

*10ª A jurisprudência citada no douto despacho saneador-sentença e no douto Acórdão recorrido (Acórdãos proferidos no âmbito dos processos nºs. 1142/2019, 1150/2019 e 1195/2019), tiveram por objecto Acções instauradas por “compradores” de fracções autónomas (tal como a aqui Recorrida) a serem construídas e entregues pela Recorrente, mas contra a RAEM.*

*11ª Tais acções visavam obter um determinado efeito jurídico, a saber, a condenação da RAEM no pagamento de uma indemnização a esses Autores.*

*12ª 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.*

*13ª Assim, salvo melhor opinião, os fundamentos plasmados nos citados acórdãos do TSI não podem ser decalcados e aplicados ao caso subjudice.*

*14ª 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 nºs. 1144, 1152, 1155, 1176, 1199-TSI, todos de 27/02/2019.*

*15ª 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.*

*16ª 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.*

*17ª 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 6 a 77 e 84 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 algum, da Recorrente, contemplando todas as soluções plausíveis de direito.*

*18ª Quanto ao não provimento do Recurso da douta sentença final de 1ª*

*Instância, o douto Acórdão recorrido também se ancorou na sua fundamentação, 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 douta sentença de 1ª Instância e ao Recurso dela interposto pela Recorrente, cujos fundamentos e conclusões aqui se dão por integralmente reproduzidos.*

*19ª Além de dar por reproduzida a fundamentação da douta sentença de 1ª Instância a fundamentação quanto à qualificação do contrato em apreço, o douto acórdão recorrido considera que os documentos de fls. 46 a 48, 65 a 69 e 74 a 75 dos autos, “mostram claramente” que esse contrato é um contrato-promessa*

*20ª Ora, a Recorrente juntou um Parecer Jurídico da autoria do Professor Doutor António Menezes Cordeiro, talvez a maior autoridade contemporânea em direito privado português, ordenamento jurídico matriz do ordenamento de Macau, que se debruçou sobre esta questão e defendeu que o contrato em apreço se trata não de um contrato-promessa, mas de um contrato de compra e venda de um bem futuro ou de um contrato de reserva.*

*21ª Logo nas páginas 13 e 14 do referido Parecer, pode ler-se que: “As partes podem usar terminologia jurídica e fazer qualificações. Esse aspeto não é vinculativo para o intérprete-aplicador (...). Somente o regime é decisivo.”*

*22ª Seria esta, portanto, tal como foi a da Recorrente, a resposta que Menezes Cordeiro daria ao entendimento vertido no douto acórdão recorrido,*

*23ª E logo de seguida, Menezes Cordeiro afirma o seguinte: “Numa situação como a da consulta, é frequente a celebração, entre as partes, de um ‘contrato de reserva’, ou ‘convenção de reserva’: um objeto futuro fica reservado a favor de uma das partes a qual, por ele, paga uma certa quantia. Se o beneficiário desistir, perde essa quantia a favor da outra parte. Quando não, o contrato mantém-se. Neste caso, a ‘comissão de reserva’ equivale ao ‘depósito’ previsto pelo contrato.”*

*24ª E na Conclusão do referido Parecer, página 73, pode finalmente ler-se que, “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.”*

25ª Deste modo e com todo o respeito, afigura-se que falece esta argumentação do douto acórdão recorrido assente apenas na terminologia do contrato em apreço, não sendo demais realçar que, como se vê, ter-se um entendimento diverso do entendimento do Venerando TSI quanto à qualificação do contrato, decorre de uma objectiva análise racional do regime desse mesmo contrato, na tentativa de interpretar as declarações negociais à luz de critérios objectivamente fixados na lei.

26ª Quanto à distribuição do risco pelos contratantes, reitera-se que quando um sujeito celebra um contrato tendo por objecto um bem futuro sabe perfeitamente que o bem que adquire não existe no momento em que celebra o contrato.

27ª A este respeito, diz o douto Acórdão recorrido que a Recorrida não é promotora imobiliária e, portanto, não se pode exigir que tenha conhecimentos profissionais e saiba quanto tempo leva a construir um edifício.

28ª Mas no entanto, ela é agente imobiliária, sendo de considerar, com base nas regras da experiência comum, que tenha conhecimento dos factos constantes do Registo Predial, incluindo prazos de aproveitamento e de concessão, em virtude das *legis artis* da sua profissão.

29ª Não se trata de poder exigir-se que a Recorrida saiba quanto tempo demoraria exactamente a construção do empreendimento “[Edifício]”, mas é por demais evidente para qualquer leigo e por maioria de razão para um agente imobiliário, que demoraria mais do que um ano, o que seria suficiente para a Recorrida se aperceber do risco de impossibilidade do cumprimento quando celebrou o contrato de cessão, em 30/03/2015, pelo que é de concluir que optou, conscientemente, por o assumir.

30ª A Recorrente não ludibriou a Recorrida, não a induziu em erro (cfr. Ferreira de Almeida, *Contratos I – Conceito, Fontes, Formação*, 6.ª Edição, Almedina, 2017, pp. 233-236), não a trouxe para dentro da sua esfera de risco, não lhe sonegou informação que devesse prestar e, muito menos, não estimava que o contrato não pudesse ser cumprido.

31ª Se tivesse previsto essa possibilidade, não teria celebrado o contrato.

32ª Mais: um sujeito como a Recorrida, agente imobiliária, é um sujeito que actua no mercado, que conhece o mercado e os seus contornos e que tem integral conhecimento do risco conatural à aquisição de bens imóveis futuros.

33ª Dito isto, não foi a Recorrente que trouxe a Recorrida para a esfera de risco. Foi a Recorrida que quis nela entrar.

34ª A Recorrente não faltou a deveres de informação que fossem devidos, nem prestou informação falsa ou sonegou informação que, de acordo com ditames de boa fé, estivesse vinculada a transmitir.

35ª Mas ainda mais: em boa verdade, o risco para Recorrida nasce sim com a cessão da posição contratual que celebrou com o contraente inicial, cedente, sem que tenha havido ali qualquer intervenção da Recorrente.

36ª Nesta situação, a questão da distribuição do risco em contratar diz respeito somente ao cedente e à Recorrida, enquanto cessionária, mas não, salvo melhor opinião, à Recorrente, o teor do que foi previamente contratado entre eles, limitando-se a consentir na cessão.

37ª Conforme a douda lição do Acórdão do TSI de 21/06/2012, Proc. nº 169/2012, verificando-se a celebração de um negócio sujeito a um risco que foi aceite pelas partes (in casu, quanto à possibilidade da construção e entrega da fracção em causa não ocorrer em 25/12/2015), não se pode pretender a resolução do contrato e a restituição do preço pago e contratualizado em condições que levaram exactamente em linha de conta aquele risco.

38ª O que, ressalvada diversa opinião, conduz de novo, por via diversa, à solução do presente litígio através da aplicação das regras do enriquecimento sem causa, limitando-se o quantum indemnizatório ao montante de HKD\$1.067.403,00, correspondente à diferença entre o valor efectivamente recebido pela Recorrente (HKD\$4.345.400,00) e o valor por ela pago ao Banco por conta da Recorrida (HKD\$3.466.997,00).

39ª Tanto a douda sentença de 1ª Instância como o doudo Acórdão recorrido, propugnaram por uma decisão final com base na Equidade.

40ª Ambas as decisões tomaram em consideração os seguintes factores:

a) *Que o dano da Recorrida é reduzido, por poder adquirir (pelo mesmo preço) um imóvel idêntico ao que a recorrente lhe iria transmitir;*

b) *Que quando a Recorrida receber essa fracção terá uma boa parte do seu interesse contratual satisfeito;*

c) *O diminuto grau de culpa da Recorrente;*

d) *A perda de chance, a privação que a Recorrida teve das faculdades de usar, fruir e dispor da fracção autónoma;*

e) *A imobilização de capital, i.é, o facto de a Recorrida ter despendido determinada quantia monetária e ainda estar privada de tal quantia;*

f) *Despesas bancárias da Recorrida;*

g) *O facto de a Recorrente ter celebrado vários contratos similares, todos incumpridos nas mesmas circunstâncias;*

f) *O facto de a Recorrente já ter pago uma dívida da Recorrente ao Banco que concedeu crédito para aquisição da posição contratual (HKD\$3.466.997,00).*

41<sup>a</sup> *Mas o douto Acórdão recorrido considerou que a douta sentença de 1<sup>a</sup> Instância calculou a indemnização com base no preço do contrato (HKD\$5.668.000,00) e considerou que a base de cálculo deveria assentar no preço da cessão (HKD\$7.670.000,00).*

42<sup>a</sup> *Também incluiu na sua fórmula de cálculo o valor dos juros bancários pagos pela Recorrida (HKD\$242.018,06).*

43<sup>a</sup> *E também acrescentou um novo factor de ponderação: juros de 8 anos calculados a uma taxa anual média de 3,5%, sobre o valor correspondente à diferença entre o preço da cessão e os juros bancários pagos pela Recorrida de um lado e o empréstimo bancário pago pela Recorrente do outro (7.670.000,00 + 242.018,06 - 3.466.997,00 = HKD\$4.445.021,06).*

44<sup>a</sup> *Tudo, num total de HKD\$5.690.000,00.*

45<sup>a</sup> *Ressalvado diverso entendimento, quer o montante indemnizatório arbitrado em 1<sup>a</sup> Instância, quer, por maioria de razão, o arbitrado no douto Acórdão recorrido, são muito elevados para uma decisão verdadeiramente justa e equilibrada.*

*46ª No que diz respeito, ao valor arbitrado em 1ª Instância, aqui se dá por reproduzida toda a fundamentação explanada pela Recorrente em sede de alegações de recurso para o Venerando TSI.*

*47ª No que diz respeito ao valor arbitrado em 2ª Instância, o respectivo modo de cálculo tomou por base o preço da cessão, mas, no entanto, a Recorrente é absolutamente alheia aos acordos celebrados entre a Recorrida e terceiros, pelo que, como diz Menezes Cordeiro no Parecer Jurídico junto aos autos de recurso, página 72, “são res inter alia acta: apenas vinculam quem as celebre”.*

*48ª Com efeito, no caso vertente, a cessão foi celebrada através de um pré-acordo e de um contrato celebrados somente entre o contraente inicial como cedente e a Recorrida como cessionária (cfr. fls. 51 a 53 e 59 a 61 dos autos); a Recorrente não interviu, nem teve conhecimento do conteúdo desses Acordos, apenas havendo autorizado a cessão como consta de fls. 74 dos autos, nele não figurando o respectivo preço, nem qualquer outro elemento acordado entre cedente e cessionária.*

*49ª Pelo que, como prossegue o referido Parecer Jurídico a fls. 72 e 74: “Na hipótese de, entre o contraente inicial e o terceiro adquirente, ser ajustado um sobre-preço (ou um sub-preço), o cessionário apenas pagará, ao construtor, o preço inicialmente ajustado. Eventuais mais ou menos-valias é assunto que só ao cedente e ao cessionário dizem respeito. Qualquer outra solução envolveria uma renegociação do contrato inicial. E nessa altura, já não haveria uma cessão da posição contratual: entra um negócio diverso”.*

*(...) Mesmo quando autorizada, tal cessão apenas iria colocar o terceiro adquirente na precisa posição do cedente: quaisquer cláusulas acordadas entre este e o cessionário, incluindo mais ou menos-valias, são inopnáveis ao construtor”.*

*50ª Deste modo, afigura-se que o valor a ser tomado em conta como base para o cálculo do quantum indemnizatório deve ser o valor recebido pela Recorrente, que lhe foi pago pelo cedente, HKD\$4.534.400,00, pelo que, salvo melhor opinião falece quer a posição da sentença de 1ª Instância, quer, por maioria de razão, a posição do Acórdão recorrido, a este respeito.*

*51ª Acresce que, o douto Acórdão recorrido parece ter tomado o mesmo*

*factor de ponderação por duas vezes, ou seja, parece incorrer numa duplicação de ponderação do mesmo factor, embora com terminologia diversa da que foi empregue na douta sentença do TJB.*

*52ª Referimo-nos ao acréscimo da computação de hipotéticos juros bancários sobre o capital que o douto Acórdão recorrido considera corresponder ao prejuízo da Recorrida.*

*53ª É que se afigura que esta computação de juros mais não é do que o factor já ponderado por ambas as decisões e que a sentença do TJB denomina de “imobilização do capital”.*

*54ª Pelo que, ressalvado diverso entendimento, afigura-se que esta parcela do cálculo da indemnização não deve, de modo nenhum, ser tomada em conta de novo, com a consequência de um forte aumento do valor final da indemnização, só assim se evitando a duplicação de um mesmo factor, potenciador de uma decisão não justa em prejuízo da Recorrente.*

*55ª Por todo o exposto e ponderando devidamente todos os factores, entende a Recorrente que uma decisão justa e equilibrada, susceptível de se aproximar do ideal de justiça é a fixação do quantum indemnizatório num valor ade cerca de MOP\$2.000.000,00, como anteriormente defendeu, embora, com honestidade e sensível a alguma argumentação em contrário desenvolvida em ambas as decisões proferidas, não lhe repugne seja fixado um montante mais elevado, mas nunca superior a MOP\$3.000.000,00.*

*56ª 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. 1601 a 1625-v)*

\*

Adequadamente processados os autos, e nada parecendo obstar, passa-se a conhecer.

## **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 por quotas, constituída em Macau, 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 2º suplemento ao n.º 52 do Boletim Oficial, de 26 de Dezembro de 1990, alterado pelo Despacho n.º 107/SATOP/91, publicado no Boletim Oficial, n.º 26, de 01/07/1991, foi concedido à ré um terreno, a resgatar ao mar, com a área de 60.782m<sup>2</sup>, constituído por 3 lotes com a designação de Lote “O”, para fins habitacionais, Lote “S” para fins habitacionais e Lote “Pa” para fins industriais.*

*c) De acordo com a cláusula 2ª, n.º 1, dos termos da concessão fixados*

naquele despacho, o prazo de concessão foi fixado em 25 anos, contados a partir da outorga da escritura pública do contrato.

d) Por Despacho nº 123/SATOP/93, publicado no Boletim Oficial nº 35, II Série, de 01 de Setembro de 1993, e nos termos que já tinham sido previstos no Despacho nº 160/SATOP/90, foi à ré concedida a parcela de terreno, designada por “Pb” e destinada a ser anexada à parcela “Pa”, constituindo um lote único com a área global de 67,536m<sup>2</sup> e destinava-se a viabilizar o projecto de instalação de um “complexo industrial”.

e) Através desta revisão o prazo global de aproveitamento do terreno foi prorrogado até 26 de Dezembro de 2000.

f) As parcelas “Pa” e “Pb” foram anexadas e o respectivo terreno passou a descrito sob o nº XXXXX do Livro XXXX, com a designação de Lote “P”.

g) O complexo industrial foi construído no lote “P” e entrou em funcionamento, tendo as entidades competentes emitido as respectivas licenças.

h) O lote “O” foi aproveitado com a construção de um edifício em regime de propriedade horizontal, constituído por um pódio com 3 pisos sobre o qual assentam 6 torres com 29 pisos cada, afecto às finalidades de habitação, comércio, estacionamento e jardim.

i) Por Despacho nº 19/2006, do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, publicado na no Boletim Oficial da RAEM nº 9, II Série, de 01 de Março de 2006, foi parcialmente revista, nos termos e condições do contrato em anexo, a concessão, por arrendamento, do terreno com a área global de 91.273m<sup>2</sup>, constituído por 3 lotes designado por “O”, “P” e “S”, situado nos Novos Aterros da Areia Preta (NATAP).

j) Esclareceu-se, no ponto nº 4 dos termos e condições do contrato integrantes do Anexo ao despacho que: “... a concessionária pretende alterar a finalidade do lote “P” de indústria para comércio e habitação, alegando prejuízos financeiros com a fábrica de têxtil aí instalada, devido à abolição das quotas de exportação dos produtos têxteis, o que levou à perda gradual de competitividade desta indústria de Macau, agravada, no caso concreto, pela suspensão do

*funcionamento da fábrica no período nocturno, para não prejudicar a tranquilidade dos residentes das imediações, e invocando ainda razões que se prendem com o futuro desenvolvimento daquela zona da cidade e a crescente procura de habitação”.*

*k) Pelo referido Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas nº 19/2006, publicado na no Boletim Oficial da RAEM, nº 9, II Série, de 01 de Março de 2006, tendo em conta o Estudo Prévio de 2005 e as PAOs de 2004 e 2005, foi acordada a alteração de finalidade e o reaproveitamento do Lote “P”, com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, construído por um pódio com 5 pisos, sobre o qual assentam 18 torres com 47 pisos cada uma.*

*l) Com efeito, o complexo industrial anteriormente existente foi demolido e substituído pelo reaproveitamento com o novo complexo habitacional, com comércio e estacionamento.*

*m) O prazo de aproveitamento foi acordado em 96 meses contados a partir da data da publicação no Boletim Oficial do despacho que titulasse a referida revisão.*

*n) Em 24 de Outubro de 2013 a ré requereu junto da DSSOPT a emissão de licença para as obras de fundações, que foi emitida em 02 de Janeiro de 2014.*

*o) Em 15 de Janeiro de 2014 e 30 de Janeiro de 2014, a ré apresentou o requerimento de prorrogação do prazo de aproveitamento, fundamentando esse requerimento no facto de, por razões que não lhe são imputáveis, não ter podido até então proceder ao aproveitamento contratado.*

*p) Em 04 de Junho de 2014, a ré requereu junto da DSSOPT, a prorrogação do prazo de aproveitamento.*

*q) Em 29 de Julho de 2014 foi enviado à Ré um ofício assinado pela Directora Substituta da DSTOPT, com o seguinte teor:*

*“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, avisa-se a vossa empresa para entregar a promessa por escrito acima mencionada, para ser enviada à Comissão de Terras para acompanhamento, a fim de emitir a guia do pagamento da multa”.*

*r) A ré concordou em pagar a multa de 180.000,00. Em 04 de Agosto de 2014 a Ré comunicou ao Director dos Serviços das Obras Públicas e Transportes o seguinte:*

*“Declara aceitar a multa no valor de MOP180.000,00, 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.”*

*s) Em 27 de Novembro de 2015, a ré apresentou ao Chefe do Executivo o pedido de prorrogação dos prazos de aproveitamento e de concessão por período não inferior a 60 meses, contados a partir de 26 de Dezembro de 2015.*

*t) Em 30 de Novembro de 2015, o Chefe do Executivo concordou com os pareceres que lhe foram colocados à consideração, cujo sentido era de indeferir o pedido de prorrogação com o fundamento em que, impedindo a Lei nº 10/2013 a renovação de concessões provisórias, não podia ser autorizada a prorrogação do prazo de aproveitamento.*

*u) A Comissão de Terras e o Secretário para os Transportes e Obras Públicas emitiram os pareceres em 21 de Janeiro de 2016 e em 22 de Janeiro de 2016, respectivamente.*

*v) Em 26 de Janeiro de 2016, o Chefe do Executivo proferiu o seguinte despacho: “Concordo, pelo que declaro a caducidade da concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, a que se refere o Processo nº 2/2016 da Comissão de Terras, nos termos e com os fundamentos do Parecer do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, de 22 de Janeiro de 2016, os quais fazem parte integrante do presente despacho”.*

*w) Contra o despacho do Chefe do Executivo, emitido em 26 de Janeiro de*

2016, a ré interpôs recurso contencioso anulatório.

x) No dia 19 de Outubro de 2017, o Tribunal de Segunda Instância proferiu o acórdão que julgou improcedente o recurso contencioso da ré, mantendo-se o acto administrativo recorrido. A ré, não se conformando, interpôs o recurso jurisdicional junto do Tribunal de Última Instância.

y) Pelo acórdão do processo nº 7/2018 datado de 23 de Maio de 2018, o Tribunal de Última Instância negou provimento ao recurso interposto, mantendo-se o acto administrativo recorrido.

z) A ré e C celebraram, em 17 de Março de 2011, o contrato-promessa de compra e venda de imóvel, que incidia sobre a fracção X, para habitação, do Xº andar, do bloco X, do Edifício em construção no “Lote P”, terreno em desenvolvimento, situado em Macau, na Zona da Areia Preta, s/n, Lote P, que se encontrava registada na Conservatória de Registo predial sob o nº XXXXX.

aa) Na celebração do referido contrato-promessa de compra e venda de imóvel em Z, C já pagou à ré a quantia de HKD566.800,00.

bb) Para pagamento do remanescente do preço do contrato-promessa de alienação da posição contratual do contrato-promessa de compra e venda de imóvel relatado no quesito 8º, em 30 de Março de 2015, a autora pediu empréstimo bancário de três milhões e oitocentos e setenta mil dólares de Hong Kong ao [Banco(1)], e pagando a C e ao seu marido, D, através da livrança nº XXXXXXXXX do [Banco(1)], a quantia de três milhões e oitocentos e setenta mil dólares de Hong Kong.

cc) Em 30 de Março de 2015, C e o seu marido, D, assinaram com a autora, o contrato de alienação da posição contratual do contrato-promessa de compra e venda de imóvel.

dd) A ré declarou no contrato de alienação da posição contratual do contrato-promessa de compra e venda de imóvel referido no artigo anterior o consentimento na transmissão da aludida posição contratual.

ee) Em 17 de Setembro de 2018, a ré efectuou pagamento da quantia de HKD3.466.997,00 ao [Banco(1)], para pagar o remanescente do empréstimo resultante da compra da referida fracção do [Edifício] por parte da autora.

ff) A autora recebeu, em Outubro de 2018, o documento de notificação emitido pelo **[Banco(1)]**, conhecendo o teor referido no artigo anterior.

gg) A autora candidatou-se uma fracção autónoma ao abrigo da Lei n.º 8/2019, de 12 de Abril, por via do Despacho do Chefe do Executivo 89/2019, de 30 de Maio.

hh) A ré e C convencionaram que o preço de compra e venda da referida fracção era de HKD5.668.000,00, equivalente a MOP5.838.040,00. (Q. 1º)

ii) A ré e C acordaram que o remanescente, no valor de HKD5.101.200,00, seria liquidado por C, na totalidade ou por empréstimo hipotecário bancário, no prazo de 7 dias após a celebração do “contrato-promessa de compra e venda do imóvel relatado em Z. (Q. 2º)

jj) A ré prometeu no contrato-promessa de compra e venda do imóvel em Z, que a fracção seria entregue, no prazo de 1200 dias úteis de sol, ou seja, excluídos domingos, feriados e dias de chuva, contados a partir da conclusão do 1º piso para habitação das obras da superestrutura; em caso de atraso, a ré reembolsaria a C os juros de mora, contados conforme a taxa bancária de depósito, do preço já recebido. (Q. 3º)

kk) Conforme a cláusula 3ª, alínea 3b), do contrato-promessa de compra e venda do imóvel relatado em Z. C já pagou à ré a quantia de HKD5.101.200,00. (Q. 4º)

ll) Em 06 de Janeiro de 2015, sob a colaboração do mediador imobiliário (com licença provisória n.º XX-XXXXXXXX-X), C e o seu marido, D, assinaram com a autora um acordo que denominaram de contrato provisório de compra e venda. (Q. 5º)

mm) Em cumprimento do contrato provisório de compra e venda relatado no quesito 5.º, em 07 de Janeiro de 2015, a autora pagou a C, através da ordem de pagamento n.º XXXXXXXX do **[Banco(2)]**, a quantia de HKD1.000.000,00. (Q. 6º)

nn) Em cumprimento do contrato provisório de compra e venda relatado no quesito 5.º, em 22 de Janeiro de 2015, a autora pagou a C, através da ordem de pagamento n.º XXXXXXXX do **[Banco(4)]**, a quantia de HKD500.000,00. (Q. 7º)

oo) Em 22 de Janeiro de 2015, **C** e o seu marido, **D**, assinaram com a autora, o contrato-promessa de alienação da posição contratual do contrato-promessa de compra e venda de imóvel. (Q. 8º)

pp) Segundo o teor do contrato-promessa de alienação da posição contratual do contrato-promessa de compra e venda de imóvel relatado no quesito 8.º, **C** e o seu marido, **D**, prometeram alienar à autora, a posição contratual de promitente-comprador da fracção autónoma **X**, do **Xº** andar, do bloco **X**, do [Edifício], no terreno em desenvolvimento, situado em Macau, na Zona da Areia Preta, s/n, Lote P, no preço de HKD7.670.000,00. (Q. 9º)

qq) Na celebração do contrato-promessa de alienação da posição contratual do contrato-promessa de compra e venda de imóvel relatado no quesito 8.º, **C** e o seu marido, **D**, declararam que já receberam as quantias do sinal relatadas nos quesitos 6º e 7º que foram entregues pela autora, no valor total de HKD1.500.000,00. (Q. 10º)

rr) Em cumprimento do contrato-promessa de alienação da posição contratual do contrato-promessa de compra e venda de imóvel relatado no quesito 8º, a autora efectuou, respectivamente, em 27 e 30 de Março de 2015, pagamentos a **C**, através da ordem de pagamento n.º XXXXXXXX do [Banco(2)], da ordem de pagamento n.º XXXXXXXX do [Banco(3)] e da ordem de pagamento n.º XXXXXXXX do [Banco(1)], das quantias de HKD570.000,00, de HKD1.400.000,00 e de HKD330.000,00. (Q. 11º)

ss) Por outras palavras, a autora efectuou, sucessivamente, pagamento a **C** e ao seu marido, **D**, no valor total de HKD7.670.000,00. (Q. 12º)

tt) Segundo o teor do contrato de alienação da posição contratual do contrato-promessa de compra e venda de imóvel relatado no facto assentes CC, **C** e o seu marido, **D**, concordaram em transmitir à autora, a posição contratual de promitente-comprador do contrato-promessa de compra e venda celebrado com a ré, que incidia sobre a fracção **X**, para habitação, do **Xº** andar, do bloco **X**, do [Edifício], no terreno em desenvolvimento, situado em Macau, na Zona da Areia Preta, s/n, Lote P, e declararam que todo o preço já entregue foi liquidado no mesmo dia com a

autora. (Q. 13º)

uu) *É impossível à ré continuar a desenvolver o lote “P” em causa e cumprir o referido contrato-promessa de compra e venda de imóvel em Z. (Q. 14º)*

vv) *Desde 30 de Março de 2015 a 2 de Julho de 2018, os juros emergentes do empréstimo com qual a autora adquiriu a posição contratual de promitente-comprador da referida fracção, eram de HKD242.018,06, equivalente a MOP249.278,60. (Q. 15º)*

ww) *A ré efectuou um desconto a C no valor de HKD1.133.600,00, correspondente a 20% do preço contratado (HK5.668.000,00). (Q. 16º)*

xx) *Com este desconto, o preço total que, na realidade, foi pago por C à ré, pela aquisição da fracção autónoma a construir aqui em causa, foi o de HKD4.534.400,00. (Q. 17º)*

yy) *A fracção autónoma de prédio urbano negociada no contrato referido em Z seria construída num terreno concedido à ré mediante contrato que a ré havia celebrado com a RAEM. (Q. 18º)*

zz) *A data dos termos dos prazos de arrendamento e da concessão é pública, constando do Registo Predial. (Q. 19º)*

aaa) *A autora optou por adquirir a posição contratual do contrato referido em Z. (Q. 21º)*

bbb) *No contrato referido em Z e no recibo de pagamento escreveu-se sempre a palavra preço. (Q. 22º)*

ccc) *Actualmente o valor da fracção referida em GG é superior ao valor inicialmente pago pela autora. (Q. 25º)*

ddd) *Foi deferida a candidatura da autora referida na alínea GG) dos factos assentes. (Q. 27º)’; (cfr., fls. 1293-v a 1298-v e 1544-v a 1550).*

### **Do direito**

**3.** Em face do que se deixou relatado, ponderando no que pelo

Tribunal de Segunda Instância decidido foi e no que alegado e concluído agora vem, eis como nos presentes autos se nos mostra de decidir.

**3.1** Começamos pelo “*recurso interlocutório*” da R. sobre o decidido relativamente à sua alegada “*impossibilidade de cumprimento por facto de terceiro*”.

Diz – essencialmente – a R., que na sua contestação alegou vários factos entre os art<sup>os</sup> 6<sup>o</sup> e 77<sup>o</sup> que, conjugados com o facto constante do art. 84<sup>o</sup> da mesma peça processual, demonstram que ela poderia ter aproveitado o terreno concessionado durante o prazo acordado, afirmando que o impedimento de tal aproveitamento e conclusão da construção do imóvel a que se obrigou se deve à conduta de certos Serviços da Administração Pública, considerando assim que tais factos corresponderiam a excepções peremptórias conducentes à sua absolvição dos pedidos pela A. contra si deduzidos.

Ora, tais factos foram desconsiderados no despacho saneador-sentença dado que se entendeu que, atenta a “ineficácia externa das obrigações”, (com exclusão dos casos em que o terceiro actue em

“abuso do direito”), o pela A. reclamado direito de crédito não se estendia a terceiro estranho ao contrato, no caso, a R.A.E.M..

Nesta conformidade, e mesmo que os alegados factos tivessem vindo a ficar totalmente provados, em causa apenas poderia estar uma (eventual) “actuação culposa da R.A.E.M. perante a R.”, não se podendo assim ajuizar, (ou, com base nisso comprovar), que esta R. não tinha culpa na sua “relação jurídica contratual com a A.”, pois que as questões da culpa nessas duas relações jurídicas, porque totalmente distintas e independentes, não podem, nem tão pouco devem, ser confundidas.

Após recurso da R. do assim pelo Tribunal Judicial de Base decidido, com o Acórdão agora recorrido do Tribunal de Segunda Instância confirmou-se tal entendimento (ao abrigo do n.º 5 do art. 631º do C.P.C.M.), afirmando-se, ainda, que o mesmo não padecia do pela R. também alegado vício de “nulidade por falta de fundamentação (de facto)”.

Ainda inconformada, com o presente recurso, e em síntese, insiste a R. que a referida matéria não só não é irrelevante, como seria mesmo essencial para a boa decisão da causa.

Adequado se apresenta desde já a seguinte nota, pois que, antes de mais, pode-se aqui colocar a questão de se saber se o recurso sobre esta matéria para este Tribunal de Última Instância é “admissível” em face do disposto no art. 638º, n.º 2 do C.P.C.M., onde se prescreve que: “Não é admitido recurso do acórdão do Tribunal de Segunda Instância, que confirme, sem voto de vencido e ainda que por diverso fundamento, a decisão proferida na primeira instância que não conheça do mérito da causa ou que não ponha termo ao processo, salvo se o acórdão for contrário a jurisprudência obrigatória”.

E como no Acórdão deste Tribunal de Última Instância de 03.10.2024, (Proc. n.º 133/2022), tivemos oportunidade de ponderar, a Lei tem em vista estabelecer a regra da “dupla conforme”, impedindo o recurso para um terceiro grau de jurisdição de “*decisões interlocutórias*” quando essas decisões da primeira instância sejam confirmadas sem voto de vencido pelo Tribunal de Segunda Instância.

Apoiando-nos na jurisprudência comparada, podemos afirmar que *“Decisão interlocutória (ou intercalar) é toda a decisão que, apreciando uma questão autónoma, não põe fim ao processo. É toda a decisão (que pode ser de forma ou de índole material) de natureza incidental que surja no decorrer do processo (v. Abílio Neto, Novo Código de Processo Civil Anotado, 3ª ed. Revista e Ampliada, pp. 829 e 830)”*; (cfr., v.g., os Acs. do S.T.J. de 02.03.2021, Proc. n.º 1257/13 e de 09.06.2021, Proc. n.º 1155/20, podendo-se também sobre o tema ver o referido Ac. deste T.U.I. de 03.10.2024, Proc. n.º 133/2022).

E, então, como decidir?

Vejamos.

Apesar de o nosso C.P.C.M. não esclarecer (inteiramente) o que seja *“conhecer do mérito da causa”*, afigura-se que o recurso ao elemento histórico permite ultrapassar qualquer dúvida.

Na verdade, na vigência do C.P.C. de 1961 (que só foi revogado com a entrada em vigor do actual C.P.C.M.), dispunha o seu art. 691º:

“1. O recurso de apelação compete da sentença final e do despacho saneador que conheçam do mérito da causa.

2. A sentença ou o despacho saneador que decidem sobre a procedência de alguma excepção peremptória, que não seja o caso julgado<sup>1</sup>, conhecem do mérito da causa”.

Posteriormente, numa alteração legislativa do Código Português (Decreto-Lei n.º 329/A-95), que nunca vigorou na R.A.E.M., mas que teve em vista clarificar o regime anterior em face de uma determinada orientação jurisprudencial, passou a determinar-se no n.º 2 daquele art. 691º que “*A sentença ou o despacho saneador que julgam da procedência ou improcedência de alguma excepção peremptória decidem do mérito da causa*”.

Assim, teremos desde logo que concluir que conhecem do mérito da causa “*os acórdãos em que a Relação se tenha envolvido*”

---

<sup>1</sup> À época, o caso julgado era considerado uma “excepção peremptória”, vindo, posteriormente, como se sabe, a ser deslocado para o âmbito das “excepções dilatórias”.

*efectivamente na resolução material do litígio, no todo ou em parte, maxime nos casos em que julga procedente ou improcedente o pedido ou algum dos pedidos ou aprecia a procedência ou improcedência de alguma excepção peremptória (v.g. prescrição, caducidade, nulidade, anulabilidade, compensação, etc.).*

*Já não se integram nesse segmento normativo os acórdãos em que a Relação aprecie simplesmente alguma excepção dilatória ou qualquer outro aspecto de natureza puramente formal ou adjectiva, a não ser que, na sequência do que for decidido sobre tais aspectos, haja motivos para prosseguir com a apreciação do mérito, prevalecendo, a final, este resultado”; (cfr., v.g., António Abrantes Geraldés in, “Recursos no Novo C.P.C.”, 5ª ed., pág. 351).*

É certo que se admitem dúvidas quanto à qualificação da dita “matéria” como uma “*excepção peremptória*”, pois não está em causa nem o exercício de um direito potestativo nem o exercício de um “*contra-direito, ou simples poder, que pressupõe a existência dum direito da parte contrária, que visa eliminar ou paralisar, tornando-o praticamente ineficaz, (Castro Mendes, idem, II, p. 566): o contra-direito é ainda um direito potestativo, quando o seu exercício tem como efeito a*

*eliminação – ou preclusão – do direito a que se opõe (...), não sendo assim inconciliáveis as figuras da excepção de direito material e do direito potestativo (...)*”, o que também não deixa de implicar a menção de factos impeditivos, modificativos ou extintivos do efeito jurídico dos factos constitutivos da acção; (cfr., v.g., José Lebre de Freitas, A. Montalvão Machado e Rui Pinto in, “C.P.C. Anotado”, Vol. II, 2ª ed., pág. 333, 334, 342 e 343).

Aqui, parece antes ocorrer uma impugnação motivada de parte da acção proposta pela A., na medida em que a R. veio alegar factos que afastariam a sua culpa pela “impossibilidade superveniente de cumprimento do contrato”.

Seja como for, parece que o facto de uma questão ter sido apreciada em sede do despacho saneador não é suficiente para afastar a admissibilidade de recurso em 2º grau para este Tribunal de Última Instância, pois é ainda necessário apurar se tal decisão diz ou não respeito ao “mérito da causa”; (cfr., o referido Ac. deste T.U.I. de 03.10.2024, Proc. n.º 133/2022).

E, nesta conformidade, atento o “efeito” processual da alegada matéria e pretensão, afigura-se assim que em causa está uma “questão” que diz respeito ao “mérito da causa”, nada obstando o seu conhecimento por este Tribunal de Última Instância.

Aqui chegados, e visto estando que a R. defende-se, essencialmente, afirmando que ocorreu uma “*impossibilidade não culposa de cumprimento do contrato*”, (o que teria reflexos no âmbito da indemnização que teria de pagar à A.), importa ter presente que toda esta sua alegação assenta na “culpabilização de um terceiro”, (no caso, a R.A.E.M.), pela aludida impossibilidade do cumprimento do contrato que celebrou com a A..

Contudo, não se pode olvidar, sendo até de salientar, que a alegada impossibilidade de cumprimento advém de um “acto administrativo legal” (e “previsível”), praticado pelo Governo da R.A.E.M., ou seja, a “*declaração de caducidade da concessão provisória do terreno ao fim de 25 anos*”, facto constante da “alínea V)” da matéria de facto descrita no Acórdão recorrido; (não se estando, propriamente, perante casos

“fortuitos” ou de “força maior”, onde se incluiria uma “ordem de autoridade” ou um “acto de autoridade”).

De onde vem, então, a alegada culpa da R.A.E.M., e a correspondente elisão de culpa da R. pela impossibilidade de cumprimento?

Na opinião da R., esta impossibilidade de cumprimento é resultado do facto de não lhe ter sido possível proceder ao aproveitamento do terreno em tempo útil, em consequência dos obstáculos e entraves que a R.A.E.M. colocou ao projecto, atrasando a construção do prédio até ao ponto em que a caducidade teve de ser declarada.

Tudo isto, (ressalvado o devido respeito), assente numa análise exclusivamente unilateral – e conveniente – do sucedido, defendendo, unicamente os seus próprios interesses na relação jurídica contratual que entre ela, a R., e a R.A.E.M., existiu, assim como da sua execução ao longo dos “25 anos de concessão provisória”, (com especial destaque para os oito anos anteriores à referida declaração da caducidade), olvidando-se, porém, a mesma R., que resulta claramente da matéria de

facto assente que, (entre o demais), no dia 04.08.2014, assumiu – expressamente – perante a R.A.E.M. a “sua culpa pelo atraso no aproveitamento do terreno”, vindo até a efectuar o pagamento de uma multa pelo (então já verificado) incumprimento do prazo de aproveitamento, (tudo conforme se retira do expressamente consignado nas alíneas q), p) e r) da matéria de facto descrita no acórdão recorrido).

E, seja como for, cabe pois esclarecer o seguinte: é possível culpabilizar um terceiro pelo incumprimento das obrigações (de resultado) decorrentes duma relação jurídica contratual com base nas vicissitudes duma (outra) relação jurídica entre o devedor e um terceiro que nunca agiu com qualquer intuito lesivo de direitos subjectivos alheios, mas, antes, (e como foi o caso), em estrita observância da Lei?

Ora, a nosso ver, a resposta é – e só pode ser, evidente e manifestamente – negativa.

Como se sabe, na grande generalidade dos casos, (e tirando algumas situações onde se mitiga o efeito interno das relações jurídicas obrigacionais que ao caso não importam), as relações jurídicas

obrigacionais não têm “eficácia externa”, devendo os direitos e deveres gerados confinar-se aos limites dessas relações.

Pense-se no seguinte exemplo, (assumindo que C desconhece a subsequente promessa de venda feita por A e não age em abuso de direito):

A beneficia de uma boa promessa de venda feita por C de um imóvel e, então, decide prometer (re)vender esse imóvel (ainda sendo bem alheio) a B por um preço superior ao preço pelo qual vai adquirir.

Poderá A responsabilizar C e, assim, alegar uma impossibilidade de cumprimento porque C incumpriu a promessa de venda anteriormente feita, devolvendo a B apenas o valor do sinal em singelo?

A nosso ver, a resposta é evidentemente negativa.

A tem de assumir os riscos do negócio que decidiu realizar, não se podendo escudar nas vicissitudes de outro negócio por si celebrado, ressalvando o caso de tal ter sido expressamente acautelado no negócio que veio a fazer com B.

Nesta situação, C não pode ser responsabilizado – sobretudo quando nem sequer é parte na acção e não pode exercer os

correspondentes direitos de defesa – pela impossibilidade de cumprimento do contrato entre A e B.

Não se nega que sobre a chamada orientação “clássica”, ou “tradicional”, da “relatividade das obrigações”, entende certa doutrina que:

*“(...) opõe-se modernamente a doutrina do efeito externo. Admitem os seus defensores, além de um efeito interno das obrigações, dirigido contra o devedor e em todo o caso primacial, um efeito externo, traduzido no dever imposto às restantes pessoas de respeitar o direito do credor, ou seja, de não impedir ou dificultar o cumprimento da obrigação. Alude-se, a propósito, à chamada doutrina do terceiro cúmplice.*

*A posição referida desenvolve-se sob várias formulações. Em especial, distingue-se entre o ataque ao próprio crédito e o ataque à pessoa do devedor ou ao objecto da prestação, ou faz-se intervir o pressuposto do conhecimento da existência do crédito ou do concurso do terceiro com o devedor na violação do crédito. Porém, a ideia básica é a indicada: considera-se o crédito não só tutelado em face do devedor,*

*mas ainda de terceiros. Estes podem, portanto, ser chamados a responder directamente para com o credor por haverem lesado o direito de crédito. Figuremos que A realiza com B um contrato-promessa de venda do prédio X e o aliena depois a C, ou que C agride A, impedindo-o de efectuar uma prestação devida a B. Em ambos os casos, existiria a possibilidade de o credor, B, demandar o terceiro, C, enquanto este fosse culposamente responsável pelo inadimplemento do devedor.*

*Todavia, a opinião entre nós dominante, e que temos como exacta, não admite, em princípio, o efeito externo das obrigações. O problema ultrapassa, obviamente, a pura análise da letra da lei e ocasiona uma controvérsia mais ampla. Entende-se que uma tal orientação levaria demasiado longe a responsabilidade de terceiros, sendo até susceptível, por isso mesmo, de entravar a actividade negocial. A esta consideração de razoabilidade acresce, no plano do direito constituído, a verificação de que, em vários preceitos, o nosso legislador parece haver aderido ao conceito da eficácia relativa dos direitos de crédito (Cód. Civ., arts. 406.º, n.º 2, 413.º e 421.º, 495.º, n.º 3, e 1306.º, n.º 1).*

*Trata-se, contudo, de uma conclusão em tese geral. A própria lei, no art. 495.º, n.º 3, consagra a doutrina do efeito externo no âmbito restrito e bem demarcado dos credores de uma relação obrigacional de*

*alimentos, pois confere-lhes o direito de serem indemnizados pelo autor da lesão corporal que atingiu o devedor, especialmente se lhe causou a morte, impedindo-o do cumprimento. Acrescentam-se as situações em que o terceiro que impediu o cumprimento da obrigação pode responder perante o credor, por ter agido com abuso do direito.*

*Este instituto, entendido nos termos amplos que assinalámos, possui virtualidades que permitem atender aos casos mais graves, em que a conduta de terceiros se mostre particularmente chocante e censurável. Nem se afigura necessário outro suporte técnico para satisfazer, numa equilibrada medida, as aspirações de certa tendência no sentido da responsabilização de terceiros pela lesão de créditos e consequente reforço da posição do credor”; (cfr., v.g., Mário Júlio de Almeida Costa in, “Direito das Obrigações”, 9ª ed., pág. 80 a 83).*

No entanto, como se apontou, não é o que se passa no presente caso, (nem isso foi alegado pela R.), estando claro do contrato em causa que esta assumiu o “risco pela não verificação do resultado ali previsto”; (neste mesmo sentido, veja-se, v.g., o Ac. do S.T.J. de Portugal de 04.02.2016, Proc. n.º 310/11 onde se consignou que: “*Parafraseando o acórdão da Relação “os AA ao declararem obrigar-se a vender a metade da fracção autónoma de que são proprietários devidamente autonomizada sem reserva ou*

*ressalva de qualquer espécie, não estão a vincular-se apenas em termos do desenvolvimento da actividade adequada a conseguir aquela autonomização, mas em termos de obter essa autonomização enquanto resultado da sua actuação”.*

*Apesar da autonomização se ter revelado inviável por causa não imputável aos AA não estamos perante uma mera impossibilidade superveniente por facto não imputável àqueles, nos termos do art.790ºnº1 do Código Civil (CC). A impossibilidade objectiva do cumprimento do contrato promessa é-lhes imputável face aos termos em que se vincularam. Os AA obrigaram-se perante os RR a assumir o risco da não verificação do resultado que previram (ainda que a prestação se tenha tornado objectivamente impossível) e nessa medida, nos termos do art.798º do CC tornaram-se responsáveis pelos prejuízos que causaram aos credores.*

*É manifesta a inviabilidade de concretização da compra e venda prometida. Foi estabelecido o prazo de um ano a partir da data da outorga do contrato promessa para a realização do contrato prometido, embora, as partes contratantes, incluindo os AA, admitissem, como possível o prolongamento do referido prazo. No entanto, dada as vicissitudes descritas, há mais de catorze anos que a situação perdura.*

*Não pode, pois, impor-se a manutenção de um contrato-promessa inviável, em manifesta violação do princípio da boa-fé por que as partes se devem reger em todas as fases do processo negocial, art.762ºnº2 do CC, assim, considerando-se a impossibilidade objectiva de cumprimento imputável aos promitentes vendedores deve declarar-se resolvido o contrato-promessa celebrado e em causa nestes autos, art.801ºnº1 do CC, com restituição do sinal em dobro nos termos dos arts.801º e 442ºnº2 ambos do CC”).*

Na verdade, é – cremos nós – tradicional e prevalente na doutrina a teoria que nega a “eficácia externa das obrigações”, assente na clássica concepção da “relatividade dos direitos de crédito” que, no contexto

contratual, apenas podem ser violados pelas partes, em contraposição com os “direitos reais” que são oponíveis erga omnes; (podendo-se também sobre esta problemática, e de forma desenvolvida, cfr., E. Santos Júnior in, “Da Responsabilidade Civil de Terceiro por Lesão do Direito de Crédito”, Almedina, 2003, que a pág. 416 cita Manuel de Andrade que considera igualmente que: *“Só nalguns casos, particularmente escandalosos – quando o terceiro tenha tido a intenção ou pelo menos a consciência de lesar os credores da pessoa directamente ofendida ou da pessoa com quem contrata – é que poderá ser justificado quebrar a rigidez da doutrina tradicional...”*).

Diga-se, ainda, que nada neste caso se confunde com um “exercício de poderes de autoridade”, que tornam, (ou tornaram), impossível, sem culpa sua, o cumprimento das obrigações pela R. assumidas.

In casu, foi a própria R. que, de forma voluntária, livre, deliberada e consciente, decidiu assumir um “risco” na sequência das obrigações que contraiu, não podendo agora pretender excluir a sua responsabilidade com base numa alegada impossibilidade de cumprimento do contrato

com base nas vicissitudes de uma outra relação jurídica, distinta, autónoma e independente, em face da já referida “falta de eficácia externa das obrigações”; (sobre o tema, e de entre muitos outros, cfr., v.g., Adriano P. da Silva Vaz Serra in, “Abuso do Direito (em matéria de responsabilidade civil)”, B.M.J. 85º-235, e in “Responsabilidade de terceiros no não-cumprimento de obrigações”, B.M.J. 85º-355; Alexandre Pessoa Vaz in, “Do efeito externo das obrigações (Algumas perspectivas da mais recente doutrina portuguesa e alemã)”, 1977; A. Ferrer Correia e Vasco Lobo Xavier in, “Efeito externo das obrigações; abuso do direito; concorrência desleal (a propósito de uma hipótese típica)”, Revista de Direito e Economia, Ano V, n.º 5, Janeiro/Junho 1979; Fernando Luso Soares in, “Cessão de créditos e eficácia externa das obrigações”, Revista do Ministério da Justiça, Ano 3, Vol. 9, 1982; Pedro Pais de Vasconcelos in, “O efeito externo da obrigação no contrato-promessa”, Scientia Iuridica, Tomo XXX, Janeiro-Dezembro de 1982; João Pedro Marchante in, “Da eficácia externa da obrigação perante a actuação jurísgena do terceiro cúmplice”, Relatório de Direito Civil, Curso de Mestrado em Ciências Jurídicas, 1998/99; Rita Amaral Cabral in, “A Tutela Delitual do Direito de Crédito”, Estudos em Homenagem ao Prof. Dr. Manuel Gomes da Silva, 2001; E. Santos Júnior

in, ob. cit.; Almeida Costa in, “A Eficácia Externa das Obrigações Entendimento da Doutrina Clássica”, R.L.J., Ano 135, n.º 3936, Jan.–Fev. 2006, pág. 130 a 136; António Menezes Cordeiro in, “Eficácia externa dos créditos e abuso do direito”, O Direito, Vol. I, Ano 141º, 2009, pág. 29 a 108, e in “Tratado de Direito Civil Português”, Vol. II, Tomo I, 2009, pág. 402 a 407; Mário de Almeida Costa in, “A eficácia externa das obrigações: entendimento da doutrina clássica”, Estudos de Homenagem ao Prof. Dr. Manuel Henrique Mesquita, Vol. I, 2009; Tiago Fernandes Gomes in, “Da responsabilidade civil de terceiros pelo incumprimento de obrigações”, 2014; Ana Rita Gabriel Passos in, “A eficácia externa das obrigações”, 2019).

Nesta conformidade, bem andou o Tribunal de Segunda Instância quando considerou que toda aquela matéria de facto que a R. reclamava era (totalmente) “irrelevante” no seio da relação jurídica obrigacional assumida com a A., e em apreço nestes autos, indo tudo o que nesta sede alegou muito para além das limitadas situações em que se admite o “efeito externo das obrigações”, (para assim se conseguir responsabilizar a R.A.E.M., imputando-lhe a culpa pelo incumprimento de todos os contratos, (sem contraditório), e com base numa matéria de facto até

mesmo, particularmente, tendenciosa, tentando, até, por esta via, obviar à relevância jurídica da sua assunção de culpa perante a R.A.E.M. pelo incumprimento dos prazos de aproveitamento previstos na concessão provisória).

Aliás, cabe aqui referir também que, sobre “idêntica” questão – quanto a “legalidade da declaração da caducidade da concessão do terreno” à R., ora recorrente – já se pronunciou este Tribunal de Última Instância em sede do seu Acórdão de 23.05.2018, Proc. n.º 7/2018, (onde a ora recorrente sindicava exactamente a aludida declaração de caducidade).

Dest’arte, manifesto se nos apresenta que não se pode aceitar que a R. se venha a eximir da sua responsabilidade em face da obrigação de (resultado) que assumiu.

### **3.2 Dos “recursos da decisão final”.**

Como se deixou relatado, vêm a A. e a R. recorrer do decidido.

A A., pugnando por “um aumento da quantia” em que a R. lhe foi condenada a pagar, pedindo também “juros de mora” com uma sobretaxa prevista para os “juros comerciais”.

Por sua vez, insiste a R. na questão da “natureza” e “qualificação do contrato” celebrado e em questão nos autos e do “montante indemnizatório”, pedindo a sua “redução” para quantia não superior a MOP\$3.000.000,00; (cfr., concl. 18<sup>a</sup> a segs.).

Em face das referidas “questões” colocadas, assim se mostra de apreciar e decidir.

Vejamos, (começando-se, como parece lógico, pela aludida “natureza” e “qualificação do contrato”).

— Da “qualificação do contrato”.

No seu recurso, e ancorando-se em douto Parecer junto aos autos, defende a R. que o contrato em discussão nos autos deveria ser qualificado, se bem entendemos, como um “*contrato de compra e venda*”.

*de bem futuro*” ou como um “*contrato de reserva*”.

Em bom rigor, e como nos parece evidente, não se está assim perante um problema de “interpretação das declarações negociais”, mas, antes, de “qualificação” do contrato entre as partes celebrado.

Nesse sentido, tem sido entendido que “*A qualificação de um contrato – que se mostra como uma operação lógica subsequente à interpretação das declarações de vontade das partes e dela dependente – é matéria de direito sobre a qual o tribunal se pode pronunciar livremente, sem estar vinculado à denominação que os contraentes tenham empregado*”; (cfr., v.g., o Ac. do S.T.J. de 16.03.2023, Proc. n.º 5216/21).

Entendimento que nos parece ser também adoptado por este Tribunal de Última Instância, como se pode observar do (sumário do) Acórdão de 30.07.2019, Proc. n.º 52/2016:

*“O apuramento da vontade real das partes constitui questão de facto, para o qual o TUI não tem poder de cognição.*

*Para os efeitos mencionados na conclusão anterior, pertence à esfera dos factos, a existência da declaração em si, pertencendo à esfera do direito as questões de qualificação e de eficácia jurídicas do que se prove ter sido declarado”.*

Não havendo assim, qualquer obstáculo ao conhecimento desta “questão” por esta Instância, avancemos.

Das alegações de recurso da R., parece defender a mesma o afastamento da qualificação do contrato como um “contrato-promessa”, porquanto *“a ser uma promessa, ela recairia sobre um definitivo de objecto inexistente. As fracções em vista não existiam, aquando da contratação”*, (recorrendo para tanto ao parecer que juntou aos autos).

Ressalvando sempre o muito respeito devido por opinião contrária, não nos parece de acolher tal argumentação.

Em primeiro lugar, (e como bem notaram as Instâncias recorridas), o próprio “contrato” em discussão nos autos considera-se como um “*contrato-promessa*”, revelando, também, o seu teor, que, com o mesmo,

as partes “acordaram celebrar um (novo) contrato de compra e venda (no futuro)”.

Ora, se é certo que as partes podem usar terminologia jurídica e fazer qualificações que não vinculam o Tribunal, já menos acertado nos parece que se deva, ou possa, desconsiderar por completo as “qualificações” pelas (próprias) partes dadas às suas pretensões.

Na verdade, *“Constitui um lugar comum a afirmação, na Doutrina e na Jurisprudência, de que a qualificação do contrato pertence ao Tribunal e não às partes. (...)”*, até porque *“A qualificação pode todavia não coincidir com a estipulação do tipo. A estipulação do tipo pode corresponder a uma “falsa qualificação”, sempre que a estipulação do tipo não corresponda verdadeiramente ao tipo, sempre que, não obstante a estipulação do tipo, o contrato, tal como celebrado e de acordo com a sua disciplina efectiva, não pertença ao tipo estipulado, ou porque pertence a outro tipo, ou porque é atípico. Tal pode suceder numa variedade de casos, de entre os quais avultam os de erro na qualificação, os de contratos de tipo modificado ou de tipo múltiplo, os de simulação*

*relativa, os de fraude à lei, os de contratos indirectos e os de contratos fiduciários.*

*Os casos de falsa qualificação por erro não são raros. É mesmo relativamente corrente as partes designarem o arrendamento por aluguer”, porém, “(...) A estipulação do tipo é um elemento muito importante de interpretação naquilo em que revela a vontade dos contratantes de receber no contrato o modelo regulativo do tipo e de regular de acordo com ele a matéria não expressamente estipulada. A estipulação do tipo não pode, pois, ser desprezada na qualificação nem deixar de constituir um índice particularmente intenso e significativo do tipo”, sendo assim de considerar que a estipulação do tipo “Como índice que é, contribui mais ou menos intensamente para a qualificação. Na generalidade dos casos contribui muito e quase sempre é decisiva. Pode todavia ser afastada, em concreto, quando, interpretado o contrato e ponderados os demais índices, se deva concluir de modo diferente. Não deve, contudo, ser afastada sem uma ponderação cuidada e sem que caiba a quem queira afastar o ónus de demonstrar convincentemente que o afastamento se impõe”, donde se conclui que “É, assim, incorrecta a afirmação muito vulgarizada de que a qualificação atribuída pelas partes é irrelevante”, (cfr., v.g., Pedro Pais de Vasconcelos in,*

“Contratos Atípicos”, 2002, pág. 129 e segs., o que, aliás, bem se compreende, pois as partes intitulam o contrato de determinada forma porque pretendem uma determinada regulamentação contratual e legal).

Nestes termos, e ainda que se admita que não seja a estipulação das partes “*absolutamente determinante da qualificação*”, a verdade é que é igualmente necessário verificar se existe alguma “desarmonia” com outros índices do tipo do mesmo contrato para se concluir que, afinal, que não se pode aplicar a regulação contratual pretendida pelas próprias partes quando tipificaram o acordo – in casu, o “contrato-promessa” – que celebraram.

No entanto, na situação dos presentes autos, o que é certo é que nenhuma “desarmonia” existe, pois que os outros elementos do próprio contrato revelam também, claramente, que as “partes se obrigavam a celebrar um contrato definitivo – de compra e venda – em momento posterior”.

Com efeito, conforme se aponta na sentença do Tribunal Judicial de Base:

*“(…) parece-nos decisivo o teor das cláusulas 9ª a 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 z) 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 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.*

*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”; (cfr., fls. 1300-v a 1301-v, pág. 20 a 22 da dita sentença).*

Como igualmente já se adiantou, entende a R. que em causa está um “contrato atípico”, e que designa por “*contrato de reserva*”.

A ideia de “*contratação mitigada*”, “*acordos intermédios*”, ou (para quem entenda que lhes falta a natureza contratual), “*acordos não contratuais*”, foi inicialmente desenvolvida no Direito Comercial (e pela doutrina comercial).

Para uma parte da doutrina, seriam “*instrumentos jurídicos, destituídos de natureza contratual, auxiliares da negociação de um dado contrato mercantil, que servem essencialmente para determinar a forma como as negociações entre as partes contratantes se processarão ou para cristalizar o estado dessas negociações em determinado momento*”;

(cfr., v.g., José Engrácia Antunes in, “Direito dos Contratos Comerciais”, pág. 97).

De outro lado, há quem entenda que apesar de se denominar contratação “mitigada”, *“Não se trata duma contratação mais fraca; trata-se, antes, duma contratação diferente. Os deveres que resultem das várias fórmulas, acima referidas poderão ser simples deveres de procedimento, de esforço e de negociação. Mas eles existem e devem ser cumpridos. A negociação, no seu todo, funciona como um valor comercialmente relevante, que deve ser reconhecido e protegido pelo ordenamento”*; (cfr., v.g., António Menezes Cordeiro in, “Manual de Direito Comercial”, Vol. I, 2001, pág. 393).

No âmbito da actividade de “promoção imobiliária”, surgiu assim essa forma de “contratação mitigada”, onde se incluía o “contrato de reserva”.

Todavia, apoiando-nos na jurisprudência comparada sobre o tema, diríamos que:

*“tem-se entendido que o “Contrato de Reserva” já assumiu alguma tipicidade social, na vida económica corrente, pela frequência com que vem sendo convencionado, estando subordinado essencialmente às regras da liberdade contratual (Art. 405.º n.º 1 do C.C.).*

*Higina Castelo (in “Reserva de Imóvel: com vista à futura celebração de contrato relativo a bem imóvel”, disponível in “blook.pt”) reconhece que esta figura possa ser recortada dentro dos chamados “acordos intermédios”, que para uns são meros instrumentos jurídicos, destituídos de natureza contratual, servindo de simples auxiliares de negociação de um dado acordo mercantil (cfr. Engrácia Antunes in “Direito dos Contratos Comerciais”, pág. 97); para outros são uma forma de “contratação mitigada”, o que não significa que seja uma contratação fraca, mas antes uma contratação de tipo diferente, em que os deveres são de simples procedimento, de esforço e negociação, mas existem e devem ser cumpridos (cfr. Menezes Cordeiro in “Manual de Direito Comercial”, pág. 497); para outros ainda a sua juridicidade depende de interpretação casuística (cfr. Ana Prata in “O Contrato Promessa e o seu Regime Civil”, pág. 125 a 136).*

*No fundo não são ainda um contrato-promessa, com esse tipo de vinculação típica, nem estão sujeitos ao seu regime, mas são preliminares doutros contratos, estabelecidos ainda numa fase em que é possível o arrependimento, mas não deixam de ser verdadeiros contratos, nomeadamente quando neles seja estipulado o direito ao arrependimento mediante o pagamento de indemnização (cfr. Higina Castelo, in Ob. Loc. Cit. pág.s 14 a 16).*

*Para Higina Castelo o contrato de reserva será um contrato bilateral ou sinalagmático, na medida em que cada uma das partes se obriga a realizar a sua prestação porque a parte contrária se obriga a efetuar a dela e para que esta se concretize, sendo cada prestação contrapartida e justificação da outra. Em concreto, o interessado na aquisição compromete-se a adquirir ou celebrar um contrato promessa de aquisição (sem prejuízo de poder alternativamente pagar pela sua desistência injustificada com quantia que adianta), porque a parte contrária se compromete a alienar ou celebrar contrato promessa de alienação (sem prejuízo de*

*poder pagar pela sua desistência ad nutum, perdendo a quantia adiantada e, geralmente, outro tanto); e para que isso aconteça, o interessado na alienação compromete-se a alienar ou celebrar o contrato-promessa, porque a parte contrária se compromete a adquirir ou celebrar o contrato-promessa. O que implica que as partes se comportem de determinada forma, diligenciando o necessário naquele sentido, obtendo de documentação necessárias, como licenças, financiamentos bancários, procedendo a notificações de preferentes ou abstendo-se de negociar a coisa com terceiros (cfr. Higina Castelo in Ob. Loc. Cit. pág. 19).*

*É normal que, quando as partes celebrem um contrato de reserva de imóvel, a vontade relativa ao contrato final ainda não se encontre suficientemente consolidada, pretendendo as partes manter a liberdade de contratar. No entanto, compreende-se ainda assim dentro da liberdade contratual o estabelecimento entre as partes das consequências jurídicas do direito ao arrependimento nessa fase pré-contratual relativamente ao contrato de alienação, ou ao contrato-promessa de alienação, como se fosse um “contrato-promessa precário”, no qual o arrependimento é permitido, sem possibilidade de execução específica, tendo como preço da desistência o valor da reserva, que funciona na prática como “sinal penitencial”.*

*Noutra perspetiva, é como se tivesse sido estabelecida uma cláusula penal-indemnizatória, lícita nos termos do Art.º 810.º n.º 1 do C.C., em que a compensação devida pela obrigação de manter o imóvel fora do mercado durante determinado período de tempo, com os consequentes prejuízos daí decorrentes para o vendedor, deveria ser indemnizada pelo pagamento do valor da reserva que é fixado, por comum acordo, como adequado à reparação desses potenciais danos e é tido como suficiente para garantir a tutela da confiança relativa à expressão do interesse do comprador perante o vendedor na concretização do negócio visado”.*

De outra banda, e como também já se entendeu, não se pode perder de vista “que a “Reserva” não é sinónimo de “Sinal”, não estando subordinada ao regime jurídico típico estabelecido no Art. 442.º do C.C.. Para isso, teriam as partes

*de estabelecer explicitamente que era sua intenção que as entregas em dinheiro valessem como sinal (cfr. Art.º 440.º “in fine” do C.C.). Ora, no caso, do acordo escrito entre as partes resulta precisamente o contrário. As quantias foram apenas pagas a título de “reserva” e, quando viesse a ser celebrado o contrato-promessa, ficou explicitamente estabelecido que o promitente vendedor devolveria integralmente esses valores ao promitente comprador (cfr. facto provado 21). Logo, nem sequer serviam de adiantamento parcial pelo pagamento do preço devido pela compra, não sendo sequer uma espécie de “pré-sinal”.*

*Se tivesse sido estabelecida apenas uma reserva, sem qualquer outra condicionante, legítima seria a pretensão de exigir a devolução das quantias entregues, pois se o contrato de compra e venda não se chegou a celebrar, porque as partes nisso não mantiveram o seu interesse, careceria de causa e justificação a sua retenção pela pessoa que as recebeu”; (cfr., v.g., o Ac. do S.T.J. de 04.06.2023, Proc. n.º 25178/20, podendo-se também ver o de 10.05.2021, Proc. n.º 21096/19).*

Ora, ponderando na situação dos autos, rapidamente se constata que não estamos perante um “contrato precário”, (nem nada que se lhe pareça), não só pela complexidade do teor do contrato celebrado, como também porque se estabeleceu na “cláusula 22ª” que a “R. poderia fazer alterações de construção sem que a outra parte contratual pudesse recusar o negócio”, o que demonstra, claramente, que se está perante um negócio jurídico que está muito para além dos (meros) “*deveres de simples procedimento, de esforço e negociação*”, (não estando, de resto, em causa,

qualquer “*comissão de reserva*” que se destinasse a reparar o prejuízo que representa a imobilização do bem na sua esfera jurídica e que é fixado num valor que revela que a vontade relativa ao contrato final ainda não se encontra suficientemente consolidada, pretendendo as partes manter a sua liberdade de contratar).

Na verdade, esse é um outro aspecto relevante que se prende com a quantia em dinheiro entregue à R. pelo “*contratante original que visava adquirir o imóvel*”.

Com efeito, do negócio jurídico celebrado não resulta que tal quantia seria devolvida ao outro “*contratante*” quando viesse a ser celebrado o contrato para o qual se dirigiam os deveres de procedimento, esforço e negociação, o que demonstra, claramente, que não estamos perante uma (mera) “*reserva*” e que se trate tão só de uma quantia entregue pela imobilização, sendo antes de se concluir que, o próprio teor e alcance do “contrato prometido” já está, na totalidade, regulado neste “contrato-promessa”.

Por outro lado, não se compreende em que termos é que o facto de estar em causa um bem imóvel que ainda não existia no momento em que se concluiu o negócio jurídico afasta a possibilidade de estar em causa um “contrato-promessa de compra e venda”, como se possível não fosse a celebração de “um contrato-promessa de compra e venda de bem futuro”; (cfr., v.g., o Ac. da Rel. de Guimarães de 14.10.2021, Proc. n.º 2450/18, onde se discutiu exactamente um “contrato-promessa de bem futuro”).

Evidentemente, também não estamos perante um “contrato de compra e venda de bem futuro” quando, desde logo, o próprio negócio jurídico celebrado tem em vista a “celebração de outro contrato”, (além de nos parecer também que ninguém supõe que celebrou um contrato definitivo de compra e venda de um imóvel quando nem se observou a “forma” legalmente exigida).

Tanto assim que, como bem se observou na sentença proferida pelo Tribunal Judicial de Base, *“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 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.*

*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”; (cfr., fls. 1301 a 1301-v).*

Aliás, aqui, cabe referir também o seguinte.

Como da própria matéria de facto dada como provada se colhe, o “complexo habitacional” que a R., ora recorrente, anunciou que iria construir, era de “grandes dimensões”; (cfr., “ponto k) da dita matéria de facto”, onde se refere a “18 torres com 47 pisos cada”).

E como é do nosso conhecimento oficioso, (pois que até a própria recorrente reconhece, e está “provado” em processos análogos ao presente, foram celebrados mais de 3.000 contratos como o em causa no presente recurso, (mais concretamente, 3.200), sendo, (todos eles) “contratos-tipo”, que deram lugar a perto de uma centena de acções no Tribunal Judicial de Base, e dezenas de recursos no Tribunal de Segunda

Instância e neste Tribunal de Última Instância, e, que se saiba, em todos estes processos se assumiu a mesma posição quanto à sua (atrás) alegada “impossibilidade de cumprimento” e “natureza e qualificação de contrato”, pelo que também por aí se mostra de concluir que não se lhe pode reconhecer qualquer razão à ora recorrente no que toca a estas mesmas questões.

Deste modo, e necessárias não nos parecendo mais alongadas considerações sobre esta “matéria”, cabe apenas consignar que se nos apresenta (igualmente) improcedente a impugnação pela R. efectuada quanto a este trecho decisório do Acórdão recorrido; (neste sentido, cfr., também, v.g., os Acs. deste T.U.I. de 26.09.2025, Procs. n.ºs 67/2025, 81/2025, 82/2025 e 94/2025, de 14.11.2025, Proc. n.º 120/2025, de 12.12.2025, Proc. n.º 122/2025 e de 14.01.2026, Proc. n.º 135/2025).

— Do «quantum» da “indenização”.

Pois bem, como atrás se deixou relatado, com a sentença do Tribunal Judicial de Base, e ponderando-se nos “pedidos” pela A. deduzidos assim como na “matéria de facto dada como provada”,

julgou-se parcialmente procedente a acção proposta, condenando-se “*a ré a pagar à autora a quantia de MOP4.000.000,00 (quatro milhões de Patacas), acrescida de juros contados à taxa legal desde a data da presente decisão até integral pagamento*”; (cfr., fls. 1291 a 1319).

Por sua vez, com o Acórdão agora recorrido, e apreciando os recursos que a A. e R. então apresentaram, entendeu o Tribunal de Segunda Instância julgar parcialmente procedente o “recurso final” da A., revogando a indemnização arbitrada pelo Tribunal a quo e passando a condenar a R. a lhe pagar a quantia de HKD\$5.690.000,00, (sendo “os juros de mora calculados de acordo com a jurisprudência uniforme do Tribunal de Última Instância de 02.03.2011, Proc. n.º 69/2010”), negando provimento ao recurso “interlocutório” e “final” da R.; (cfr., fls. 1533 a 1558).

E, quanto ao assim decidido, e como se viu, para este Tribunal de Última Instância vêm (também) a A. e R. recorrer, (nos termos do que atrás se deixou transcrito).

Em síntese, pretende a A. um “aumento da indemnização” para a quantia de MOP\$8.105.072,16, (“pedido” já antes deduzido na sua petição inicial, e) que corresponde ao valor do “dobro da quantia do preço do imóvel” em causa nos presentes autos, (ou seja, HKD\$5.668.000,00 X 2 = HKD\$11.336.000,00), depois de deduzido o montante de HKD\$3.466.997,90 que a R. pagou pela A. ao banco que lhe concedeu o empréstimo para a compra do dito imóvel.

Contrariamente, pede a R. uma “redução da indemnização” pelo Tribunal de Segunda Instância arbitrada – de HKD\$5.690.000,00 – para um outro valor “não superior a MOP\$3.000.000,00”.

Vejamos então de que lado está a razão e como decidir.

Pois bem, da análise e reflexão que nos foi possível efectuar sobre o que “provado” está e agora (novamente) “alegado” vem, cremos que sem (grande) esforço se nos mostra de concluir que não se pode acolher a “pretensão da R.”, pois que, de forma (bastante) evidente se nos apresenta como (muito) longe da “solução” que, atenta a “factualidade dada como provada”, (e as especificidades do tipo de “contrato”

celebrado e em questão), nos parece dever constituir a “justa composição” do litígio dos presentes autos.

E, dest’arte, este sendo o entendimento que se nos mostra de assumir, adequado nos parece de se começar por apreciar o “pedido da A.”, explicitando-se assim também (simultaneamente) este nosso ponto de vista relativamente ao “recurso da R.”.

Antes de mais, importa ter – especialmente – em conta os seguintes “elementos” que resultam da “matéria de facto dada como provada”.

E, nesta conformidade, mostra-se de consignar desde já que ainda que o preço pela A. pago pela referida “cessão da posição contratual” da primitiva (1ª) promitente compradora tenha sido de HKD\$7.670.000,00, tal valor diz apenas respeito à “relação (interna)” entre estas duas existente, não se nos mostrando assim (minimamente) relevante para efeitos do cálculo do montante da indemnização que a R. deva pagar à A..

Basta aliás ver que tal quantia – correspondente ao “preço do imóvel” acordado em sede da “cessão da posição contratual” – foi (apenas) paga à referida primitiva (1ª) promitente compradora, em resultado de um “encontro de vontades” livre e conscientemente assumido entre esta e a própria A., e, no qual, (e especialmente), quanto ao dito “preço”, em nada relevante foi a intervenção da ora R., (sendo lhe mesmo completamente alheia).

Não se pode pois confundir o “valor” pago em sede do “contrato-promessa”, com o que foi pago no âmbito do “contrato de cessão da posição contratual”, pois que o que em causa agora efectivamente está é o “(incumprimento) do contrato-promessa”, e não da aludida “cessão...”, certo sendo também que contrato sobre a mesma já está totalmente finalizado, irrelevante sendo assim montante que no mesmo se acordou e pagou.

Esclarecido este “pormenor”, cabe também ter presente que, não obstante o “preço da fracção” em questão nos presentes autos constante do contrato-promessa entre a aludida primitiva (1ª) promitente compradora e a R., ser de “HKD\$5.668.000,00”, a verdade é que o

“sinal” (efectivamente) pago pela aludida (1ª) promitente compradora – que como se viu, posteriormente cedeu a sua posição contratual à A., ora recorrente, e com base na qual esta agora reclama a aludida indemnização – foi de (apenas) HKD\$4.534.400,00, nesta exacta sintonia, (e com base neste mesmo “valor”), se devendo partir para o cálculo da dita pretensão indemnizatória, (pois que razoável não parece que para tal cálculo se deve ter em conta uma quantia que a R., cuja condenação se pretende, nem chegou a receber).

Aliás, e como se sabe, o “sinal confirmatório”, para além de coagir as partes ao cumprimento, tem como função determinar – previamente – a indemnização devida em caso de não cumprimento.

*Por isso, “ele determina previamente o quantum respondeatur resultante do não cumprimento, independentemente do montante ou até da existência do dano efectivo. Preventiva e convencional fixação da indemnização pelo não cumprimento imputável, determinada ne varietur pelo regime-regra ou como limite mínimo de indemnização devida, se tiver sido estipulada convenção em contrário (...), o sinal tende, assim, a acautelar e a garantir a reparação do dano – neste sentido, entretanto, o*

*ac. do STJ, de 6 de Maio de 2004 (Processo 03B4295). Deste modo, quando não for eficaz como meio de compulsão ao cumprimento, o sinal funciona como meio ressarcidor do dano, não se podendo aplicar o enriquecimento sem causa, dada a subsidiariedade desta figura”;* (cfr., v.g., João Calvão da Silva in, “Sinal e Contrato Promessa”, 11<sup>a</sup> ed., pág. 145).

Por sua vez, importa ainda não olvidar que, no caso dos autos, a R. pagou o valor de HKD\$3.466.997,90, a título de amortização de parte do empréstimo pela A. contraído para a compra do imóvel, pelo que, para efeitos do dito cálculo da indemnização se deve ter também em conta – e deduzir – este mesmo montante que, aliás, e como se deixou relatado, a própria A. reconhece e não se opõe.

Assim, e com base nestes “elementos fácticos” e breves “considerações” que se deixaram expostas, a primeira conclusão que se mostra de extrair para a “situação” dos autos, apresenta-se ser no sentido de que o pedido (principal) de indemnização pela A. apresentado, no montante de MOP\$8.105.072,16, (ou de HKD\$7.869.002,10), não se apresenta (desde já) em condições de proceder, (totalmente), pelo simples

motivo de – não obstante aí se contabilizar também a referida quantia pela R. paga pelo seu empréstimo, (de HKD\$3.466.997,90) – assentar no valor do “preço da fracção” acordado no “contrato-promessa”, (de HKD\$5.668.000,00), e não no montante do “sinal” (efectivamente) pago, (de HKD\$4.534.400,00), pois que, como se deixou consignado, aquela soma relativa ao “preço da fracção” não foi o (efectivamente) recebido pela R., a quem agora vem dirigido o pedido de pagamento da indemnização em questão, (e relativamente ao qual nos cabe decidir e emitir pronúncia).

Tal entendimento, afigura-se-nos, aliás, (e, desde logo) o mais razoável, lógico e justo, pois que, numa “situação” como a presente, (essencialmente), assente num livre “acordo de interesses e vontades”, sentido não faz responsabilizar-se quem quer que seja pelo pagamento de uma indemnização calculada com base num valor que não foi o entre as partes em causa (realmente) assumido, assim como o efectivamente pago e recebido no âmbito do contrato-promessa.

Isto dito, (e cremos nós, esclarecido), importa agora avançar, tentando-se “concretizar” (e justificar) o montante que, em nossa opinião,

se mostra constituir a “solução” mais adequada para a pretensão da A., ora recorrente.

Ora, ponderando no que decidido foi pelas Instâncias recorridas, cremos que se mantém (inteiramente) válido o seguinte trecho da sentença do Tribunal Judicial de Base onde se considerou o que segue:

*“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 não disputam esta questão e é evidente na factualidade provada (als. v) a y) mencionadas supra) que a prestação prometida pela ré deve considerar-se impossível actualmente. 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 a fracção autónoma prometida vender<sup>2</sup>.*

*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 à autora o direito de resolver o contrato-promessa em que ingressou por cessão da posição contratual.*

*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”; (cfr., fls. 1304-v a 1305).*

Com efeito, tal “raciocínio”, (quanto ao “incumprimento” e “responsabilidade da R.”, “sinal”, e ainda no sentido de dever a R. “pagar

---

<sup>2</sup> “... 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.

o dobro do aludido sinal”), apresenta-se-nos justo e correcto, pois que constitui, de forma evidente, a boa e adequada interpretação e aplicação do que (simplesmente) consta e resulta do preceituado no aludido art. 436º, nºs 1 e 2 do C.C.M., (cabendo notar que, foi também o igualmente assumido no Acórdão agora objecto do presente recurso).

E assim, (para já), e em harmonia com tal entendimento, chega-se ao quantum de HKD\$5.601.802,10, (ou MOP\$5.769.856,16), resultante do “dobro do valor do sinal” (efectivamente) pago – de HKD\$4.534.400,00 X 2 = HKD\$9.068.800,00 – ao qual, como se deixou consignado, se deve subtrair o montante pela R. assumido e suportado pela A. de HKD\$3.466.997,90; (HKD\$9.068.800,00 – HKD\$3.466.997,90 = HKD\$5.601.802,10).

Porém, e como se pode ler e ver da sentença do Tribunal Judicial de Base, assim como do Acórdão do Tribunal de Segunda Instância, não foi este o “montante arbitrado”, dado que, com a fundamentação aí exposta, se veio a entender que, no caso dos autos, e atentas as “concretas circunstâncias” dadas como provadas, adequado era recorrer-se à “equidade”, de forma a se chegar a um (maior) “equilíbrio” que

acautelasse os “legítimos interesses” e “prejuízos” pelas partes sofridos, tendo-se no Tribunal Judicial de Base fixado o quantum de MOP\$4.000.000,00, e no Tribunal de Segunda Instância o de HKD\$5.690.000,00, (aquele, inferior ao que atrás deixamos avançado, e este, superior).

Quid iuris?

Nota-se desde já que, não sendo o “Direito”, (e a “Justiça”), uma “ciência exacta”, óbvio e natural é que em matérias e questões desta natureza, intervém sempre algum “subjectivismo”, não sendo de estranhar, (ou de se apresentar como impossível), a existência de decisões com valores diversos e não (absolutamente) exactos, coincidentes e indiscutíveis.

Tendo em conta tal evidência, (e na medida do que se nos apresenta possível), vejamos então qual a “melhor solução”.

Pois bem, no Acórdão do Tribunal de Segunda Instância, (sobre o qual nos cabe agora emitir expressa e directa pronúncia por ser a “decisão

objecto do presente recurso”), efectuou-se a seguinte ponderação.

“(…)

*Face à quantia indemnizatória, nos termos do disposto no artigo 3.º do Código Civil, os tribunais podem resolver segundo a equidade:*

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

*O n.º 5 do artigo 436.º do Código Civil permite expressamente a aplicação, com as devidas adaptações, do disposto no artigo 801.º, ou seja, permite que o tribunal reduza, de acordo com a equidade, a pena convencional quando for considerada excessiva.*

*Deste modo, é necessário saber o quantum do prejuízo efectivo sofrido pela autora, ou seja, é necessário saber quanto dinheiro é que ela despendeu na aquisição da posição contratual em causa para decidir sobre a aplicação ou não da equidade à respectiva redução.*

*No caso sub judice, a autora pagou à promitente-compradora originária, C (丙), o montante de HKD7.670.000,00, a fim de adquirir a posição contratual da promitente-compradora, bem como pagou os juros do empréstimo bancário, no valor de HKD242.018,06.*

*Deduzido o montante de HKD3.466.997,00 que foi pago, em nome da autora, pela ré ao banco, a autora pagou efectivamente a quantia de HKD4.445.021,06 (7.670.000,00+242.018,06-3.466.997,00).*

*Se a redução não for feita de acordo com a equidade, a autora poderá ser indemnizada por um valor equivalente a dobro do sinal – HKD11.336.000,00 (5.668.000,00 x 2); neutralizado o montante de HKD3.466.997,00 pago, em nome da autora, pela ré para eliminar o empréstimo bancário, ainda se resta o montante de HKD7.869.003,00.*

*Basta pagar efectivamente o montante de HKD4.445.021,06 para adquirir o montante de HKD7.869.003,00. Embora o caso tenha sido demorado 8 anos, consideramos que a quantia indemnizatória é manifestamente excessiva.*

*Todavia, a quantia indemnizatória de MOP4.000.000,00 fixada, de acordo com a equidade, pelo Tribunal a quo é baixa, sendo inferior ao montante efectivamente pago pela autora, pelo que não deve ser mantida.*

*Tendo em conta que a ré não cometeu deliberadamente o inadimplemento em causa, bem como pagou, em nome da autora, a maior parte do empréstimo bancário, e que a autora obteve o direito à compra de habitação para troca, com a neutralização do montante de HKD3.466.997,00 pago, em nome da autora, pela ré para eliminar o empréstimo bancário, concluímos que a quantia indemnizatória razoável deve ser a soma do montante efectivamente despendido pela autora com os juros de 8 anos do referido montante, à taxa anual média de 3,5%, ou seja, HKD5.689.626,95 (4.445.021,06+(4.445.021,06\*3,5%\*8)), com o arredondamento para o milhar mais próximo, perfazendo-se um valor total de HKD5.690.000,00”; (cfr., fls. 1556-v a 1557 e 20 a 21 do Apenso).*

Ora, em face do excerto que se deixou transcrito do Acórdão agora recorrido, desde já, importa salientar que evidente é o esforço do Colectivo de Juízes em tentar não deixar escapar nenhum pormenor, assim como o de ponderar em todos os “factores” e “circunstâncias” que no caso dos autos se lhe pareceu de considerar relevantes, e de, dando-se assim uma efectiva e prática aplicação à “equidade”, (permitida no referido art. 3º do C.C.M.), se tentar encontrar e chegar aquela que lhe pareceu ser a melhor, mais justa e adequada “composição do litígio” que

envolve a A. e R., (o mesmo se mostrando aqui de dizer relativamente à muito bem elaborada e detalhada sentença do M<sup>mo</sup> Juiz do Tribunal Judicial de Base).

E, sem prejuízo de melhor entendimento, vejamos então se o assim decidido merece censura face às pretensões pela A. e R. apresentadas.

Pois bem, sob a epígrafe “*Contrato-promessa de compra e venda*”, prescreve o art. 435º do C.C.M. que: “No contrato-promessa de compra e venda presume-se 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”.

Estatui-se também no já citado art. 436º do C.C.M. que:

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

2. Se quem constitui o sinal deixar de cumprir a obrigação por causa que lhe seja imputável, tem o outro contraente o direito de fazer sua a coisa entregue; se o não cumprimento do contrato for devido a

este último, tem aquele o direito de exigir o dobro do que houver prestado.

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

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

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

Ponderando sobre a matéria e questão da “ressarcibilidade do dano excedente” considera, nomeadamente, o Prof. Manuel Trigo o que segue:

“(…)

*A questão é a de saber quando se atinge o pressuposto do limite mínimo de ressarcibilidade, do dano efectivo excedente ao dano predeterminado, sendo que o seu quantum se encontraria limitado pelo limite máximo do dano efectivo, como limite do dano excedente indemnizável. O limite mínimo de ressarcibilidade constitui um pressuposto da indemnização, mas não o limite mínimo do seu objecto, pois quando houver direito de indemnização pelo dano excedente não se excluiria o valor*

*intercalar entre o valor da indemnização predeterminada e o valor do limite mínimo de ressarcibilidade, tendo a indemnização pelo dano excedente como medida a do dano excedente.*

*Em comum, segundo a previsão da lei, para o sinal e para a cláusula penal, admite-se a indemnização pelo dano excedente ao dano predeterminado pelo valor do sinal ou da cláusula penal, respectivamente, na fórmula adoptada, quando este for consideravelmente superior (no n.º 4 do art. 436.º), ou quando este seja consideravelmente superior (no n.º 2 do art. 800.º).*

*A indemnização pelo dano excedente como indemnização pelo dano excedente ao predeterminado pelo sinal ou pela cláusula penal tem em comum exigir-se a prova de um dano excedente (conceito determinado ou técnico) ao dano predeterminado, pressupondo necessariamente um dano superior, como antes, e, mais, de novo, em relação à previsão anterior, prevendo-se um plus, que este dano seja consideravelmente superior (conceito indeterminado), a concretizar em última instância por via judicial. (...)*

*Apurado o dano efectivo e conhecido o valor do dano predeterminado, apura-se o dano excedente numa operação de cálculo, por comparação, e como diferença entre o valor da parcela maior e o valor da parcela menor, numa simples operação de subtracção, ou de dupla subtracção (aditivo - subtractivo = diferença, resto ou excedente). Primeiro, para apurar o dano integral ou dano efectivo, nos termos do n.º 5 do art. 560.º (situação patrimonial hipotética - situação patrimonial real = dano efectivo); segundo, para apurar o dano restante, o dano excedente ou o excedente do dano (dano efectivo ou simplesmente dano - dano predeterminado = dano excedente), como preceituado nos arts. 436.º, n.º 4, e 800.º, n.º 2, uma vez apurado o dano predeterminado, pelo sinal ou pela cláusula penal, a subtrair ao dano efectivo.*

*Porém, dado o preceituado nos arts. 436.º, n.º 4, e 800.º, n.º 2, o dano excedente indemnizável não é o dano excedente puro e simples, mas o dano excedente quando este for (seja) consideravelmente superior, que tem sido entendido como dano excedente, ou excedente do dano, quando o dano, o dano indemnizável, o dano*

*integral ou o dano efectivo, for (seja) consideravelmente superior ao dano predeterminado, pelo sinal, nos casos de perda do sinal ou de pagamento do sinal em dobro, ou coberto pela cláusula penal, implícito no contexto das normas.*

(...); (in “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”, B.F.D.U.M., n.º 49, pág. 91 a 153, podendo-se também, entre outros, ver Júlio Miguel dos Anjos in, “A Liberdade Contratual e as Normas Imperativas”, no mesmo B.F.D.U.M., n.º 49, pág. 239; Almeno de Sá in, “Traços Inovadores do Direito das Obrigações no C.C.M.. O princípio da efectividade dos direitos do credor”, B.F.D.U.M., n.º 8, 1999, pág. 138; João Paulo Rocha in, “Direito das Obrigações: Noções gerais e fontes”, Repertório do Direito de Macau, 2007, pág. 410 a 412; e António Pinto Monteiro in, “A cláusula penal no ordenamento jurídico de Macau”, Diálogo consistente: olhares recentes sobre temas de Direito Português e de Macau, Vol. I, 2016, pág. 33 a 36).

Por sua vez, remetendo o n.º 5 do atrás transcrito comando do art. 436º do C.C.M. para o art. 801º, n.º 1 do mesmo Código, importa aqui recordar que neste preceito legal se prescreve também 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; é nula qualquer estipulação em contrário”.

Atentando na letra (e espírito) deste preceito legal, e tendo em especial atenção a expressão aí ínsita que prevê uma “redução da indemnização” quando esta for “*manifestamente excessiva*”, importa certamente proceder com redobradas cautelas, pois que como sobre este ponto nota Nuno Miguel Pinto Oliveira, (in “Ensaio sobre o sinal”, pág. 237), “*O juiz deverá corrigir a cláusula penal, reduzindo-a, “sempre que a injustiça do direito positivo atinja um tão alto grau que a segurança jurídica deixe de representar algo de positivo em confronto com esse grau de violação da justiça”*”, (valendo também a pena atentar que como salienta António Pinto Monteiro in, “Cláusula Penal e Indemnização”, pág. 209 a 210 e 739 e segs., “*(...), a própria fórmula por que optou o legislador – pena “manifestamente excessiva” – mostra que não bastará a sua mera superioridade, maior ou menor, em face do dano efectivo, para legitimar, de per se, a redução*”, e que, “*(...), sendo acordada como sanção compulsória, a eficácia da mesma pressupõe, igualmente, que só em casos de evidente e flagrante desproporção haja lugar a um controlo*

*judicial*”; podendo-se ainda ver Pires de Lima e Antunes Varela in, “Código Civil Anotado”, Vol. II, 1968, pág. 59).

Reflectindo sobre a questão, e sem prejuízo do muito respeito pelos “pontos de vista” das Instâncias recorridas, cremos que o caso dos presentes autos não justifica o apelo a qualquer uma das “válvulas de segurança” atrás referidas, pois que, como cremos que se deixou explicitado, a sua invocação e aplicação apenas deve suceder em “situações especiais”, (“excepcionais”), de “evidente e flagrante desproporção”, (daí as expressões “*consideravelmente superior*” e “*manifestamente excessiva*”), sendo que a “situação” em questão não se nos apresenta como tal, ou seja, como “(especialmente) extraordinária” e fora do “risco” – que se deve ter como – “normal” para as partes nela envolvidas e agora em conflito, cabendo notar também que, se algum “pormenor” mais favorável existe em relação a uma delas, o mesmo sucede igualmente relativamente com a outra, pelo que, na prática, como que se “compensam” ou “anulam”.

Aliás, (e tal como sucede com as atrás já tratadas “questões” pela R. colocadas), este tem sido o entendimento por este Tribunal de Última

Instância adoptado e assumido nos Acórdãos já citados, pelo que, neste mesmo sentido se decidirá, ou seja, condenando-se a R. a pagar à A. o quantum de HKD\$5.601.802,10, ou MOP\$5.769.856,16, resultante do correspondente ao “dobro do valor do sinal” (efectivamente) pago – de HKD\$4.534.400,00 X 2 = HKD\$9.068.800,00 – ao qual se deve subtrair o montante pela R. suportado pela A. de HKD\$3.466.997,90.

— Por fim, quanto aos pela A. pretendidos “juros comerciais”.

Por último, diz a A. que o Tribunal recorrido errou na interpretação que fez do art. 569º do Código Comercial, pois a R. exerce uma “actividade comercial”, e o contrato-promessa foi celebrado no “exercício dessa actividade”, pelo que em causa estão “actos de comércio”, aos quais se aplicam os artºs 3º, n.º 1, alínea b), 563º e 569º, n.º 2 do dito Código.

No fundo, para a A., ainda que se esteja perante um “acto comercial unilateral”, o mesmo, impõe, em todo o caso, a aplicação da lei comercial quanto a “todos os contraentes”, (cfr., art. 563º do Código Comercial), daí resultando que devia beneficiar da “sobretaxa” prevista

no âmbito dos “juros comerciais”; (cfr., art. 569º, n.º 2 do Código Comercial).

Pois bem, também esta “questão” já foi objecto de pronúncia em processos análogos a que atrás se fez referência.

Seja como for, não se deixa de consignar o que segue.

Apoiando-nos na jurisprudência portuguesa, (embora a Lei Comercial portuguesa seja, a este respeito, diferente do art. 569º do Código Comercial da R.A.E.M.), afigura-se que *“a razão de ser da existência de uma taxa de juros de mora especial – juros moratórios comerciais - para as atividades comerciais, que visa a proteção do comerciante credor, abrange o caso sub judice. Aquela ratio “radica na necessidade de compensar especialmente as empresas pela imobilização de capitais, pois que, para elas o dinheiro tem um custo mais elevado do que em geral, na medida em que deixam de o poder aplicar na sua actividade, da qual extraem lucros, ou têm mesmo de recorrer ao crédito bancário”*”; (cfr., v.g., o Ac. do S.T.J. de 19.03.2019, Proc. n.º 1680/12).

E, acompanhando o assim entendido, mostra-se-nos de considerar que a ratio subjacente à previsão legal de uma “*sobretaxa*” de juros moratórios para os créditos de natureza comercial não tem razão de ser quando está em causa um crédito de um “*consumidor*”, (ou seja, a pessoa que “*actua fora do âmbito da sua actividade profissional*”).

Por isso – e embora se admita que a questão não é isenta de dúvidas, e não se desconheça o facto de haver autores na doutrina que entendem de outro modo, (cfr., José Engrácia Antunes que considera que “*Muito embora a letra da lei possa inculcar ideia diversa (ao falar dos “créditos de que sejam titulares” estes sujeitos), justifica-se adoptar aqui uma interpretação extensiva dos dizeres legais, considerando como igualmente relevantes as obrigações contratuais jusmercantis nas quais aqueles sujeitos assumem a posição de devedor (...). Vistas as coisas de um outro prisma, pode afirmar-se que o regime legal em causa se aplica aos juros relativos a obrigações de pagamento relativas a contratos bilateral ou unilateralmente comerciais, celebrados entre empresários ou celebrados entre um empresário e outras entidades públicas (v.g., Estado, autarquias locais) ou privadas (“maxime”, consumidores)”*); in “Direito dos Contratos Comerciais”, pág. 237) – parece-nos que os titulares, não

comerciantes, do crédito a compensar por mora, não devem beneficiar do aludido regime; (neste sentido, cfr., v.g., Ac. da Rel. de Guimarães de 24.09.2020, Proc. n.º 2903/17, podendo-se também ver o do S.T.J. de 05.05.2020, Proc. n.º 1330/12, e, mais recentemente, o da Rel. do Porto de 04.03.2024, Proc. n.º 12164/19).

Aqui chegados, e cremos nós, compreendida a “finalidade” dos “juros comerciais” e atendendo ao elemento literal da Lei da R.A.E.M., adequado se nos mostra de afirmar que a sobretaxa de juros moratórios, ao contrário da leitura sufragada pela A., não se aplica aos “*créditos resultantes de actos de comércio*” (ou outra expressão equivalente mais abrangente), mas, antes, aos “*créditos de natureza comercial*”, o que, tal como defendido pelo Acórdão recorrido, nos parece revelar uma intenção restritiva do seu alcance, tendo em vista a sua aplicação aos créditos surgidos na esfera jurídica dos seus titulares “por causa do exercício de actividade comercial”, (logo, de “comerciantes”).

Nesta conformidade, só quem – efectivamente – se encontrava a exercer uma “actividade comercial” é que poderia ter um “crédito” com essa natureza, não sendo esse o caso da A. que aqui se encontra enquanto

(mera) “consumidora”, (sendo assim totalmente irrelevante para este efeito o recurso à figura dos “actos de comércio unilaterais”, e ao regime resultante da primeira parte do art. 563º do Código Comercial).

Dest’arte, também aqui necessário é decidir no sentido da improcedência do recurso da A..

### **Decisão**

**4. Nos termos de todo o expendido, em conferência, acordam:**

**- negar provimento ao “recurso interlocutório” da R., “B”, e ao “recurso final” da A., A;**

**- concedendo-se parcial provimento ao “recurso final” da aludida R., (ficando esta condenada a pagar à A. a quantia de HKD\$5.601.802,10, ou MOP\$5.769.856,16).**

**Custas pelas recorrentes nas proporções dos seus decaimentos.**

**Registe e notifique.**

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

Macau, aos 20 de Março de 2026

Juízes: José Maria Dias Azedo (Relator)

Song Man Lei

Choi Mou Pan