

Processo n.º 536/2025

(Autos de recurso em matéria cível)

Relator: Fong Man Chong

Data: 23 de Abril de 2026

ASSUNTOS:

- Função do sinal no contrato-promessa de compra e venda e consequência de impossibilidade de cumprimento definitivo de prestação prometida

SUMÁRIO:

I - A qualificação jurídica que as partes fazem dos factos a que cabe aplicar o Direito não vincula o tribunal (art. 567º do CPC), qualificação esta que determina o regime jurídico aplicável à relação contratual. No caso dos autos está em causa a aplicabilidade ou a inaplicabilidade da presunção legal de que é sinal toda a quantia entregue pelo promitente comprador ao promitente vendedor em cumprimento do contrato-promessa de compra e venda (art. 435º do CCM).

II - A qualificação do contrato tem essencialmente por base a vontade negocial das partes plasmada no clausulado concretamente acordado relativamente às prestações a que se pretenderam vincular. É feita por comparação ou subsunção, tendo em conta os elementos do concreto contrato a qualificar e os elementos dos diversos tipos contratuais.

III - A prestação característica do contrato-promessa é a celebração de outro contrato, o contrato prometido. As partes comprometem-se a celebrar outro contrato (art. 404º do CCM). Nos factos provados faz-se referência conclusiva à

expressão “promessa de venda”. No entanto esta referência não é decisiva, pois que a qualificação do contrato é questão de direito e não de facto. Numa situação em que, tal como se detecta no caso dos autos, se desconhece a vontade real das partes e estas a exteriorizaram por escrito em termos moldáveis (*porque se usam expressões diversas, tais como “contrato-promessa de compra e venda” “prometer comprar e “prometida venda”, “promitente-vendedor” e “promitente-comprador”*), a declaração das vontades negociais vale com o sentido que lhe atribuiria o normal declaratório colocado na posição do real declaratório (art. 228º do CCM).

IV – O sinal é um elemento eventual do conteúdo do negócio jurídico, sendo nesta perspectiva, em essência, uma estipulação contratual, uma cláusula negocial. Seja qual for a qualificação que lhe seja dada, o sinal é sempre também uma convenção das partes contratantes. Depende, pois, da existência de vontades negociais concordantes. Para se concluir se foi ou não estipulado sinal é necessário interpretar as declarações negociais das partes contratantes.

V - No caso do contrato-promessa de compra e venda, como ocorre na situação *sub judice*, a parte que se quiser prevalecer da existência de sinal beneficia da presunção legal inserta no art. 441º do CCM que diz que se presume “que tem carácter de sinal toda a quantia entregue pelo promitente-comprador ao promitente-vendedor, ainda que a título de antecipação ou princípio de pagamento do preço”. Ora, quem tem a seu favor uma presunção legal, está dispensado de provar o facto a que ela conduz, sendo a parte contrária que tem de provar o facto contrário ao facto presumido (art. 343º, nºs 1 e 2 do CCM).

VI - O artigo 801º/-1 do CCM manda que “a pedido do devedor, a pena convencional pode ser reduzida pelo tribunal, de acordo com a equidade, quando

for manifestamente excessiva, ainda que por causa superveniente...”, normativo este que rege directamente a cláusula penal, a pena convencionada pelas partes para sancionar o incumprimento. É aplicável ao sinal com as necessárias adaptações, sendo que o sinal, mesmo sendo confirmatório, também funciona, ainda que supletivamente, como pena aplicável ao incumprimento.

VII - É de sublinhar que o julgamento segundo a equidade é sempre o produto de uma decisão humana que visará ordenar o problema perante um conjunto articulado de proposições objectivas. A equidade não remete, de modo algum, para o simples entendimento pessoal do juiz ou para a sua íntima convicção, afastando-se decisivamente do puro arbítrio judicial, não estando igualmente em causa, na decisão segundo o critério não normativo da equidade, uma apreciação intuitiva puramente individual, mas antes racional e objectivável. A racionalidade e a objectivação dessa apreciação pressupõe a aquisição da indispensável base de facto.

VIII - Por regra, a indemnização fundada no incumprimento definitivo, que se cumula com a resolução, respeita apenas ao chamado interesse contratual negativo ou de confiança, visando colocar o credor prejudicado na situação em que estaria se não tivesse sido celebrado o contrato, e não naquela em que se acharia se o contrato tivesse sido cumprido. Nesta óptica, o regime de restituição do sinal em dobro em matéria de contrato-promessa pode classificar-se como um regime especial.

O Relator,

Fong Man Chong

Processo nº 536/2025

(Autos de recurso em matéria cível)

Data : 23 de Abril de 2026

Recorrentes : - A
- B
- C

Recorridos : - **Os Mesmos**

*

Acordam os Juízes do Tribunal de Segunda Instância da RAEM:

I - RELATÓRIO

A e B, Recorrentes, devidamente identificados nos autos, discordando da sentença proferida pelo Tribunal de primeira instância, datada de 24/02/2025, veio, em 07/03/2025, recorrer para este TSI com os fundamentos constantes de fls. 1942 a 1950, tendo formulado as seguintes conclusões:

a) O Tribunal *a quo* cometeu erro de julgamento na apreciação da prova e na aplicação do direito, pelo que os AA. vêm impugnar a decisão na parte em que o Tribunal *a quo* condenou a R. C, LIMITADA a pagar aos AA. a quantia de:

(i) HKD\$4.886.380,00, acrescida de juros contados à taxa legal desde 19/12/2018 (data da interpelação) até integral pagamento; e

(ii) HKD\$1.613.620,00, acrescida de juros contados à taxa legal desde a data da sentença até integral pagamento.

b) Relativamente à quantia de HKD\$4.886.380,00, o Tribunal *a quo* considerou que foi este o valor que os promitentes-compradores originários pagaram à R. C, e não o valor estabelecido no contrato-promessa de compra e venda, HKD\$5.959.000,00, porque a R. C terá feito um desconto aos promitentes-compradores originários;

c) Em nota de rodapé da Sentença, o Tribunal *a quo* refere que os AA. defenderam nas alegações de Direito que o sinal a considerar é de HKD\$5.959.000,00, e não de HKD\$4.886.380,00, porque o desconto feito pela R. C aos cedentes da posição contratual não lhes é oponível, o que não é verdade que só o tenham feito nas alegações de Direito, pois já o tinham defendido expressamente na réplica à contestação da R. C, que apresentaram no dia 25/05/2020;

d) O art. 421.º do Código Civil (CC) dispõe que «a outra parte no contrato tem o direito de opor ao cessionário os meios de defesa provenientes desse contrato, mas não os que provenham de outras relações com o cedente, a não ser que os tenha reservado ao consentir na cessão» (- sublinhado nosso);

e) O facto de a R. C ter, ou não, concedido um desconto efectivo aos cedentes, promitentes-compradores iniciais, bem como o valor desse eventual desconto, é estranho aos AA.. Aliás, na sua réplica os AA. não deixaram de assinalar que o documento n.º 37 junto pela R. C na sua contestação, que o Tribunal *a quo* considerou essencial para considerar provado o pagamento de apenas HKD\$4.886.380,00, não está assinado pelos AA., e os AA. desconhecem - e não têm obrigação de conhecer - se o mesmo foi, ou não efectivamente assinado pelos cedentes. A verdade é que a R. C assinou e consentiu na cessão da posição contratual, e não reservou nada nessa altura;

f) Além do mais, veja-se que o Tribunal *a quo* deu como provado que:

i. a R. C deu o seu consentimento à cessão da posição contratual - veja-se que deu o seu consentimento com base no valor referido no contrato-promessa, HKD\$5.959.000,00;

ii. a R. C recebeu 1% do valor da compra, e venda projectada, como prémio por autorizar a cessão da posição contratual - veja-se que esta percentagem (1%) incidiu sobre o valor total do contrato, HKD\$5.959.000,00;

iii. aquando da cessão da posição contratual, autorizada pela R. C, os AA.

pagaram aos 2.^{as} RR (os cedentes da posição contratual), além dos montantes para os reembolsar dos valores anteriormente pagos por estes à 1.^a R. (ou seja, o montante de HKD\$5.959.000,00!!!), ainda o valor de HKD\$2.203.200,00 como preço da cessão onerosa da posição contratual - ou seja, o Tribunal *a quo* considerou provado que os AA. pagaram a quantia de HKD\$5.959.000,00 aos cedentes da posição contratual para os reembolsar dos valores pagos à R. C;

iv. os AA. contraíram um empréstimo junto do Banco da D (D) para o último pagamento adstrito à compra da fracção em causa - o Tribunal *a quo* fez referência ao documento n.º 38 da contestação, mas deste documento também consta o documento n.º 5 junto à p.i. dos AA.. Neste documento consta um contrato para hipoteca a favor do D da fracção prometida comprar e vender, datado de 10/10/2014, em que outorgaram, como Parte A, a R. C, como parte B, os AA., e como parte C, o D. Neste contrato a R. C expressamente confirma ao D vender aos AA., que confirmam comprar, a fracção em causa pelo preço de HKD\$5.959.000,00. Ou seja, no empréstimo contraído pelos AA. junto do D para fazer o pagamento da compra e venda, a R. C declarou expressamente que o valor a pagar pela fracção em questão era de HKD\$5.959.000,00. Não referiu nunca, nem ao D nem aos AA., que o valor seria o que o Tribunal *a quo* veio a considerar para efeitos de reembolso do sinal, HKD\$4.886.380,00.

g) Ao contrário do que o Tribunal *a quo* entendeu, consideram os AA. que se trata aqui, verdadeiramente, de uma questão de oponibilidade. Sendo uma relação de desconto comercial apenas entre a R. C e os promitentes-compradores originários, que foi aliás mantida em segredo entre estas partes e nunca foi revelado aos AA. nem a outros terceiros (nomeadamente, o D), nem foi reservada pela R. C ao consentir na cessão da posição contratual, não é oponível por esta aos AA., ao abrigo do disposto no art. 421.º do CC;

h) A prova constante do processo é cabal e elucidativa, no sentido de que o desconto que a R. C terá efectuado a favor dos promitentes-compradores originários foi um desconto com intuito pessoal, pois de outra forma esse desconto teria sido divulgado aos AA. e reservado pela R. C aquando da sua autorização para a cessão da posição contratual;

i) Aliás, o próprio Tribunal a que deu também como facto provado que o contrato-promessa de compra e venda previa a possibilidade de a R. C fazer um desconto ao promitente-comprador, podendo variar esse desconto entre 12% e 20% - cfr. facto provado n.º 38 da DMF e facto provado n.º 79 da Sentença. Era, pois, uma situação aleatória, que se podia verificar ou não, e que podia variar, o que bem demonstra que foi um desconto concedido *intuitu persona* e que, em suma, se tratou de uma relação pessoal entre a R. C e os promitentes-compradores originários;

j) Não tendo esta questão do desconto sido reservada pela R. C aquando do consentimento para a cessão da posição contratual, não pode ser oposta aos AA. nesta sede, pelo que o valor do sinal a reembolsar pela R. C aos AA. deve ser o que consta do contrato-promessa de compra e venda e dos demais documentos do processo acima referidos, e que foi efectivamente pago pelos AA. aos cedentes da posição contratual para os reembolsar dos montantes pagos à R. C, ou seja, HKD\$5,959.000,00;

k) Relativamente à quantia de HKD\$1,613.620,00, este valor foi arbitrado, alegadamente, com base em juízos de equidade. Os AA. entendem que o Tribunal *a quo* cometeu erro de julgamento, não só pelo facto de ter aplicado juízos de equidade ao cômputo da indemnização a ser paga pela R. C aos AA., quando legalmente não o devia ter feito, mas também pelo facto de, ainda que a lei permitisse a aplicação da equidade ao caso concreto, para redução do montante da indemnização, esta ter sido incorrectamente aplicada;

l) Por sua alta recreação e sem qualquer demonstração plausível ou prova para o efeito, o Tribunal *a quo* entendeu:

i. por raciocínio meramente dedutivo e sem qualquer prova, que os AA. terão desembolsado para a compra o montante de HKD\$4,076.258,25, a título de capitais próprios;

ii. que os AA. terão sofrido como dano de amortização bancária um valor de HKD\$1.500.000,00;

iii. que o dano da privação da disponibilidade da fracção terá sido de HKD\$1.000.000,00;

iv. que os AA. terão tido uma "poupança" de HKD\$2.203.200,00 com a

ficcionada aquisição à H de uma fracção idêntica – que, afinal, não se vai verificar, como o Tribunal *a quo* bem atestou na sua resposta ao Quesito 74.º - cfr. facto provado n.º 74 da DMF.

m) No entendimento dos AA., o Tribunal *a quo* utilizou um raciocínio totalmente abstracto, sem qualquer correspondência com a realidade, revelando puro arbítrio, além de que não se encontra suportado em prova feita pela R. C, pelo que, seguramente não é aplicação de princípios de equidade justos;

n) o Tribunal *a quo* teceu ainda várias considerações sobre um caso que o Venerando Tribunal de Segunda Instância já terá apreciado, semelhante ao caso *sub judice*, em que se «considerou que o dano equitativo corresponde à aplicação de uma taxa anual de 3,5% durante 8 anos sobre o valor efectivamente pago pela autora», embora sem qualquer fundamentação adicional, e que os AA. entendem, mais uma vez, que é puro arbítrio e não recurso a juízos de equidade, que devia ser ajustiça do caso concreto;

o) Contudo, a jurisprudência mais recente, uniforme, do Tribunal de Segunda Instância, é a de que nas situações análogas ao caso *sub judice* não deve haver lugar à aplicação dá equidade no cômputo da indemnização;

p) Vários acórdãos recentes são unânimes no sentido de que cabe à R. C, se quiser a aplicação da redução equitativa da indemnização, alegar e provar os factos de onde se possa concluir que o valor do sinal é manifestamente excessivo, não sendo suficiente a R. dizer que os AA. vão adquirir uma fracção autónoma equivalente que terá um valor de mercado superior ao preço acordado;

q) Neste sentido podem ver-se os seguintes acórdãos do Tribunal de Segunda Instância, que acima se citaram pelo interesse que revelam para a boa decisão da presente causa: (i) Acórdão de 16 de Janeiro de 2025, proferido no processo n.º 292/2024, (ii) Acórdão de 23 de Janeiro de 2025, proferido no processo n.º 205/2024, (iii) Acórdão de 27 de Fevereiro de 2025, proferido no processo n.º 720/2024, e (iv) Acórdão de 27 de Fevereiro de 2025, proferido no processo n.º 739/2024;

r) A R. C não fez qualquer prova de factos de onde se pudesse concluir que o valor do sinal é manifestamente excessivo;

s) Pelo que, está legalmente vedado o recurso à equidade, devendo outrossim ser aplicada regra que estipula que, tendo sido prestado sinal, em caso de incumprimento culposo deve este ser restituído em dobro - art. 436.º, n.º 2, do CC. Ou seja, tendo sido prestado sinal no montante de HKD\$5.959.000,00, deve a R. C Ser condenada a restituir outro tanto aos AA.;

t) A este valor acrescem juros contados à taxa legal (9,75% ao ano) desde a interpelação (19/12/2018) até integral pagamento;

u) Ao referido montante da indemnização (capital + juros) deve ser subtraído o valor de HKD\$3.673.876,19, que a R. C pagou ao D.

Nestes termos, e nos melhores de Direito que Vossas Excelências doutamente suprirão, deve o recurso apresentado pelos AA. ser recebido e julgado procedente, por provado, e em consequência, deve ser revogada a decisão do Tribunal *a quo* recorrida, na parte em que foi impugnada, e substituída por outra que condene a R. C a pagar aos AA., em dobro, os valores recebidos a título de sinal, ou seja, o montante de HKD\$11.918.000,00, equivalente a MOP\$12.275.540,00 (doze milhões duzentas e setenta e cinco mil quinhentas e quarenta patacas), acrescido de juros de 9,75% ao ano, a contar de 19 de Dezembro de 2018 até integral pagamento. A este montante (HKD\$11.918.000,00 + jures até integral pagamento) deve ser subtraído o valor de HKD\$3.673.876,19, que a R. C pagou ao D.

*

A Recorrida, C, veio, 04/06/2025, a apresentar as suas contra-alegações constantes de fls. 1956 a 1959, tendo alegado o seguinte:

A) Sobre a inoponibilidade do desconto sobre o preço contratado aos Recorrentes

1. Primeiramente, cumpre referir que esta questão já foi resolvida em diversos processos anteriores, tendo esse Venerando TSI confirmado a douta sentença de 1ª Instância, podendo-se citar, a título meramente ilustrativo, os doutos Acórdãos de 09/05/2024, 02/04/2025 e 22/05/2025, Processos, respectivamente, nºs. 22/2024, 928/2024 e 929/2024.

2. Não obstante, sempre se acrescenta que, ressalvado diverso entendimento, não assiste qualquer razão aos Recorrentes quanto a esta matéria.

3. Os Factos 81 e 82 estabeleceram em definitivo que: "O valor total dos pagamentos realmente efectuados pelos 2^{os}. Réus (os cedentes da posição contratual aos Autores ora Recorrentes), e recebidos pela 1^a Ré (a C) foi de HKD4.886.380,00", e não de HKD5.959.000,00, dado que beneficiaram de um desconto da 1^a Ré "no montante de HKD1.394.400,00", em virtude de terem pago a totalidade do preço.

4. Os Recorrentes, de resto, admitem ser esta a verdade, mas alegam que desconheciam este facto e que, por essa razão, o mesmo não lhes é oponível.

5. A este respeito, concordamos na íntegra com a análise e decisão da douta sentença recorrida.

6. Mas acresce que esse alegado "desconhecimento" não consta dos factos dados por provados.

7. Consequentemente, na nossa opinião, indo mais longe do que a própria sentença recorrida, não existem sequer factos para que possa ser discutida a questão de direito da oponibilidade ou não aos Recorrentes, do desconto acima relatado.

8. Aliás, os citados Factos 81 e 82 devem ser vistos conjugadamente com os Factos provados 79, 80 e 105, nos termos dos quais:

"Para as aquisições das fracções autónomas a serem construídas no âmbito do empreendimento "E", havia duas grandes modalidades de pagamento disponíveis ao público:

(...)

- A segunda era a de antecipação do pagamento do preço total no prazo máximo de um mês a contar da assinatura do contrato-promessa. Nestes casos a 1^a Ré faria um desconto, entre 12% e 20% sobre o preço constante do contrato (Facto 80);

Os 2^{os}. RR. optaram pela segunda modalidade (Facto 81);

A Ré ofereceu ao público milhares de fracções autónomas por construir deste seu empreendimento em termos semelhantes àqueles que acordou com os cedentes no contrato em apreço nos presentes autos, com pagamento do preço na modalidade de pagamento integral ou faseado (Facto 105)".

9. Assim sendo, além de o alegado desconhecimento do desconto não resultar provado, tudo indica exactamente o oposto, i.é, o conhecimento desse mesmo facto por parte dos ora Recorrentes.

10. Com efeito, como podem os Recorrentes afirmar que desconheciam estes factos, apesar da provada campanha publicitária dos mesmos efectuada pela Recorrida, de forma transparente e visível, que estava em curso desde pelo menos 2011, sendo que eles adquiriram a fracção autónoma somente na segunda metade de 2024?

11. Já quanto ao argumento de que o desconto era efectuado *intuitu personae*, os referidos Factos provados 79 e 105, demonstram exactamente o oposto, ou seja, que tal desconto se applicava a todos os que optassem pela modalidade de compra integral e imediata, apenas variando a percentagem do desconto, mas não o benefício em si.

12. E quanto ao argumento de que no contrato de hipoteca figura o preço do contrato, sucede que de acordo com as regras da experiência comum, nomeadamente, as relativas à concessão de crédito hipotecário, é normal pedir-se um empréstimo bancário com base no preço acordado, para se conseguir uma determinada percentagem deste por mútuo.

13. É esta, de resto, a explicação expressamente defendida pelo Distinto Tribunal de 1ª instância nas diversas sentenças que, até ao momento, foram proferidas em casos idênticos ao dos presentes autos.

14. Pelo que, deve improceder a douta alegação de recurso quanto a esta parte.

B) Da Solução por Equidade

15. Seguidamente, os Recorrentes imputam à douta sentença recorrida a violação do artigo 801º do Código Civil, nomeadamente, a decisão por equidade protagonizada pelo distinto Tribunal de 1ª Instância.

16. No que diz respeito à opção por uma decisão com base na equidade, a Recorrida subscreve os doutos argumentos da douta sentença recorrida.

17. no mesmo modo, já esse Venerando TSI se pronunciou sobre a mesma questão em casos idênticos ao dos presentes autos, mantendo e subscrevendo os

argumentos da douta sentença recorrida, nomeadamente, entre muitos, nos doutos Acórdãos supra referidos.

18. Estes sim, são casos idênticos ao dos presentes autos, porquanto, neles se analisaram situações onde os compradores pagaram integral e imediatamente a fracção que compraram.

19. O mesmo não se passa relativamente aos Acórdãos citados pelos Recorrentes entre as páginas 7 e 11 das suas Alegações de Recurso, onde as decisões versaram sobre situações onde os compradores apenas haviam pago 30% do preço total, tendo optado por pagar o remanescente em prestações.

20. E onde apenas se decidiu por não aplicar a estes casos o disposto no artigo 801º do CC no sentido de uma solução por equidade, porque, como bem o sabem os ora Recorrentes, se considerou que o valor do "sinal" era manifestamente baixo, o que não é, claramente, o caso dos presentes autos.

21. Cumpre relembrar, porém, que a ora Recorrida aceita estes argumentos fixados pelas instâncias a título subsidiário, mantendo o entendimento de que a indemnização a arbitrar se deveria pautar pelas regras do enriquecimento sem causa.

22. A este respeito, a ora Recorrida remete a sua contra-resposta para todo o exposto nas suas Alegações de Recurso, nos seus pontos III) e IV) "Da Indemnização", páginas 28 a 35 e respectivas Conclusões 39ª a 57ª, páginas 44 a 48, aqui as dando por integralmente reproduzidas.

23. Pelo que, salvo melhor opinião, também quanto a esta parte devem as douts alegações de recurso a que ora se responde, improceder.

Nestes termos e nos mais de direito aplicável, sempre com o mui douto suprimento de V. Exas., deve ser negado provimento ao Recurso a que ora se responde assim se fazendo, serenamente, Justiça.

*

C, Recorrente, devidamente identificada nos autos, discordando da sentença proferida pelo Tribunal de primeira instância, datada de 24/02/2025, veio, em 10/03/2025, recorrer para este TSI com os fundamentos constantes de

fls. 1831 a 1855, tendo formulado as seguintes conclusões:

1. Constitui objecto do presente Recurso a, aliás, douta sentença do Tribunal Judicial de Base, que julgou parcialmente procedente a presente acção e condenou a Recorrente no pagamento de uma indemnização aos Recorridos, no montante global de HKD6.100.000.00.

2. Ocorreu uma impossibilidade jurídica superveniente e definitiva do cumprimento do contrato em discussão nos presentes autos mas tal impossibilidade não é imputável à Recorrente.

3. Com efeito, ficou provada praticamente toda a matéria alegada pela Recorrente susceptível de estabelecer que não conseguiu aproveitar o terreno dentro do prazo contratado e, assim, dar cumprimento ao contrato em apreço, por razões imputáveis aos Serviços da RAEM.

4. Uma tal actuação da DSSOPT e da DSPA era imprevisível.

5. Desde logo, não era previsível que a DSSOPT permanecesse inerte e sem emitir qualquer decisão relativamente ao plano de consulta e ao projecto parcial de arquitectura, apresentados pela Recorrente em Abril e Maio de 2008.

6. Não era previsível que após a apresentação do projecto global de arquitectura em Outubro de 2009, a DSSOPT emitisse uma Planta de Alinhamento Oficial em Fevereiro de 2010, donde constava um novo condicionamento urbanístico atinente à observância de uma distância mínima entre cada torre que inviabilizaria o projecto apresentado e que não estava previsto na lei, nem tinha sido anteriormente exigido em Macau.

7. Não era previsível que após a aprovação do projecto de arquitectura do empreendimento "E", comunicada à Recorrente em 07/01/2011, a DSSOPT fizesse depender a emissão da licença de construção, da apresentação e aprovação de um Relatório ambiental pela DSPA.

8. Essa falta de previsibilidade resulta da circunstância de nunca tal exigência ter ocorrido anteriormente a nenhum promotor imobiliário.

9. E ainda da circunstância de, ao tempo, não existir norma legal ou regulamentar aprovada e em vigor que exigisse esse Relatório Ambiental ou que

sugerisse, sequer, que conteúdo pudesse vir a ter de conter.

10. E mesmo quando confrontada com essa exigência inesperada, a Recorrente previu, tal como qualquer bom pai de família no seu lugar o faria, que tal exigência seria rapidamente ultrapassada.

11. Com efeito, do Ofício de 07/01/2011 constante de fls. 315 a 324, no seu ponto nº 19, parte final, resulta que o Relatório ambiental exigido pela DSSOPT deveria consistir em 4 pontos muito simples.

12. No entanto, conforme está provado, os Serviços da Administração foram apresentando sucessivas e novas condições ao longo de quase 3 anos, à medida que as anteriores iam sendo cumpridas pela Recorrente, o que era manifestamente imprevisível, mesmo para um bom pai de família.

13. D'outro passo, a actuação da RAEM sempre seria inultrapassável.

14. Efectivamente, os serviços da RAEM não emitiriam a licença de construção sem que fosse apresentado o Estudo Ambiental, *rectius*, sem que fossem apresentadas todas as versões do Estudo Ambiental que foi exigindo ao longo de cerca de 3 anos.

15. Bem se vê que a DSSOPT e a DSPA não actuaram como parte do contrato de concessão mas sim como Administração Pública, como *puissance publique*.

16. Quanto ao risco, desde logo, em boa verdade, o risco para os Recorridos nasce com a cessão da posição contratual que celebraram com os segundos réus.

17. Nesta situação, a questão da distribuição do risco em contratar diz respeito somente aos 2ºs. Réus e aos Recorridos, enquanto cedentes e cessionários, mas não, salvo melhor opinião, à Recorrente, que nunca teve qualquer conhecimento do teor do que foi previamente contratado entre eles, limitando-se a consentir na cessão (vd. Acórdão do TSI de 21/06/2012, Proc. nº 169/2012).

18. Por outro lado, compreende-se, por exemplo, que a e crise económica, a retracção do mercado financeiro, taxas de juros, salários, etc., possam ser considerados riscos com que os promotores imobiliários devem contar e assumir, mas não já, a situação dos autos que provocou uma provada paralisação de cerca de 5 anos do prazo de aproveitamento do terreno.

19. Os Recorridos sabiam necessariamente que o contrato cedido estava

umbilicalmente ligado ao cumprimento do contrato de concessão do terreno e que, naturalmente, as vicissitudes deste se repercutiam necessariamente naquele.

20. Relevam entre os elementos de interdependência entre estes dois contratos, as datas dos termos dos prazos de aproveitamento e de concessão do terreno onde seria edificada a fracção autónoma em discussão, as quais são públicas, constando do Registo Predial.

21. Um dos princípios fundamentais do Registo Predial é o Princípio da Publicidade consagrado no artigo 1º do Código do Registo Predial de Macau e dele decorre que a ninguém é lícito invocar o desconhecimento da situação jurídica de qualquer imóvel, quando constante de registo público, que é de livre acesso.

22. E, finalmente, os Recorridos também sabiam perfeitamente que a fracção transaccionada ia ser construída no futuro, ou seja, que tinham adquirido um bem que não existia à data do contrato que celebraram, pelo que, em suma, estavam cientes dos riscos da transacção em que intervieram.

23. Quanto à qualificação do contrato, o que se revela mais plausível e consentâneo com a aplicação das regras plasmadas entre os artigos 228º e 230º do CC é que se trata de um contrato de reserva ou de um contrato de compra e venda de um bem futuro.

24. A respeito da letra do contrato, refira-se que as partes podem usar terminologia jurídica e fazer qualificações, mas esse aspecto não é vinculativo para o intérprete-aplicador.

25. Relativamente à redacção do contrato em apreço, logo na sua cláusula 5ª, as partes acordaram numa redacção que excluiu propositadamente a utilização da expressão "訂" referente ao conceito de "sinal" (com o sentido de penalização), em prol da expressão "訂金", correspondente ao conceito de "depósito" (que não tem sentido penalizador).

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

27. A cláusula 22ª não indicia que as partes celebraram uma promessa de compra e venda em vez de uma compra e venda de um bem futuro ou um contrato de

reserva.

28. Em contrário do que se considerou na douta sentença recorrida, a previsão da cláusula 9ª de um consentimento para a cessão também não permite reconduzir o contrato base a um contrato-promessa.

29. É esta a solução preconizada no artigo 418º do CC pela simples razão de que em contratos com prestações recíprocas, como é o caso, a Recorrente tem o dever de entregar o imóvel objecto do contrato, mas o adquirente tem o dever de pagar um preço e, no caso vertente, de pagar o preço em prestações distintas e sucessivas.

30. Quanto à circunstância de poder eventualmente inferir-se de alguns dos segmentos do clausulado a necessidade de celebração de um segundo contrato, é, nos termos do artigo 866º do Código civil (CC), uma formalidade absolutamente essencial, quer para o contrato-promessa, quer para o contrato de reserva, quer para o contrato de compra e venda imediata de um bem futuro.

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

32. Também os textos preliminares e circundantes constantes dos autos conectados com o contrato em questão, designadamente, os recibos de pagamento identificarem-se deliberadamente como se tratando da liquidação de um preço (e, nunca, de um sinal) e o facto de o contrato conter uma planta da fracção adquirida em anexo.

33. Relativamente ao elemento histórico subjacente ao contrato em causa, há a destacar que o contrato foi celebrado antes da publicação da Lei nº 7/2013, que foi elaborada em resposta a um vazio legal que disciplinasse estes casos, o que permite vincar a sua especificidade em relação às figuras existentes a esse tempo na ordem jurídica de Macau, incluindo a figura do contrato-promessa tipificada no Código Civil.

34. Como afirma João Vicente Monteiro na sua mais recente obra, Código do Registo Predial de Macau Anotado, pág. 299, "Estes 'contratos-promessa' têm sido tradicionalmente utilizados para formalizar verdadeiros contratos de compra e venda sobre as fracções autónomas em construção".

35. Relativamente ao elemento teleológico, o fim do negócio tido em mente

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

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

37. Assim, pela interpretação do clausulado, pelos textos conectados com o contrato, pelo elemento histórico e pelo elemento teleológico, afigura-se que o contrato em discussão não é um típico contrato-promessa mas um contrato de reserva ou um contrato de compra e venda imediata de um bem futuro, tal como defende Menezes Cordeiro no douto Parecer Jurídico ora junto.

38. Subsidiariamente, mesmo que se entenda que o contrato em discussão nos presentes autos se trata de um contrato-promessa típico, a verdade é que as quantias que a Recorrente recebeu enquanto pagamentos de uma parte do preço da fracção a construir que foi vendida, configura um cumprimento antecipado do contrato prometido tendo em vista a satisfação de obrigação futura, previsto no artigo 434º do Código Civil, como o comprovam os recibos de pagamento de fls. 30 a 39 dos autos.

39. Relativamente à indemnização a arbitrar, uma vez que a impossibilidade superveniente não é imputável à Recorrente, tem aplicação o disposto no artigo 779º/1 do CC: "A obrigação extingue-se quando a prestação se torna impossível por causa não imputável ao devedor."

40. As consequências são as do artigo 784º/1 do CC: o interessado na aquisição fica desobrigado da contraprestação e pode exigir a restituição do valor que entregou ao alienante, em singelo, nos termos prescritos para o enriquecimento sem causa, conforme o estipulado nos artigos 467º e 473º/1 do CC.

41. A Recorrente recebeu HKD4.886.380,00 por conta do contrato em causa e pagou uma dívida dos Recorrentes ao Banco da D no valor de HKD3.673.876,19, por conta de um empréstimo por eles contraído, para pagamento da fracção autónoma por

eles adquirida à Recorrente.

42. Deste modo, salvo melhor opinião, na perspectiva da Recorrente, o quantum final da indemnização a arbitrar cifra-se em HKD1.212.503,81 (HKD4.886.380,00-3.673.876,19), acrescido dos respectivos juros de mora.

43. Subsidiariamente: de acordo com decisões anteriores em casos idênticos ao dos presentes autos, a indemnização compreende duas parcelas: o valor da obrigação de restituição, com base nas regras do enriquecimento sem causa e o valor de um dano equitativo, baseado nos arts. 436º/5 e 801º do CC.

44. Quanto ao primeiro valor, "a ré pagou ao Banco da D uma dívida dos autores e pretende-se a compensação. A quantia que a ré pagou deve ser compensada com a obrigação vencida na altura em que foi feita. Na referida altura, a obrigação de indemnizar ainda não estava vencida, pois só com a liquidação se vence (art. 794º, nº 4 do CC), mas já se vencera a obrigação de restituir em consequência da resolução contratual, que se venceu com a interpelação ou com a citação (art. 430º do CC). É com esta obrigação que deve fazer-se a compensação." - pág. 32 da sentença proferida no Processo nº CV2-18-0180-CAO, da qual pende nesse Venerando TSI o respectivo Recurso, sob o nº 924/2024.

45. Deste modo, a parcela indemnizatória correspondente à obrigação de restituição, i. é, a parte que falta restituir da quantia que a Recorrente recebeu dos 2ºs. Réus (os "cedentes") é HKD1.212.503,81 (HKD4.886.380,00-3.673.876,19).

46. Quanto ao segundo valor, já foi decidido por esse Venerando Tribunal, no processo n.º 22/2024, que o dano equitativo, deveria ser calculado de acordo com a seguinte fórmula: a) Preço pago, multiplicado por b) por uma taxa de 3.5%, multiplicado pelo c) número de anos compreendido entre a data da celebração do contrato de cessão e a presente data,

47. Relativamente ao preço, no processo nº 22/2024, entendeu-se que deveria ser o preço da cessão.

48. No entanto, contrariamente ao que sucedeu naquele processo nº 22/2024, nos presentes autos, os Recorridos demandaram os cedentes da posição contratual como 2ºs Réus, deles reclamando todos os valores em excesso ao valor

recebido pela Recorrente, que aqui foi demandada como 1ª Ré.

49. Pelo que, no caso vertente, não será o preço da cessão, mas o preço pago pelos segundos réus à Recorrente, que deve servir de base para o cálculo da indemnização por equidade.

50. Ou, quando muito, o valor constante do contrato cedido.

51. Atenta esta particularidade do caso vertente e considerando que o contrato de cessão foi celebrado em 15 de Agosto de 2014 e que estamos em Janeiro de 2025 (período de cerca de 10 anos e meio), o valor do dano equitativo a arbitrar seria o de HKD1.795.744,65, correspondente a: $\text{HKD}4.886.380,00 \times 3,5\% \times 10,5$.

52. No entanto, de acordo com os dados oficiais da Autoridade Monetária de Macau, a taxa de juros praticada pelos Bancos entre 2011 e 2023, foi, em média, a de 1,2655%, pelo que se afigura que deve ser essa a taxa aplicada ao cálculo do dano equitativo anão a de 3,5%.

53. Consequentemente, caso se tomasse em conta o referido período de 10,5 anos, mas com referência à taxa de 1,2655%, o valor seria então o de HKD649.289,96, correspondente a: $\text{HKD}4.886.380,00 \times 1,2655\% \times 10,5$.

54. Assim, salvo melhor opinião, na senda do entendimento subjacente à decisão do Venerando TSI rectificado para uma taxa de 1,2655% ao ano e para um período de 10 anos e meio, caso se perfilhe uma decisão equitativa enquanto solução mais correcta, afigura-se que um quantum indemnizatório arredondado para HKD700.000,00 seria o mais adequado, sem prejuízo de diferente entendimento por esse Venerando TSI.

55. Em conclusão, as duas parcelas indemnizatórias e respectivo total seriam: obrigação de restituir: HKD1.212.503,81; e, dano equitativo: HKD700.000,00, tudo, no total de HKD1.912.503,81.

56. Caso se utilize a mesma fórmula de cálculo do dano equitativo tomando por base o preço do contrato, então o dano equitativo seria equivalente a HKD791.817,02 ($\text{HKD}5.959.000,00 \times 1.2655\% \times 10,5$), que poderia ser arredondado para HKD800.000,00 e o total da indemnização seria o de HKD2.212.503,81.

57. Ou, ainda com base no preço do contrato e mantendo-se a taxa de 3,5%,

o dano equitativo corresponderia a HKD2.189.932,50 (HKD5.959.000,00 x 3,5% X 10,5), que poderia ser arredondado para HKD2,200,000,00, e o total da indemnização seria o de HKD3.412.503,81.

58. Finalmente, quanto aos juros de mora, afigura-se que a sua contagem apenas se inicia com a finalização de todas as operações necessárias ao apuramento do valor líquido da obrigação de indemnização, o qual, in casu, e coincide com a data da prolação da sentença.

59. Ressalvado diverso entendimento, a douda decisão recorrida incorre na violação dos artigos 228º, 229º, 230º, 435º, 436º, 467º, 473º/1, 556º, 560º/5, 779º/1, 784º/1, 795º e 801º do Código Civil.

Nestes termos e nos mais de direito aplicável, sempre com o mui douto suprimento de V. Exas., deve o presente Recurso ser julgado procedente, com as legais consequências, assim se fazendo, serenamente, Justiça.

*

Corridos os vistos legais, cumpre analisar e decidir.

* * *

II - PRESSUPOSTOS PROCESSUAIS

Este Tribunal é o competente em razão da nacionalidade, matéria e hierarquia.

O processo é o próprio e não há nulidades.

As partes gozam de personalidade e capacidade judiciária e são dotadas de legitimidade *"ad causam"* .

Não há excepções ou questões prévias que obstem ao conhecimento do mérito da causa.

* * *

III – FACTOS ASSENTES:

A sentença recorrida deu por assente a seguinte factualidade:

1. A 1.^a R. é uma sociedade comercial constituída sob a forma de sociedade por quotas, cuja actividade se desenvolve na área do fomento predial e na construção e reparação de edifícios – cfr. certidão do registo comercial, que se junta à presente p.i. como documento n.º 1 e aqui se dá por integralmente reproduzida para os devidos efeitos legais.

2. Em 13 de Junho de 2011, a 1.^a R. e os 2.ºs RR. celebraram um contrato denominado “樓宇買賣預約合約”, mediante o qual a 1.^a R. “prometeu vender” (“承諾出售”), e os 2.ºs RR. “prometeram comprar” (“承受”), a fracção autónoma designada pela letra “F25”, correspondente ao 25.º andar F, do edifício em construção denominado “E”, sito na Areia Preta, s/n, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 2XX80-V – cfr. cópia do contrato-promessa de compra e venda e certidão do registo predial, que se juntam à presente p.i. como documento n.º 2 e documento n.º 3, e aqui se dão por integralmente reproduzidos para os devidos efeitos legais.

3. Em 15 de Agosto de 2014, os AA. e os 2.ºs RR. celebraram contrato para a cessão da posição contratual – cfr. cópia do contrato, que se junta como documento n.º 4 e aqui se dá por integralmente reproduzido para os devidos efeitos legais –, mediante o qual os 2.ºs RR. cedeu aos AA. a sua posição contratual no contrato-promessa acima identificado.

4. A 1.^a R. deu o seu consentimento à referida cessão.

5. A 1.^a R. recebeu 1% do valor da compra e venda projectada, como prémio por autorizar a cessão da posição contratual – cfr. cláusula 9 do contrato-promessa, DOC. 2 –, ou seja, beneficiou financeiramente da cessão.

6. O lote de terreno onde se localizaria o prédio, do qual faria parte integrante a fracção prometida comprar e vender, foi concessionado à 1.^a R. (concessão por arrendamento) por contrato aprovado pelo Despacho n.º 160/SATOP/90, publicado no Boletim Oficial de Macau, Suplemento ao n.º 52, de 26 de Dezembro de 1990, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido para os devidos efeitos legais.

7. Antes de concluído o aproveitamento inicial, a 1.^a R. solicitou por duas vezes a alteração da finalidade do referido lote de terreno.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. A 1.ª R. interpôs recurso contencioso do despacho do Chefe do Executivo de 26 de Janeiro de 2016, que declarou a caducidade da concessão por arrendamento do terreno em causa, que correu termos junto do Tribunal de Segunda Instância sob o n.º 179/2016.

12. No recurso contencioso interposto junto do TSI (Proc. n.º 179/2016), por acórdão de 19 de Outubro de 2017 foi julgado improcedente o recurso contencioso interposto pela 1.ª R., tendo sido confirmado o acto impugnado – acórdão disponível em <http://www.court.gov.mo/sentence/pt-fd614c99a1065.pdf>, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido para os devidos efeitos legais.

13. Deste acórdão interpôs a 1.ª R. recurso para o Tribunal de Última Instância, que correu os seus termos sob o n.º 7/2018, o qual negou provimento ao recurso por acórdão de 23 de Maio de 2018 – disponível em <http://www.court.gov.mo/sentence/pt-cefeb82a1969270b.pdf>, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido para os devidos efeitos legais.

14. O prazo de arrendamento, 25 (vinte e cinco) anos, conta-se da data da publicação do Despacho n.º 160/SATOP/90, expirando em 25 de Dezembro de 2015.

15. As condições do contrato de concessão titulado pelo Despacho n.º 19/2006 foram expressamente aceites pela 1.ª R., por declaração de 11 de Novembro de 2005 – cfr. Considerando 13 do Despacho n.º 19/2006.

16. O prazo de aproveitamento do terreno foi fixado em 96 meses a contar da data da publicação do Despacho n.º 19/2006.

17. O projecto veio a ser definitivamente aprovado em 29/08/2013.

18. Nos termos da cláusula 5ª, n.º 7 do contrato de concessão inicial, titulado pelo Despacho n.º 160/SATOP/90, a DSSOPT dispunha de um prazo de 60 dias para, se pronunciar sobre os requerimentos da 1.ª R., no âmbito da marcha do respectivo processo.

19. Tal Estudo Prévio foi aprovado pela DSSOPT em 21/1/2005, por Ofício com o n.º 747/DURDEP/2005 (cfr. Doc. n.º 8 junto com a contestação).

20. A DSSOPT emitiu três Plantas de Alinhamento Oficiais (PAO' s): uma em 23/12/2004 (cfr. Doc. n.º 4 junto com a contestação), outra em 23/2/2005 (cfr. Doc. n.º 5 junto com a contestação) e a terceira em 11/5/2007 (Doc. n.º 9 junto com a contestação).

21. A 1ª Ré não aguardou pela nova Planta e submeteu o projecto global de arquitectura, para efeitos de aprovação, em 22/10/2009 (T-7191/2009) (Doc. n.º 12 junto com a contestação). (art 44. da contestação)

22. Em 23/2/2010, a DSSOPT emitiu nova PAO (Doc. n.º 13 junto com a contestação).

23. A referida PAO foi notificada à 1ª Ré, em 9/4/2010, através do Ofício n.º 4427/DURDEP/2010 (Doc. n.º 14 junto com a contestação).

24. Naquele ofício afirmava-se, entre o mais, o seguinte:

“1. Para efeitos de cálculo da altura do edifício, as larguras das vias são as seguintes: ...5. Extensão máxima contínua das fachadas da torre: 50 metros. 6. O afastamento mínimo entre as torres não deve ser inferior a 1/6 da altura da torre.”

No ponto n.º 42 do ofício dizia-se: “Tendo em consideração que o “plano de consulta” e o “plano de alteração” apresentados através de T-3040 de 29/04/2008 e de T-3163 de 06/05/2008 foram substituídos pelo pedido

apresentado através de T-7191 de 22/10/2009, esta Direcção não emitirá qualquer análise ou aprovação sobre esses planos anteriores.” .

25. Em 7/1/2011, a DSSOPT aprovou o projecto de arquitectura que tinha sido apresentado pela Ré, em 22/10/2009 (Ofício nº 318/DURDEP/2011) - Doc. n.º 16 junto com a contestação.

26. A decisão de aprovação do projecto de arquitectura não se tornou imediatamente eficaz, uma vez que a emissão da licença de obras foi sujeita à condição de (a) a ora Contestante apresentar um relatório de avaliação de impacto ambiental que poderia ser causado pela nova construção a implementar no Lote “P” e (b) de tal relatório vir ser aprovado pelo serviço administrativo competente da Região – a Direcção dos Serviços de Protecção Ambiental (“DSPA”) - cfr. Doc. n.º 16 junto com a contestação.

27. A DSPA emitiu o parecer em 21/06/2011.

28. Tal parecer foi notificado à Ré, em 4/10/2011 (ofício com referência n.º 11599/DURDEP/2011) (Doc. n.º 18 junto com a contestação).

29. Em tal parecer a RAEM introduziu várias exigências, designadamente no que respeita aos factores “Ruído” ; “Qualidade da água” ; “Paisagem” ; “Vista” ; “Voo de pássaros” ; Estacionamento automóvel nas redondezas da ETAR e Outros.

30. A DSPA entregou à DSSOPT, em 16/10/2012, o seu Parecer sobre o 3.º Relatório.

31. Tal Parecer foi notificado à R. em 28/12/2012 (Doc. n.º 22 junto com a contestação).

32. Nesse parecer, a DSPA voltou a formular novas exigências.

33. Desta feita, a 1.ª R. viu-se obrigada a fornecer: um estudo pormenorizado sobre o “Layout” das torres, com “simulação informática” ; e uma avaliação sobre as partículas em suspensão.

34. A DSPA exigiu ainda da 1.ª R. uma nova avaliação ou, em alternativa, a alteração do “Layout” , em virtude da questão da ETAR.

35. Em 03/05/2013, a DSPA emitiu o seu 4.º Parecer para a DSSOPT, sobre o 4.º Relatório apresentado pela 1.ª R. (tendo levado para o efeito 2 meses) (Doc. n.º 24

junto com a contestação)

36. A DSPA voltou a apresentar novas exigências, desta feita em relação à avaliação do impacto ambiental sobre os novos aterros, a ilha artificial, o fedor, etc.

37. Em 15/10/2013 ocorreu a aprovação final do projecto de obra, incluindo o Estudo de Avaliação do Impacto Ambiental e de Circulação do Ar, atento o parecer da DSPA de 29/08/2013, sujeita apenas a condições de pormenor, designadamente resultantes dos pareceres da CEM (17/06/2011), IACM (17/06/2011), Corpo de Bombeiros (01/06/2011) e DSAT (13/07/2011) (Doc. n.º 28 junto com a contestação).

38. A validade da licença emitida em 02/01/2014 pela DSSOPT foi apenas até 28/2/2014 (Doc. n.º 30 junto com a contestação).

39. Tendo apresentado também, em 15/1/2014, pedido de prorrogação do prazo de aproveitamento (Doc. n.º 31 junto com a contestação).

40. Foi a prorrogação autorizada, em 29/7/2014, através do ofício n.º 572/954.06/DSOSEP/2014 (Doc. n.º 35 junto com a contestação).

41. Os AA. contraíram um empréstimo junto do Banco da D (D) no montante de MOP\$4.208.520,00, para o último pagamento adstrito à compra da fracção em causa (doc. 38).

42. A 1ª Ré liquidou o remanescente desse empréstimo, no valor de HKD\$3.673.876,19.

43. Em 29/06/2018, a 1ª R. e o D subscreveram o contrato que ora se junta como doc. 39, nos termos do qual a Ré adquiriu todos os créditos que este Banco detinha sobre todos os compradores, incluindo o que detinha sobre os Autores e que supra se referiu.

44. Naquele contrato o credor (D) sub-roga a 1ª Ré em todos os direitos e acessórios inerentes àqueles créditos (cfr. Cláusula Primeira do doc. 39).

45. Em 15/10/2018, o Banco enviou uma carta aos AA. informando-os destes factos .

46. Em 26/10/2018, a 1ª Ré, enviou aos AA. uma carta semelhante.

47. O preço convencionado para a transmissão da fracção foi de HKD\$5.959.000,00 (cinco milhões novecentos e cinquenta e nove mil dólares de Hong

Kong). (Q 1.º)

48. Os AA. pagaram aos 2.ºs RR., aquando da cessão da posição contratual, além do montante para reembolsar os 2.ºs RR. dos valores anteriormente pagos por estes à 1.ª R., o valor de HKD\$2.203.200,00 (dois milhões duzentos e três mil e duzentos dólares de Hong Kong) como preço da cessão onerosa da posição contratual, ou seja, como ganho dos 2.ºs RR. por terem cedido aos AA. a posição contratual que tinham no contrato-promessa de compra e venda. (Q 2.º)

49. O preço da projectada compra e venda já foi integralmente pago à 1.ª R. – cfr. comprovativos que se juntam como documento n.º 5 e aqui se dão por integralmente reproduzidos para os devidos efeitos legais.(Q 3.º)

50. A 1.ª R. requereu a prorrogação do prazo de aproveitamento em 4/06/2014, tendo declarado no requerimento que: “3. Como o projecto é enorme, é objectiva e tecnicamente impossível ser completado dentro do prazo de arrendamento original, ou seja antes de 25 de Dezembro de 2015. Pede-se que seja autorizada no primeiro a prorrogação do prazo de aproveitamento de forma a permitir à nossa Sociedade pedir a licença para proceder à construção imediatamente, logo depois a nossa Sociedade vai pedir continuar a desenvolver legalmente o terreno após prescrito o prazo de arrendamento referido, proporcionando tempo suficiente à conclusão do projecto” . (Q 5.º)

51. 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” . (Q 5.º)

52. Na sequência do requerimento da 1.ª R., a Comissão de Terras reuniu em 26/06/2014 e emitiu parecer no seguinte sentido (cfr. facto provado n.º 21 do acórdão do TSI no proc. n.º 179/2016/A, e facto provado n.º 23 dos acórdãos do TSI no proc. n.º 179/2016 e do TUI no proc. n.º 7/2018): “Relativamente à carta apresentada pela concessionária em 4 de Junho de 2014, esta Comissão realizou uma nova reunião e após

o estudo e análise do processo, considerou que caso se emitisse parecer favorável à prorrogação do prazo de aproveitamento do terreno, mesmo sabendo da impossibilidade da concessionária concluir o aproveitamento do terreno dentro do prazo de arrendamento, criar-se-ia evidentemente na mesma a expectativa de que talvez ainda pudesse continuar a aproveitar o terreno depois do termo do prazo de arrendamento. Por outro lado, a concessão provisória não poderá ser convertida em definitiva porquanto o aproveitamento do terreno não poderá ficar concluído antes do termo do prazo de arrendamento, impondo-se nessa altura declarar a caducidade da concessão. Para além disso, a Administração não pode comprometer-se a conceder novamente o terreno originário, uma vez que nos termos da Lei n.º 10/2013 (Lei de terras), a nova concessão deve ser efectuada através de concurso público. Para além disso, estima-se que mesmo que o prazo de aproveitamento seja prorrogado, a concessionária só possa concluir parte das obras de fundação, podendo no entanto isto criar indirectamente condições favoráveis à concessionária para que esta se aproveite do facto como fundamento para lograr ficar com a concessão do terreno” . (Q 6.º)

53. O Secretário para as Obras Públicas emitiu parecer em 10/07/2014, nos termos do qual (cfr. facto provado n.º 22 do acórdão do TSI no proc. n.º 179/2016/A, e facto provado n.º 24 dos acórdãos do TSI no proc. n.º 179/2016 e do TUI no proc. n.º 7/2018): (Q 7.º)

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

1. Se não for completado o aproveitamento antes da prescrição de arrendamento, mesmo estando preenchidos os requisitos previstos no art.º 5.º da Lei n.º 7/2013 (Regime jurídico da promessa de transmissão de edifícios em construção), a Sociedade concessionária não vai pedir autorização prévia para fazer negócios jurídicos de promessa de transmissão ou oneração de edifícios em construção no lote P, nem vai realizar esses negócios jurídicos, excepto a eventual

obtenção legal de nova concessão desse terreno;

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

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

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

2.1. Antes de o prazo de concessão por arrendamento do terreno caducar, se o aproveitamento do terreno ainda não for concluído, mesmo se está de acordo com os requisitos dispostos no artigo 5.º da Lei n.º 7/2013, Regime jurídico da promessa de transmissão de edifícios em construção, a concessionária não vai pedir autorização prévia para efectuar os actos jurídicos da promessa de transmissão do edifício em construção no Lote “P- ou da promessa de oneração, nem vai praticar esses actos jurídicos, excepto se o terreno for concedido de novo nos termos legais;

2.2. Se no futuro o terreno não for concedido nos termos legais, a empresa concessionária não pode reclamar qualquer indemnização ou compensação à RAEM” . (Q 8.º)

55. Em 4/08/2014, a 1.^a R. comunicou ao Director dos Serviços das Obras Públicas e Transportes que (cfr. facto provado n.º 25 do acórdão do TSI no proc. n.º 179/2016/A, e facto provado n.º 28 dos acórdãos do TSI no proc. n.º 179/2016 e do TUI

no proc. n.º 7/2018):

“(…) declara mais aceitar as seguintes condições:

1. Antes de o prazo de concessão por arrendamento do terreno caducar, se o aproveitamento do terreno ainda não for concluído, mesmo se está de acordo com os requisitos dispostos no artigo 5.º da Lei n.º 7/2013, Regime jurídico da promessa de transmissão de edifícios em construção, a concessionária não vai pedir autorização prévia para efectuar os actos jurídicos da promessa de transmissão do edifício em construção no Lote “P” ou da promessa de oneração, nem vai praticar esses actos jurídicos, excepto se o terreno for concedido de novo nos termos legais;

2. Se no futuro o terreno não for concedido nos termos legais, a empresa concessionária não pode reclamar qualquer indemnização ou compensação à RAEM” . (Q 9.º)

56. Em 10/09/2004, a 1ª Ré apresentou um Estudo Prévio junto da DSSOPT (T-4803), seguido de um estudo prévio complementar, apresentado em 15/12/2004 (T-6451), os quais serviam fundamentalmente para o cálculo do prémio do contrato em função das áreas brutas de construção do empreendimento proposto. (Q 10.º)

57. Em 29/4/2008, a 1ª Ré apresentou o Plano de Consulta “Master Layout Plan” , relativo à proposta de localização das torres (T-3040). (Q 11.º)

58. Em 6/5/2008, a 1ª Ré apresentou o projecto inicial de arquitectura (T-3163), mas decorridos 60 dias, a DSSOPT nada decidiu. (Q 12.º)

59. A Ré solicitou, em 14/8/2009, a emissão de uma nova PAO, cujo teor, desde 2004 até 2007, era igual no respeitante às condicionantes urbanísticas. (Q 13.º)

60. A nova PAO e o referido ofício vieram formular sugestões não previstas anteriormente, incluindo a tentativa de modificação unilateral do contrato de concessão revisto, nomeadamente, através dos pontos 5 e 6 do referido Ofício, que pretendiam a contemplação de uma extensão máxima contínua das fachadas das torres de 50 metros e de um afastamento mínimo entre as torres não inferior a 1/6 da altura da torre mais alta. (Q 14.º)

61. Em resposta, em 3/6/2010, a 1ª Ré incorporou neste projecto algumas das sugestões da DSSOPT sem contudo contemplar, entre outros, nem o referido

afastamento mínimo entre as torres equivalente a 1/6 da altura da torre mais alta, nem a distância máxima de 50 metros entre as fachadas (T-5291), embora, o projecto que havia sido apresentado pela ré em 2009 não contemplava fachadas de extensão superior a 50 metros. (Q 15.º)

62. O acatamento da sugestão de afastamento mínimo entre torres correspondente a 1/6 da altura da torre mais alta implicava a necessidade de ainda mais tempo para a redefinição do empreendimento, implicava a realocação (layout) das torres projectadas e tinha o sério risco de, se se pretendesse manter as vistas das torres para o mar e uma concepção harmoniosa de vistas internas entre as torres, implicar uma diminuição de áreas de construção e a redução do número de torres. (Q 16.º e 17.º)

63. O projecto de arquitectura aprovado em 07/01/2011 através do Ofício nº 318/DURDEP/2011 não contemplava a sugestão relativa ao distanciamento entre torres, pelo que no fim a DSSOPT desistiu daquela sugestão. (Q 18.º)

64. Em 11/5/2011, a 1ª Ré apresentou o exigido relatório de impacto ambiental (1.º relatório) (T-5205/2011). (Q 20.º)

65. O 2.º Relatório foi apresentado pela 1ª R. em 19/04/2012 (6 meses de preparação) (T-4242/2012). (Q 21.º)

66. Na apreciação deste 2.º Relatório, a DSPA voltou a apresentar novas exigências, igualmente não previstas em qualquer norma legal ou regulamentar em vigor (ofício DSPA de 24/05/2012, n.º 1586/054/DAMA/DPAA/2012), cujo teor foi objecto de discussão entre a C, a DSSOPT e a DSPA, em 25/07/2012. (Q 22.º)

67. Em 31/08/2012, a 1ª R. apresentou o 3.º Relatório de Avaliação do Impacto Ambiental (tendo levado um mês para a sua preparação). (Q 23.º)

68. Em 15/03/2013, a 1ª R. apresentou o 4.º Relatório de Avaliação do Impacto Ambiental (T-3953/2013). (Q 24.º)

69. A DSPA não sabia, desde o início, que conteúdo pretendia fosse investigado no estudo que a 1ª R. tinha que apresentar. (Q 25.º)

70. Em 28/06/2013, a 1ª R. apresentou o 5.º Relatório de Avaliação do Impacto Ambiental. (Q 26.º)

71. Tendo em vista evitar maiores demoras, a 1ª R. pediu uma reunião

conjuntamente com a DSSOPT e a DSPA, para, em contacto directo, tentar imprimir maior celeridade ao procedimento de apreciação deste 5.º Relatório. (Q 27.º)

72. Essa reunião teve lugar em 26/07/2013. (Q 28.º)

73. Dessa reunião, em lugar de sair um esclarecimento final acerca do cumprimento das exigências até então efectuadas, o que resultou foram novas exigências, que obrigaram a C a elaborar um novo relatório com conteúdo adicional. (Q 29.º)

74. Em 07/08/2013, a C apresentou o 6.º Relatório de Avaliação do Impacto Ambiental, contemplando as novas exigências manifestadas pelos serviços públicos na referida reunião de 26/07/2013. (Q 30.º)

75. O projecto da 1.ª R. (apresentado em 22/10/2009 e parcialmente alterado em 03/06/2010 para atender a certos requisitos impostos pela DSSOPT), com a aprovação da DSSOPT de 07/01/2011, sujeitando, porém, a emissão da licença de obra à aprovação do Estudo de Impacto Ambiental do empreendimento projectado, não sofreu quaisquer alterações de relevo. (Q 31.º)

76. O projecto submetido pela 1.ª R. 4 anos antes (em 22/10/2009) já então satisfazia plenamente as exigências sobre a ventilação e respectiva avaliação do impacto ambiental. (Q 32.º)

77. A 1ª Ré deu de imediato início aos respectivos trabalhos. (Q 33.º)

78. O projecto submetido pela Ré em 22/10/2009 já satisfazia plenamente as exigências sobre impacto ambiental. (Q 34.º)

79. Para as aquisições das fracções autónomas a serem construídas no âmbito do empreendimento "E", havia duas grandes modalidades de pagamento disponíveis ao público:

- A primeira e pela qual maioritariamente optaram os interessados era a de antecipação do pagamento fraccionado em seis prestações que cobririam 30% do preço previsto no contrato, sendo que os remanescentes 70% seriam pagos no prazo de 7 dias a contar da data da emissão da licença de utilização;

- A segunda era a de antecipação do pagamento do preço total no prazo máximo de um mês a contar da assinatura do contrato-promessa. Nestes casos, a 1.ª R.,

faria um desconto, entre 12% e 20% sobre o preço constante do contrato. (Q 38.º)

80. Os 2ºs. RR. optaram pela segunda modalidade. (Q 39.º)

81. O valor total dos pagamentos realmente efectuados pelos 2ºs RR., e recebidos pela 1ª Ré foi o de HKD\$4.886.380,00. (Q 40.º)

82. Este valor corresponde à diferença entre o preço constante do contrato, HKD\$5.959.000,00 e o desconto global de 18% sobre este preço que recebeu da Ré, no montante de HKD\$1.072.620,00. (Q 41.º)

83. Contribuíram decisivamente para a aceitação do prazo de aproveitamento do lote P vários factores, nomeadamente:

a. As Plantas de Alinhamento Oficiais referentes ao Lote "P" já emitidas em 2004 e 2005;

b. A apresentação pela Ré do Estudo Prévio em 10/09/2004, complementado em 15/12/2004, que serviu de base para o cálculo do prémio devido pela revisão do contrato de concessão;

c. Ter sido aprovado o Estudo Prévio em 21/01/2005, por Ofício no 747/DURDEP/2005, e emitidos os pareceres técnicos de todas as entidades que, por lei, são chamadas a pronunciar-se de acordo com as suas áreas funcionais;

d. Ser expectável para a Ré, de acordo com a sua vasta experiência no desenvolvimento de projectos imobiliários em Macau, poder concluir a empreitada em questão antes do fim do prazo da concessão;

e. Não haver indícios de funcionamento anormal e impeditivo de uma actuação célere, adequada e proporcional dos serviços da Administração Pública, em conformidade com os parâmetros constantes do Código do Procedimento Administrativo.

f. A existência de uma cláusula no contrato de concessão de 1990, que se manteve em vigor, consagrando o princípio da colaboração dos serviços da Administração Pública no respeitante ao prazo de pronúncia para os projectos que lhes fossem submetidos para aprovação: ou seja, conforme a cláusula 5.ª nº 7, a Administração dispunha de um prazo de 60 dias para aceitar ou rejeitar os pedidos da Ré. (Q 43.º)

84. Nem nos estudos prévios aprovados nem nas PAOs de 2004, 2005 e 2007 se previa qualquer distância mínima entre torres e limite máximo das fachadas. (Q 44.º)

85. A DSSOPT, ultrapassado o prazo contratual de 60 dias, não emitiu a PAO, solicitada em 14/8/2009, tal como nada decidiu sobre o projecto inicial de arquitectura. (Q 45.º)

86. O projecto inicial de arquitectura de 2008 e o projecto global de arquitectura de 2009 mantinham as mesmas soluções arquitectónicas já previstas nos Estudos Prévios de 2004. E o “estudo prévio de 2004” previa a construção de 18 torres com 46 andares cada assentes em pódio de 6 pisos, o contrato de concessão revisto previa a construção de 18 torres com 47 andares assentes num pódio de 5 pisos, o “projecto inicial de arquitectura de 2008” continha 4 torres de um conjunto de 16 com 43 andares assentes em pódio de 2 pisos de cave e mas três pisos acima do nível do solo e o projecto global de 2009 continha 18 torres com 52 pisos mas com localização diferente da indicada no “estudo prévio de 2004” . (Q 46.º)

87. O projecto de arquitectura aprovado em 7/1/2011 contemplava as soluções anteriormente preconizadas nos Estudos Prévios de 10/09/2004 e 15/12/2004, nas PAO’ s de 23/12/2004, de 23/02/2005 e de 11/05/2007 e do contrato de concessão revisto em 2006. (Q 47.º)

88. Aquando da celebração do contrato de revisão da concessão e nas respetivas negociações, a Administração nunca afirmou ser necessário a apresentação e aprovação de qualquer relatório de avaliação de impacto ambiental do empreendimento, sem o que que a obra de construção não se iniciaria. (Q 48.º)

89. Tal como em lado nenhum se previa a apresentação e aprovação de relatórios de avaliação de impacto ambiental e de circulação do ar. (Q 49.º)

90. O teor das novas exigências formuladas no parecer da DSPA sobre o 2.º relatório de impacto ambiental foi objecto de discussão entre a Ré, DSSOPT e DSPA, em reunião de 25/7/2012. (Q 50.º)

91. Nas negociações entre a Ré, DSSOPT e a DSPA, ocorridas em 25/7/2012, a DSPA aditou novas exigências sobre a matéria a aplicar nas fachadas, padrões de avaliação sobre o ar e os ruídos. (Q 51.º)

92. A Ré viu-se obrigada a recorrer a serviços especializados da Austrália, para a realização da "simulação informática" . (Q 52.º)

93. As exigências sucessivamente formuladas pela DSPA eram exigências novas que apenas iam sendo formuladas à medida que o tempo passava e após a análise dos anteriores elementos entregues pela Ré. (Q 53.º)

94. A distância mínima entre torres e a apresentação e aprovação de relatórios de avaliação do impacto ambiental e de circulação do ar eram exigências inéditas em Macau. (Q 57.º)

95. Após a referida aprovação do projecto de obra, a Ré requereu em 24/10/2013, a licença para as obras de fundações. (Q 58.º)

96. A Ré executou e concluiu todo o trabalho de fundações do edifício entre Agosto de 2014 e Dezembro de 2015. (Q 59.º)

97. - A ré apresentou à DSSOPT um projecto parcial de arquitectura em 6/5/2008 e a DSSOPT não emitiu qualquer pronúncia sobre ele.

- Em 22/10/2009, a ré apresentou outro projecto de arquitectura que substituiu o apresentado em 6/5/2008 e a ré apreciou-o em 09/04/2010 com exigências e sugestões.

- A ré respondeu em 3/6/2010 acatando as exigências, mas não a sugestão de afastamento entre as torres projectadas correspondente, no mínimo, a 1/6 da altura da torre mais alta.

-A DSSOPT aprovou este projecto e notificou a ré em 7/1/2011 para apresentar o relatório de estudos de impacto ambiental que teria a construção do empreendimento em matéria de fluxo de ar, efeito biombo, ilhas de calor e expansão de poluentes.

- A ré realizou o estudo e apresentou o respectivo relatório em 11/5/2011;

- Depois, a DSSOPT pediu mais estudos da mesma natureza (impacto ambiental) até que aprovou o relatório respectivo em 15/10/2013.

- A ré pediu a emissão de licença de obras em 24/10/2013.

- A licença de obras foi emitida em 02/01/2014. (Q 60.º a 62.º)

98. À Ré bastariam 3 a 4 anos para a conclusão do aproveitamento do referido

terreno. (Q 63.º)

99. - Se a DSSOPT tivesse dado resposta em 60 dias apreciando o projecto parcial de arquitectura apresentado pela ré em 06/05/2008, a que não respondeu;

- Se a DSSOPT tivesse respondido em 60 dias apreciando o projecto global de arquitectura apresentado pela ré em 22/10/2009, a que respondeu em 9/4/2010;

- Se a DSSOPT tivesse respondido em 60 dias apreciando a alteração apresentada ao referido projecto global em 3/6/2010, a que respondeu em 7/1/2011 e

- Se a DSSOPT, quando em 7/1/2011 exigiu pela primeira vez a realização de estudos de impacto ambiental, tivesse exigido à ré todos os estudos da mesma natureza que lhe exigiu mais tarde,

A R. tinha concluído o empreendimento "E" dentro dos prazos de aproveitamento e de concessão e teria podido entregar à parte autora a fracção autónoma de prédio urbano que se comprometeu a entregar e no prazo em que se comprometeu a fazê-lo. (Q 64.º)

100. A ré aceitou as condições impostas pela RAEM e fez a respectiva promessa escrita. (Q 66.º)

101. A RAEM bem sabia, não podendo deixar de conhecer, que o prazo que a ora Ré teve para o aproveitamento do projecto, após a emissão das licenças e suas prorrogações, era manifestamente insuficiente para a construção do empreendimento. (Q 67.º)

102. Após a emissão de licença de obra, com base na convicção de vir a deferir à Ré um pedido de prorrogação dos prazos de aproveitamento do Lote P e da concessão, a Ré celebrou milhares de contratos-promessa de compra e venda das fracções autónomas, investiu avultadas verbas na preparação dos diferentes projectos da obra e na realização e densificação dos estudos de impacte ambiental sucessivamente solicitados pela RAEM e custeou e executou as obras das fundações do edifício durante o último ano dos prazos de aproveitamento e de concessão. (Q 68.º)

103. Em casos de inimizabilidade do concessionário, a política da RAEM era de atribuir, por ajuste directo, nova concessão ao anterior concessionário. (Q 69.º)

104. A Ré confiou que lhe seria prorrogado o prazo de aproveitamento ou

dada uma nova concessão do mesmo terreno para data posterior a 25/12/2015, porque os Serviços da Administração lhe criaram tais expectativas, nomeadamente:

a. Ao imporem-lhe o cumprimento da exigência da distância mínima entre torres de 1/6 da torre mais alta, o que foi dispensando em momento ulterior, exigência não prevista em parte alguma e inédita em Macau, o que fez com que despendesse o tempo entre 22/10/2009 a 7/1/2011;

b. Ao imporem-lhe o cumprimento da exigência da aprovação dos relatórios de circulação de ar e de impacto ambiental, exigência não prevista em parte alguma e inédita em Macau, o que obrigou que se despendesse o tempo entre 7/1/2011 e 15/10/2013;

c. Ao emitirem a licença de obra para as fundações, em 2/1/2014, um mês antes do termo do prazo de aproveitamento, sabendo que era impossível concluir o empreendimento até ao termo do contrato de concessão;

d. Ao prorrogarem o prazo de aproveitamento, em 29/07/2014, até 25/12/2015, sabendo que seria impossível concluir o empreendimento até essa data;

e. Ao ser essa a prática seguida anteriormente em casos análogos, de se fazer nova concessão do mesmo terreno ao mesmo concessionário, em caso de não aproveitamento do terreno dentro do prazo. (Q 70.º)

105. A Ré ofereceu ao público milhares de fracções autónomas por construir deste seu empreendimento em termos semelhantes àqueles que acordou com os cedentes no contrato em apreço nos presentes autos, com pagamento do preço na modalidade de pagamento integral ou pagamento faseado. (Q 72.º)

106. 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 CE de 30/5. (Q 73.º)

107. Tal pedido foi deferido¹. (Q 74.º)

108. Tal fracção é de tipologia, área e preço equivalentes à fracção que constitui o objecto do contrato em causa nos presentes autos e está a ser construída no terreno que foi concessionado à Ré. (Q 75.º)

¹ Na decisão da matéria de facto de fls. 1779 verso consta, a título de esclarecimento à resposta dada ao quesito 74º, que os autores desistiram da sua candidatura à aquisição de uma fracção autónoma ao abrigo da Lei n.º 8/2019, de 12 de Abril, por via do Despacho do CE de 30/5.

109. Os autores apenas poderão receber do Governo tal fracção nas condições descritas porque adquiriram a posição contratual do contrato celebrado com a ré e referido nas alíneas B. a E. relativamente a uma fracção autónoma a construir no mesmo terreno. (Q 76.º)

110. O valor de mercado dessa fracção é superior ao valor inicialmente pago pelos Autores à Ré por fracção idêntica. (Q 77.º)

* * *

IV – FUNDAMENTAÇÃO

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

I – RELATÓRIO.

A e B, com outros elementos de identificação nos autos, intentaram a presente acção declarativa que segue termos sob a forma ordinária de processo comum contra

C **Limitada (C有限公司)**, registada na CRCBM sob o n.º 8XX(SO); e contra F, titular de BIRHK n.º H4XXXX4(2) e G, titular do BIRPM n.º 50XXXX9(4).

Em síntese, alegaram os autores que celebraram com os 2ºs réus um contrato através do qual estes lhe transmitiram a posição contratual de promitentes-compradores que detinham num contrato-promessa de compra e venda de uma fracção autónoma de um prédio urbano que haviam celebrado com a 1ª ré. Alegaram ainda os autores que a primeira ré não cumpriu e já não pode cumprir a prometida venda porquanto, por razões que lhe são imputáveis, não construiu nem pode já construir o imóvel prometido vender, uma vez que foi declarada pelo Chefe do Executivo e “confirmada” no TUI a caducidade da concessão por arrendamento do terreno destinado à construção. Por fim, disseram os autores que pagaram pela posição contratual dos segundos réus um preço que excede em HKD2.203.200,00 o preço que estes haviam pago à 1ª ré (HKD5.959.000,00), pelo que os 2ºs réus se enriqueceram em

HKD2.203.200,00 por uma causa que veio a desaparecer com a impossibilidade de celebração da compra e venda prometida.

Pedem os autores que:

- 1) Seja declarado resolvido ou extinto o referido contrato-promessa;
- 2) Seja a 1ª ré condenada a pagar-lhes a quantia de HKD11.918.000,00, correspondente ao dobro do sinal recebido dos 2ºs réus, acrescido de juros a contar da interpelação (19/12/2018) até ao pagamento integral;
- 3) Subsidiariamente, para o caso de se entender que a falta de cumprimento não é imputável à 1ª ré, pede a condenação da 1ª ré a restituir-lhes a quantia de HKD5.959.000,00, acrescida de juros a contar de 19/12/2018 até ao pagamento integral;
- 4) Em qualquer dos casos, sejam os 2ºs réus condenados a restituir-lhes a quantia em que se enriqueceram (HKD2.203.200,00), a título de enriquecimento em causa, acrescida de juros de mora a contar da data da citação até pagamento integral da quantia em dívida.

Contestaram os segundos réus e foram depois absolvidos do pedido no despacho saneador por decisão que transitou em julgado.

Contestou também a 1ª Ré aceitando a existência do contrato-promessa invocado pelos autores, mas rejeitando que já não possa ser cumprido, alegando que intentou uma acção judicial contra a RAEM na qual pretende conseguir um novo contrato de concessão por arrendamento do mesmo terreno onde pretendia construir o empreendimento imobiliário de que fazia parte a fracção autónoma contratada, a qual, em caso de procedência da referida acção judicial, poderá ser entregue aos autores.

Ainda em contestação, disse a 1ª ré que, caso improceda a referida acção que intentou contra a RAEM e caso não possa efectivamente construir o seu empreendimento imobiliário nem possa cumprir a sua obrigação para com os autores, essa impossibilidade não lhe deve ser imputada a si porquanto deve ser imputada à RAEM, a qual, durante o decurso do respectivo procedimento administrativo para aprovação do projecto de arquitectura e para emissão da licença de obras, fez exigências

de alteração do projecto de arquitectura que não podia ter feito, fez indevidamente exigências de realização de estudos de avaliação do impacto ambiental do mesmo projecto e, além disso, não cumpriu os prazos estabelecidos no contrato de concessão e demorou demasiado a apreciar os pedidos da ré para prorrogação do prazo de aproveitamento da concessão, o que levou a que a ré não pudesse iniciar a construção mais cedo e não tivesse conseguido concluí-la antes de caducar a referida concessão.

Para o caso de se concluir que ocorre impossibilidade da prestação e que esta é imputável à ré, veio esta, também na contestação, defender que os autores não têm direito a indemnização calculada pelo valor do sinal prestado, porquanto foi acordado que as quantias pagas à ré não constituíam sinal e, além disso, os autores assumiram o risco de vir a tornar-se impossível a prestação da contraparte, uma vez que adquiriram a posição contratual em data muito próxima do fim do prazo de concessão, que se presume conhecido por constar do Registo Predial.

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

Ainda na contestação, disse a 1ª ré que o preço que os 2ºs réus lhe pagaram foi inferior ao alegado por lhes ter sido feito um desconto e que ela, 1ª ré, pagou pelos autores ao Banco da D o valor de HKD3.673.876,19 para liquidar o empréstimo que os autores contraíram junto do referido Banco para aquisição da sua posição contratual. Por tais razões, defende que o preço relevante é o efectivamente pago e não o alegado e que deve ser compensada na eventual indemnização a quantia que pagou ao Banco da D.

Por fim, requereu a 1ª ré contestante a intervenção acessória da RAEM invocando como fundamento que, caso seja condenada a indemnizar os autores, terá direito de regresso contra a RAEM para esta lhe reembolsar o montante da condenação.

Na réplica que apresentaram, com excepção do que respeita à compensação, os autores impugnaram todas as teses da contestação da ré, quer quanto à afirmação da prestação da ré como ainda possível, à imputabilidade a terceiro da causa da impossibilidade da prestação, à inexistência de sinal e à intervenção da equidade na fixação do montante da indemnização. Também disseram que não lhes é oponível o desconto que a 1ª ré alegou ter feito aos 2ºs réus, batendo-se pela improcedência desta

excepção deduzida pela 1ª ré.

Foi admitida a intervenção acessória da RAEM, a qual contestou e foi objecto de resposta pelas partes principais. Porém, a ré veio comunicar aos autos que desistiu da acção de indemnização que movera contra a RAEM e, por isso, foi proferido despacho a fls. 1134 a declarar extinta a instância relativamente à RAEM por inutilidade superveniente da lide.

Foi proferido despacho saneador a fls. 1142 a 1152, onde se julgou improcedente a presente acção relativamante aos 2ºs réus sendo os mesmos absolvidos do pedido e onde se seleccionou a matéria de facto relevante para a decisão.

Procedeu-se a julgamento, foi decidida a matéria de facto controvertida sem reclamação e foram apresentadas pelos autores doudas alegações de Direito.

*

II – SANEAMENTO.

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

*

III – QUESTÕES A DECIDIR.

Tendo em conta o relatório que antecede, designadamente:

- Que os segundos réus já foram absolvidos do pedido por decisão transitada em julgado;
- Que a principal pretensão dos autores é serem indemnizados/restituídos em consequência dos danos que sofreram por a 1ª ré não ter cumprido, por impossibilidade superveniente, a prestação a que se vinculou por contrato;
- O facto de os autores e a 1ª ré estarem de acordo que existe a relação contratual invocada pelos autores e que, após a desistência da acção que a ré intentou contra a RAEM, a prestação a cargo da 1ª ré se tornou impossível por causa superveniente à celebração do respectivo contrato;
- O facto de a essência da principal divergência entre as partes ser a imputabilidade à 1ª ré ou a terceiro da causa da impossibilidade superveniente da prestação da ré e a existência ou inexistência de sinal;

As principais questões a decidir gravitam à volta de:

1- Ocorrência de impossibilidade da prestação contratual a cargo da ré e, em caso afirmativo, imputação à ré ou a terceiro da causa superveniente da impossibilidade da referida prestação.

1.1 - Caso se conclua que ocorre a referida impossibilidade superveniente da prestação e que a respectiva causa deve ser imputada a terceiro, importa apurar as consequências jurídicas de tal imputação, designadamente:

1.1.1 - Quanto à extinção da obrigação da ré decorrente do contrato que celebrou com os autores;

1.1.2 - Quanto a eventual criação na esfera jurídica da 1ª ré de uma outra obrigação de restituir aos autores o que deles recebeu dos 2ºs réus (cedentes) da posição contratual;

1.2 - Caso se conclua que a causa da impossibilidade superveniente da prestação a cargo da ré deve ser imputada à própria 1ª ré, importa então apurar as consequências da referida impossibilidade superveniente da prestação decorrente de causa imputável à ré, designadamente:

1.2.1 - Direito dos autores de resolver o contrato;

1.2.2 - Criação na esfera jurídica da ré de uma obrigação de restituir aos autores o que (com ou sem desconto) recebeu do cedente da posição contratual que os autores adquiriram.

1.2.3 - Obrigação da ré indemnizar os autores.

1.2.3.1 - Caso se conclua que a ré tem obrigação de indemnizar os autores, caberá apurar o montante da indemnização e a ocorrência de mora no cumprimento desta obrigação de indemnizar, para isso é necessário averiguar se foi acordado e prestado sinal;

1.2.3.1.1 - Caso se conclua pela existência de sinal, caberá ainda decidir se a indemnização deve ser calculada com base no "regime-regra" do sinal ou se ser reduzida segundo juízos de equidade para montante inferior ao valor do sinal prestado ou se deve ser reduzida por assunção por parte dos autores do risco da impossibilidade da prestação.

1.2.3.1.2 Caso se conclua pela inexistência de sinal, caberá determinar qual o valor da indemnização na ausência de sinal.

1.2.3.1.3 – Caso se conclua pela ocorrência de mora no cumprimento da obrigação de indemnizar é ainda necessário apurar as consequências desta a nível indemnizatório, designadamente quanto ao início da mora.

2 Compensação de créditos.

*

IV – FUNDAMENTAÇÃO.

A) – Motivação de facto.

Estão provados os seguintes factos:

(...)

B) – Motivação de Direito.

1. – Da impossibilidade superveniente da prestação.

Neste momento da discussão já não são necessárias especiais considerações para concluir que a prestação da ré se tornou impossível. Seja qual for a prestação devida: celebrar o contrato prometido de compra e venda de uma fracção autónoma de prédio urbano ou apenas construir e entregar a referida fracção. Com efeito, não tendo a ré meios jurídicos conhecidos nos autos que lhe permitam construir a mencionada fracção, não se vê como negar as características relevantes da impossibilidade superveniente da prestação: objectiva, absoluta e definitiva². Com efeito, sem que ocorram circunstâncias de todo imprevisíveis presentemente, a ré, apesar de ser uma sociedade comercial e poder existir durante muito tempo, não tem possibilidade jurídica de construir ou adquirir a fracção autónoma em causa³. Trata-se de uma impossibilidade jurídica da prestação, não de uma impossibilidade física ou naturalística, pois a

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

³ “... o não cumprimento definitivo, que é o resultado de uma impossibilidade definitiva de cumprir, não tem de derivar de uma impossibilidade absoluta de cumprir, no sentido de não poder em caso algum desaparecer. ... A impossibilidade da prestação considera-se definitiva não apenas quando toda a probabilidade da sua remoção está excluída, mas também quando ela só pode ser removida mediante circunstâncias especiais que não são de esperar de antemão. ... Isto é o mesmo que dizer que também é definitiva a impossibilidade que só possa cessar por um facto extraordinário com que não seja legítimo contar” - Vaz Serra, RLJ, Ano 100º (1967 – 1968), p. 254.

construção da mencionada fracção está acessível à ré pelos conhecimentos técnicos existentes, mas não lhe está permitida por causa da sua situação jurídica actual e previsível num futuro ponderável⁴. Na verdade, resulta dos autos que a ré não tem qualquer direito sobre o terreno onde se iria situar a planeada construção. E sem tal direito não lhe é juridicamente possível construir.

Conclui-se assim que se tornou impossível após a celebração do contrato a prestação que a ré acordou prestar.

Resta, pois, apurar as consequências da impossibilidade da prestação.

1.1 – Dos efeitos da impossibilidade da prestação.

1.1.1 – Em geral.

Se a prestação acordada é originariamente impossível, a obrigação não nasce porque o contrato é nulo e, por isso, não gera a obrigação de prestar nem o dever de cumprir (art. 395º, nº 1 do CC).

Se a prestação acordada é originariamente possível (aquando da celebração do respectivo negócio jurídico), mas posteriormente deixa de o ser, a obrigação extingue-se, não pode ser cumprida e o devedor deixa de ter o dever de a prestar (arts. 779º e 790º do CC).

Se a impossibilidade superveniente ocorre por razões não imputáveis ao devedor, mas imputáveis a terceiro, ao credor ou a ninguém (caso fortuito ou de força maior), fica o devedor exonerado perante o credor. Se, porém, o credor cumpriu perante o devedor a sua eventual contraprestação e a causa da impossibilidade não imputável ao devedor também não lhe é imputável a si, credor, então este, credor, tem direito a que lhe seja restituído o que prestou, mas segundo as regras do enriquecimento sem causa. É esta a tese da ré, escorada no art. 784º do CC. Com efeito, entende que a impossibilidade da prestação não lhe é imputável a si nem ao credor, mas a terceiro, a RAEM.

Se a prestação se tornou impossível por causa imputável ao devedor, a obrigação extingue-se, não pode ser cumprida e o devedor deixa de ter o dever de a prestar, como se disse atrás. Porém, o devedor poderá ver nascer na sua esfera jurídica

⁴ Meneses Cordeiro, Tratado de Direito Civil, volume IX, 2ª edição, p. 324.

outra obrigação, a obrigação de indemnizar o credor pelos prejuízos sofridos em consequência da mencionada impossibilidade superveniente, devendo o devedor indemnizar o credor como se faltasse culposamente ao cumprimento devido (art. 790º, nº 1 do CC).

Para apurar os efeitos da impossibilidade da prestação torna-se, pois, necessário decidir se a causa da impossibilidade da prestação é imputável à ré devedora ou à RAEM, terceiro em relação à prestação.

Vejamos.

1.1.2 – Da imputação da causa da impossibilidade da prestação.

Este tribunal já decidiu esta questão em diversos litígios semelhantes ao que se discute nos presentes autos e não encontrou ainda razões para decidir de modo diferente. As partes, designadamente os seus ilustres mandatários conhecem a fundamentação da referida decisão deste tribunal, razão por que não advém redução das garantias processuais das partes se aqui não se reproduzir exaustivamente aquela fundamentação.

Em síntese:

A imputação é a atribuição a uma pessoa dos efeitos jurídicos de um facto. No caso presente está em causa a atribuição à ré do dever de indemnizar os autores (efeito jurídico) por ter ocorrido a impossibilidade da prestação (facto jurídico).

A causa da impossibilidade jurídica da prestação da ré foi o facto de a ré não ter construído a facção acordada com os autores no prazo de que a ré dispunha nos termos do contrato de concessão, o que causou a caducidade da concessão e a impossibilidade jurídica de construir e entregar.

A imputação à ré da causa da impossibilidade da sua prestação depende da sua culpa em relação a essa causa.

A culpa é um juízo de censura dirigido a uma pessoa por ter tido um comportamento diverso daquele que deveria ter tido, ou seja, por ter tido um comportamento ilícito ou contrário ao Direito em vez de ter tido um comportamento lícito. In casu está em causa um ilícito contratual, o incumprimento de uma obrigação contraída por via contratual.

Este juízo de culpa pressupõe capacidade de motivação e liberdade de decisão do agente (que não se questiona em relação à ré) e, em matéria de

responsabilidade civil, estrutura-se numa comparação entre o comportamento que o agente teve e aquele que, no seu lugar, teria um bom pai de família, o qual é uma pessoa que, entre o mais, se esforça por não cair em situações que o impeçam de honrar aquilo a que se comprometeu por via contratual e que, para isso, designadamente, pondera bem as possibilidades de cumprir antes de se comprometer e não se compromete quando há um não desprezível grau de probabilidade de não conseguir cumprir.

A ré, quando se comprometeu com os cedentes da posição contratual adquirida pelos autores (13/06/2011), dispunha de menos de três anos até ao fim do prazo de aproveitamento da concessão (28/2/2014) e de cerca de quatro anos e seis meses até ao fim do prazo da concessão (25/12/2015), sendo notório que se trata de tempo insuficiente o que decorreu entre a celebração do contrato e o termo do prazo de aproveitamento, pois que a ré se comprometeu a construir em “1200 dias úteis de sol, contados a partir da conclusão do primeiro piso para habitação das obras de superestrutura” , necessitava de três a quatro anos para construir (ponto 98. dos factos provados) e quando contratou ainda não tinha licença de obras para iniciar a construção por esta licença depender da aprovação administrativa de estudos de impacto ambiental que a ré apresentara à autoridade competente em 11 de Maio de 2011 e que não estavam ainda aprovados na data em que a ré celebrou o contrato com os cedentes (13/06/2011 e ponto 37. dos factos provados). Além disso, a ré necessitava da cooperação dos serviços públicos da RAEM, que vinham cooperando com atraso não desprezível em relação aos prazos legais e contratuais, não relevando aqui as razões desse atraso, quer sejam ponderosas, quer sejam censuráveis, quer respeitem a acumulação imprevisível de serviço, que respeitem a falhas de organização ou outras falhas. Acresce que quando contratou, não podia a ré tomar por certo que o prazo de aproveitamento lhe fosse prorrogado, como efectivamente veio a ser, até ao termo do prazo da concessão (art. 105º, nº 3 da Lei de Terras então vigente - Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho).

Neste contexto, um bom pai de família, no lugar da ré, não se vincularia a construir e entregar como a ré se vinculou ou, então, obtinha a adesão da sua contraparte contratual à possibilidade de sobrevir a impossibilidade de cumprir, incrementando ao contrato alguma álea em vez de se comprometer firmemente como se comprometeu. A ré distanciou-se claramente do comportamento que no seu lugar teria um bom pai de família. Tomou por certo o que eram meras expectativas. A ré é

juridicamente censurável em termos de culpa por ter ocorrido a impossibilidade da sua prestação, uma vez que actuou com a solenidade, a certeza e a firmeza que pertence aos contratos e aos compromissos contratuais quando as circunstâncias em que actuou determinariam a um bom pai de família que não contratasse ou que contratasse com diferente clausulado que esclarecesse a outra parte contratante da escassez de tempo e da cooperação necessária, lenta e exigente que a Administração lhe vinha prestando.

Este tribunal só pode decidir por razões jurídicas. Se, por mero exemplo, a actuação da ré foi meritória, justificada ou compreensível em termos gestão empresarial não cabe aqui avaliar nem releva em sede de juízo de culpa cível em matéria de responsabilidade civil.

Na sua contestação, a ré trouxe ainda à discussão o facto de os autores terem adquirido a sua posição contratual no ano de 2014 (10 de Outubro de 2014 – ponto 3. dos factos provados), apenas 1 ano e 2 meses antes de terminar o prazo da concessão. Crê-se que conclui que, por isso, a causa da impossibilidade da prestação já não lhe é imputável a ela, ré. Não se provou que os autores tinham conhecimento dos prazos de aproveitamento e de concessão por arrendamento, razão por que não se pode concluir que aceitaram o risco de ocorrência da impossibilidade jurídica da prestação da ré. Não está demonstrada esta causa de alegada inimputabilidade ao devedor da causa da impossibilidade superveniente da sua prestação. Por outro lado, não se presume essa exclusão de imputabilidade culposa, pois que a presunção legal é em sentido contrário: presume-se a imputação por culpa ao devedor e não ao credor.

Em conclusão, a causa da impossibilidade da prestação é, crê-se que sem sombra de dúvida, juridicamente imputável à ré a título de culpa.

2. – Da resolução contratual.

No que respeita ao direito à resolução do contrato e às suas consequências de restituição retroactiva do que foi prestado, não se vê como negar. É a lei evidente (arts. 790º, nº 2, 426º a 428º e 282º do CC) e nem as partes questionam.

Procede, pois, esta pretensão dos autores e deve ser declarado resolvido o contrato, como peticionado.

3. – Da indemnização dos danos decorrentes da impossibilidade superveniente da prestação por causa imputável ao devedor.

3.1 Da existência de obrigação de indemnizar.

Estando decidido que houve incumprimento culposos da ré, *rectius*, impossibilidade da prestação por causa imputável à ré, basta que haja danos na esfera jurídica dos autores com nexo de causalidade com o referido incumprimento para que surja na esfera jurídica da ré a obrigação de indemnizar (arts. 787º, 790º e 557º do CC).

Tendo-se provado que os autores pagaram aos cedentes para receber da ré um imóvel e que nada receberam é forçoso concluir que os autores sofreram danos decorrentes do incumprimento da ré, pois que pagaram para adquirir e nada adquiriram.

Assim, não são necessárias outras considerações para se concluir que existe na esfera jurídica da ré a obrigação de indemnizar os autores, sendo a controvérsia essencialmente respeitante ao valor da indemnização.

3.2 Do montante da indemnização

Os autores pretendem ser indemnizados pelo dano legalmente predeterminado correspondente ao valor do sinal prestado.

Por seu lado, a ré entende que a sua culpa, caso se conclusa que existe, é diminuta e, havendo lugar a indemnização, esta deve ser fixada, por razões de equidade, em montante inferior ao “sinal” prestado.

O princípio geral em matéria de responsabilidade civil é que devem ser indemnizados todos os prejuízos efectivamente sofridos pelo credor em consequência do incumprimento do devedor (arts. 787º - “prejuízo que causa ao credor” , 556º - “reconstituir a situação que existiria” e 557º - “danos que o lesado ... não teria se não fosse a lesão” - do CC.).

No entanto, se for constituído sinal é o valor deste que, em princípio, determina o valor da indemnização, o valor que terá a obrigação de indemnizar originada pelo incumprimento culposos. É o que dispõe o art. 436º do CC.

É, pois, necessário apurar se foi constituído sinal, entendendo os autores que foi e a ré que não foi.

3.2.1 Da existência de sinal

Da qualificação do contrato.

Como antes se referiu, os autores entendem que o contrato em discussão nos presentes autos deve ser qualificado como contrato-promessa. A ré, por sua vez, não contesta essa qualificação.

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

A qualificação dos contratos pertence à lei e não às partes⁵. É uma operação muito relevante, pois vai determinar o regime jurídico aplicável à relação contratual⁶. No caso dos autos está em causa a aplicabilidade ou a inaplicabilidade da presunção legal de que é sinal toda a quantia entregue pelo promitente comprador ao promitente vendedor em cumprimento do contrato-promessa de compra e venda (art. 435º do CC).

Pois bem, a qualificação do contrato tem essencialmente por base a vontade negocial das partes plasmada no clausulado concretamente acordado relativamente às prestações a que se pretenderam vincular⁷. É feita por comparação ou subsunção, tendo em conta os elementos do concreto contrato a qualificar e os elementos dos diversos tipos contratuais, podendo concluir-se que o contrato concreto se reconduz a um tipo, a nenhum ou a mais que um, sendo neste caso um contrato misto ou uma união de contratos.

A nosso ver, deve atender-se de forma mais relevante às prestações características acordadas pelos contraentes, quer para qualificar o contrato, quer para se lhe determinar o regime quando se conclua que o contrato celebrado se trata de um contrato misto por agregar elementos de mais do que um tipo contratual⁸.

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

Pois bem, então afinal a operação de qualificação do contrato redundará em duas operações: saber que prestação característica quiseram as partes e, depois,

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

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

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

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

subsumi-la à prestação característica de um tipo contratual, de mais que um ou de nenhum.

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

A prestação característica do contrato-promessa é a celebração de outro contrato, o contrato prometido. As partes comprometem-se a celebrar outro contrato (art. 404º do CC).

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

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

Ora, parece-nos decisivo o teor das cláusulas 9º 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 o ponto 2. 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 tem direito a receber por consentir na cessão da posição contratual seria incompreensível na economia do contrato. De facto, as partes não estabeleceram a necessidade de consentimento e de pagamento de comissão para as vendas posteriores à celebração da escritura pública de compra e venda, o que aponta para que, no espírito dos contraentes, a situação negocial é diferente antes e depois da escritura, porque a fracção está em esferas jurídicas diferentes nesses dois momentos.

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

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

É esta engrenagem negocial aliada à denominação que as partes deram ao contrato que celebraram que deve levar o “normal declaratório” a considerar que a prestação característica que a ré assumiu foi celebrar um contrato no futuro com o promitente originário ou com aquele a quem fosse cedida a posição contratual de promitente-comprador.

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

Da convenção de sinal.

O sinal é um elemento eventual do conteúdo do negócio jurídico⁹. Numa certa perspectiva, é, em essência, uma estipulação contratual, uma cláusula negocial.

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

Para se concluir se foi ou não estipulado sinal é necessário interpretar as declarações negociais das partes contratantes¹⁰.

Se os autores pretendem ser indemnizados segundo o regime do sinal, cabe-lhes, nos termos do art. 335º, nº 1 do CC, alegar e provar, entre o mais, os factos demonstrativos de ter sido estipulada a existência de sinal.

Porém, no caso do contrato-promessa de compra e venda, como ocorre na situação *sub judice*, a parte que se quiser prevalecer da existência de sinal beneficia da presunção legal inserta no art. 441º do CC que diz que se presume “que tem carácter de sinal toda a quantia entregue pelo promitente-comprador ao promitente-vendedor, ainda que a título de antecipação ou princípio de pagamento do preço” .

Ora, quem tem a seu favor uma presunção legal, está dispensado de provar o facto a que ela conduz, sendo a parte contrária que tem de provar o facto contrário ao facto presumido (art. 343º, nºs 1 e 2 do CC). No caso dos autos, provou-se que os “cedentes” entregaram à ré, promitente-vendedora, determinada quantia em dinheiro no âmbito do contrato promessa que celebraram. Provou-se o facto base da presunção, pelo que está presumido que as partes quiseram atribuir carácter de sinal.

Cabe, pois à ré, interessada em ilidir a presunção, a alegação e a prova do facto contrário ao facto presumido, isto é, cabe-lhe provar que as partes acordaram que a quantia entregue não tinha carácter de sinal. A ré não conseguiu fazer a prova dessa vontade negocial contrária à presunção legal. Tem a ré de ver esta questão decidida em sentido contrário à sua pretensão.

Mas dir-se-á ainda que do contrato-promessa *sub judice* resulta que as partes quiseram que as quantias pagas pelo promitente-comprador ao promitente-vendedor sejam consideradas sinal. Com efeito, na cláusula 5ª do contrato referido diz-se que a falta de pagamento das prestações do preço acordado implica a perda da quantia já

⁹ 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.

¹⁰ Acórdão do Venerando TSI de 04/04/2019, proferido no processo nº 327/2017, Relator: Dr. Fong Man Chong, acessível em www.court.gov.mo e João Calvão da Silva, Sinal e Contrato Promessa, 11ª edição, p. 94.

paga. Trata-se do regime supletivo do sinal, pelo que parece clara a vontade das partes no sentido de terem pretendido constituir sinal.

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

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

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

Há, pois, que atender ao princípio do equilíbrio das prestações, o qual diz que, em caso de dúvida, o sentido da declaração é o mais equilibrado nos negócios onerosos, como é o dos autos.

Ora, se em caso de incumprimento da cedente a ré é indemnizada em “X” , qual será a vontade negocial que deve valer em caso de incumprimento da ré? Deve pagar apenas se se enriqueceu e só na medida do seu enriquecimento? Ou deve também ter uma pena e pagar o mesmo que a cedente ou outra quantia, mas uma pena? Parece que o princípio do equilíbrio das prestações impõe que, em caso de dúvida, se conclua que as partes estabeleceram penas para ambas e que quiseram que a quantia entregue pelos autores fosse a medida da pena de ambas em caso de incumprimento definitivo.

As partes não estipularam que em caso de incumprimento dos cedentes a ré podia recorrer à acção de execução específica, nem à acção de condenação, nem à resolução do contrato com restituição do que foi prestado e indemnização dos danos efectivos. Estipularam o regime do sinal segundo o qual, em caso de incumprimento

daquele que o prestou, aquele que o recebeu fica com ele para si sem direito a outra indemnização excepto se sofrer danos manifestamente superiores.

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

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

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

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

O montante da indemnização predeterminado pelo valor do sinal e a sua redução por juízos de equidade.

“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.

Está também demonstrado que a ré recebeu sinal.

Foi já decidido atrás que a causa do incumprimento não é imputável a terceiro e que é imputável à ré a título de culpa. E também já atrás foi decidido que o incumprimento culposo da ré confere os autores o direito de resolver o contrato-promessa.

Deve, pois a ré restituir o que recebeu para cumprir a promessa de venda que não cumpriu, uma vez que, como efeito da resolução do contrato, sempre terá que devolver o que lhe foi prestado (arts. 282º e 427º do CC)¹¹. Mas terá ainda de pagar aos autores um montante igual ao do sinal que recebeu?

¹¹ Os autores terão dois títulos para o mesmo direito (receber a quantia que pagaram): a restituição em consequência da resolução contratual e a devolução indemnizatória do sinal. É, portanto, infrutífero escolher um dos títulos. Porém, sempre se dirá que a resolução de apresenta com precedência lógica sobre o regime do sinal.

Vejamos.

Dispõe o nº 4 do art. 436º do CC que “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” .

E dispõe o art. 801º, nº 1 do CC, aplicável por força do disposto no nº 5 do art. 436º do mesmo CC, 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...” .

Portanto, o valor da indemnização por incumprimento do contrato, *rectius*, por impossibilidade culposa da prestação, deve, em princípio, corresponder ao valor do sinal prestado. Porém, o referido valor da indemnização pode ser:

- Aumentado para o valor do dano efectivamente sofrido pelo credor se este dano for consideravelmente superior ao valor do sinal¹²;

- Reduzido para montante equitativo não inferior ao valor do dano efectivo se a penalização resultante do sinal for manifestamente excessiva em relação ao mesmo dano efectivo¹³.

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

A redução equitativa da indemnização requer a certeza de que a indemnização determinada pelo valor do sinal é manifestamente excessiva em relação ao dano efectivo.

Em consequência da impossibilidade da prestação da ré, os autores têm o direito de receber do Governo de Macau uma fracção idêntica à que pretendiam adquirir

¹² “...a indemnização pelo dano excedente constituiria a indemnização pelo dano efectivo ...” - Professor Manuel Trigo, Uma Uma Mudança de Paradigma: A Indemnização pelo Dano Excedente, em Especial nos Casos de Perda do Sinal ou de Pagamento do Dobro Deste e a Jurisprudência Recente (estudo em homenagem a João Calvão da Silva), Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Macau, Ano XXV, nº 49, 2021, p. 151.

¹³ Assim, também Pinto Monteiro, Cláusula Penal e Indemnização, 1990, p. 730. E, do mesmo autor, “A Cláusula Penal no Ordenamento Jurídico de Macau”, Um Diálogo Consistente, Olhares Recentes Sobre Temas do Direito Português e de Macau, 2016, Vol. I, Edição da Fundação Rui Cunha, pgs. 38 e 39 – “Ora, qual será o critério que deve pautar a actuação do juiz, quer para decidir se *pode* reduzir a pena, quer para determinar, simultaneamente, em caso afirmativo, a *medida* dessa redução?

Naturalmente que a diferença entre o valor do prejuízo efectivo e o montante da pena é, desde logo, o primeiro factor, de cariz objectivo, a considerar”.

da ré e por preço idêntico ao acordado com a ré (HKD5.959.000,00)¹⁴.

Os autores tinham o direito de adquirir à ré a fracção prometida sem ter que pagar nada mais do que já pagaram aos cedentes e, para adquirirem a habitação para troca, terão de pagar o preço igual ao que os cedentes acordaram com a ré, sem desconto.

Os autores estão privados há vários anos da fracção autónoma prometida pela ré e continuarão privados dela durante tempo presentemente desconhecido. Essa privação é inegavelmente um dano, embora se desconheça o montante, o qual deve ser ponderado segundo juízos de equidade, nos termos do disposto no art. 560º, nº 6 do CC.

Os autores tiveram ainda despesas com o empréstimo bancário que contraíram ao Banco da D, pois que se provou que pediram MOP4.208.520,00 (ponto 41. dos factos provados) e que a ré só reembolsou HKD3.673.876,19 (ponto 42. dos factos provados). Essas despesas são dano para os autores, embora também se desconheça o montante concreto, designadamente os juros remuneratórios pagos pelos autores, montante que deve também ser ponderado segundo juízos de equidade, nos termos do disposto no art. 560º, nº 6 do CC.

O dano dos autores será, então, o correspondente à privação da disponibilidade da fracção entre a data em que a ré deveria entregar e a data em que a poderão receber da sociedade comercial H, S.A. (interesse contratual positivo) e às despesas que tiveram com a contração e a amortização parcial do empréstimo bancário (interesse contratual negativo). No que tange ao interesse contratual positivo trata-se de uma situação semelhante à mora e não ao incumprimento definitivo, pois que os autores poderão adquirir uma fracção como pretendiam, mas mais tarde do que acordaram.

Os autores pagaram aos cedentes a quantia de HKD8.162.200,00 com empréstimo bancário de HKD4.085.941,75, correspondente a MOP4.208.520,00, pelo que pagaram com “capital próprio” de HKD4.076.258,25. Somando esta última

¹⁴ A fls. 1779 verso fez-se constar um esclarecimento à decisão da matéria de facto quesitada sob o ponto 74º da base instrutória no sentido de os autores terem desistido da sua candidatura à aquisição de uma fracção autónoma ao abrigo da Lei n.º 8/2019, de 12 de Abril, por via do Despacho do CE de 30/5. Este facto de desistência da candidatura não pode ser aqui considerado como fundamento da decisão a proferir, uma vez que não se trata de facto instrumental e não ingressou nos autos por qualquer uma das vias processualmente admissíveis. Porém, sem que se conheçam as razões que o determinaram, tal facto tem de considerar-se como sendo do livre arbítrio dos autores e, como tal, estes não podem prevalecer-se de todos os seus efeitos.

quantia à que os autores pagaram para amortização do empréstimo bancário e que aqui se desconhece, o resultado corresponde ao total de que os autores estão desembolsados.

Desta forma, o dano dos autores com nexo de causalidade com a impossibilidade da prestação da ré é actualmente:

- HKD4.076.258,25 de capital próprio desembolsado;
- Quantia desconhecida paga pelos autores ao Banco para amortização de crédito bancário;
- Privação da disponibilidade da fracção entre a data que lhes deveria ter sido entregue pela ré e a data em que lhes poderá ser entregue a “habitação para troca” .

Em relação a estes dois últimos danos não é possível averiguar o seu valor exacto, pelo que, nos termos do disposto no art. 560º, nº 6 do CC, deve tal valor ser encontrado segundo juízos de equidade. Considera-se respeitador da equidade fixar o dano da amortização bancária em HKD1.500.000,00 e o dano da privação da disponibilidade da fracção em HKD1.000.000,00.

Desta forma, o dano dos autores seria de HKD6.576.258,25.

Porém, se a ré cumprisse, os autores pagariam pela fracção o preço de HKD8.162.200,00 que acordaram com os cedente e efectivamente lhes pagaram. Mas se adquirirem da sociedade H só pagarão HKD5.959.000,00, pelo que terão uma “poupança” de HKD2.203.200,00 fazendo descer o referido dano para HKD4.373.058,25.

Se em consequência da resolução do contrato for devolvida aos autores a quantia que os cedentes pagaram à ré a título de sinal (HKD\$4.886.380,00) e se lhes for paga igual quantia a título de indemnização, receberão HKD9.772.760,00, quantia que é manifestamente superior ao seu dano efectivo, sendo manifestamente excessiva para sancionar a leve culpa da ré e para ressarcir os danos efectivamente sofridos pelos autores¹⁵.

¹⁵ Nas suas alegações de Direito, os autores defendem que o sinal prestado é de HKD5.959.000,00. Se for considerado este valor, maior será a diferença entre o valor da indemnização predeterminada pelo valor do sinal em relação ao dano efectivo e mais claro será que é manifestamente excessiva aquela indemnização predeterminada e que deve ser reduzida por juízos de equidade. Não releva, pois, considerar HKD5.959.000,00 como sendo o valor do sinal prestado. No entanto, sempre se dirá que os autores apelam ao regime da cessão da posição contratual para defenderem que o desconto feito pela ré ao cedente não lhes é oponível, mas crê-se que não é de oponibilidade que se trata, mas de qualificação do que seja o sinal prestado e considera-se que o sinal é, nesta sede, a coisa que a ré tem em seu poder para garantia do cumprimento da contraparte contratual e essa coisa, que a ré pode fazer sua se a

O Venerando Tribunal de Segunda Instância já apreciou caso com algumas semelhanças com o presente, embora a ali autora tivesse feito o seu pagamento no ano de 2015, e considerou que o dano equitativo corresponde à aplicação de uma taxa anual de 3,5% durante 8 anos sobre o valor efectivamente pago pela autora¹⁶.

Assim, tudo ponderado, designadamente que a culpa da ré é diminuta e que o valor da indemnização não deve ser inferior ao dano efectivo e deve ainda permitir que o sinal cumpra a sua função penitencial, afigura-se equitativo fixar em HKD6.500.000,00 o valor da indemnização a cargo da ré em consequência da impossibilidade superveniente da sua prestação devida no âmbito do contrato que celebrou com os autores.

Uma vez que, em consequência da resolução contratual, a ré deve devolver aos autores a quantia que recebeu dos cedentes (HKD\$4.886.380,00), em rigor, a indemnização a fixar é de HKD1.613.620,00.

4 Dos pedidos subsidiários.

Em consequência do que fica dito, está prejudicada a apreciação dos pedidos subsidiários que pressupõem que se considere que não foi acordado sinal e que o incumprimento não é imputável à ré.

5 Da quantia paga pela ré ao Banco da D por conta dos autores.

Tendo em conta que na fixação dos danos dos autores segundo juízos de equidade já foi levada em conta a quantia paga pela ré em nome dos autores ao Banco que lhes concedeu empréstimo para aquisição da posição contratual do contrato incumprido pela ré, o pagamento de tal quantia não tem outros efeitos jurídicos além da mencionada interferência equitativa no cálculo do dano indemnizável.

6 Da mora no cumprimento da obrigação de indemnizar e da obrigação de restituir.

6.1 Do início da mora (art. 794º do CC e art. 565º, nº 3 do CPC).

Tendo a indemnização sido fixada segundo juízos de equidade, é ilícida a respectiva obrigação de indemnizar, pelo que a mora só se inicia com a liquidação

contraparte não cumprir, é apenas HKD\$4.886.380,00, pelo que o sinal é apenas esta quantia.

¹⁶ Acórdão do Venerando TSI nº 22/2024, de 9/5/2024, Relator: Dr. Ho Wai Neng, acessível em www.court.gov.mo.

operada pela presente decisão.

Porém a mora quanto à obrigação de restituição do sinal prestado venceu-se com a interpelação. E esta interpelação ocorreu com a interpelação alegada pelos autores nos artigos 21 e 22 da petição inicial, que a ré não impugnou – 19/12/2018.

*

V – DECISÃO.

Pelo exposto, julga-se a acção parcialmente procedente e, em consequência, declara-se resolvido o contrato celebrado entre a primeira ré e os segundos réus e condena-se a 1ª ré a pagar aos autores a quantia de:

- HKD\$4.886.380,00 (quatro milhões, oitocentos e oitenta e seis mil, trezentos e oitenta dólares de Hong Kong), acrescida de juros contados à taxa legal desde 19/12/2018 até integral pagamento;

- HKD1.613.620,00 (um milhão, seiscentos e treze mil, seiscentos e vinte dólares de Hong Kong), acrescida de juros contados à taxa legal desde a data da presente sentença até integral pagamento.

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

*

Quid Juris?

Uma vez que está em causa essencialmente a aplicação de Direito aos factos assentes vamos apreciar em conjunto os recursos interpostos respectivamente pelos Autores e pela Ré.

*

Ora, a particularidade do caso dos autos consiste no seguinte:

- a) – Os primeiros contraentes pagaram, no 1º momento, uma parte do preço acordado para aquisição da fracção autónoma em causa (F-25º);
- b) – Os mesmos vieram a ceder a sua posição contratual para os Autores por um preço acordado conforme o teor de doc. nº 4 dos autos;
- c) - Agora, os Autores vieram a reclamar a restituição em dobro da

quantia total paga por eles.

Terão os Autores fundamentos legais para o fazer?

Tal como temos vindo a sublinhar que cada caso é um caso, não obstante existirem vários processos em que se discutem as questões idênticas ou semelhantes.

Ora, dada a identidade ou semelhança da matéria discutida neste tipo de processos, as considerações por nós tecidas noutros processos valem, *mutatis mudantis*, para o caso, obviamente com as devidas adaptações, nomeadamente no processo nº 813/2024, com o acórdão proferido em 13/3/2025, em que ficou consignado o seguinte entendimento:

“(…)

1) – Nos exercício das funções jurisdicionais, é do conhecimento deste TSI que são basicamente as seguintes situações que dão origem aos litígios em que se discutem as mesmas matérias:

a) – O promitente-comprador mantém a sua posição contratual até à data em que foi proposta acção contra a Ré, sem que tivesse transmitido a sua posição contratual para terceiro;

b) – O promitente-comprador chegou a ceder a sua posição de promitente-comprador para um terceiro, por um preço superior ao fixado no primeiro contrato-promessa, e é este terceiro, actual titular da posição do contrato-promessa que veio a propor a acção contra a Ré, pedindo que esta lhe pagasse o sinal dobro à luz do preço mais alto (ou seja, existe diferença ao nível do preço, o preço fixado no primeiro contrato-promessa e o preço mais alto posteriormente fixado no segundo (ou posteriores) contrato-promessa;

c) – O promitente-comprador chegou a celebrar vários contratos-promessa com a Ré, prometendo adquirir várias fracções autónomas (depois, chegou a transmitir alguns contratos-promessa para terceiros e mantém alguns para si próprio).

2) – Todas as hipóteses acima apontadas trazem várias questões para discutir, uma delas consiste em saber se é legítimo e justo que o promitente-comprador venha a receber o sinal em dobro independentemente das particularidades do caso em discussão.

3) – No caso, não é supérfluo realçar que o caso em análise tem a sua particularidade, já que, ao contrário daquilo que se verifica em situações normais, em que a promitente-vendedor não quer cumprir de livre vontade e por iniciativa própria o acordado. No caso não foi isto que sucedeu, a Ré quis cumprir, só que por decisão do Governo da RAEM, a Ré não pode cumprir. Ou seja, a sua “culpa” (se podemos utilizar esta palavra) não é acentuada nem “indesculpável”, o que deve relevar para ponderar e fixar as sanções contratuais!

(...)” .

Neste tipo de processo em massa, são discutidas várias questões jurídicas:

Questão da “culpa” (em sentido lato) da parte que não cumpriu a promessa:

“Aqui, merece igualmente destacar um outro ponto: o raciocínio do Tribunal *a quo* aponta, parece-nos, para a ideia de que toda a culpa de incumprimento se concentra na parte da Ré/Recorrente, mas tal como se refere anteriormente por nós, não é líquida esta argumentação, já que a Ré fazia e tentava fazer tudo para que pudesse cumprir os compromissos assumidos perante o

Governo da RAEM, apesar que o resultado final não vir a ser “satisfatório” a todos os níveis. Mas os comportamentos assumidos pela Ré demonstram que não existe “dolo” de incumprimento por parte dela, quanto muito, negligência ou utilizando uma linguagem diferente, um “risco de investimento” que a Ré há-de assumir, daí a sua quota-parte de responsabilidade, circunstâncias estas que devem ser valoradas na fixação das indemnizações que cabem no caso em análise. Aliás, o Tribunal recorrido na fundamentação da decisão dos factos afirmou: “A convicção do tribunal formou-se na análise crítica da globalidade da prova testemunhal e documental produzida, ponderada nos termos antes referidos e que podem ser explicitados sinteticamente como segue.

É uma evidência que a ré tinha vontade firme de concluir o empreendimento “E” , o que resulta da consideração dos esforços e dispêndios que fez, incontestáveis e incontestados nos autos, incluindo por via judicial.”

*

Conforme o quadro factual fixado pelo Tribunal recorrido, existem vários factos que são claros para demonstrar que a Ré não actuou com “dolo” no cumprimento dos acordos quer perante o Governo enquanto concedente quer perante as partes dos contratos-promessa, a saber:

“(..)

- A DSSOPT aprovou o projecto sem o sugerido afastamento entre torres e em 7/1/2011 notificou a ré dessa aprovação e notificou-a ainda para apresentar o relatório de estudo de impacto ambiental que teria a construção do edifício em matéria de fluxo de ar, efeito biombo, ilhas de calor e expansão de poluentes e referindo à ré que não lhe seria emitida licença de obras sem que o referido relatório fosse apresentado e aprovado;

- Em 11/5/2011, a ré apresentou à DSSOPT um relatório do estudo de impacto ambiental requerido;

- Posteriormente, a DSSOPT em coordenação com a DSPA exigiu à ré a apresentação de outros relatórios de estudos de impacto ambiental incidentes sobre outros aspectos ambientais diferentes daqueles que havia mencionado e a ré apresentou-os até que, em 15/10/2013, foi aprovado o último relatório apresentado;

Em 24/10/2013, a ré requereu à DSSOPT a emissão de licença de obras que foi emitida em 2/1/2014.

- Se a DSSOPT tivesse dado resposta em 60 dias apreciando o projecto parcial de arquitectura apresentado pela ré em 06/05/2008, a que não respondeu;

- Se a DSSOPT tivesse respondido em 60 dias apreciando o projecto global de arquitectura apresentado pela ré em 22/10/2009, a que respondeu em 9/4/2010;

- Se a DSSOPT tivesse respondido em 60 dias apreciando a alteração apresentada ao referido projecto global em 3/6/2010, a que respondeu em 7/1/2011 e

- Se a DSSOPT, quando em 7/1/2011 exigiu pela primeira vez a realização de estudos de impacto ambiental, tivesse exigido à ré todos os estudos da mesma natureza que lhe exigiu mais tarde.

“(…)”

1. A Ré confiou que lhe seria prorrogado o prazo de aproveitamento ou dada uma nova concessão do mesmo terreno para data posterior a 24/12/2015 porque os serviços da RAEM criaram tais expectativas, nomeadamente:

- a. Ao emitirem licença de obras para as fundação em 02/1/2014, um mês antes do terreno do prazo de aproveitamento;
- b. Ao Prorrogarem o prazo de aproveitamento em 29/7/2014 até 25/12/2015, sabendo que tal não seria possível;
- c. Já anteriormente haviam concessionado novamente o mesmo terreno ao mesmo concessionário em casos em que o terreno concessionado não tinha sido aproveitado no dentro do respectivo prazo. (Q 9.º)

(...)

Tudo isto demonstra claramente que a Ré não actuou com dolo para desrespeitar as obrigações decorrentes dos contratos-promessa, pelo contrário, os factos assentes acima transcritos podem constituir **alteração superveniente das circunstâncias nos termos do artigo 431º do CCM**, já que se tratam de factos imprevisíveis e que ocorreram posteriormente ao momento da celebração dos acordos em análise.

*

Questão da consideração do benefício obtido pela parte não culposa na resolução dos contratos bilaterais:

“(...)

Com as devidas adaptações, o disposto no artigo 784º/2 do CCM pode ser chamado para fundamentar a decisão em análise, já que tal normativo dispõe:

(Contratos bilaterais)

1. Quando no contrato bilateral uma das prestações se torne impossível, fica o credor desobrigado da contraprestação e tem o direito, se já a tiver realizado, de exigir a sua restituição nos termos prescritos para o enriquecimento sem causa.

2. Se a prestação se tornar impossível por causa imputável ao credor, não fica este desobrigado da contraprestação; **mas, se o devedor tiver algum benefício com a exoneração, o valor do benefício é descontado na contraprestação.**

Em regra, a restituição do sinal não representa uma injustiça flagrante ou ofende o sentido de justiça material, é de aceitar como correcta a solução legalmente

consagrada: restituição do sinal em dobro por quem não cumpre o acordo celebrado nos termos do disposto no artigo 801º do CCM.

*

1) - Agora, relativamente ao dano excedente, quando não se pode ser calculado ao certo, à luz da doutrina dominante, e no caso da sua impossibilidade, recorre-se ao juízo de equidade.

A propósito deste ponto, escreveu-se:

“De harmonia com a lei substantiva, sempre que não puder ser averiguado o valor exacto dos danos, o tribunal julgará equitativamente dentro dos limites que tiver por provados (art.º 566.º, n.º 3, do Código Civil). Considerada a possibilidade processual de uma condenação ilíquida, coloca-se o problema da articulação de uma e outra norma (art.º 609.º, n.º 2, do CPC). A articulação deve ser feita do modo seguinte: se ainda for possível fixar no incidente de liquidação a quantidade da condenação, aplica-se a norma processual da condenação genérica; no caso inverso, o dano será equitativamente julgado⁵. **Equidade** – como justiça do caso concreto – que, porém, sob pena de um julgamento puramente arbitrário ou atribiliário, não prescinde de um suporte de facto, por mínimo ou reduzido que seja⁶, nem serve para alijar por inteiro, o não cumprimento, seja pelo credor da obrigação de indemnização quantitativamente indeterminada do ónus da prova do valor do dano a que está indiscutivelmente adstrito, seja pelo devedor de igual ónus que o vulnera no tocante a qualquer facto extintivo daquela mesma obrigação (art.º 342.º, n.ºs 1 e 2, e 346.º, n.º 1, *in fine*, do Código Civil, e 414.º do

CPC).”¹⁷

Questão da aplicação da teoria de *interesse contratual negativo ou de confiança*:

“(…)

2) – Pergunta-se, como é que se deve resolver este tipo de questões? A propósito desta matéria, citemos aqui a posição dominante vigente em Portugal, em nome do Direito *Comparado* (Cfr. ac. do Tribunal da Relação de Guimarães, de 9/10/2012) sobre a matéria em discussão (uma situação semelhante):

“Acontece porém que nos situamos no âmbito da resolução do contrato. O autor optou pela resolução do contrato.

A resolução do contrato “consiste na destruição da relação contratual, validamente constituída, operada por um acto posterior de vontade de um dos contraentes, que pretende fazer regressar as partes à situação em que elas se encontrariam se o contrato não tivesse sido celebrado” [14].

Entre as partes e na falta de disposição especial, a resolução é equiparada, quanto aos seus efeitos, à nulidade do negócio jurídico, nos termos do art.º 433º do Código Civil. Por isso tem efeito retroactivo, salvo se a retroactividade contrariar a vontade das partes.

Ao pretender indemnização por lucros cessantes, o A. está a pedir a reparação do interesse contratual positivo, ou seja, o ressarcimento do prejuízo que não sofreria se a cessão de exploração tivesse sido inteiramente cumprida pela R. O que resultaria para o credor do cumprimento curial do contrato, abrangendo, portanto, não só o

¹⁷ Ac do STJ, Proc. 3292/20.5TBLRA/C1.S1., de 11/02/2025.

equivalente da prestação, mas também a cobertura pecuniária (a reparação dos prejuízos restantes provenientes da inexecução, "de modo a colocar-se o credor na situação em que estaria se a obrigação tivesse sido cumprida".

Como é sabido, "a nulidade impede a produção de efeitos e a anulação faz cessar a produção de efeitos jurídicos" [15].

Em caso de resolução contratual, a posição clássica e largamente dominante, é a de que a tutela se resume ao interesse contratual negativo, ou seja, ao prejuízo que o credor não teria se o contrato não tivesse sido celebrado [16]. Tal entendimento tem sido seguido maioritariamente na jurisprudência. [17]

Com base nesta doutrina, não é aceitável a compatibilidade de cumulação entre a resolução do contrato e a indemnização correspondente ao (interesse contratual positivo, sobretudo com fundamento nos argumentos retirados do efeito retroactivo da resolução e da incoerência da posição do credor, ao pretender, depois de ter optado por extinguir o contrato pela solução, basear-se nele para obter uma indemnização, correspondente ao interesse no seu cumprimento.

Por isso e conclui no citado acórdão de 24.1.2012 que, "por regra, a indemnização fundada no não cumprimento definitivo, que se cumula com a resolução, respeita apenas ao chamado interesse contratual negativo ou de confiança, visando colocar o credor prejudicado na situação em que estaria se não tivesse sido celebrado o contrato, e não naquela em que se acharia se o contrato tivesse sido cumprido" .

Nada no caso justifica que nos afastemos da regra

geral em razão dos interesses em discussão, o que se justifica apenas em casos excepcionais, como também tem sido entendido na jurisprudência. [18]

Por conseguinte, improcede o pedido de indemnização do A. relativo a lucros cessantes."

O raciocínio vale, *mutantis mutantis*, para o caso dos autos, sendo certo que o artigo 436º do CCM (que tem uma redacção diferente da do CC de 1966 vigente em Portugal), consagra:

(Sinal)

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

Depois, o artigo 801º do CCM manda:

(Redução equitativa da pena)

1. 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.**

2. É admitida a redução nas mesmas circunstâncias, se a obrigação tiver sido parcialmente cumprida.

Questão de danos excedentes:

A propósito dos nº 4 e 5 do artigo 436º do CCM, anotou-se:

“15. No estudo global que se faça do problema, chega-se à conclusão que o nº 4 vem reforçar a ideia transversal consagrada no Código a respeito da *natureza confirmatória* do sinal (o próprio Menezes Leitão acaba por admitir que o nº 4 não tem natureza penitencial, em *ob. cit.*, pág. 246). Ou seja, para lá da perda do sinal pelo *tradens* ou da devolução em dobro do sinal pelo *accipiens*, ainda pode haver lugar, salvo estipulação em contrário, a indemnização pelo *dano excedente*. Foi uma opção do legislador de Macau, que podia ter aproveitado a ocasião para ser mais generosa. **Com efeito, não passou da criação dessa possibilidade indemnizatória pelo *dano excedente*, sem a estender a outra qualquer indemnização (nomeadamente, por danos não patrimoniais), tendo em conta que na parte final do nº 4 afirmou expressamente a impossibilidade de alargamento da extensão indemnizatória (habitualmente, alguns autores defendem que, sem limitação, pode haver a indemnização por perdas e danos no caso de sinal confirmatório).**

Pior é, apesar de tudo, a situação do parente próximo preceito português, pois nele se preceitua que "*Na ausência de estipulação em contrário, não há lugar, pelo não cumprimento do contrato, a qualquer outra indemnização, nos casos de perda do sinal ou de pagamento do dobro deste, ou do aumento do valor da coisa ou do direito à data do não cumprimento*".

De qualquer maneira, há mesmo aí quem sustente que, para além dessa indemnização pelo *não cumprimento*, possa haver uma ou mais indemnizações fundadas noutras causas, como, por exemplo, nos casos de terem sido feitas *benfeitorias* na coisa (Ana Prata, *Código ... cit.*, pág. 568).

16. O nº 5 manda aplicar, com as necessárias adaptações, o disposto no art. 801º. Não é bem claro o propósito da disposição legal: se apenas se aplica aos casos em que os contraentes estabelecem no contrato uma indemnização para o caso de incumprimento por arrependimento (arras ou sinal penitencial), ou se também aplicação no caso de sinal confirmatório-penal.

E se a resposta for no sentido de apenas cobrir a segunda hipótese de sinal confirmatório, ainda fica por saber se a redução por equidade (art. 801º) abrange somente as situações em que há dano excedente (nº 4), calculando-se aí a indemnização segundo critérios equitativos, ou se também atinge o dobro do sinal por incumprimento do *accipiens*.

Por um lado, poderia parecer que a melhor solução seria, efectivamente, a que permite a aplicação do regime de redução no caso de incumprimento de contrato em que o sinal tem a função de arra confirmatória. Na verdade, se o sinal tiver o sentido penitencial, isso se deve ao facto de as partes, de livre vontade e por consenso, terem estabelecido os próprios limites indemnizatórios, não fazendo sentido que o tribunal os possa baixar apenas porque o devedor lho tenha pedido.

Por outro lado, é de crer que a redução também não possa incidir sobre o dobro do sinal, porque isso seria contrariar a solução da lei (nº 2).

Nesta óptica, pareceria ficar assim a remissão para o art. 801º circunscrita às situações em tiver que haver *indemnização* pelo *dano excedente*. Este dano pode ser, realmente, elevado, se tivermos em conta as diferenças de preços em mercados (por

exemplo, imobiliários) que frequentemente se pautam por regras pouco saudáveis de especulação. Tendo em conta que o dano pode ser realmente avultado, a intervenção do juiz pode eventualmente justificar-se, se bem que a redução também pode funcionar como um prémio ao devedor.

Não temos, enfim, a certeza sobre o alcance da norma.

Mas, se fizermos a conjugação dos artigos 436º, 801º (e o ambiente da sua sistematização) e 820º, nº 2, (neste caso, para o contrato-promessa) talvez seja possível, afinal de contas, considerar que a remissão apenas faça sentido nos casos em que as partes contratantes tenham estipulado, por penitência, uma indemnização com carácter de pena no contrato para a hipótese de não cumprimento por arrependimento. A jurisprudência dirá o que for de justiça sobre o assunto. *(Cfr. Código Civil de Macau, Anotado e Comentado, João Gil de Oliveira e José Cândido de Pinho, CFJJ, 2020, Vol. VI, pág. 506 e 507).*

Efectivamente pode existir alguma dúvida na interpretação e aplicação das normas em causa.

Mas não é pela primeira vez que este TSI é chamado para se pronunciar sobre o conceito de **danos ou prejuízos excedentes**, o mesmo conceito encontra-se consagrado no artigo 1027º do CCM em matéria locatária que dispõe:

(Indemnização pelo atraso na restituição da coisa)

1. Se a coisa locada não for restituída, por qualquer causa, logo que finde o contrato, o locatário é obrigado, a título de indemnização, a pagar até ao momento da restituição a renda ou aluguer que as partes tenham estipulado, excepto se houver fundamento para consignar em depósito a coisa devida.

2. Logo, porém, que o locatário se constitua em mora, a indemnização é elevada ao dobro; à mora do locatário não é aplicável a sanção prevista no artigo 333.º

3. Fica salvo o direito do locador à indemnização dos prejuízos excedentes, se os houver.

A propósito deste conceito, ficou consagrado o seguinte entendimento no Proc. nº 646/2017, com o acórdão proferido em 26/07/2018:

“I - A Ré deve pagar a quantia equivalente ao dobro da renda que se praticava, como justa indemnização específica pela não restituição do imóvel, embora de natureza contratual, por continuar a usar a coisa, em prejuízo das locadoras, correspondente à renda que estava a ser praticada e que se traduz no valor de uso do imóvel.

II – Em relação à indemnização pelos prejuízos excedentes, uma vez verificados, a título de lucros cessantes, ela tem por fundamento o efectivo prejuízo causado, que pode já não se medir pelo valor da renda, não obstante ser o mesmo o respectivo facto gerador, mesmo que o montante dos danos causados às locadoras seja inferior ou equivalente ao quantitativo da renda, hipótese em que ao credor basta a indemnização contemplada pelo artigo 1027º/2 do CC.

III - A solução correcta só poderá ser conseguida mediante interpretação sistemática, lógica e teleológica da norma do artigo 1027º/3 do CCM. Não resta dúvida que, quer a sanção prevista no nº 2, quer no nº 3 do artigo citado, visa “forçar” o inquilino a devolver o

locado ao senhorio com o mais cedo possível, sob pena de estar sujeito a sanções pesadas até que o locado seja devolvido a quem de direito.

IV - Por esta via, a leitura mais consentânea com a *ratio legis* da norma do artigo 1027º/3 do CCM é a de que a indemnização da mora entra em linha de consideração para efeitos da fixação da indemnização por prejuízo excedente, sob pena de se duplamente “sancionar” o inquilino!”

Não há razões bastantes para não seguirmos o entendimento acima referido, já que está em causa uma matéria de natureza idêntica: para além de pagar o dobro, pode pedir-se indemnização por danos excedentes, mas estes têm de estar devidamente demonstrados e comprovados, não bastam alegações abstractas ou provas indirectas.

“(…)”.

Voltando ao caso em análise, sublinhe-se aqui, é de verificar-se que a norma do nº 4 do artigo 436º é mais exigente do que a norma do artigo 1027º (que regula a matéria de locação), pois aquela norma fala de “*dano consideravelmente superior!*” O que exige provas mais rígidas e persuasivas!

*

Aqui, é de recordar-se que no processo nº 220/2024 fica também consignado o seguinte entendimento:

“從上述轉錄的內容可見，原審法院已詳細論證了第一被告的不履行責任，我們認同有關見解，故基於訴訟經濟原則及根據《民事訴訟法典》第 631 條第 5 款之規定，引用上述見解和依據，裁定這部分的上訴理由不成立。”

事實上，本院在涉及“E”事件的案件中已多次強調(見中級法院在卷宗編號1142/2019、1145/2019、1150/2019及1192/2019內作出的裁判)，澳門特別行政區僅和土地承批人，即本案之第一被告，建立了法律關係；一切因應承批土地所作出的行為，均是針對土地承批人/第一被告而作出。因此，即使假設該等行為損害了土地承批人/第一被告的權益，例如無法如期利用土地而導致其需向預約買受人作出賠償，也只能是土地承批人/第一被告在履行其賠償義務後再向澳門特別行政區追討賠償，而非預約買受人可直接向澳門特別行政區追討因土地承批人/第一被告違反與其簽定的預約買賣合同的賠償責任。

只有在澳門特別行政區濫用權利，行為特別惡劣的情況下其才需負上相關賠償責任，然而本案並不存在該等情況。

4. 就賠償金額方面：

第一被告認為基於合同不履行非其責任，故只應按不當得利規則(《民法典》第784條第1款之規定)作出返還。

此外，亦認為即使假設其在相關的合同不履行存有過錯，雙倍的定金賠償是明顯過高，應根據衡平原則作出縮減。

我們在前述部分已認定第一被告需對合同的不履行負上責任，故不能適用《民法典》第784條第1款之規定，按不當得利規則作出返還。

就賠償金額方面，根據《民法典》第3條的規定，法院在下列任一情況下可按衡平原則處理案件：

- a) 法律規定容許者；
- b) 當事人有合意，且有關之法律關係非為不可處分者；
- c) 當事人按適用於仲裁條款之規定，預先約定採用衡平原則者。

《民法典》第436條第5款明確容許經適當配合後適用第801條之規定，即容許法院當認為賠償金額過高時按衡平原則減少違約賠償金額。

為此，我們需考慮原告們的實際損失是多少，即其共付出了多少金錢以取得相關的合同地位來決定是否適用衡平原則作出縮減。

在本個案中，原告們向原預約買受人支付了港幣2,356,000.00元(900,000+1,456,000)以取得相關的預約買受人合同地位。

倘按平均年利率3.5%計算8年(2012-2019年)的利息，可獲得港幣659,680.00元的利息，即共有港幣3,015,680.00元。

原告們可獲得雙倍定金的賠償是港幣2,292,000.00元(1,146,000 x 2)，並不高於前述的金額。

由此可見，原審法院不以衡平原則對賠償金額作出縮減是正確的，應予以維持。”

3) – Voltando ao caso dos autos, uma leitura possível: ao contrário que se pretende defender, temos por certo que as quantias pagas pelos Autores à Ré a título de sinal, se fossem depositadas nas instituições bancárias, certamente eles receberão juros, facto este que temos por certo que os Autores deixaram de poder os receber, razão pela qual a Ré deve indemnizá-los por esta via.

(...)

4) - É de sublinhar que o julgamento segundo a equidade é sempre o produto de uma decisão humana que visará ordenar o problema perante um conjunto articulado de proposições objectivas, que se distingue do puro julgamento jurídico por apresentar menos preocupações sistemáticas e maiores empirismo e intuição. **Portanto, a equidade não remete, de modo algum, para o simples entendimento pessoal do juiz ou para a sua íntima convicção, afastando-se decisivamente do puro arbítrio judicial, não estando igualmente em causa, na decisão segundo o critério não normativo da equidade, uma apreciação intuitiva puramente individual, mas antes racional e objectivável. A racionalidade e a objectivação dessa apreciação pressupõe a aquisição da indispensável base de facto** (Cfr. António Menezes Cordeiro, “A decisão segundo

a equidade”, in o *Direito*, Ano 122, 1990, Abril-Junho, pág. 272, e Manuel Carneiro da Frada, “A equidade (ou justiça com coração): a propósito da decisão arbitral segundo a equidade, in *Revista da Ordem dos Advogados*, 2012, Ano 72, Vol. I, pág. 143, e os *Acs. do STJ* de 31.01.2012 (875/05) e 07.10.2010 (3515/03). Ou seja, no caso, deve existir factos assentes no sentido de que os Autores tivessem a possibilidade de vender, pelo menos, pelos valores por ele alegados e comprovados (ex. mediante contratos-promessa de compra e venda celebrados) a uma terceira pessoa concreta, o que não se encontra devidamente demonstrado por factualidade assente.

5) (...)”.

*

Relativamente ao recurso interposto pelos Autores, estes alegaram o seguinte:

“(…)

iv. os AA. contraíram um empréstimo junto do Banco da D (D) para o último pagamento adstrito à compra da fracção em causa - o Tribunal *a quo* fez referência ao documento n.º 38 da contestação, mas deste documento também consta o documento n.º 5 junto à p.i. dos AA.. Neste documento consta um contrato para hipoteca a favor do D da fracção prometida comprar e vender, datado de 10/10/2014, em que outorgaram, como Parte A, a R. C, como parte B, os AA., e como parte C, o D. Neste contrato a R. C expressamente confirma ao D vender aos AA., que confirmam comprar, a fracção em causa pelo preço de HKD\$5.959.000,00. Ou seja, no empréstimo contraído pelos AA. junto do D para fazer o pagamento da compra e venda, a R. C declarou expressamente que o valor a pagar pela fracção em questão era de HKD\$5.959.000,00. Não referiu nunca, nem ao D nem aos AA., que o valor seria o que o Tribunal *a quo* veio a considerar para efeitos de reembolso do sinal, HKD\$4.886.380,00.

g) Ao contrário do que o Tribunal *a quo* entendeu, consideram os AA. que se trata aqui, verdadeiramente, de uma questão de oponibilidade. Sendo uma relação de

desconto comercial apenas entre a R. C e os promitentes-compradores originários, que foi aliás mantida em segredo entre estas partes e nunca foi revelado aos AA. nem a outros terceiros (nomeadamente, o D), nem foi reservada pela R. C ao consentir na cessão da posição contratual, não é oponível por esta aos AA., ao abrigo do disposto no art. 421.º do CC;

h) A prova constante do processo é cabal e elucidativa, no sentido de que o desconto que a R. C terá efectuado a favor dos promitentes-compradores originários foi um desconto com intuito pessoal, pois de outra forma esse desconto teria sido divulgado aos AA. e reservado pela R. C aquando da sua autorização para a cessão da posição contratual;

i) Aliás, o próprio Tribunal a que deu também como facto provado que o contrato-promessa de compra e venda previa a possibilidade de a R. C fazer um desconto ao promitente-comprador, podendo variar esse desconto entre 12% e 20% - cfr. facto provado n.º 38 da DMF e facto provado n.º 79 da Sentença. Era, pois, uma situação aleatória, que se podia verificar ou não, e que podia variar, o que bem demonstra que foi um desconto concedido *intuitu persona* e que, em suma, se tratou de uma relação pessoal entre a R. C e os promitentes-compradores originários;

j) Não tendo esta questão do desconto sido reservada pela R. C aquando do consentimento para a cessão da posição contratual, não pode ser oposta aos AA. nesta sede, pelo que o valor do sinal a reembolsar pela R. C aos AA. deve ser o que consta do contrato-promessa de compra e venda e dos demais documentos do processo acima referidos, e que foi efectivamente pago pelos AA. aos cedentes da posição contratual para os reembolsar dos montantes pagos à R. C, ou seja, HKD\$5,959.000,00;

k) Relativamente à quantia de HKD\$1,613.620,00, este valor foi arbitrado, alegadamente, com base em juízos de equidade. Os AA. entendem que o Tribunal *a quo* cometeu erro de julgamento, não só pelo facto de ter aplicado juízos de equidade ao cômputo da indemnização a ser paga pela R. C aos AA., quando legalmente não o devia ter feito, mas também pelo facto de, ainda que a lei permitisse a aplicação da equidade ao caso concreto, para redução do montante da indemnização, esta ter sido incorrectamente aplicada;

l) Por sua alta recreação e sem qualquer demonstração plausível ou prova para o efeito, o Tribunal *a quo* entendeu:

i. por raciocínio meramente dedutivo e sem qualquer prova, que os AA. terão desembolsado para a compra o montante de HKD\$4,076.258,25, a título de capitais próprios;

ii. que os AA. terão sofrido como dano de amortização bancária um valor de HKD\$1.500.000,00;

iii. que o dano da privação da disponibilidade da fracção terá sido de HKD\$1.000.000;00;

iv. que os AA. terão tido uma "poupança" de HKD\$2.203.200,00 com a ficcionada aquisição à H de uma fracção idêntica – que, afinal, não se vai verificar, como o Tribunal *a quo* bem atestou na sua resposta ao Quesito 74.º - cfr. facto provado n.º 74 da DMF.

m) No entendimento dos AA., o Tribunal *a quo* utilizou um raciocínio totalmente abstracto, sem qualquer correspondência com a realidade, revelando puro arbítrio, além de que não se encontra suportado em prova feita pela R. C, pelo que, seguramente não é aplicação de princípios de equidade justos;

n) o Tribunal *a quo* teceu ainda várias considerações sobre um caso que o Venerando Tribunal de Segunda Instância já terá apreciado, semelhante ao caso *sub judice*, em que se «considerou que o dano equitativo corresponde à aplicação de uma taxa anual de 3,5% durante 8 anos sobre o valor efectivamente pago pela autora», embora sem qualquer fundamentação adicional, e que os AA. entendem, mais uma vez, que é puro arbítrio e não recurso a juízos de equidade, que devia ser justiça do caso concreto;

o) Contudo, a jurisprudência mais recente, uniforme, do Tribunal de Segunda Instância, é a de que nas situações análogas ao caso *sub judice* não deve haver lugar à aplicação da equidade no cômputo da indemnização;

p) Vários acórdãos recentes são unânimes no sentido de que cabe à R. C, se quiser a aplicação da redução equitativa da indemnização, alegar e provar os factos de onde se possa concluir que o valor do sinal é manifestamente excessivo, não sendo

suficiente a R. dizer que os AA. vão adquirir uma fracção autónoma equivalente que terá um valor de mercado superior ao preço acordado;

q) Neste sentido podem ver-se os seguintes acórdãos do Tribunal de Segunda Instância, que acima se citaram pelo interesse que revelam para a boa decisão da presente causa: (i) Acórdão de 16 de Janeiro de 2025, proferido no processo n.º 292/2024, (ii) Acórdão de 23 de Janeiro de 2025, proferido no processo n.º 205/2024, (iii) Acórdão de 27 de Fevereiro de 2025, proferido no processo n.º 720/2024, e (iv) Acórdão de 27 de Fevereiro de 2025, proferido no processo n.º 739/2024;

r) A R. C não fez qualquer prova de factos de onde se pudesse concluir que o valor do sinal é manifestamente excessivo;

s) Pelo que, está legalmente vedado o recurso à equidade, devendo outrossim ser aplicada regra que estipula que, tendo sido prestado sinal, em caso de incumprimento culposo deve este ser restituído em dobro - art. 436.º, n.º 2, do CC. Ou seja, tendo sido prestado sinal no montante de HKD\$5.959.000,00, deve a R. C Ser condenada a restituir outro tanto aos AA.;

t) A este valor acrescem juros contados à taxa legal (9,75% ao ano) desde a interpelação (19/12/2018) até integral pagamento;

u) Ao referido montante da indemnização (capital + juros) deve ser subtraído o valor de HKD\$3.673.876,19, que a R. C pagou ao D.

Nestes termos, e nos melhores de Direito que Vossas Excelências doutamente suprirão, deve o recurso apresentado pelos AA. ser recebido e julgado procedente, por provado, e em consequência, deve ser revogada a decisão do Tribunal *a quo* recorrida, na parte em que foi impugnada, e substituída por outra que condene a R. C a pagar aos AA., em dobro, os valores recebidos a título de sinal, ou seja, o montante de HKD\$11.918.000,00, equivalente a MOP\$12.275.540,00 (doze milhões duzentas e setenta e cinco mil quinhentas e quarenta patacas), acrescido de juros de 9,75% ao ano, a contar de 19 de Dezembro de 2018 até integral pagamento. A este montante (HKD\$11.918.000,00 + jures até integral pagamento) deve ser subtraído o valor de HKD\$3.673.876,19, que a R. C pagou ao D.”

O Tribunal *a quo* fundamentou a sua decisão nos seguintes termos:

“(…)

Os autores tiveram ainda despesas com o empréstimo bancário que contraíram ao Banco da D, pois que se provou que pediram MOP4.208.520,00 (ponto 41. dos factos provados) e que a ré só reembolsou HKD3.673.876,19 (ponto 42. dos factos provados). Essas despesas são dano para os autores, embora também se desconheça o montante concreto, designadamente os juros remuneratórios pagos pelos autores, montante que deve também ser ponderado segundo juízos de equidade, nos termos do disposto no art. 560º, nº 6 do CC.

O dano dos autores será, então, o correspondente à privação da disponibilidade da fracção entre a data em que a ré deveria entregar e a data em que a poderão receber da sociedade comercial H, S.A. (interesse contratual positivo) e às despesas que tiveram com a contração e a amortização parcial do empréstimo bancário (interesse contratual negativo). No que tange ao interesse contratual positivo trata-se de uma situação semelhante à mora e não ao incumprimento definitivo, pois que os autores poderão adquirir uma fracção como pretendiam, mas mais tarde do que acordaram.

Os autores pagaram aos cedentes a quantia de HKD8.162.200,00 com empréstimo bancário de HKD4.085.941,75, correspondente a MOP4.208.520,00, pelo que pagaram com “capital próprio” de HKD4.076.258,25. Somando esta última quantia à que os autores pagaram para amortização do empréstimo bancário e que aqui se desconhece, o resultado corresponde ao total de que os autores estão desembolsados.

Desta forma, o dano dos autores com nexos de causalidade com a impossibilidade da prestação da ré é actualmente:

- HKD4.076.258,25 de capital próprio desembolsado;
- Quantia desconhecida paga pelos autores ao Banco para amortização de crédito bancário;
- Privação da disponibilidade da fracção entre a data que lhes deveria ter sido entregue pela ré e a data em que lhes poderá ser entregue a “habitação para troca” .

Em relação a estes dois últimos danos não é possível averiguar o seu valor exacto, pelo que, nos termos do disposto no art. 560º, nº 6 do CC, deve tal valor ser

encontrado segundo juízos de equidade. Considera-se respeitador da equidade fixar o dano da amortização bancária em HKD1.500.000,00 e o dano da privação da disponibilidade da fracção em HKD1.000.000,00.

Desta forma, o dano dos autores seria de HKD6.576.258,25.

Porém, se a ré cumprisse, os autores pagariam pela fracção o preço de HKD8.162.200,00 que acordaram com os cedente e efectivamente lhes pagaram. Mas se adquirirem da sociedade H só pagarão HKD5.959.000,00, pelo que terão uma "poupança" de HKD2.203.200,00 fazendo descer o referido dano para HKD4.373.058,25.

Se em consequência da resolução do contrato for devolvida aos autores a quantia que os cedentes pagaram à ré a título de sinal (HKD\$4.886.380,00) e se lhes for paga igual quantia a título de indemnização, receberão HKD9.772.760,00, quantia que é manifestamente superior ao seu dano efectivo, sendo manifestamente excessiva para sancionar a leve culpa da ré e para ressarcir os danos efectivamente sofridos pelos autores¹⁸.

O Venerando Tribunal de Segunda Instância já apreciou caso com algumas semelhanças com o presente, embora a ali autora tivesse feito o seu pagamento no ano de 2015, e considerou que o dano equitativo corresponde à aplicação de uma taxa anual de 3,5% durante 8 anos sobre o valor efectivamente pago pela autora¹⁹.

Assim, tudo ponderado, designadamente que a culpa da ré é diminuta e que o valor da indemnização não deve ser inferior ao dano efectivo e deve ainda permitir que o sinal cumpra a sua função penitencial, afigura-se equitativo fixar em HKD6.500.000,00 o valor da indemnização a cargo da ré em consequência da impossibilidade superveniente da sua prestação devida no âmbito do contrato que celebrou com os autores.

Uma vez que, em consequência da resolução contratual, a ré deve devolver

¹⁸ Nas suas alegações de Direito, os autores defendem que o sinal prestado é de HKD5.959.000,00. Se for considerado este valor, maior será a diferença entre o valor da indemnização predeterminada pelo valor do sinal em relação ao dano efectivo e mais claro será que é manifestamente excessiva aquela indemnização predeterminada e que deve ser reduzida por juízos de equidade. Não releva, pois, considerar HKD5.959.000,00 como sendo o valor do sinal prestado. No entanto, sempre se dirá que os autores apelam ao regime da cessão da posição contratual para defenderem que o desconto feito pela ré ao cedente não lhes é oponível, mas crê-se que não é de oponibilidade que se trata, mas de qualificação do que seja o sinal prestado e considera-se que o sinal é, nesta sede, a coisa que a ré tem em seu poder para garantia do cumprimento da contraparte contratual e essa coisa, que a ré pode fazer sua se a contraparte não cumprir, é apenas HKD\$4.886.380,00, pelo que o sinal é apenas esta quantia.

¹⁹ Acórdão do Venerando TSI n.º 22/2024, de 9/5/2024, Relator: Dr. Ho Wai Neng, acessível em www.court.gov.mo.

aos autores a quantia que recebeu dos cedentes (HKD\$4.886.380,00), em rigor, a indemnização a fixar é de HKD1.613.620,00.

*

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

A redução equitativa da indemnização requer a certeza de que a indemnização determinada pelo valor do sinal é manifestamente excessiva em relação ao dano efectivo.

Em consequência da impossibilidade da prestação da ré, os autores têm o direito de receber do Governo de Macau uma fracção idêntica à que pretendiam adquirir da ré e por preço idêntico ao acordado com a ré (HKD5.959.000,00)²⁰.

Os autores tinham o direito de adquirir à ré a fracção prometida sem ter que pagar nada mais do que já pagaram aos cedentes e, para adquirirem a habitação para troca, terão de pagar o preço igual ao que os cedentes acordaram com a ré, sem desconto.

Os autores estão privados há vários anos da fracção autónoma prometida pela ré e continuarão privados dela durante tempo presentemente desconhecido. Essa privação é inegavelmente um dano, embora se desconheça o montante, o qual deve ser ponderado segundo juízos de equidade, nos termos do disposto no art. 560º, nº 6 do CC.

Os autores tiveram ainda despesas com o empréstimo bancário que contraíram ao Banco da D, pois que se provou que pediram MOP4.208.520,00 (ponto 41. dos factos provados) e que a ré só reembolsou HKD3.673.876,19 (ponto 42. dos factos provados). Essas despesas são dano para os autores, embora também se desconheça o montante concreto, designadamente os juros remuneratórios pagos pelos autores, montante que deve também ser ponderado segundo juízos de equidade, nos termos do disposto no art. 560º, nº 6 do CC.

²⁰ A fls. 1779 verso fez-se constar um esclarecimento à decisão da matéria de facto quesitada sob o ponto 74º da base instrutória no sentido de os autores terem desistido da sua candidatura à aquisição de uma fracção autónoma ao abrigo da Lei n.º 8/2019, de 12 de Abril, por via do Despacho do CE de 30/5. Este facto de desistência da candidatura não pode ser aqui considerado como fundamento da decisão a proferir, uma vez que não se trata de facto instrumental e não ingressou nos autos por qualquer uma das vias processualmente admissíveis. Porém, sem que se conheçam as razões que o determinaram, tal facto tem de considerar-se como sendo do livre arbítrio dos autores e, como tal, estes não podem prevalecer-se de todos os seus efeitos.

O dano dos autores será, então, o correspondente à privação da disponibilidade da fracção entre a data em que a ré deveria entregar e a data em que a poderão receber da sociedade comercial H, S.A. (interesse contratual positivo) e às despesas que tiveram com a contração e a amortização parcial do empréstimo bancário (interesse contratual negativo). No que tange ao interesse contratual positivo trata-se de uma situação semelhante à mora e não ao incumprimento definitivo, pois que os autores poderão adquirir uma fracção como pretendiam, mas mais tarde do que acordaram.

Os autores pagaram aos cedentes a quantia de HKD8.162.200,00 com empréstimo bancário de HKD4.085.941,75, correspondente a MOP4.208.520,00, pelo que pagaram com “capital próprio” de HKD4.076.258,25. Somando esta última quantia à que os autores pagaram para amortização do empréstimo bancário e que aqui se desconhece, o resultado corresponde ao total de que os autores estão desembolsados.

Desta forma, o dano dos autores com nexo de causalidade com a impossibilidade da prestação da ré é actualmente:

- HKD4.076.258,25 de capital próprio desembolsado;
- Quantia desconhecida paga pelos autores ao Banco para amortização de crédito bancário;
- Privação da disponibilidade da fracção entre a data que lhes deveria ter sido entregue pela ré e a data em que lhes poderá ser entregue a “habitação para troca” .

Em relação a estes dois últimos danos não é possível averiguar o seu valor exacto, pelo que, nos termos do disposto no art. 560º, nº 6 do CC, deve tal valor ser encontrado segundo juízos de equidade. Considera-se respeitador da equidade fixar o dano da amortização bancária em HKD1.500.000,00 e o dano da privação da disponibilidade da fracção em HKD1.000.000,00.

Desta forma, o dano dos autores seria de HKD6.576.258,25.

Porém, se a ré cumprisse, os autores pagariam pela fracção o preço de HKD8.162.200,00 que acordaram com os cedente e efectivamente lhes pagaram. Mas se adquirirem da sociedade H só pagarão HKD5.959.000,00, pelo que terão uma “poupança” de HKD2.203.200,00 fazendo descer o referido dano para HKD4.373.058,25.

Se em consequência da resolução do contrato for devolvida aos autores a quantia que os cedentes pagaram à ré a título de sinal (HKD\$4.886.380,00) e se lhes for paga igual quantia a título de indemnização, receberão HKD9.772.760,00, quantia que é manifestamente superior ao seu dano efectivo, sendo manifestamente excessiva para sancionar a leve culpa da ré e para ressarcir os danos efectivamente sofridos pelos autores²¹.

O Venerando Tribunal de Segunda Instância já apreciou caso com algumas semelhanças com o presente, embora a ali autora tivesse feito o seu pagamento no ano de 2015, e considerou que o dano equitativo corresponde à aplicação de uma taxa anual de 3,5% durante 8 anos sobre o valor efectivamente pago pela autora²².

Assim, tudo ponderado, designadamente que a culpa da ré é diminuta e que o valor da indemnização não deve ser inferior ao dano efectivo e deve ainda permitir que o sinal cumpra a sua função penitencial, afigura-se equitativo fixar em HKD6.500.000,00 o valor da indemnização a cargo da ré em consequência da impossibilidade superveniente da sua prestação devida no âmbito do contrato que celebrou com os autores.

Uma vez que, em consequência da resolução contratual, a ré deve devolver aos autores a quantia que recebeu dos cedentes (HKD\$4.886.380,00), em rigor, a indemnização a fixar é de HKD1.613.620,00.

Ora, face à argumentação acima transcrita, entendemos que a decisão está bem fundamentada e representa uma aplicação correcta do Direito neste ponto, já que tem sido esta solução que vem a sendo defendida por este TSI nesta matéria, motivo pelo qual, na ausência de vícios invalidantes, ao abrigo do artigo 631º/5 do CPC, **é de manter a decisão recorrida, julgando-se improcedente o**

²¹ Nas suas alegações de Direito, os autores defendem que o sinal prestado é de HKD5.959.000,00. Se for considerado este valor, maior será a diferença entre o valor da indemnização predeterminada pelo valor do sinal em relação ao dano efectivo e mais claro será que é manifestamente excessiva aquela indemnização predeterminada e que deve ser reduzida por juízos de equidade. Não releva, pois, considerar HKD5.959.000,00 como sendo o valor do sinal prestado. No entanto, sempre se dirá que os autores apelam ao regime da cessão da posição contratual para defenderem que o desconto feito pela ré ao cedente não lhes é oponível, mas crê-se que não é de oponibilidade que se trata, mas de qualificação do que seja o sinal prestado e considera-se que o sinal é, nesta sede, a coisa que a ré tem em seu poder para garantia do cumprimento da contraparte contratual e essa coisa, que a ré pode fazer sua se a contraparte não cumprir, é apenas HKD\$4.886.380,00, pelo que o sinal é apenas esta quantia.

²² Acórdão do Venerando TSI n° 22/2024, de 9/5/2024, Relator: Dr. Ho Wai Neng, acessível em www.court.gov.mo.

recurso interposto pelos Autores nesta parte.

*

Relativamente à argumentação tecida pelo Tribunal recorrido neste ponto, importa destacar ainda os seguintes aspectos:

a) – Em 23/03/2011 o contrato-promess foi celebrado (fls. 27-29);

– A cláusula 10ª estipula: “**1200 dias de sol e trabalho (sem contar os domingos, feriados e dias de chuva) após a construção do primeiro piso, só a partir dessa data entrando a Recorrente em mora**”.

b) – Feitas as contas à luz do critério fixado na citada cláusula 10ª (em regra, cada mês tem 22 dias úteis (de trabalho), um ano tem 262 dias úteis, portanto, $1200\text{dias}/262 \text{ (dias)} = 5 \text{ (anos)}$). Ou seja, a Ré deveria entregar os imóveis em 2016 se tudo corresse bem.

c) – Em 29/01/2016 foi publicado no BO o despacho que declarou a caducidade do terreno;

d) – Em 23/05/2018 pelo TUI foi proferido o acórdão que negou provimento ao recurso contencioso interposto pela Ré.

Ou seja, o tempo mais cedo possível para calcular as indemnizações devia ser a partir do ano 2016. Nestes termos, existe um período de cerca de 5 anos relativamente ao qual a Autora não pode reclamar juros moratórios. Ou seja, usando o raciocínio seguido este TSI, desde a data da celebração do contrato-promessa até ao momento em que se verifica a impossibilidade de prestação definitiva, há-de descontar tal período de 5 anos, portanto, o período de 2011 a 2018, se se considerasse que a Autora ficava privada de gozo do imóvel, só se contam 2 anos.

Na sequência de argumentação acima por nós tecida, por força do acordo à luz do qual a Ré gozava de 1200 dias úteis para cumprir as obrigações

contratuais, os juros calculados não devem reportar-se a 12 anos, mais sim 7 ou 8 anos ao máximo, pelo que o o valor da indemnização equitativa do interesse contratual positivo não deve ser tão elevado nos termos reclamados pelos Autores, nomeadamente no que se refere à perda de “interesses” pela privação de fundos pela Ré.

Eis um valor que pode servir de referência.

*

Por último, sobre ainda uma outra questão levantada pelos Recorrentes, acrescentemos ainda o seguinte:

Conforme os factos provados constantes dos quesitos 73º a 77º, ou seja, os Autores chegaram a candidatar-se a uma fracção autónoma de “compensação”, pedido este que foi deferido, mas os mesmos não pagaram a prestação no prazo fixado, o que significa que eles acabaram por desistir da pretensão.

Pergunta-se, quem deve assumir as consequência de tal desistência?

O que pode acontecer também nas seguintes situações: por exemplo, num caso de acidente de viação, o lesado recusou ir ao hospital para ser observado medicamente, mas quer indemnizações, o autor do facto danoso ou a companhia de seguros pagaria assim tudo aquilo que é reclamado pelo lesado? Certamente a resposta é NEGATIVA!

O mesmo raciocínio aplica-se ao caso dos autos, pois:

a) – Conforme o que ficou provado e à luz do conteúdo dos quesitos 73º a 77º, só aqueles que satisfazem os respectivos requisitos é que são admitidos a candidatar-se a fracções autónomas de “compensação”, os Autores são uns deles;

b) – O preço para vender tais fracções é indexado aos valores dos contratos-promessas anteriormente celebrado com a Ré, ou seja, o preço é relativamente baixo; mesmo assim os Autores não quiseram pois acabaram por desistir da sua pretensão;

c) – Tal plano de “compensação” visa assegurar que os anteriores promitentes-compradores possam adquirir as fracções autónomas nas condições mais menos iguais, e não visa que os promitentes-compradores venham a ganhar “fortunas”, ou fiquem enriquecidos a barato!

d) – Como foram os Autores que voluntariamente (*por não existir provas que apontem para o sentido contrário, ex. por dificuldade económica dos Autores ou outras circunstâncias atendíveis*) desistiram do plano de adquirir fracções autónomas de “compensação”, nesta sede, na sede de ponderar as indemnizações que ela tem direito, tal circunstância há de ser levada à ponderação, sob pena de dupla-sancionar outra parte que é a Ré.

e) – Mais concretamente analisada a situação, se os Autores tivessem oportunidade de adquirir uma fracção autónoma nas condições semelhantes, embora mais tarde, mas por vontade deles isso não concretizou, não há incumprimento do acordo, o que há é cumprimento em mora, o que justifica assim lançar mão do mecanismo de reduzir a indemnização por equidade, não sendo de aplicar automaticamente mecanismo de restituição do sinal em dobro. O que veio a reforçar e justificar a posição de reduzir a indemnização nos termos assumidos pelo Tribunal recorrido.

f) – Pelo que, para além de restituir quantia que a Ré recebeu da Autora, aquela deve pagar ainda uma indemnização equitativamente fixado pelo Tribunal, neste caso, entendemos que o valor fixado é justo e não merece reparo.

*

Quanto ao demais, é de verificar-se que nesta parte, todas as questões levantadas pelas partes já foram objecto de reflexões e decisões por parte do Tribunal recorrido, nesta sede de recurso, concluímos que, em face da argumentação acima transcrita, o Tribunal *a quo* fez uma análise ponderada dos factos e uma aplicação correcta das normas jurídicas aplicáveis, tendo proferido uma decisão conscienciosa e legalmente fundamentada, motivo pelo qual, ao abrigo do disposto no artigo 631º/5 do CPC, é de manter a sentença recorrida.

*

Face ao exposto, é de negar provimento aos recursos interpostos pelos Autores, mantendo-se a sentença recorrida.

*

Síntese conclusiva:

I - A qualificação jurídica que as partes fazem dos factos a que cabe aplicar o Direito não vincula o tribunal (art. 567º do CPC), qualificação esta que determina o regime jurídico aplicável à relação contratual. No caso dos autos está em causa a aplicabilidade ou a inaplicabilidade da presunção legal de que é sinal toda a quantia entregue pelo promitente comprador ao promitente vendedor em cumprimento do contrato-promessa de compra e venda (art. 435º do CCM).

II - A qualificação do contrato tem essencialmente por base a vontade negocial das partes plasmada no clausulado concretamente acordado relativamente às prestações a que se pretenderam vincular. É feita por comparação ou subsunção, tendo em conta os elementos do concreto contrato a qualificar e os elementos dos diversos tipos contratuais.

III - A prestação característica do contrato-promessa é a celebração de outro contrato, o contrato prometido. As partes comprometem-se a celebrar outro

contrato (art. 404º do CCM). Nos factos provados faz-se referência conclusiva à expressão “promessa de venda”. No entanto esta referência não é decisiva, pois que a qualificação do contrato é questão de direito e não de facto. Numa situação em que, tal como se detecta no caso dos autos, se desconhece a vontade real das partes e estas a exteriorizaram por escrito em termos moldáveis (*porque se usam expressões diversas, tais como “contrato-promessa de compra e venda” “prometer comprar e “prometida venda”, “promitente-vendedor” e “promitente-comprador”*), a declaração das vontades negociais vale com o sentido que lhe atribuiria o normal declaratório colocado na posição do real declaratório (art. 228º do CCM).

IV – O sinal é um elemento eventual do conteúdo do negócio jurídico, sendo nesta perspectiva, em essência, uma estipulação contratual, uma cláusula negocial. Seja qual for a qualificação que lhe seja dada, o sinal é sempre também uma convenção das partes contratantes. Depende, pois, da existência de vontades negociais concordantes. Para se concluir se foi ou não estipulado sinal é necessário interpretar as declarações negociais das partes contratantes.

V - No caso do contrato-promessa de compra e venda, como ocorre na situação *sub judice*, a parte que se quiser prevalecer da existência de sinal beneficia da presunção legal inserta no art. 441º do CCM que diz que se presume “que tem carácter de sinal toda a quantia entregue pelo promitente-comprador ao promitente-vendedor, ainda que a título de antecipação ou princípio de pagamento do preço”. Ora, quem tem a seu favor uma presunção legal, está dispensado de provar o facto a que ela conduz, sendo a parte contrária que tem de provar o facto contrário ao facto presumido (art. 343º, nºs 1 e 2 do CCM).

VI - O artigo 801º/-1 do CCM manda que “a pedido do devedor, a pena

convencional pode ser reduzida pelo tribunal, de acordo com a equidade, quando for manifestamente excessiva, ainda que por causa superveniente...”, normativo este que rege directamente a cláusula penal, a pena convencionada pelas partes para sancionar o incumprimento. É aplicável ao sinal com as necessárias adaptações, sendo que o sinal, mesmo sendo confirmatório, também funciona, ainda que supletivamente, como pena aplicável ao incumprimento.

VII - É de sublinhar que o julgamento segundo a equidade é sempre o produto de uma decisão humana que visará ordenar o problema perante um conjunto articulado de proposições objectivas. A equidade não remete, de modo algum, para o simples entendimento pessoal do juiz ou para a sua íntima convicção, afastando-se decisivamente do puro arbítrio judicial, não estando igualmente em causa, na decisão segundo o critério não normativo da equidade, uma apreciação intuitiva puramente individual, mas antes racional e objectivável. A racionalidade e a objectivação dessa apreciação pressupõe a aquisição da indispensável base de facto.

VIII - Por regra, a indemnização fundada no incumprimento definitivo, que se cumula com a resolução, respeita apenas ao chamado interesse contratual negativo ou de confiança, visando colocar o credor prejudicado na situação em que estaria se não tivesse sido celebrado o contrato, e não naquela em que se acharia se o contrato tivesse sido cumprido. Nesta óptica, o regime de restituição do sinal em dobro em matéria de contrato-promessa pode classificar-se como um regime especial.

*

Tudo visto e analisado, resta decidir.

* * *

V – DECISÃO

Em face de todo o que fica exposto e justificado, os juízes do Tribunal de 2ª Instância **acordam em negar provimento aos recursos interpostos pelos Recorrentes/Autores e pela Ré, respectivamente, mantendo-se a sentença recorrida.**

*

Custas pelos Recorrentes (Autores e Ré) em partes iguais.

*

Registe e Notifique.

*

RAEM, 23 de Abril de 2026.

Fong Man Chong
(Relator)

Choi Mou Pan
(1º Juiz-Adjunto)

Tam Hio Wa
(2º Juiz-Adjunto)