

Processo n.º 81/2026 (Autos de recurso jurisdicional em matéria cível)

Decisão recorrida proferida no processo nº CV4-18-0016-CAO

Relator: Jerónimo A. Gonçalves Santos

Data: 09 de Julho de 2026

Descritores:

- Redução equitativa da indemnização predeterminada pelo valor do sinal prestado em caso de impossibilidade da prestação do promitente-vendedor por causa que lhe é imputável.
- Início da contagem de juros moratórios em consequência de mora no cumprimento da obrigação de indemnizar.

SUMÁRIO

1 – A indemnização dos danos que o credor que constituiu sinal sofre em resultado da impossibilidade superveniente da prestação do devedor que recebeu sinal, no caso de a causa da impossibilidade ser imputável ao mesmo devedor, deve, em princípio, corresponder ao valor do sinal em dobro.

2 – Porém, se o valor do sinal dobrado for manifestamente excessivo para ressarcir os danos efectivamente sofridos pelo credor e para sancionar a culpa do devedor pela causa da impossibilidade da sua prestação, pode aquela indemnização ser fixada em montante inferior ao dobro do sinal, mas nunca em montante inferior ao valor dos danos efectivamente sofridos pelo credor.

3 – O nosso sistema de responsabilidade civil assenta na culpa do responsável e a indemnização moratória também pressupõe a culpa do devedor relapso. Com efeito, nos termos do art. 793º do CC, a mora constitui o devedor no dever de indemnizar e o devedor considera-se em mora quando, “por causa que lhe seja imputável” a título de culpa, a prestação não foi efectuada no tempo devido.

4 - A culpa é, *in casu*, um juízo de censura dirigido ao devedor por ainda não ter cumprido a sua obrigação de pagar indemnização, se, no seu lugar, um bom pai de família já teria cumprido essa obrigação (arts. 788º, nº 2 e 480º, nº 2 do CC).

5 - O devedor só pode ser censurado por não cumprir atempadamente a sua prestação se conhecer ou não dever ignorar a “dimensão” da mesma prestação. Nos

casos em que não conhece nem tem o dever de conhecer as características relevantes da prestação a seu cargo, não está em condições de cumprir, não pode ser censurado por atrasar o cumprimento e, por isso, não se considera em mora nem tem obrigação de indemnização moratória.

6 - A indemnização moratória pressupõe a mora (culposa, portanto) do devedor e esta só ocorre com a interpelação do devedor no que respeita às obrigações puras e líquidas que não provenham de facto ilícito e com a liquidação quanto às obrigações ilíquidas cuja falta de liquidez não seja imputável ao devedor.

7 - Se o devedor não pode conhecer o *quantum* da prestação ilíquida, não pode ser censurado por estar em mora, excepto se a falta de liquidez lhe é imputável.

8 - Quando o *quantum* da obrigação de indemnizar é liquidado por redução equitativa do valor do sinal, o credor não pode saber esse *quantum* enquanto o tribunal o não fixar nos termos do disposto no art. 801º do CC, o qual dispõe que “a pena convencional pode ser reduzida pelo tribunal, de acordo com a equidade”. Isto quer dizer que enquanto o tribunal não fizer o seu juízo equitativo não pode o devedor saber o montante da sua obrigação de indemnizar e não pode ser censurado por atrasar o pagamento relativamente ao momento em que lhe é pedido por interpelação do credor, ainda que esta interpelação ocorra com a citação.

Jerónimo Alberto Gonçalves Santos

Processo nº 81/2026

Recorrentes: **Sociedade de Importação e Exportação (A) Lda. ((A)洋行有限公司)**
 (B) e (C)
Recorridos: **Os mesmos**

Acordam no Tribunal de Segunda Instância da RAEM

I – RELATÓRIO.

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

(B) e (C), alegando que adquiriram a posição contratual de promitente-comprador num contrato-promessa de compra e venda de um imóvel onde a **Sociedade de Importação e Exportação (A) Lda. ((A)洋行有限公司)** era promitente-vendedora e que esta está impossibilitada de cumprir, instauraram acção sob a forma ordinária de processo comum de declaração pedindo que o referido contrato-promessa seja declarado resolvido por impossibilidade superveniente da prestação a cargo da ré e que esta seja condenada a pagar-lhes, em dobro, a título de indemnização, o sinal que recebeu, acrescido de juros de mora contados desde a citação.

A referida “**Sociedade (A)**” contestou a referida acção onde era ré e, entre o mais agora não relevante, disse que, caso se entenda que tem obrigação de indemnizar, esta obrigação não deve corresponder ao sinal em dobro, mas ser reduzida segundo juízos de equidade, uma vez que a sua culpa sempre será diminuta e, por causa da impossibilidade da sua prestação, os autores adquiriram do Governo da RAEM o direito de adquirir imóvel idêntico ao prometido e por preço também idêntico ao acordado.

Realizado julgamento, foi depois proferida sentença a fls. 1938 a 1950 que:

- declarou resolvido o contrato-promessa por impossibilidade da prestação da ré por causa que lhe é imputável e;

- condenou a ré a restituir aos autores o sinal que recebera e a indemnizar os autores em montante julgado equitativo correspondente a 40% do valor do sinal, com juros de mora contados desde 12 de Novembro de 2019 sobre a quantia resultante de 1,4 vezes o sinal com dedução de HKD3.506.409,53 que a ré pagou a terceiro em nome e por conta dos autores.

Os autores não concordam com a redução da indemnização para montante inferior ao valor do sinal dizendo que não poderão adquirir a “fracção para troca” por não poderem pagar o respectivo preço e a ré não concorda que os juros sejam devidos desde a data da citação por considerarem que são devidos apenas desde a data da sentença, uma vez que a sua obrigação é ilíquida.

Com tais fundamentos de discordância da referida sentença, interpuseram o presente recurso pretendendo que a decisão recorrida seja revogada e substituída por outra que não reduza a indemnização e a fixe no valor do sinal (pretensão de recurso dos autores recorrentes) e que determine a contagem de juros de mora apenas desde a data da prolação da mesma sentença (pretensão de recurso da ré recorrente).

2. Questões a decidir.

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

Assim, considerando que:

- Não se encontram questões a conhecer oficiosamente;
- Não foi impugnada a decisão da matéria de facto;
- Não foi impugnada a decisão sobre a resolução do contrato;
- Não foi impugnada a decisão na parte em que considerou existir obrigação de indemnizar;
- Não foi impugnada a decisão sobre a taxa de juros moratórios, mas apenas a data do início da contagem de juros.

Cabe então decidir se:

- deve a indemnização ser reduzida por juízos de equidade para montante inferior ao valor do sinal e se;
- os juros de mora devem ser contados desde a data da citação ou desde a data da sentença recorrida.

II – FUNDAMENTAÇÃO.

a) Motivação de facto.

A sentença recorrida considerou provados os seguintes factos:

1. A ré foi concessionária de um terreno onde, para fins comerciais, pretendia construir um imóvel constituído por várias fracções autónomas.
2. Por acordo escrito em 14 de Março de 2011 que se mostra junto a fls. 30 a 33 dos autos e cujo teor aqui se dá por reproduzido, a ré prometeu vender a (D) por preço não inferior a HKD5 160 800,00 uma das fracções autónomas do imóvel que pretendia construir, tendo o promitente-comprador pago à ré o montante acordado como preço da prometida venda. (Alínea B) dos factos assentes)
3. Em 13 de Novembro de 2012 os autores, com o consentimento da primeira ré, celebraram com (D) e com a esposa deste um acordo cujo teor consta de fls. 52 dos autos e aqui se dá por reproduzido, no qual estes declararam ceder aos autores, por preço já recebido, a posição contratual que detinham no acordo referido em B). (Alínea C) dos factos assentes)
4. Em 18/09/2018 a ré pagou ao Banco da China a quantia de HKD\$3.506.409,53 que os autores haviam pedido emprestada ao referido Banco para aquisição da posição contratual referida em C) e a qual ainda não haviam restituído. (Alínea D) dos factos assentes)
5. Presentemente a ré já não é concessionária do referido terreno. (Alínea E))
6. A concessão terminou porque foi declarada a sua caducidade com fundamento no facto de a ré não ter procedido ao aproveitamento do terreno

- concessionado no respectivo prazo de aproveitamento de 25 anos que terminou em 25 de Dezembro de 2015. (Alínea F) dos factos assentes)
7. Os autores já declararam à ré que consideravam resolvido o contrato referido em B) por considerarem existir impossibilidade definitiva do seu cumprimento por culpa da ré. (Alínea G) dos factos assentes)
 8. O preço acordado referido em B) foi de HKD6.450.000,00. (Q. 1.º)
 9. O Banco da China declarou sub-rogar a ré nos direitos que tinha sobre os autores relativos ao empréstimo referido em D). (Resposta ao quesito 2.º)
 10. Em 4 Dezembro de 2012, os Autores apresentaram na Direcção dos Serviços de Finanças a declaração para liquidação do imposto do selo devido pela transacção, no valor de HKD3.225.000,00 para cada e HKD6.450.000,00 no total, correspondente ao valor do contrato que lhes fora cedido. (Q. 8.º)
 11. A Direcção dos Serviços de Finanças liquidou respectivamente o imposto do selo devido em MOP33,007.00 para o Autor (C) e MOP48,757.00 para a Autora (B). (Resposta ao quesito 9.º)
 12. 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.
 13. Tal requerimento foi deferido. (Resposta ao quesito 11.º)
 14. Tal fracção é de tipologia, área e preço equivalentes à fracção que constitui o objecto do contrato em causa nos presentes autos e está a ser construída no terreno que foi concessionado à Ré. (Resposta ao quesito 12.º)
 15. Os Autores apenas poderão receber do Governo tal fracção, nas condições descritas, apenas porque foi comprador, nos termos do contrato dos autos, de uma fracção autónoma à Ré, que seria construída no mesmo terreno.
 16. Ainda no dia 13 de Novembro de 2012, os Autores celebraram com a Ré e o Banco da China um contrato tripartido, nos termos do qual as partes declaram que o preço acordado de HKD6.450.000,00 já foi integralmente pago e os Autores prometem hipotecar a fracção C28 ao banco, para garantia de um empréstimo de MOP4.229.150,00, por este concedido. (Q. 15.º)
 17. Os Autores deveriam proceder ao pagamento da 1.ª prestação relativa à

habitação para troca junto da Macau Renovação Urbana, SA até ao dia 15/03/2024. (Resposta ao quesito 16.º)

18. Até à presente data, os Autores não procederam a qualquer pagamento junto da Macau Renovação Urbana SA em relação à fracção substituição. (Q. 17.º)

b) Motivação de Direito.

I. Da redução equitativa da indemnização.

A indemnização dos danos que o credor que constituiu sinal sofre em resultado da impossibilidade superveniente da prestação do devedor que recebeu sinal, no caso de a causa da impossibilidade ser imputável ao mesmo devedor, deve corresponder ao valor do sinal em dobro¹. Porém, se o valor do sinal dobrado for manifestamente excessivo para ressarcir os danos efectivamente sofridos pelo credor e para sancionar a culpa do devedor pela causa da impossibilidade da sua prestação, pode aquela indemnização ser fixada em montante inferior ao dobro do sinal, mas nunca em montante inferior ao valor dos danos efectivamente sofridos pelo credor. É o que resulta do disposto nos arts. 436º e 801º do CC.

No caso dos autos, uma vez que os autores, por causa da impossibilidade da prestação da ré, adquiriram o direito de receber uma prestação idêntica à que receberiam da ré, o dano dos autores é apenas a privação temporária da prestação da ré entre a data em que a ré deveria prestar e a data em que efectivamente irão receber a “prestação sucedânea” ou “fracção para troca”. Com efeito, não está demonstrado nos autos que os autores se viram impossibilitados de adquirir a “fracção para troca” por incapacidade financeira, como referem nas suas alegações de recurso.

Ora, sendo o valor do sinal HKD6.450.000,00, mesmo que os autores recebam a prestação (fracção autónoma de prédio urbano) 15 anos mais tarde do que deveriam receber da ré, afigura-se que não obteriam nesse período de tempo o valor do sinal em receitas advindas da fruição ou da disposição da fracção em causa

¹ Não releva aqui a solução a dar à questão de saber qual o título de aquisição do direito à prestação que deve prevalecer no caso de haver mais de um título aquisitivo da mesma prestação. Os autores têm dois títulos de aquisição para o mesmo direito (direito à restituição do sinal prestado): a resolução do contrato e a indemnização do interesse contratual negativo, não relevando aqui escolher qual prevalece.

ou em poupanças advindas do uso da mesma fracção. Afigura-se que nem sequer obteriam 40% do valor do sinal.

Por outro lado, nada aponta nos autos para culpa grave da devedora da prestação impossibilitada.

Considerando que os autores pagaram HKD5.160.800,00 para adquirirem a sua posição contratual, pagaram imposto do selo (MOP33,007.00 e MOP48,757.00) e ficaram privados da fracção por vários anos e considerando que não está demonstrado que seja grave a culpa da ré, não merece censura a redução da indemnização feita na sentença recorrida para HKD2.580.000,00 (40% do valor do sinal prestado), razão por que a mesma deve ser confirmada nesta parte, improcedendo o recurso dos autores.

II. Do início da contagem dos juros de mora.

A sentença recorrida condenou a ré recorrente a pagar juros de mora contados à taxa legal desde 12 de Novembro de 2019 (data posterior à da citação, devido a prescrição parcial) e a mesma recorrente impugna esta decisão pretendendo que os juros apenas iniciem a sua contagem na data em que foi proferida a sentença recorrida dizendo que, devendo a indemnização ser fixada por equidade, a obrigação de indemnizar não é líquida e só se tornaria líquida com a prolação da sentença recorrida.

O nosso sistema de responsabilidade civil “ainda” é assente na culpa do responsável e a indemnização moratória também pressupõe a culpa do devedor relapso. Com efeito, nos termos do art. 793º do CC, a mora constitui o devedor no dever de indemnizar e o devedor considera-se em mora quando, “por causa que lhe seja imputável” a título de culpa, a prestação não foi efectuada no tempo devido.

A culpa é, *in casu*, um juízo de censura dirigido ao devedor por ainda não ter cumprido a sua obrigação de pagar indemnização, se, no seu lugar, um bom pai de família já teria cumprido essa obrigação (arts. 788º, nº 2 e 480º, nº 2 do CC).

O devedor só pode ser censurado por não cumprir atempadamente a sua prestação se conhecer ou não dever ignorar a dimensão da sua prestação. Nos casos

em que não conhece nem tem o dever de conhecer as características relevantes da prestação a seu cargo, não está em condições de cumprir, não pode ser censurado por atrasar o cumprimento e, por isso, não se considera em mora nem tem obrigação de indemnização moratória.

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

Compreende-se. Se o devedor não pode conhecer o *quantum* da prestação ilíquida, não pode ser censurado por estar em mora, excepto que a falta de liquidez lhe é imputável.

Quando o *quantum* da obrigação de indemnizar é liquidado por redução equitativa do valor do sinal, o credor não pode saber esse *quantum* enquanto o tribunal não fixar nos termos do disposto no art. 801º do CC, o qual dispõe que “a pena convencional pode ser reduzida pelo tribunal, de acordo com a equidade”. Isto quer dizer que enquanto o tribunal não fizer o seu juízo equitativo não pode o devedor saber o montante da sua obrigação de indemnizar e não pode ser censurado por atrasar o pagamento relativamente ao momento em que lhe é pedido por interpelação do credor, ainda que esta interpelação ocorra com a citação.

É certo que o devedor sabe no momento da interpelação que tem que restituir o sinal que recebeu, cujo montante é líquido, e, por isso, a mora relativa ao sinal recebido inicia-se com a interpelação. Mas o devedor não pode saber o valor da indemnização correspondente ao sinal equitativamente reduzido por via judicial, pelo que, quanto a esta indemnização não tem a censura da mora antes da formulação do juízo equitativo.

É também certo que o credor pode recusar o cumprimento parcial da obrigação de indemnização composta pela restituição do sinal em singelo somado à redução equitativa do sinal, mas o devedor não está dispensado de oferecer o cumprimento parcial (art. 753º do CC).

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

Mereceria, pois, parcial procedência esta parte da decisão recorrida (sem prejuízo do que foi decidido quanto à prescrição parcial da obrigação moratória).

Há, porém, que refinar a análise na busca do “justo”.

Pois bem, se a iliquidez não imputável ao devedor impede que lhe seja dirigido um juízo de culpa por não cumprir logo que interpelado, há outra razão para que, em caso de redução equitativa da indemnização predeterminada pelo valor do sinal, a mora do devedor não se inicie antes de feito o juízo equitativo de redução. É que, o juízo equitativo deve ponderar também o tempo em que o credor esteve privado da indemnização por impossibilidade da prestação e o tempo em que o devedor esteve livre do esforço indemnizatório. Com efeito, como se dispõe no lugar paralelo do art. 487º do CC, deve atender-se às circunstâncias do caso.

Ora, a sentença recorrida fez o seu juízo equitativo ponderando que os juros de mora eram devidos desde a data da interpelação com a citação. Se agora em sede de recurso se fixarem os juros de mora para iniciarem a sua contagem em data posterior, estará a alterar-se “para menos” o juízo equitativo feito, sem que este tribunal tenha sido chamado a fazer tal alteração “para menos”, que redundaria em excesso de pronúncia.

Assim, apesar de se considerar que a mora no cumprimento da obrigação de indemnizar fixada por juízo equitativo de redução do valor do sinal só se inicia com a emissão do referido juízo equitativo, não pode proceder o recurso da ré recorrente sob pena de se alterar o juízo equitativo em sentido que não foi solicitado por via de recurso, o que configuraria excesso de pronúncia.

*

III – DECISÃO.

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

Custas relativas aos recursos a cargo dos respectivos recorrentes.

Registe e notifique.

RAEM, 09 de Julho 2026

Jerónimo Alberto Gonçalves Santos
(Relator)

Choi Mou Pan
(Primeiro Juiz-Adjunto)

Fong Man Chong
(Segundo Juiz-Adjunto)