

Processo n.º 1000/2025 (Autos de recurso jurisdicional em matéria cível)

Decisão recorrida proferida no processo nº CV3-18-0117-CAO

Relator: Jerónimo A. Gonçalves Santos

Data: 25 de Junho de 2026

Descritores:

- Livre apreciação dos meios de prova de valor probatório não vinculado.
- Imputação ao devedor da causa da impossibilidade superveniente da sua prestação.
- Culpa.
- Sinal e indemnização.

SUMÁRIO

1 – A prova é, em determinado sentido, a demonstração da realidade de uma afirmação ou alegação de um facto. É a demonstração que um facto ocorreu ou que, tratando-se de facto hipotético, teria ocorrido se a hipótese também tivesse ocorrido. Processualmente e em termos práticos, a prova é o convencimento do julgador sobre a realidade de um facto.

2 – Para o julgador alcançar este seu convencimento de plano intelectual pode haver formas legalmente vinculadas para se proceder à referida demonstração, mas também pode ser livre a forma de demonstrar que é real e verdadeiro um facto afirmado.

3 – A forma livre de demonstração ou de aquisição intelectual da convicção que determinado facto alegado é real não equivale a forma arbitrária ou caprichosa de alcançar tal convicção. Trata-se de condução do processo intelectual de forma argumentativa com vista à conclusão da existência de um facto recorrendo ao que determinam as regras da lógica, da ciência e da experiência da vida que sejam aplicáveis.

4 – A demonstração livre não é um convencimento com eliminação de toda e qualquer dúvida, uma certeza absoluta. Trata-se de um convencimento prudente, uma medida de convicção sobre a realidade de um facto em que a probabilidade de tal facto ser real permite excluir outra configuração da realidade “segundo o padrão que na vida prática é tomado como certeza”.

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

6 – O sinal pode ser entendido como uma convenção ou como uma coisa entregue pela parte que o presta à parte que o recebe.

7 – O sinal é um elemento contratual real *quoad constitutionem*, só ficando eficazmente constituído com o acto material de entrega da coisa por parte daquele que constitui o sinal (*tradens*) àquele que dele beneficia (*accipiens*). Daqui deriva que só pode ser considerado sinal aquilo que foi efectivamente entregue, ainda que fosse acordado que deveria ser entregue a título de sinal coisa diferente ou quantia superior.

Jerónimo Alberto Gonçalves Santos

Processo nº 1000/2025

Recorrente: Sociedade de Importação e Exportação A Lda.

Recorridos: B e C

Acordam no Tribunal de Segunda Instância da RAEM

*

I – RELATÓRIO.

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

Os autores recorridos **B e C**, alegando que:

- Adquiriram pelo preço de HKD4.690.000,00 a posição contratual de promitentes-compradores que D e F detinham num contrato-promessa de compra e venda que celebraram com a recorrente, pelo qual esta recorrente prometeu vender uma fracção de um imóvel que iria construir e onde os referidos D e F pagaram a totalidade do preço acordado de HKD4.615.000,00;

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

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

- a ré recorrente seja condenada a restituir-lhes, em dobro, a título de indemnização, o sinal que recebeu, com juros de mora contados à taxa legal desde a data da eficácia da interpelação (31/07/2018) até integral pagamento;

A recorrente contestou a referida acção onde era ré, em síntese, aceitou que ocorre impossibilidade superveniente da prestação a seu cargo, mas disse que não tem obrigação de indemnizar porquanto a sua prestação se tornou impossível por causa que não lhe é imputável, porquanto é imputável à Administração Pública da RAEM que, por exigências ilegais e atrasos no processo de licenciamento das obras de construção, causou a caducidade da concessão do terreno onde iria ser construída a referida fracção autónoma.

Disse ainda que o contrato celebrado com os recorridos não configura contrato-promessa nem configura sinal a quantia recebida, a qual, devido a um desconto feito

aos promitentes-compradores originários no preço acordado, foi apenas de HKD3.692.000,00 e não de HKD4.615.000,00 como alegam os autores.

Por fim disse que, caso se entenda que é devida indemnização, esta não deve corresponder ao sinal em dobro, mas ser reduzida segundo juízos de equidade para HKD1.880.053,96, uma vez que a sua culpa sempre será diminuta.

Já depois de finda a fase dos articulados, vieram os autores reduzir o pedido de indemnização em MOP2.873.396,04, dizendo que a ré pagou o referido valor para cumprimento de uma dívida deles, autores, resultante de empréstimo bancário que haviam contraído para adquirir a referida posição contratual de promitentes-compradores.

Realizado o julgamento, o tribunal recorrido julgou não provada a matéria de facto que integrava o ponto 38º da base instrutória, onde se questionava o seguinte: *“a ré efectuou um desconto no preço global a pagar pelos promitentes-compradores originários..., cedentes da posição contratual aos autores, no valor de HKD923.000,00, correspondente a 20% do preço contratado (HKD4.615.000,00)?”*.

Foi depois proferida sentença a fls. 1586 a 1607 que:

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

- Julgou parcialmente procedente o pedido formulado contra a recorrente, declarou resolvido o “Contrato-Promessa” de Compra e Venda celebrado entre a ré, D e F e condenou a ré recorrente a pagar aos autores a quantia de MOP6.633.503,96, equivalente ao dobro do sinal (HKD9.230.000,00) com dedução da quantia paga pela ré, em nome dos autores, a terceiro credor dos autores (MOP2.873.396,04), acrescida dos juros de mora calculados à taxa legal desde 31 de Julho de 2018.

Não concordando com a referida decisão, interpôs a recorrente o presente recurso invocando três ordens de razões da sua discordância, que assim podem

sintetizar-se:

- i - Deveria ter sido julgado provado que foi feito o desconto no preço que constituía matéria do quesito 38º da base instrutória;
- ii – Deveria ter sido julgada procedente uma parte da tese que havia sido esgrimida na contestação, designadamente:
 - 1 - que não é imputável à recorrente a causa da impossibilidade superveniente da sua prestação (caducidade da concessão do terreno da construção), pelo que não ocorre obrigação de indemnizar, mas apenas obrigação de restituir segundo as regras do enriquecimento sem causa;
 - 2 - que o contrato cujo cumprimento se tornou impossível é um contrato de reserva ou compra e venda de coisa futura, não se presumindo que a quantia paga tem natureza de sinal, como se presume em caso de contrato-promessa;
 - 3 - que a quantia que recebeu não configura sinal, mas pagamento antecipado do preço acordado.
 - 4 – que não tem o dever de indemnizar, mas o dever de restituir o enriquecimento, onde há que levar em conta o desconto que fez e a quantia que já pagou por conta dos autores;
 - 5 – caso se entenda que tem o dever de indemnizar, deve levar-se em conta o desconto que fez e a quantia que já pagou por conta dos autores e o “montante residual” não deve, por imperativos de equidade, corresponder ao valor do sinal, mas a uma quantia inferior, uma vez que a culpa da recorrente seria diminuta e o dano dos recorridos foi atenuado pela intervenção do Governo da RAEM que lhes proporcionou a aquisição de fracção idêntica à que acordaram adquirir por preço igual ao acordado;
 - 6 - que os eventuais juros de mora devem contar-se desde a data da sentença e não desde a data da interpelação.
- iii – Data do início da contagem de juros de mora.

Os recorridos responderam ao recurso e concluíram pela sua improcedência contrariando as conclusões em que a recorrente o fundamentou. Relativamente à impugnação da decisão sobre a matéria de facto concluem que improcede a tese da ré e que, mesmo sendo procedente, nunca o “desconto” feito aos cedentes da posição contratual seria oponível aos cessionários.

2. Questões a decidir.

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

Assim, considerando que:

- Não se encontram questões a conhecer oficiosamente;
- Não foi impugnada a decisão sobre a resolução do contrato;
- Não foi impugnada a decisão na parte em que considerou ter ocorrido impossibilidade superveniente da prestação e;
- Não foi negado que haja obrigação de indemnizar se for concluído que a causa daquela impossibilidade é imputável à recorrente;

Cabe então decidir:

- a) - Se ocorreu erro de julgamento da matéria de facto controvertida, se deve ser considerada provada a existência do questionado desconto no preço e se deve concluir-se que a ré recebeu quantia inferior à alegada pelos autores como sendo sinal.
- b) Se a impossibilidade superveniente da prestação da recorrente ocorreu por causa que lhe é imputável;
 - i. Sendo-lhe imputável a causa da impossibilidade, haverá que decidir se a obrigação de indemnizar deve determinar-se pelo regime do sinal e, designadamente, se deve corresponder ao valor do sinal. Para isso, é necessário decidir se foi estipulado sinal ou se esta estipulação se presume, designadamente por ser de qualificar como contrato-promessa o acordo celebrado, e qual o valor do sinal prestado.
 - ii. Não sendo imputável à recorrente a causa da impossibilidade da sua prestação, haverá que decidir se ocorre obrigação de restituir o enriquecimento da recorrente à custa do empobrecimento dos recorridos.
- c) Desde quando se contam os juros de mora.

*

II – FUNDAMENTAÇÃO.

a) Factos provados.

A decisão recorrida considerou provados os seguintes factos:

1. A A R. é uma sociedade comercial constituída sob a forma de sociedade por quotas, cuja actividade se desenvolve na área do fomento predial e na construção e reparação de edifícios - cfr. certidão do registo comercial, que se junta à presente p.i. como documento n.º 1 e aqui se dá por integralmente reproduzida para os devidos efeitos legais. (alínea A) dos factos assentes)
2. O lote de terreno onde se localizaria o prédio, do qual faria parte integrante a fracção prometida comprar e vender, foi concessionado à R. (concessão por arrendamento) por contrato aprovado pelo Despacho n.º 160/SATOP/90, publicado no Boletim Oficial de Macau, Suplemento ao n.º 52, de 26 de Dezembro de 1990, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido para os devidos efeitos legais. (alínea B) dos factos assentes)
3. Antes de concluído o aproveitamento inicial, a R. solicitou por duas vezes a alteração da finalidade do referido lote de terreno. (alínea C) dos factos assentes)
4. A primeira, de unidade fabril de fiação e tecelagem para a de têxteis para roupa de casa e vestuário, que foi autorizada pelo Despacho n.º 123/SATOP/99, publicado no Boletim Oficial de Macau, n.º 50, II Série, de 17 de Dezembro de 1999, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido para os devidos efeitos legais. (alínea D) dos factos assentes)
5. A segunda, de indústria para comércio e habitação, que foi autorizada pelo Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 19/2006, publicado no Boletim Oficial da Região Administrativa Especial de Macau, n.º 9, II Série, de 1 de Março de 2006, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido para os devidos efeitos legais. (alínea E) dos factos assentes)
6. Por Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 6/2016, publicado no Boletim Oficial da Região Administrativa Especial de Macau, n.º 4, II Série, 4.º Suplemento, de 29 de Janeiro de 2016, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido para os devidos efeitos legais, foi tornado público que por Despacho do Chefe do Executivo, de 26 de Janeiro de 2016, foi declarada a caducidade da concessão do terreno, pelo decurso do prazo, dado que não se tornou definitiva. (alínea F) dos factos assentes)
7. A R. interpôs recurso contencioso do despacho do Chefe do Executivo de 26 de Janeiro de 2016, que declarou a caducidade da concessão por arrendamento do terreno em causa, que correu termos junto do Tribunal de Segunda Instância sob o n.º 179/2016. (alínea G) dos factos assentes)
8. Entretanto, no recurso contencioso interposto junto do TSI (Proc. n.º 179/2016), por acórdão de 19 de Outubro de 2017 foi julgado improcedente o recurso contencioso interposto pela R., tendo sido confirmado o acto impugnado. (alínea H) dos factos assentes)

9. Deste acórdão interpôs a R. recurso para o Tribunal de Última Instância, que correu os seus termos sob o n.º 7/2018, o qual negou provimento ao recurso por acórdão de 23 de Maio de 2018. (alínea I dos factos assentes)
10. O prazo de arrendamento, expirando em 25 de Dezembro de 2015. (alínea J))
11. As condições do contrato de concessão titulado pelo Despacho n.º 19/2006 foram expressamente aceites pela R., por declaração de 11 de Novembro de 2005 - cfr. Considerando 13 do Despacho n.º 19/2006. (alínea K))
12. O prazo de aproveitamento do terreno foi fixado em 96 meses a contar da data da publicação do Despacho n.º 19/2006, ou seja, 1 de Março de 2006 - cfr. Artigo Segundo do contrato de concessão titulado pelo Despacho n.º 19/2006. (alínea L) dos factos assentes)
13. O projecto veio a ser definitivamente aprovado em 29/08/2013. (alínea M))
14. A R. requereu a prorrogação do prazo de aproveitamento em 4/06/2014, tendo declarado no requerimento que:

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

15. Mais declarou que:

“4. Foram vendidas cerca de 3000 fracções do projecto, para evitar demais danos e influências aos milhares compradores e familiares e riscos para a harmonia e estabilidade social de Macau, pede-se sinceramente que seja prorrogado de imediato o prazo de aproveitamento do terreno e emitida a licença até 25 de Dezembro de 2015. Compromete-se que a nossa Sociedade vai assumir todas as consequências depois da construção”. (alínea O) dos factos assentes)

16. Na sequência do requerimento da R., a Comissão de Terras reuniu em 26/06/2014 e emitiu parecer no seguinte sentido:

“Relativamente à carta apresentada pela concessionária em 4 de Junho de 2014, esta Comissão realizou uma nova reunião e após o estudo e análise do processo, considerou que caso se emitisse parecer favorável a prorrogação do prazo de aproveitamento do terreno, mesmo sabendo da impossibilidade da concessionária concluir o aproveitamento do terreno dentro do prazo de arrendamento, criar-se-ia evidentemente na mesma a expectativa de que talvez ainda pudesse continuar a aproveitar o terreno depois do termo do prazo de arrendamento. Por outro lado, a concessão provisória não poderá ser convertida em definitiva porquanto o aproveitamento do terreno não poderá ficar concluído antes do termo do prazo de arrendamento, impondo-se nessa altura declarar a caducidade da concessão. Para além disso, a Administração não pode

comprometer-se a conceder novamente o terreno originário, uma vez que nos termos da Lei n.º 10/2013 (Lei de terras), a nova concessão deve ser efectuada através de concurso público. Para além disso, estima-se que mesmo que o prazo de aproveitamento prorrogado, a concessionária só possa concluir parte das obras de fundação, podendo no entanto isto criar indirectamente condições favoráveis à concessionária para que esta se aproveite do facto como fundamento para lograr ficar com a concessão do terreno.” (alínea P))

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

“Analisado o parecer da Comissão de Terras e ponderando (...)a carta da concessionária(...), concordo, em princípio, com (...) prorrogar o prazo de aproveitamento até 25 de Dezembro de 2015 e aplicar a multa no montante de MOP\$180.000,00, pressupondo que a Sociedade concessionária aceite previamente por escrito as seguintes condições, para garantir interesses públicos:

1. Se não for completado o aproveitamento antes da prescrição de arrendamento, mesmo estando preenchidos os requisitos previstos no art.º 5.º da Lei n.º 712013 (Regime jurídico da promessa de transmissão de edifícios em construção), a Sociedade concessionária não vai pedir autorização prévia para fazer negócios jurídicos de promessa de transmissão ou oneração o de edifícios em construção no lote P, nem vai realizar esses negócios jurídicos, excepto a eventual obtenção o legal de nova concessão desse terreno;

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

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

“2. Como o atraso do aproveitamento do terreno é imputável à vossa empresa, e tendo em conta que esta não é a primeira vez que a vossa empresa requer prorrogar o aproveitamento de terreno, e visto que já concordou aceitar a forma de punição para o atraso prevista no contrato; para o efeito, nos termos do Despacho proferido pelo Chefe do Executivo aos 15 de Julho de 2014, autoriza-se prorrogar o prazo de aproveitamento do terreno até 25 de Dezembro de 2015, e aplica-se a multa no valor de MOP\$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 esta 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 “#” 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 a RAEM”. (alínea R) dos factos assentes)

19. Em 4/08/2014, a R. comunicou ao Director dos Serviços das Obras Públicas e Transportes que (cfr. facto provado n.º 25 do acórdão do TSI no proc. n.º 179/2016/A, e facto provado n.º 28 dos acórdãos do TSI no proc. n.º 179/2016 e do TUI no proc. n.º 7/2018):

“(..) declara mais aceitar as seguintes condições:

1. Antes de o prazo de concessão por arrendamento do terreno caducar, se o aproveitamento do terreno ainda não for concluído, mesmo se esta 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 “#” ou da promessa de oneração, nem vai praticar esses actos jurídicos, excepto se o terreno for concedido de novo nos termos legais;

2. Se no futuro o terreno não for concedido nos termos legais, a empresa concessionária não pode reclamar qualquer indemnização ou compensação à RAEM”. (alínea S) dos factos assentes)

20. Por despacho do Chefe do Executivo, de 26 de Janeiro de 2016 - já mencionado -, foi declarada a caducidade da concessão do terreno, pelo decurso do prazo. (alínea T) dos factos assentes)
21. Em 10/09/2004 A R. apresentou um Estudo Prévio junto da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) (T-4803), seguido de um estudo prévio complementar apresentado junto da mesma entidade em 15/12/2004 (T-6451), os quais serviam fundamentalmente para o cálculo do prémio do contrato em função das áreas brutas de construção do empreendimento proposto - cfr. docs. 5 e 6 juntos com a contestação. (alínea U) dos factos assentes)
22. O referido estudo prévio foi aprovado pela DSSOPT em 21/01/2005, por Ofício com o n.º 747/DURDEP/2005 (cfr. doc. 7) junto com a contestação. (alínea V) dos factos assentes)
23. A DSSOPT emitiu duas Plantas Oficiais de Alinhamento (PAO's), uma em 23/12/2004 (cfr. doc. 3) e outra em 23/02/2005 (cfr. doc. 4) e, ulteriormente, em 11/05/2007, emitiu uma terceira PAO (doc. 8) junto com a contestação. (alínea W) dos factos assentes)
24. Em 23/02/2010, a DSSOPT emitiu nova PAO (doc. 12 cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido, para todos os efeitos legais). (alínea X) dos factos assentes)
25. A referida PAO foi notificada à R. em 09/04/2010, pelo Ofício n.º 4427/DURDEP/2010 (doc. 13 cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido, para todos os efeitos legais). (alínea Y dos factos assentes)

26. Em 11/05/2011 a R. apresentou o relatório de impacto ambiental (T-5205/2011) - doc. 16 junto com a contestação (alínea Z) dos factos assentes)
27. A DSPA elaborou um parecer em 22/06/2011, que apenas foi notificado à R. em 04/10/2011 (ofício com referência n.º 11599/DURDEP/2011 - doc. 17), onde formulou várias exigências adicionais, designadamente no que respeita aos factores “ruído”, “qualidade da água”, “paisagem”, “vista” e “voo de pássaros” (cfr. doc. 17 junto com a contestação). (alínea AA))
28. A resposta a essas novas exigências exigiu a preparação de um segundo relatório de avaliação do impacto ambiental, o qual foi apresentado pela R. em 19/04/2012 (T-4242/2012) - doc. 18 junto com a contestação. (alínea BB))
29. Logo em 31/08/2012, foi apresentado o terceiro relatório de avaliação do impacto ambiental (doc. 20 junto com a contestação). (alínea CC))
30. A DSPA emitiu outro parecer sobre este novo relatório de avaliação do impacto ambiental em 16/10/2012. (alínea DD) dos factos assentes)
31. Sendo que este parecer apenas foi notificado à R. quatro meses depois, em 28/12/2012 (Ofício n.º 13023/DURDEP/2012) - doc. 21 junto com a contestação. (alínea DD-l) dos factos assentes)
32. A R. apresentou um quarto relatório de avaliação do impacto ambiental, o que fez em 15/03/2013 (T-3953/2013) - doc. 22 junto com a contestação. (alínea EE) dos factos assentes)
33. Apenas em 03/05/2013 a DSPA emitiu o seu parecer sobre este novo relatório de avaliação do impacto ambiental - cfr. Ofício n.º 1545/071/DAMA/DPAA/2013 (doc. 23 junto com a contestação). (alínea FF))
34. Após a aprovação do projecto de obra, licença para as obras de fundações foi imediatamente requerida pela ora Oponente em 24 de Outubro de 2013 (T-11874/2013) - doc. 28 junto com a contestação. (alínea HH))
35. A DSSOPT só a emitiu em 2 de Janeiro de 2014 com um período de validade até 28 de Fevereiro de 2014. (alínea II) dos factos assentes)
36. Em 15/10/2013 a Ré foi notificada da aprovação do projecto de obra através do Ofício n.º 11031/DURDEP/2013 (doc. 27 da contestação). (alínea JJ))
37. E logo em 15 de Janeiro de 2014, também apresentou um pedido de prorrogação do prazo de aproveitamento (doc. 30 junto com a contestação). (alínea KK) dos factos assentes)
38. Mas só cerca de seis meses e meio depois foi o mesmo autorizado, em 29 de Julho de 2014, através do ofício n.º 572/954.06/DSODEP/2014 (doc. 31 junto com a contestação). (alínea LL) dos factos assentes)
39. Em 05/07/2018, a Ré pagou ao Banco da China o remanescente do empréstimo contraído pelos Autores para aquisição da fracção autónoma em causa. (alínea MM) dos factos assentes)
40. Em 23 de Março de 2011, a R., como promitente-vendedora, e D e F, como promitente-compradores, celebraram um contrato-promessa de compra e venda, mediante o qual a R. prometeu vender, e os D e F prometeram comprar, a fracção

- autónoma designada pela letra “***”, correspondente aoº andar ..., do edifício em construção denominado “XXX”, sito na, s/n, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número *****-VII. (resposta ao quesito 1.º da base instrutória)
41. O preço convencionado para a transmissão da fracção foi de HKD\$4.615.000,00 (quatro milhões seiscientos e quinze mil dólares de Hong Kong). (resposta ao quesito 2.º da base instrutória)
42. Em 30 de Agosto de 2012, os AA., a R. e os D e F celebraram um contrato de cessão da posição contratual, mediante o qual os D e F cederam aos AA. a sua posição contratual no contrato-promessa acima identificado, tendo a R. intervindo também neste contrato e dado o seu consentimento à referida cessão (cfr. cópia do contrato de cessão da posição contratual, cujo teor consta de fls. 58 a 62 e aqui se dá por integralmente reproduzido para os devidos efeitos legais). (resposta ao quesito 3.º da base instrutória)
43. A R. recebeu 1% do valor da compra e venda projectada, a título de emolumentos por autorizar a cessão da posição contratual - cfr. cláusula 9.ª do contrato-promessa. (resposta ao quesito 4.º da base instrutória)
44. O preço da projectada compra e venda já foi integralmente pago à R.. (resposta ao quesito 5.º da base instrutória)
45. Por carta registada com aviso de recepção, datada de 23 de Julho de 2018, foi a R. interpelada para, face à impossibilidade de cumprir a promessa de compra e venda, por causa imputável a R., pagar aos AA. nos termos legais, no prazo de cinco dias, o valor de HKD\$9.230.000,00 (nove milhões duzentos e trinta mil dólares de Hong Kong), correspondente ao dobro daquilo que os AA. lhe prestaram. (resposta ao quesito 6.º da base instrutória)
46. A carta foi recebida pela R. no dia 25 de Julho de 2018. (resposta ao quesito 7.º)
47. Em 29/04/2008 a R. apresentou o requerimento de alteração do estudo prévio referido na alínea V) dos Factos Assentes (T-3040), cujo teor consta de fls. 178 a 206. (resposta ao quesito 10.º da base instrutória)
48. Em 06/05/2008, em complemento do requerimento referido na resposta dada ao quesito 10.º da Base Instrutória, a R. apresentou o requerimento (T-3163), cujo teor consta de fls. 207 a 227. (resposta ao quesito 11.º)
49. A R. requereu em 14 de Agosto de 2009, a emissão de uma nova Planta. (resposta ao quesito 12.º da base instrutória)
50. A Ré apresentou outro projecto de arquitectura, em 22 de Outubro de 2009 (T-7191/2009), cujo teor consta de fls. 228 a 249. (resposta ao quesito 13.º)
51. O teor do Ofício da DSSOPT n.º 4427/DURDEP/2010 de 09/04/2010 (cfr. doc. 13) continha, designadamente, o seguinte:
- “1. Para efeitos de cálculo da altura do edifício, as larguras das vias são as seguintes: ...
5. Extensão máxima continua das fachadas da torre: 50 metros.

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

No ponto n.º 42 do ofício dizia-se:

“Tendo em consideração que o “plano de consulta” e o “plano de alteração” apresentados através de T-3040 de 29/04/2008 e de T-3163 de 06/05/2008 foram substituídos pelo pedido apresentado através de T-7191 de 22/10/2009, esta Direcção não emitirá qualquer análise ou aprovação sobre esses planos anteriores”. (resposta ao quesito 14.º da base instrutória)

52. Nos documentos referidos em W) não se previa a necessidade de um afastamento mínimo de 1/6 da altura do prédio mais alto entre as diversas torres a construir no terreno, e a de um limite máximo de 50 metros para a extensão das fachadas das torres. (resposta ao quesito 15.º da base instrutória)
53. O cumprimento desta exigência alteraria o citado modelo construtivo. (resposta ao quesito 16.º da base instrutória)
54. E implicar a necessidade de tempo para a redefinição do empreendimento. (resposta ao quesito 17.º da base instrutória)
55. Em 07/01/2011, a DSSOPT aprovou o projecto de arquitectura apresentado pela R. em 22/10/2009 (Ofício n.º 318/DURDEP/2011), cujo teor consta de fls. 266 a 275. (resposta ao quesito 18.º da base instrutória)
56. O projecto aprovado não contemplava as exigências mencionadas nos n.ºs. 5 e 6 do referido Ofício n.º 4427/DURDEP/2010, de 09/04/2010. (quesito 19.º)
57. A aprovação foi sujeita à condição de (a) a Ré apresentar um relatório de avaliação do impacto ambiental que poderia ser causado pela nova construção a implementar no Lote “#” e (b) de tal relatório vir ser aprovado pelo serviço administrativo competente da Região - a Direcção dos Serviços de Protecção Ambiental (“DSPA”) - cfr. doc. de fls. 266 a 275. (quesito 20.º)
58. Por essa razão, não pôde a R., iniciar as obras de construção. (quesito 21.º)
59. Foi emitido pela DSPA o ofício n.º 1586/054/DAMA/DPAA/2012, de 24/05/2012, cujo teor consta de fls. 400 a 431. (resposta ao quesito 22.º)
60. Em 03/05/2013 foi emitido pela DSPA o parecer constante de fls. 622 a 624. (resposta ao quesito 24.º da base instrutória)
61. A R. elaborou e apresentou um relatório de avaliação do impacto ambiental em 28/06/2013, cujo teor consta de fls. 625 a 708. (resposta ao quesito 25.º)
62. Foi realizada uma reunião entre a Ré, DSSOPT e DSPA em 26/07/2013. (resposta ao quesito 26.º da base instrutória)
63. Em 07/08/2013 foi apresentado pela Ré o relatório de avaliação do impacto ambiental, cujo teor consta de fls. 710 a 822. (resposta ao quesito 27.º)
64. A R. iniciou de imediato os trabalhos logo a seguir à emissão da licença para as obras de fundações. (resposta ao quesito 30.º da base instrutória)
65. A construção de todo o empreendimento imobiliário “XXX” demoraria 3 a 4 anos para concluir. (resposta ao quesito 33.º da base instrutória)

66. As exigências da DSSOPT, mencionadas no quesito n.º 14, e da Direcção dos Serviços de Protecção Ambiental, no tocante à apresentação de relatórios sobre o impacto ambiental, foram impostas, em consequências do plano de alteração e do pedido de isenção do cumprimento das exigências do PAO's, apresentados pela Ré, Sociedade de Importação e Exportação A, Limitada. (resposta ao quesito 40.º da base instrutória)
67. O que consta da cláusula 5.ª, n.º 7 do contrato de concessão, titulado pelo Despacho n.º 160/SATOP/1990, cujo teor consta a fls. 129 a 135. (Q. 41.º)
68. Os Autores candidataram-se à aquisição de uma fracção autónoma ao abrigo da Lei n.º 8/2019, de 12 de Abril, por via do Despacho do Chefe do Executivo n.º 89/2019, de 30 de Maio. (resposta ao quesito 43.º da base instrutória)
69. Tal requerimento foi deferido. (resposta ao quesito 44.º da base instrutória)
70. Tal fracção é de tipologia, área e preço equivalentes à fracção que constitui o objecto do contrato em causa nos presentes autos e irá ser construída no terreno concessionando à Ré. (resposta ao quesito 45.º da base instrutória)
71. Os Autores poderão adquirir do Governo tal fracção nas condições descritas porque celebraram com a Ré o contrato em discussão nos autos. (Q. 46.º)

b) Direito.

1. Da impugnação da decisão sobre a matéria de facto.

Os autores alegaram na petição inicial que adquiriram a posição contratual de promitentes-compradores num contrato que a ré celebrou com terceiros (cedentes) no âmbito do qual estes pagaram à ré a quantia de HKD4.615.000,00. Juntaram para prova do pagamento fotocópia simples dos recibos assinados pela ré de fls. 65 a 69 dos autos.

A ré alegou em contestação que concedeu aos referidos cedentes um desconto de 20% do preço que haviam acordado (HKD923.000,00) e que estes só lhe pagaram efectivamente a quantia de HKD3.692.000,00. Juntou para prova do alegado desconto o documento de fls. 867 que consiste numa declaração assinada pelos cedentes referindo, entre o mais aqui não relevante, que lhes foi devolvida a referida quantia de HKD923.000,00.

Nos arts. 24º a 29º da réplica, a fls. 923, os autores impugnaram a existência do referido desconto, mas fizeram-no não colocando o tribunal em dúvida particularmente severa, porquanto puseram a essência da sua impugnação na inoponibilidade aos cessionários da posição contratual do desconto feito aos cedentes e não na inexistência de tal desconto, que apenas dizem desconhecer.

A prova é, em determinado sentido, a demonstração da realidade de uma afirmação ou alegação de um facto. É a demonstração que um facto ocorreu ou que, tratando-se de facto hipotético, teria ocorrido se a hipótese também tivesse ocorrido. É a demonstração da veracidade da alegação de um facto. Trata-se de uma demonstração intelectual ou de uma argumentação que leva a uma conclusão intelectual da ocorrência de um facto. Processualmente e em termos práticos, a prova é o convencimento do julgador sobre a realidade de um facto. Para o julgador alcançar este seu convencimento de plano intelectual pode haver formas legalmente vinculadas para se proceder à referida demonstração, ou seja, formas vinculadas de condução da referida actividade intelectual. Mas também pode ser livre a forma de demonstrar que é real e verdadeiro um facto afirmado. A forma livre de demonstração ou de aquisição intelectual da convicção que determinado facto alegado é real não equivale a forma arbitrária ou caprichosa de alcançar tal convicção. Trata-se de condução do processo intelectual de forma argumentativa com vista à conclusão da existência de um facto recorrendo ao que determinam as regras da lógica, da ciência e da experiência da vida que sejam aplicáveis. Refere-se a lei a uma apreciação livre dos meios de prova com vista à formação de prudente convicção (art. 558º, nº 1 do CPC)¹.

Por outro lado, a referida demonstração livre não é um convencimento com eliminação de toda e qualquer dúvida, uma certeza absoluta. Trata-se de um convencimento prudente, uma medida de convicção sobre a realidade de um facto em que a probabilidade de tal facto ser real permite excluir outra configuração da realidade “segundo o padrão que na vida prática é tomado como certeza”².

Os meios de prova produzidos sobre o referido desconto não têm valor probatório vinculado e, por isso, são de força probatória livre, devendo ser ponderados segundo a livre convicção do julgador (art. 558º, nº 1 do CPC), quer as

¹ “Prova livre quer dizer prova apreciada pelo julgador segundo a sua experiência e prudência, sem submissão a regras ou critérios formais preestabelecidos, isto é, ditados pela lei” – Alberto dos Reis, Código de Processo Civil Anotado, Volume IV, p. 570.

² Miguel Teixeira de Sousa, As Partes, o Objecto e a Prova na Acção Declarativa, Lisboa 1995, p. 201.

simples fotocópias de documentos de fls. 65 a 69 e 867, quer os depoimentos das testemunhas G e H.

Perante o grau de dúvida em que foi colocado, o tribunal tem, pois, de partir para a formação da sua convicção de um estado de dúvida quase mínima. E essa dúvida mínima é, de facto, removida ou esclarecida em termos de convicção prudente ou de probabilidade que afasta outras hipóteses nas situações semelhantes da normalidade da vida, pelo documento de fls. 867, o qual não foi objecto de qualquer desconfiança por parte dos autores nem se vêem razões para merecer essa desconfiança por parte do Tribunal. Ora, é muito frequente de acordo com as regras da experiência que quem paga antecipadamente o preço de uma coisa que vai adquirir paga menor preço que quem paga o preço apenas no momento da aquisição ou depois da aquisição. É também das regras da experiência que quem não tem desconto não assina documento a declarar que lhe foi devolvida a parte do preço descontada depois de paga a totalidade.

Perspectivado segundo as regras da experiência que devem nortear a formação prudente da livre convicção, o documento de fls. 867 deve ser valorizado como suficiente para demonstrar a realidade do quesitado desconto para lá de qualquer outra probabilidade.

Acresce que se afigura que a fundamentação dada pelo tribunal à decisão que tomou de julgar não provado o referido desconto é quase contraditória com a mesma decisão, o que provocaria nulidade dessa decisão e, nos termos do art. 630º do CPC, levaria à substituição deste tribunal de recurso ao tribunal recorrido para reapreciação daquela questão de natureza fáctica. Com efeito, ali se diz (fls. 1579, parágrafo 2º) que “segundo o depoimento da testemunha G é devolvido aos “compradores” a quantia correspondente a 20% do valor da fracção autónoma caso” prescindam “da decoração interior e com pagamento integral do preço”, depoimento este que corresponde com o teor do doc. de fls. 867”.

Não tendo sido produzida prova nos autos a contrariar a afirmação da existência do desconto, não tendo as partes colocado o tribunal em dúvida particularmente resistente, o referido documento e o referido depoimento

submetidos ao filtro das regras da experiência são suficientes para ancorar convicção no sentido de estar provado o questionado desconto.

Procede, pois esta parte do recurso, devendo ser revogada a decisão do tribunal colectivo na parte respeitante à matéria do quesito 38º da base instrutória e devendo ser substituída por outra que julgue provada a respectiva matéria de facto.

2. Imputação da causa da impossibilidade da prestação.

A sentença recorrida julgou parcialmente procedente a pretensão dos recorridos contra a recorrente, de resolução contratual e de indemnização correspondente ao dobro do sinal prestado, descontando, conforme requerimento de redução do pedido, o empréstimo bancário pago pela recorrente por conta dos recorridos.

A referida sentença decidiu nos mencionados termos por ter considerado:

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

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

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

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

- A prestação de construção e entrega a que a recorrente se comprometeu se tornou impossível depois de contraída por via contratual em 23 de Março de 2011;

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

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

- Para a referida construção eram necessários 3 e 4 anos (ponto 65 dos factos provados), que não mediavam entre a data da celebração do contrato e o fim do prazo de aproveitamento da concessão (entre 23/03/2011 e 28/02/2014), embora, já depois da celebração do contrato cedido aos recorridos, este prazo tivesse sido prorrogado até ao limite do prazo da concessão;

- Quando foi celebrado o contrato cedido, a recorrente ainda não tinha apresentado o relatório do estudo do impacto ambiental que causaria a edificação que pretendia construir e havia sido notificada que não lhe seria concedida licença para iniciar as obras enquanto não fosse apresentado e aprovado tal relatório (pontos 26., 55., 57. e 58. dos factos provados).

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

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

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

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

Não merece dúvidas a conclusão da sentença recorrida que um bom pai de família não teria actuado como a recorrente actuou e que, pelo contrário, ou não se comprometia a construir e entregar ou só se comprometia depois de inteirar a contraparte contratual da possibilidade de não ser possível a construção como efectivamente não foi.

Não merece, pois, qualquer censura esta parte da decisão recorrida, a qual analisa detalhadamente a questão e se mostra pormenorizadamente fundamentada com convincentes razões.

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

3. Da qualificação do contrato celebrado entre a recorrente e os cedentes da posição contratual adquirida pelos recorridos.

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

4. Da estipulação de sinal.

A sentença recorrida concluiu que a recorrente e os “cedentes” estipularam sinal e chegou a esta conclusão interpretando a vontade negocial declarada pelas partes no contrato que celebraram por escrito. Socorreu-se a sentença recorrida da regra de interpretação da declaração negocial que determina que *“em caso de dúvida sobre o sentido da declaração, prevalece, nos negócios gratuitos, o menos gravoso para o disponente e, nos onerosos, o que conduzir ao maior equilíbrio das*

prestações” (art. 229º do CC). Tratando-se de negócio oneroso e contendo uma cláusula que dispõe que em caso de incumprimento por parte da “cedente”, esta perderia para a recorrente as quantias que lhe havia entregue em pagamento, concluiu a sentença recorrida que a regra do equilíbrio das prestações leva a concluir que a vontade das partes deve valer como tendo pretendido estipular sinal, pois que estabeleceram o regime do sinal para o caso de incumprimento de uma das partes, devendo concluir-se que pretenderam o mesmo regime para o incumprimento da outra parte.

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

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

5. Da obrigação de indemnizar e do respectivo montante.

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

Caso se conclua pela existência da convenção de sinal, também a recorrente já não controverte que o valor da indemnização seja encontrado por referência ao regime do sinal.

Já atrás se concluiu que foi estipulado sinal.

Com o que a recorrente não concorda é com o valor do sinal considerado pela decisão recorrida nem com o facto de a indemnização correspondente ao valor do sinal não ter sido reduzida para valor inferior por razões de equidade.

Há, pois, que apreciar qual o valor do sinal e se esse valor deve ser o montante da indemnização ou se ocorrem razões de equidade para que se fixe inferior valor indemnizatório.

O valor do sinal.

O sinal pode ser entendido como uma convenção ou como uma coisa entregue pela parte que o presta à parte que o recebe.

Numa certa perspectiva, o sinal é, em essência, uma estipulação contratual, uma cláusula negocial, um elemento eventual do conteúdo do negócio jurídico³.

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

Releva agora para a solução da questão do valor do sinal a consideração da vertente real do sinal. Se para decidir se a quantia entregue tem carácter de sinal relevou a vertente negocial ou obrigacional do sinal (a vontade negocial das partes ainda que presumida), agora releva a vertente real. Com efeito, nesta vertente, o sinal assume-se como uma coisa entregue e não já como o acordo ou a convenção de entrega de uma coisa⁴. É essa dimensão que deriva do texto da lei e da função do sinal, quer seja confirmatório de uma vontade negocial séria, quer seja penitencial e convencionado para o caso de arrependimento previsto na vontade negocial das partes, mas sempre garantístico e destinado a ter efeitos em sede de incumprimento, seja incumprimento lícito porque previsto e regulado pelas partes, seja ilícito. Com efeito, sempre a lei se refere ao sinal como a coisa entregue ou a quantia entregue (arts. 434º a 436º do CC).

O sinal é, pois, um elemento contratual real *quoad constitutionem*, sendo que só fica eficazmente constituído com o acto material de entrega da coisa por parte daquele que constitui o sinal (tradens) àquele que dele beneficia (accipiens). Para a existência de sinal não basta o acordo de vontades negociais reais ou presumidas no sentido da respectiva constituição. É necessária a entrega da coisa em que o sinal se materializa⁵. Daqui deriva que só pode ser considerado sinal aquilo que foi efectivamente entregue, ainda que fosse acordado que deveria ser entregue a título de sinal coisa diferente ou quantia superior. Com efeito, o sinal só desempenha eficazmente a sua função de garantia na medida em que é efectivamente entregue àquele que recebe a coisa que consubstancia o sinal. No fundo, um dos aspectos

³ Um elemento natural ou típico do conteúdo do contrato-promessa para Manuel Trigo, Lições de Direito das Obrigações, p. 144. Um acto jurídico real *quoad constitutionem*, podendo constituir uma cláusula acessória de um negócio jurídico para Nuno Manuel Pinto Oliveira, Ensaio Sobre o Sinal, págs. 10 e 11.

⁴ “É entendimento comum que o sinal consiste na coisa ou direito fungíveis .. entregue ... como garantia de cumprimento” – Professor Manuel Trigo, Lições de Direito das Obrigações, p. 144.

⁵ Nuno Manuel Pinto Oliveira, Ensaio Sobre o Sinal, págs. 10 e 11.

essenciais que distingue o sinal da cláusula penal é esta diferença estrutural, pois que esta última se restringe a uma convenção obrigando a uma prestação futura em caso de incumprimento, ao passo que o sinal, além de convenção, tem natureza real *quoad constitutionem* consubstanciada no acto de entrega.

Tendo em conta a nova resposta agora dada ao quesito 38º, como supra referido, a quantia que a ré tinha e tem em seu poder para se garantir contra o incumprimento do promitente-comprador é a quantia de HKD3.692.000,00, ou seja, o valor do sinal prestado⁶.

O montante da indemnização: o sinal e a equidade.

De acordo com os arts. 436º, nºs 2, 4 e 5 e 801º do CC, havendo sinal, o valor da indemnização dos danos decorrentes da impossibilidade superveniente da prestação por causa imputável ao devedor deve corresponder ao valor do sinal, excepto se o valor do sinal for manifestamente excessivo para reparar os referidos danos e ainda para sancionar a culpa do devedor.

No caso em apreço, o valor do sinal é de HKD3.692.000,00, como antes decidido.

Os danos dos autores considerados na sentença recorrida são a privação durante cerca de 10 anos da fracção autónoma que pretendiam adquirir (ou a privação da quantia despendida pelos autores - HKD4.690.000,00) e os incómodos e angústias com o recurso à presente acção.

A culpa da recorrente é diminuta, pois que se esforçou para conseguir cumprir e, embora não tivesse sido particularmente diligente na utilização do prazo de aproveitamento da concessão, também não contou com especial diligência por parte da Administração pública da RAEM, como resulta dos factos provados.

O que cabe decidir é, pois, se o valor do sinal é manifestamente excessivo para reparar os referidos danos e para sancionar a referida culpa.

⁶ Em sentido algo diverso decidiu o acórdão do TSI nº 22/2024, de 9/5/2024, acessível em www.court.gov.mo.

Vejamos.

Afigura-se que a indemnização de incómodos e angústias semelhantes aos referidos na sentença recorrida, enquanto danos não patrimoniais, não tem sido quantificada pela nossa jurisprudência em mais que MOP300.000,00.

Por outro lado, considerando que os recorridos irão receber uma fracção idêntica à que pretendiam adquirir da recorrente, mas por preço ligeiramente superior ao sinal que lhes vai ser restituído (HKD4.615.000,00 - HKD3.692.000,00), os recorridos terão um dano de HKD923.000,00. Com efeito, se a recorrente cumprisse, os recorridos receberiam a fracção sem nada mais ter que pagar, mas para adquirirem a “fracção para troca” ainda terão de despende HKD923.000,00 além do sinal que lhes será devolvido pela recorrente.

Também foi considerado na sentença recorrida sem impugnação por via de recurso que os recorridos pagaram à recorrente despesas com cessão da posição contratual no valor de HKD121.150,00.

Do mesmo modo, a sentença recorrida considerou que os recorridos recorreram a empréstimo bancário, o que, certamente lhes causou despesas cujo montante se desconhece, mesmo considerando que a recorrente pagou em 5/7/2018 (ponto 39. dos factos provados) a parte da quantia mutuada que estava em dívida.

Acresce o dano da privação do uso, fruição e disposição da fracção durante cerca de 10 anos, dano que não é fácil de avaliar com exactidão, mas que pode ter por referência o mercado imobiliário de arrendamento e de compra e venda e a privação de arrendar e de vender e auferir proveitos.

Tudo ponderado e considerando que, como se refere na sentença recorrida, pertence à recorrente o ónus de alegação e prova do dano efectivo dos recorridos para se poder concluir que o sinal é manifestamente excessivo em relação a esse dano, não pode concluir-se que deve ser reduzido por equidade o valor do sinal como montante indemnizatório dos danos que os recorridos sofreram em consequência da impossibilidade da prestação da recorrente.

Improcede, pois, a parte do recurso relativa à redução do valor da indemnização por recurso a juízos de equidade.

6. Do início da contagem dos juros de mora.

A sentença recorrida condenou a recorrente a pagar juros de mora contados à taxa legal desde a data da interpelação da recorrente até integral pagamento e a recorrente impugna esta decisão pretendendo que os juros apenas iniciem a sua contagem na data em que foi proferida a sentença recorrida dizendo que, devendo a indemnização ser fixada por equidade, a obrigação de indemnizar não é líquida e só se tornaria líquida com a prolação da sentença recorrida.

A indemnização moratória pressupõe a mora do devedor e esta ocorre com a interpelação do devedor no que respeita às obrigações puras e líquidas que não provenham de facto ilícito e com a liquidação quanto às obrigações ilíquidas cuja falta de liquidez não seja imputável ao devedor (art. 794º, nºs 1, 3 e 4 do CC).

A mora ocorreu, pois, com a interpelação relativamente à obrigação de restituir por resolução contratual e de indemnizar por impossibilidade superveniente da prestação por causa imputável ao devedor.

7. Em síntese.

Deve considerar-se provado que a recorrente concedeu aos cedentes da posição contratual de promitentes-compradores adquirida pelos recorridos um desconto (HKD923.000,00) no preço acordado para venda de uma fracção autónoma de prédio urbano a construir.

Deve considerar-se que foi convencionado sinal e que o valor deste sinal é o valor efectivamente pago à recorrente (HKD3.692.000,00) e não o preço acordado antes do desconto concedido (HKD4.615.000,00).

Deve considerar-se que a impossibilidade superveniente da prestação da recorrente ocorreu por causa que lhe é imputável.

Daí decorre que deve ser resolvido o contrato em causa.

A indemnização dos danos dos recorridos, decorrentes da impossibilidade da prestação da recorrente, deve ser fixada pelo valor do dobro do sinal, não havendo lugar a redução desse valor por juízos de equidade.

Tendo a recorrente procedido ao pagamento de uma dívida por conta dos recorridos (MOP2.873.396,04) e tendo estes reduzido o pedido em conformidade,

deve tal pagamento ser deduzido no montante da indemnização, sendo esta de MOP4.732.123,96 (quatro milhões, setecentas e trinta e duas mil, cento e vinte e três Patacas e noventa e seis avos).

São devidos juros de mora desde a data da interpelação.

*

III – DECISÃO.

Pelo que fica exposto, acordam os juízes do Tribunal de Segunda Instância em julgar parcialmente procedente o recurso e, em consequência, alterar a decisão recorrida passando a condenar a recorrente a pagar aos recorridos a quantia de MOP4.732.123,96, acrescida de juros de mora contados à taxa legal desde 31 de Julho de 2018 até integral pagamento.

Custas a cargo de recorrente e recorridos na proporção do respectivo decaimento.

Registe e notifique.

RAEM, 25 de Junho de 2026

Jerónimo Alberto Gonçalves Santos

Choi Mou Pan

Fong Man Chong