

Processo n.º 955/2025 (Autos de recurso jurisdicional em matéria cível)

Decisão recorrida proferida no processo n.º CV3-19-0032-CAO

Relator: Jerónimo A. Gonçalves Santos

Data: 21 de Maio de 2026

Descritores:

- Imputação ao devedor da causa da impossibilidade superveniente da sua prestação.
- Culpa.
- Sinal e indemnização.
- Indemnização de montante inferior ao valor do sinal fixada por razões de equidade.
- Indemnização de montante correspondente ao dano efectivo por este ser consideravelmente superior ao valor do sinal, o chamado “dano excedente”.
- Nexo de causalidade entre o facto e o dano.
- *Compensatio lucri cum damno*.
- Interpelação e início da contagem de juros de mora.

SUMÁRIO

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

2 – Tendo sido constituído sinal, a indemnização dos danos sofridos pelo promitente-comprador em consequência da impossibilidade superveniente da prestação do promitente-vendedor por causa que a este é imputável deve, em princípio, em caso de resolução do contrato-promessa com fundamento na referida impossibilidade, corresponder ao valor do sinal.

3 – Se o valor do sinal se mostrar manifestamente excessivo para reparar os danos efectivamente sofridos pelo promitente-comprador e para sancionar a culpa do promitente-vendedor pela causa da impossibilidade superveniente da sua prestação, então a indemnização deve ser reduzida por juízos de equidade para montante

inferior ao valor do sinal prestado, que repare o dano efectivamente sofrido e sancione na justa medida a culpa do promitente-vendedor.

4 – Se o valor do dano efectivo do promitente-comprador for consideravelmente superior ao valor do sinal, pode o lesado obter indemnização correspondente ao montante do seu dano efectivo.

5 – Prevendo-se no contrato-promessa a possibilidade de o promitente-comprador ceder a terceiros a sua posição contratual, caso esta seja efectivamente cedida e ocorra impossibilidade superveniente da prestação do promitente-vendedor por causa que a este é imputável, há, em princípio, nexo de causalidade entre a impossibilidade imputável e o dano do adquirente da posição contratual de promitente-comprador decorrente do preço que pagou pela aquisição da posição contratual para celebrar o contrato definitivo cuja celebração se frustrou.

6 – Se, por causa da impossibilidade superveniente da prestação do promitente-vendedor, um terceiro, visando tornar menos onerosa a situação do promitente-vendedor, concede ao promitente-comprador a possibilidade de compra de um bem afim do prometido por preço também afim do prometido, esta vantagem atribuída ao promitente-comprador deve ser ponderada em termos de “*compensatio lucri cum damno*” com vista à determinação do montante da indemnização.

7 – Tendo o lesado o ónus da prova do “*quantum*” do dano que lhe adveio do evento lesivo e tendo o lesante o ónus da prova das vantagens que para o lesado decorreram daquele evento lesivo, o ónus da prova do lesante redundará em mera contraprova, destinada a impedir a prova a cargo do lesado, e não em prova do contrário, destinada a provar que o lesado teve dano inferior ao que alegou.

Jerónimo Alberto Gonçalves Santos

Processo nº 955/2025

Recorrentes: A

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 que D detinha num contrato-promessa de compra e venda que celebrara com a **A Lda. (A 有限公司)**, pelo qual esta sociedade prometeu vender uma fracção de um imóvel que iria construir e onde o referido D pagara o sinal de HKD1.275.000,00;

- Para adquirir essa posição contratual pagaram a quantia total de MOP6.702.029,00, assim fraccionada:

- o preço de HKD6.045.000,00;
- despesas administrativas de HKD400,00;
- despesas de transmissão de HKD42.500,00;
- honorários de advogado no valor de MOP16.450,00;
- comissão de agente imobiliário de HKD180.000,00;
- imposto do selo de MOP229.654,00.

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

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

- a ré “**A**” seja condenada a pagar-lhes indemnização dos danos que tiveram no montante de MOP6.702.029,00, danos esses que excedem o dobro do sinal que a ré recebeu do cedente da posição contratual D, devendo acrescer à quantia indemnizatória juros de mora contados desde 26 de Dezembro de 2015 até integral

pagamento, à taxa legal, acrescida da sobretaxa de 2% correspondente aos juros comerciais.

A referida “A” contestou a referida acção onde era ré. Em síntese, aceitou que ocorre impossibilidade superveniente da prestação a seu cargo, mas disse que não tem obrigação de indemnizar porquanto a sua prestação se tornou impossível por causa que não lhe é imputável, porquanto é imputável à administração pública da RAEM que, por exigências ilegais e atrasos no processo de licenciamento das obras de construção, causou a caducidade da concessão do terreno onde iria ser construída a referida fracção autónoma. Disse ainda que o contrato de que os autores adquiriram posição contratual que nele tinha D não configura contrato-promessa nem a quantia recebida configura sinal. Por fim disse que, caso se entenda que é devida indemnização, esta não deve corresponder ao sinal em dobro, mas ser reduzida segundo juízos de equidade, uma vez que a sua culpa sempre será diminuta.

Realizado julgamento, foi julgado provado, entre o mais, que os autores, por causa do “incumprimento” da ré, iriam receber do Governo uma fracção autónoma de prédio urbano que é equivalente em tipologia, área e preço à fracção que a ré deveria ter construído e entregue como objecto do contrato em causa nos presentes autos (resposta ao quesito 50º da base instrutória).

Foi depois proferida sentença a fls. 1680 a 1704, a qual:

- Considerou que a impossibilidade superveniente da prestação da ré ocorreu por causa que lhe era imputável e que isso determinava a resolução do contrato e a obrigação da ré de indemnizar os autores segundo o regime jurídico do sinal, mas que:

- não havia nexo de causalidade entre a impossibilidade da prestação e o dano decorrente do preço que os autores pagaram pela cessão da posição contratual nem em relação às despesas que suportaram com comissão de agência imobiliária e honorários de advogado, pelo que não eram indemnizáveis;

- As outras despesas que os autores invocaram (MOP273.829,00 – imposto do selo, despesas administrativas e de transferência da posição contratual) não configuram dano consideravelmente superior ao sinal e, por isso, também não são indemnizáveis.

- Declarou resolvido o referido contrato;
- Condenou a ré a indemnizar os autores em montante correspondente ao dobro do sinal prestado (MOP2.626.500,00) e não, como os autores pretendiam, em montante correspondente às despesas que alegaram no montante total de MOP6.702.029,00, nem, como a ré subsidiariamente pretendia, em montante a fixar por juízos de equidade, mas inferior ao sinal prestado;
- Condenou a ré a pagar juros de mora desde a data da citação.

Nem os autores, nem a ré se conformaram com a referida sentença e, por isso, dela interpuseram recurso:

- pretendendo a ré recorrente, que:
 - se julgue que não lhe é imputável a causa da impossibilidade da sua prestação; se considere que o contrato que celebrou não é um contrato-promessa; se considere que não foi prestado sinal, mas apenas antecipação do pagamento do preço acordado;
 - se determine que deve restituir aquilo com que se enriqueceu à custa dos autores e de acordo com as regras do enriquecimento sem causa ou que, caso se conclua que tem obrigação de indemnizar e que recebeu sinal, que esta indemnização seja fixada por juízos de equidade em montante correspondente a 50% do valor de tal sinal;
 - se determine que a contagem de juros de mora se inicia com a sentença e não com a citação.

- pretendendo os autores recorrentes que:

- se altere a decisão proferida sobre a matéria de facto controvertida da base instrutória e se julgue não provado que a fracção que vão receber do Governo da RAEM é equivalente à fracção contratada (quesito 50º da base instrutória);
- se julgue que há nexó de causalidade entre a impossibilidade da prestação e os danos correspondentes ao preço que pagaram para adquirir a posição contratual e correspondentes às despesas que tiveram com serviços de advogado e de agência imobiliária;
- que se considere que esses danos e as demais despesas com imposto do selo e com a transferência da posição contratual são consideravelmente superiores ao valor do sinal e, por isso, indemnizáveis;
- Se revogue a sentença recorrida e se julgue procedente a acção;

Os autores recorrentes responderam ao recurso da ré também recorrente concluindo pela improcedência do mesmo e contrariando as conclusões em que a ré recorrente o fundamentou.

A ré recorrente não respondeu ao recurso dos autores.

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;
- A decisão da matéria de facto que foi impugnada só releva se houver lugar a fixação do montante da indemnização por juízos de equidade;
- Não foi impugnada a decisão sobre a resolução do contrato;

- Não foi impugnada a decisão na parte em que considerou ter ocorrido impossibilidade superveniente da prestação e;

- Não foi negado que haja obrigação de indemnizar se for concluído que a causa daquela impossibilidade é imputável à recorrente;

- Não foi impugnada a decisão sobre a taxa de juros moratórios, mas apenas a data do início da contagem de juros.

Cabe então decidir:

1. - Se a impossibilidade superveniente da prestação da recorrente ocorreu por causa que lhe é imputável (imputabilidade da causa da impossibilidade);

1.1. Sendo-lhe imputável a causa da impossibilidade, haverá que decidir se a obrigação de indemnizar deve determinar-se pelo regime do sinal e para isso a primeira questão a decidir é a de saber se foi estipulado sinal ou se esta estipulação se presume, designadamente por ser de qualificar como contrato-promessa o acordo celebrado (constituição de sinal);

1.1.1. Caso se conclua que não foi estipulado sinal deve a indemnização ser fixada de acordo com as regras gerais.

1.1.2. Caso se conclua que foi estipulado sinal, então caberá decidir se a indemnização deve corresponder ao valor do sinal, como decidiu a sentença recorrida, ou se deve ser ampliada para o valor do dano efectivamente sofrido pelos autores, como estes pretendem, ou se deve ser reduzida por razões de equidade para montante inferior ao valor do sinal. Para isso, impõe-se por lógica jurídica que seja apreciado de imediato se a fixação da indemnização deve ser feita por critérios de equidade ou se deve seguir critérios de decisão determinados pelas regras gerais e abstractas. (aplicabilidade da equidade como critério de decisão).

1.1.2.1.1. Caso se conclua que deve seguir-se a equidade, é necessário:

1.1.2.1.1.1. apreciar e decidir se o tribunal recorrido decidiu bem a questão de facto da equivalência entre a fracção

contratada e “fornecida” pelo Governo, pois que essa questão releva em sede de equidade e apenas em sede de equidade (apreciação da decisão sobre a matéria de facto);

1.1.2.1.1.2. fixar a indemnização segundo a equidade.

1.1.2.1.2. Caso se conclua que a indemnização não deve ser fixada por juízos de equidade, então é inútil conhecer da questão relativa à impugnação da matéria de facto, mas é necessário decidir se o montante da indemnização deve corresponder ao valor do sinal ou se deve ser indemnizado o chamado “dano excedente”. Para isso é necessário;

1.1.2.1.2.1. Appreciar e decidir se há nexos de causalidade em relação aos danos respeitantes ao preço pago pela cessão da posição contratual e às despesas com serviços de advogado e agência imobiliária (nexo de causalidade).

1.1.2.1.2.1.1. Caso se conclua que existe nexo de causalidade, será ainda necessário apreciar e decidir se o dano em causa é de valor consideravelmente superior ao valor do sinal. É que, apesar de o recurso não versar sobre esta questão, ela não foi conhecida pela sentença recorrida por ter sido considerada prejudicada pela solução que deu ao litígio, pelo que, nos termos do disposto no nº 2 do art. 630º do CPC, deve este tribunal de recurso substituir-se ao tribunal recorrido e conhecer da referida questão

1.2. Não sendo imputável à recorrente a causa da impossibilidade da sua prestação, haverá que decidir se ocorre obrigação de restituir o enriquecimento da recorrente à custa do empobrecimento dos autores recorrentes (enriquecimento sem causa).

2. – Desde quando se contam os juros de mora (início da *mora debitoris*).

II – FUNDAMENTAÇÃO.

a) Motivação de facto.

A decisão recorrida considerou provados os seguintes factos:

1. A Ré é uma sociedade por quotas, constituída em Macau, no dia 8 de Fevereiro de 1977, tendo por objecto a exploração das actividades de comércio de importação e exportação, agência de comércio e de transportes, peças de vestuário, têxteis, indústria de etiquetas e de malhas, pintura de vestuários e impressão, produção de bordados, bem como o desenvolvimento imobiliário, obras de construção e reparação de edifícios (vide doc. 1 junto à petição inicial) (facto do artigo 1.º da petição inicial). (alínea A) dos factos assentes)
2. Por Despacho n.º 160/SATOP/90, publicado no 2.º Suplemento ao n.º 52 do Boletim Oficial, de 26 de Dezembro de 1990, alterado pelo Despacho n.º 107/SATOP/91, publicado no Boletim Oficial, n.º 26, de 1 de Julho de 1991, foi concedido à Ré o terreno, a resgatar ao mar, com a área de 60.782m², constituído por 3 lotes com a designação de Lote “O”, para fins habitacionais, Lote “S” para fins habitacionais e Lote “Pa” para fins industriais (facto do artigo 2.º da petição inicial). (alínea B) dos factos assentes)
3. De acordo com a cláusula 2.ª, n.º 1, dos termos da concessão fixados naquele despacho, o prazo de concessão foi fixado em 25 anos, contados a partir da outorga da escritura pública do contrato (facto do artigo 2.º da petição inicial). (alínea C) dos factos assentes)
4. Por Despacho n.º 123/SATOP/93, publicado na II Série do Boletim Oficial n.º 35, de 1 de Setembro de 1993, e nos termos que já tinham sido previstos no Despacho n.º 160/SATOP/90, foi à Ré concedida a parcela de terreno designada por “Pb” destinada a ser anexada à parcela “Pa”, constituindo um lote único com a área global de 67.536m² e destinava-se a viabilizar o projecto de instalação de um “complexo industrial” (facto do artigo 2.º da petição inicial). (alínea D) dos factos assentes)
5. As parcelas “Pa” e “Pb” foram anexadas e o respectivo terreno passou a estar descrito sob o n.º 22380 do Livro B68M, com a designação de Lote “P” (facto do artigo 2.º da petição inicial). (alínea E) dos factos assentes)
6. Pelo Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 19/2006, publicado no Boletim Oficial da RAEM, n.º 9, II Série, de 1 de

Março de 2006, tendo em conta o Estudo Prévio de 2005 e as PAOs de 2004 e 2005, foi acordada a alteração de finalidade e o reaproveitamento do lote “P”, com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, constituído por um pódio com 5 pisos, sobre o qual assentam 18 torres com 47 pisos cada uma, afectado às seguintes finalidades e áreas brutas de construção (cfr. a redacção conferida à cláusula 3.^a, n.º 2.3, do contrato de concessão de arrendamento pelo artigo 1.º dos termos e condições do contrato constantes do Anexo ao Despacho n.º 19/2006):

- a) Habitação: 599.730m²;
- b) Comércio: 100.000m²;
- c) Estacionamento: 116.400m²;
- d) Área livre: 50.600m² (facto do artigo 2.º da petição inicial). (alínea F) dos factos assentes)

7. O prazo de aproveitamento era de 96 meses, contados a partir da data da publicação no Boletim Oficial da RAEM do despacho que titulasse a referida revisão (facto do artigo 2.º da petição inicial). (alínea G) dos factos assentes)
8. A Ré celebrou com D (adiante designado por “comprador anterior”), em 24 de Fevereiro de 2011, o Contrato-Promessa de Compra e Venda de Imóvel (adiante designado por “Contrato-Promessa de Compra e Venda de Imóvel”), que incidia sobre a fracção habitacional B do 18.º andar, do bloco 6 (adiante designada por “dita fracção”), do edifício em construção no “Lote P”, situado em Macau, na Zona da Areia Preta, s/n, que se encontra descrito na Conservatória de Registo Predial de Macau sob o n.º 22380 (vide doc. 2 junto à petição inicial) (facto do artigo 3.º da petição inicial). (alínea H) dos factos assentes)
9. A Ré prometeu vender a dita fracção, enquanto o comprador anterior prometeu comprá-la, mediante o preço de quatro milhões, duzentos e cinquenta mil dólares de Hong Kong (HKD4.250.000,00), equivalentes a quatro milhões, trezentas e setenta e sete mil e quinhentas patacas (MOP4.377.500,00) (vide o doc. 2 junto à petição inicial) (facto do artigo 4.º da petição inicial). (alínea I) dos factos assentes)
10. Em 24 de Outubro de 2013, a Ré requereu junto da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes a emissão de licença para as obras

das fundações, que foi emitida em 2 de Janeiro de 2014 (facto do artigo 15.º da petição inicial). (alínea J) dos factos assentes)

11. Em 15 de Janeiro de 2014 e 30 de Janeiro de 2014, a Ré apresentou o pedido de prorrogação do prazo de aproveitamento (facto do artigo 16.º da petição inicial). (alínea K) dos factos assentes)
12. Em 4 de Junho de 2014, a Ré voltou a requerer a prorrogação (facto do artigo 16.º da petição inicial). (alínea L) dos factos assentes)
13. Em 26 de Junho de 2014, a Comissão de Terras emitiu a seguinte pronúncia: “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. Nestas circunstâncias, propõe que a situação real do processo, anteriormente descrita, seja tida em consideração na decisão final que recair sobre o pedido, nomeadamente o conteúdo da carta da concessionária” (facto do artigo 16.º da petição inicial). (alínea M) dos factos assentes)
14. Em 10 de Julho de 2014, o Secretário para os Transportes e Obras Públicas, emitiu o seguinte parecer: “Analisado o parecer da Comissão de Terras e ponderando os 17.º a 21.º pontos desse parecer e a carta da concessionária, constante do 24.º ponto, nomeadamente, o teor do ponto 24.4, concordo, em princípio, com os pontos 14.2 e 14.3 da informação n.º 090/DSODEP/2014 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, isto é, 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:

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;

Se não mais lhe for concedido o terreno, a Sociedade concessionária não pode pedir à RAEM qualquer indemnização ou compensação”. (facto do artigo 16.º da petição inicial). (alínea N) dos factos assentes)

15. Em 15 de Julho de 2014, sobre este parecer, o Chefe do Executivo despacho: “Concordo” (facto do artigo 16.º da petição inicial). (alínea O) dos factos assentes)
16. Em 29 de Julho de 2014, foi enviado à Ré um ofício assinado pela Directora, Substituta, da DSSOPT, com o seguinte teor, “...1. Nos termos da cláusula n.º 2 do contrato de concessão de terreno revisto pelo Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 19/2006, o prazo de aproveitamento do terreno já ficou caduco aos 28 de Fevereiro de 2014; no entanto, nos termos do art.º 2.º do Despacho n.º 160/SATOP/90, o prazo de arrendamento do terreno vai acabar aos 25 de Dezembro de 2015.

Como o atraso do aproveitamento do terreno é imputável à vossa empresa, e tendo em conta que esta não é a primeira vez que a vossa empresa requer prorrogar o aproveitamento de terreno, e visto que já concordou aceitar a forma de punição para o atraso prevista no contrato; para o efeito, nos termos do Despacho proferido pelo Chefe do Executivo aos 15 de Julho de 2014, autoriza-se prorrogar o prazo de aproveitamento do terreno até 25 de Dezembro de 2015, e aplica-se a multa no valor de MOP\$180.000,00 (cento e oitenta mil patacas). Mas para garantir os interesses públicos, a empresa concessionária obriga-se previamente a prometer por escrito aceitar as seguintes condições:

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

esses negócios 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.

Nestes termos, avisa-se a vossa empresa para entregar a promessa escrita acima mencionada, para ser transferida à Comissão de Terras para acompanhar, a fim de emitir a guia de pagamento da multa.» (facto do artigo 16.º da petição inicial). (alínea P) dos factos assentes)

17. A Ré aceitou pagar a multa no valor de \$180.000,00 e prometeu, por escrito, à Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes que não vai reclamar qualquer indemnização ou compensação à RAEM (facto do artigo 16.º da petição inicial). (alínea Q) dos factos assentes)
18. Em 27 de Novembro de 2015, a Ré apresentou ao Chefe do Executivo o pedido de prorrogação dos prazos de aproveitamento e de concessão por período não inferior a 60 meses, contados a partir de 26 de Dezembro de 2015 (facto do artigo 16.º da petição inicial). (alínea R) dos factos assentes)
19. Em 30 de Novembro de 2015, o Chefe do Executivo concordou com os pareceres que lhe foram colocados à consideração, cujo sentido era o de indeferir o pedido de prorrogação com fundamento em que, impedindo a Lei n.º 10/2013 a renovação de concessões provisórias, não podia ser autorizada a prorrogação do prazo de aproveitamento (facto do artigo 16.º da petição inicial). (alínea S) dos factos assentes)
20. Em 21 de Janeiro de 2016, a Comissão de Terras emitiu o parecer n.º 9/2016, cujo ponto 50 apresenta o seguinte teor:

“...Findo o seu prazo de vigência, as concessões provisórias não podem ser renovadas, a não ser no caso previsto no n.º 2 do artigo 48.º da Lei de Terras, conforme estabelece o n.º 1 do mesmo preceito legal, operando-se a caducidade por força da verificação daquele facto (decorso do prazo de arrendamento).

De igual modo, resultava da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho (Lei de Terras anterior), que no caso de a concessão revestir natureza provisória, em virtude do terreno não se encontrar aproveitado (cf. Artigos 49.º, 132.º e 133.º), não era possível operar a sua renovação por períodos sucessivos

de dez anos porquanto a figura da renovação prevista no n.º 1 do artigo 55.º era aplicável apenas às concessões definitivas.

Apesar da caducidade operar de forma automática e directa, para tornar a situação jurídica certa e incontestada e, portanto, eliminar a insegurança jurídica sobre a extinção ou não do direito resultante da concessão, deve a mesma (caducidade) ser declarada, conforme decorre do disposto no corpo do artigo 167.º da Lei n.º 10/2013...”

No dia 22 de Janeiro de 2016, o Secretário para os Transportes e Obras Públicas emitiu parecer com o seguinte teor:

“...8. Reunida em sessão de 21 de Janeiro de 2016, a Comissão de Terras, após ter analisado o processo, considerou que o prazo de arrendamento de 25 anos fixado na cláusula segunda do contrato terminou em 25 de Dezembro de 2015, e que a concessão provisória não pode ser renovada, de acordo com o previsto no n.º 1 do artigo 48.º da Lei n.º 10/2013, Lei de terras, aplicável por força dos seus artigos 212.º e 215.º. deste modo, a concessão do lote “P” encontra-se caducada pelo termo do respectivo prazo de arrendamento (caducidade preclusiva), devendo esta caducidade ser declarada por despacho do Chefe do Executivo.

Consultado o processo supra mencionado e concordando com o que vem proposto, solicito a Sua Excelência o Chefe do Executivo que declare a caducidade da concessão do referido terreno pelo decurso do prazo de arrendamento” (facto do artigo 17.º da petição inicial). (alínea T) dos factos assentes)

21. No dia 26 de Janeiro de 2016, o Chefe do Executivo proferiu o seguinte despacho: “Concordo, pelo que declaro a caducidade da concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, a que se refere o Processo n.º 2/2016 da Comissão de Terras, nos termos e com os fundamentos do Parecer do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, de 22 de Janeiro de 2016, os quais fazem parte integrante do presente despacho” (facto do artigo 17.º da petição inicial). (alínea U) dos factos assentes)
22. O Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 6/2016 tornou público que, por despacho do Chefe do Executivo, de 26 de Janeiro de 2016, foi declarada a caducidade da concessão do terreno, situado na

- península de Macau, no NATAP, designado por Lote “P”, pelo decurso do seu prazo. (vide doc. 8 junto à petição inicial) (facto do artigo 19.º da petição inicial). (alínea V) dos factos assentes)
23. Do despacho do Chefe do Executivo, emitido em 26 de Janeiro de 2016, que declarou a caducidade da concessão do terreno em causa, a Ré interpôs recurso contencioso anulatório junto do Tribunal de Segunda Instância (facto do artigo 20.º da petição inicial). (alínea W) dos factos assentes)
 24. No dia 19 de Outubro de 2017, o Tribunal de Segunda Instância proferiu o acórdão que julgou improcedente o recurso contencioso, mantendo-se o acto administrativo recorrido. A Ré, não se conformando com tal acórdão, do qual interpôs recurso jurisdicional junto do Tribunal de Última Instância (facto do artigo 21.º da petição inicial). (alínea X) dos factos assentes)
 25. Conforme consta do acórdão n.º 7/2018, o Tribunal de Última Instância negou provimento ao recurso interposto pela Ré, tendo o acórdão transitado em julgado e se tornado irrecurável, em 12 de Junho de 2018 (facto do artigo 22.º da petição inicial). (alínea Y) dos factos assentes)
 26. Pela celebração do Contrato de Cessão da Posição Contratual de Promitente-Comprador de Fracção do Edifício “Pearl Horizon”, respeitante à dita fracção, o Autor despendeu com o contrato a quantia de quatrocentos dólares de Hong Kong (HKD400,00) (vide doc. 10 junto à petição inicial) (facto do artigo 35.º da petição inicial). (alínea Z) dos factos assentes)
 27. Da celebração do Contrato de Cessão da Posição Contratual de Promitente-Comprador de Fracção do Edifício “Pearl Horizon”, respeitante à dita fracção, resultou para o Autor o pagamento, a título de despesas da transmissão da titularidade do direito, da quantia de quarenta e dois mil e quinhentos dólares de Hong Kong (HKD42.500,00), equivalentes a quarenta e três mil e setecentas e setenta e cinco patacas (MOP43.775,00) (vide doc. 11 junto à petição inicial) (facto do artigo 36.º da petição inicial). (alínea AA) dos factos assentes)
 28. A Ré era concessionária do Lote “P”, situado nos Novos Aterros da Zona da Areia Preta, onde estava prevista a construção de um prédio em regime

de propriedade horizontal, designado por “Pearl Horizon”, conforme contrato de concessão titulado pelo Despacho n.º 160/SATOP/1990, publicado no 2.º Suplemento ao n.º 52 do Boletim Oficial, de 26 de Dezembro de 1990 (Artigo 29 e Doc. n.º 1). (alínea BB) dos factos assentes)

29. O referido contrato de concessão foi revisto em 1/3/2006 e conforme resulta do anexo ao Despacho n.º 19/2006 do STOP, publicado na II Série do Boletim Oficial n.º 9, de Março de 2006, o reaproveitamento do terreno do Lote “P” abrangia a construção do prédio atrás citado, compreendendo 18 torres habitacionais, com 47 pisos cada, assentes num pódio de 5 pisos, havendo ainda áreas significativas para comércio e estacionamento de automóveis e motociclos (artigo 30 e Doc. n.º 2). (alínea CC) dos factos assentes)
30. O prazo de aproveitamento foi acordado em 96 meses (artigo 31 e Docs. 1 e 2). (alínea DD) dos factos assentes)
31. 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, obrigatoriamente, se pronunciar sobre os requerimentos da R., no âmbito da marcha do respectivo processo (artigo 32-f e Doc. 1). (alínea EE) dos factos assentes)
32. A R. apresentou em 10/09/2004 um Estudo Prévio junto da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) (T-4803), seguido de um Estudo Prévio complementar apresentado junto da mesma entidade em 15/12/2004 (T-6451) - artigo 34 e docs. 6 e 7. (alínea FF) dos factos assentes)
33. Os referidos Estudos Prévios foram aprovados pela DSSOPT em 21/01/2005, por Ofício com o n.º 747/DURDEP/2005 (artigo 35 e doc. 8). (alínea GG) dos factos assentes)
34. A DSSOPT emitiu três Plantas Oficiais de Alinhamento (PAO's), uma em 23/12/2004, outra em 23/02/2005 e a terceira em 11/05/2007 (artigo 36 e docs. 4, 5 e 9). (alínea HH) dos factos assentes)
35. Em 29/04/2008 a R. apresentou o “Master Layout Plan” (Recibo de entrada n.º T-3040) - artigo 40 e doc. 10. (alínea II) dos factos assentes)
36. Em 06/05/2008 a R. apresentou o projecto inicial de arquitectura (Talão

- n.º T-3163) - artigo 41 e doc. 11. (alínea JJ) dos factos assentes)
37. Em 22/10/2009 a Ré apresentou o projecto de arquitectura à DSSOPT (Talão 7191/2009) - artigo 44 e doc. 3 ora junto. (alínea KK) dos factos assentes)
 38. Em 23/02/2010, a DSSOPT emitiu nova PAO, cujo teor aqui se dá por reproduzido (artigo 46 e doc. 13). (alínea LL) dos factos assentes)
 39. A referida PAO apenas foi notificada à R. em 09/04/2010, pelo Ofício n.º 4427/DURDEP/2010, cujo teor aqui se dá por reproduzido (artigo 47 e doc. 14). (alínea MM) dos factos assentes)
 40. Em resposta, a Ré, em 03/06/2010, incorporou no projecto algumas sugestões, sem contudo contemplar a exigência de um afastamento mínimo entre as torres equivalente a 1/6 da torre mais alta e a de 50 metros entre as fachadas (artigo 50 e doc. 15). (alínea NN) dos factos assentes)
 41. Em 07/01/2011 a DSSOPT aprovou o projecto de arquitectura apresentado pela Ré em 22/10/2009 através do Ofício n.º 318/DURDEP/2011 (artigo 53 e doc. 4 ora junto). (alínea OO) dos factos assentes)
 42. Em 11/05/2011, a R. apresentou um relatório de impacto ambiental (T-5205/2011) - artigo 63 e doc. 17. (alínea PP) dos factos assentes)
 43. Mas a DSPA elaborou um parecer em 22/06/2011, que apenas foi notificado à R. em 04/10/2011 (ofício com referência n.º 11599/DURDEP/2011, onde formulou numerosas exigências adicionais, designadamente no que respeita aos factores “ruído”, “qualidade da água”, “paisagem”, “vista” e “voo de pássaros” (artigo 64, 65 e 67 e doc. 18). (alínea QQ) dos factos assentes)
 44. A resposta a essas novas exigências exigiu a preparação de um segundo relatório de avaliação do impacte ambiental, o qual foi apresentado pela R. em 19/04/2012 (T-4242/2012) – artigos 70 e 71 e doc. 19. (alínea RR) dos factos assentes)
 45. Em 31/08/2012, foi apresentado o terceiro relatório de avaliação do impacte ambiental (artigo 78 e doc. 21). (alínea SS) dos factos assentes)
 46. A DSPA emitiu outro parecer sobre este novo relatório de avaliação do impacte ambiental em 16/10/2012, mas este parecer apenas foi notificado à R. cerca de quatro meses depois do requerimento da Ré, em 28/12/2012.

- (Ofício n.º 13023/DURDEP/2012), (artigos 79 e 80 e doc. 22). (alínea TT) dos factos assentes)
47. Neste parecer, desta feita a DSPA exigiu um estudo pormenorizado sobre o “Layout” das torres, com “simulação informática”, uma avaliação sobre as “partículas em suspensão” e “uma nova avaliação ou em alternativa a alteração do Layout, em virtude da questão da a ETAR” (artigos 83 e 85 e o mesmo doc. 22). (alínea UU) dos factos assentes)
 48. A R. apresentou um quarto relatório de avaliação do impacte ambiental em 15/03/2013 (T-3953/2013) – artigo 86 e doc. 23. (alínea VV) dos factos assentes)
 49. Em 03/05/2013 a DSPA emitiu o seu Parecer sobre este novo relatório de avaliação do impacto ambiental – cfr. Ofício n.º 1545/071/DAMA/DPAA/2013 (artigo 90 e doc. 5 ora junto). (alínea WW) dos factos assentes)
 50. Nesse Parecer são formuladas exigências adicionais quanto ao conteúdo do relatório, desta vez, entre outros, no que respeitaria ao “impacto ambiental sobre os novos aterros, a ilha artificial, o fedor, etc” (artigo 91 e cfr. o mesmo doc. 5 ora junto). (alínea XX) dos factos assentes)
 51. Em 07/08/2013 foi apresentado o sexto relatório de avaliação do impacte ambiental pela R. (artigo 98 e doc. 27). (alínea YY) dos factos assentes)
 52. 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) - artigo 101 e doc. 28. (alínea ZZ) dos factos assentes)
 53. A licença para as obras de fundações foi imediatamente requerida pela R. em 24 de Outubro de 2013 (T-11874/2013) – artigo 106 e doc. 29. (alínea AAA) dos factos assentes)
 54. A DSSOPT só a emitiu em 2 de Janeiro de 2014 com um período de validade até 28 de Fevereiro de 2014, i. é, inferior a dois meses (artigo 107 e doc. 30). (alínea BBB) dos factos assentes)
 55. Em 15 de Janeiro de 2014, a R. também apresentou um pedido de prorrogação do prazo de aproveitamento (artigo 109 e doc. 31). (alínea

CCC) dos factos assentes)

56. Só cerca de seis meses e meio depois foi o mesmo autorizado, em 29 de Julho de 2014, através do ofício n.º 572/954.06/DSODEP/2014 (artigo 110 e doc. 32). (alínea DDD) dos factos assentes)
57. Em 29/11/2018, a R. instaurou uma acção de responsabilidade civil contra a RAEM, conforme certidão judicial ora junta aos autos, que aqui se dá por integralmente reproduzida (artigo 7 e doc. 1). (alínea EEE) dos factos assentes)
58. Em conformidade com o estabelecido na cláusula 3.^a, n.º 3a, do Contrato-Promessa de Compra e Venda de Imóvel, o comprador anterior efectuou o pagamento à Ré, da quantia total de um milhão e duzentos e setenta e cinco mil dólares de Hong Kong (HKD1.275.000,00), equivalentes a um milhão, trezentas e treze mil e duzentas e cinquenta patacas (MOP1.313.250,00). (resposta ao quesito 1º da base instrutória)
59. O Autor celebrou com o comprador anterior, em 05 de Junho de 2014, o Contrato Temporário de Compra e Venda (adiante designado por “Contrato Temporário de Compra e Venda”), que incidia sobre a dita fracção, e prometeu comprar tal fracção, pelo preço de nove milhões e vinte mil dólares de Hong Kong (HKD9.020.000,00), equivalentes a nove milhões, duzentas e noventa mil e seiscentas patacas (MOP9.290.600,00), enquanto o comprador anterior prometeu vendê-la (vide doc. 3 junto à petição inicial). (resposta ao quesito 2º da base instrutória)
60. Em cumprimento da cláusula 2.^a(a) do Contrato Temporário de Compra e Venda, o Autor efectuou, em 04 de Junho de 2014, o pagamento do preço a favor do comprador anterior, através da ordem de pagamento (n.º 194714), no montante de quinhentos mil dólares de Hong Kong (HKD500.000,00), emitida pelo Banco Weng Hang (vide doc. 4 junto à petição inicial). (resposta ao quesito 3º da base instrutória)
61. Em cumprimento da cláusula 2.^a(b) do Contrato Temporário de Compra e Venda, o Autor efectuou, em 11 de Junho de 2014, o pagamento do preço a favor do comprador anterior, através da ordem de pagamento (n.º 194721), no montante de quinhentos mil dólares de Hong Kong (HKD500.000,00), emitida pelo Banco Weng Hang (vide doc. 5 junto à petição inicial). (resposta ao quesito 4º da base instrutória)

62. Em cumprimento da cláusula 2.^a(d) do Contrato Temporário de Compra e Venda, o Autor efectuou, em 14 de Janeiro de 2015, o pagamento do preço a favor do comprador anterior, através da ordem de pagamento (n.º 207554), no montante de cinco milhões e quarenta e cinco mil dólares de Hong Kong (HKD5.045.000,00), sacada pelo Banco XXX(vide doc. 6 junto à petição inicial). (resposta ao quesito 5º da base instrutória)
63. O Autor, a Ré e o comprador anterior celebraram, em 14 de Janeiro de 2015, o Contrato de Cessão da Posição Contratual de Promitente-Comprador de Fracção do Edifício “Pearl Horizon”, relativamente à dita fracção (vide doc. 7 junto à petição inicial). (resposta ao quesito 6º da base instrutória)
64. De acordo com o Contrato de Cessão da Posição Contratual de Promitente-Comprador de Fracção do Edifício Pearl Horizon e o Contrato-Promessa de Compra e Venda de Imóvel, o valor remanescente do preço do imóvel, no montante de dois milhões e novecentos e setenta e cinco mil dólares de Hong Kong (HKD2.975.000,00), equivalentes a três milhões, sessenta e quatro mil e duzentas e cinquenta patacas (MOP3.064.250,00), devia ser pago pelo Autor à Ré no prazo de sete dias, contados da emissão da licença de utilização (licença de ocupação) pela Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes de Macau. (resposta ao quesito 7º da base instrutória)
65. De acordo com a cláusula 10.^a do Contrato-Promessa de Compra e Venda de Imóvel, a fracção seria entregue no prazo de 1200 dias úteis de sol (ou seja, excluídos domingos, feriados e dias de chuva), contados a partir da conclusão do 1.º piso para habitação das obras da superestrutura, e seria celebrada a escritura pública. (resposta ao quesito 8º da base instrutória)
66. A Ré jamais pode construir a dita fracção e entregá-la ao Autor, nem possível é a transmissão, ao Autor, do direito de propriedade da dita fracção. (resposta ao quesito 9º da base instrutória)
67. A Ré, sendo uma sociedade que tem, por objecto, o desenvolvimento imobiliário, desenvolveu vários complexos habitacionais, tais como La Baie du Noble e Villa de Mer, entre outros, tinha, assim, capacidade para calcular os prazos em que conseguiria concluir os projectos e detectar, com os seus conhecimentos profissionais, quais os factores que afectavam

- o andamento das obras. (resposta ao quesito 11º da base instrutória)
68. Na altura em que a Ré e o comprador anterior celebraram o Contrato-Promessa de Compra e Venda de Imóvel, ainda não tinha sido emitida, no que toca ao processo da obra a executar no Lote P, licença válida para obras (vide doc. 9 junto à petição inicial). (resposta ao quesito 12º da base instrutória)
 69. O Autor o pagou, a título de honorário a favor de advogado, emolumentos devidos pelos registos, reconhecimento da assinatura e pelas cópias autenticadas, procurações, documentação, da quantia total de dezasseis mil e quatrocentas e cinquenta patacas (MOP16.450,00), pela celebração dos Contrato Temporário de Compra e Venda e Contrato de Cessão da Posição Contratual de Promitente-Comprador de Fracção do Edifício “Pearl Horizon”, respeitante à dita fracção (vide doc. 12 junto à petição inicial). (resposta ao quesito 14º da base instrutória)
 70. O Autor pagou, a título de comissão do mediador imobiliário, da quantia de cento e oitenta mil dólares de Hong Kong (HKD180.000,00) (sic.), equivalentes a cento e oitenta e cinco mil e quatrocentas patacas (MOP185.400,00), pela celebração do Contrato Temporário de Compra e Venda, respeitante à dita fracção (vide doc. 13 junto à petição inicial). (resposta ao quesito 15º da base instrutória)
 71. No dia 2 de Julho de 2014, o Autor pagou, junto da Direcção dos Serviços de Finanças, o imposto do selo para transmissão de imóveis relativamente à dita fracção, no valor de duzentas e vinte e nove mil e seiscentas e cinquenta e quatro patacas (MOP229.654,00) (vide doc. 14 junto à petição inicial). (resposta ao quesito 16º da base instrutória)
 72. Dada a caducidade da PAO de 11/05/2007 (cfr. doc. 9), a Ré havia solicitado, em 14/08/2009, a emissão de uma nova PAO. (resposta ao quesito 17º da base instrutória)
 73. Na parte final, logo após o ponto 19 do Ofício n.º 318/DURDEP/2011, a DSSOPT condicionou a emissão da licença de obra à apresentação de Relatórios de impacto ambiental. (resposta ao quesito 18º da base instrutória)
 74. O que consta do Ofício n.º 1586/054/DAMA/DPAA/2012 de 24/05/2012, cujo teor consta a fls. 459 a 490, que aqui se dá por integralmente

- reproduzido. (resposta ao quesito 19º da base instrutória)
75. Houve uma reunião em 25/07/2012 entre a Ré, DSSOPT e DSPA. (resposta ao quesito 20º da base instrutória)
 76. Em 28/06/2013, a R. apresentou o quinto relatório de avaliação do impacto ambiental. (resposta ao quesito 23º da base instrutória)
 77. Foi realizado uma reunião entre a Ré, DSSOPT e a DSPA em 26/07/2013. (resposta ao quesito 24º da base instrutória)
 78. Nas PAO's de 2004, 2005 e 2007 não se previa a necessidade de um afastamento mínimo de 1/6 da altura da torre mais alta, do limite máximo de 50 metros para as fachadas das torres. (resposta ao quesito 25º da base instrutória)
 79. A PAO de 23/02/2010 e o Ofício de 09/04/2010, mencionados nas (sugeridas) alíneas L) e M) dos Factos Assentes, contemplava a exigência de uma distância mínima entre as Torres equivalente a 1/6 da altura da torre mais alta. (resposta ao quesito 26º da base instrutória)
 80. Implicava a elaboração de novos projectos de arquitectura. (resposta ao quesito 28º da base instrutória)
 81. O projecto de arquitectura aprovado em 07/01/2011 através do Ofício n.º 318/DURDEP/2011 não contemplava as exigências mencionadas na resposta dada ao quesito 26º. (resposta ao quesito 30º da base instrutória)
 82. Após a emissão da licença para as fundações, em 02/01/2014, a Ré iniciou de imediato os trabalhos. (resposta ao quesito 37º da base instrutória)
 83. A prática usual, de há várias décadas, no comércio jurídico de bens imóveis em construção, em Macau, é recorrer ao contrato-promessa de compra e venda, em vez de celebrar-se de imediato a escritura pública de compra e venda ou a escritura de compra e venda seguida de hipoteca a favor da instituição financiadora. (resposta ao quesito 41º da base instrutória)
 84. O preço podia ser pago na íntegra com a assinatura dos mesmos, ou ser pago faseadamente, conforme a opção do cliente. (resposta ao quesito 42º da base instrutória)
 85. A R. lançou dois planos de restituição das quantias que lhe foram entregues por conta dos contratos celebrados entre esta e todos os “promitentes-compradores”, abrangendo um total de cerca de 3.020

- direitos de aquisição de fracções autónomas do empreendimento imobiliário “Pearl Horizon”. (resposta ao quesito 45º da base instrutória)
86. Ambos os Planos contemplam uma forma de restituição do preço em singelo. (resposta ao quesito 46º da base instrutória)
87. Os Autores candidataram-se à aquisição de uma fracção autónoma ao abrigo da Lei n.º 8/2019, de 12 de Abril, por via do Despacho do Chefe do Executivo 89/2019, de 30 de Maio. (resposta ao quesito 48º da base instrutória)
88. Tal requerimento foi deferido. (resposta ao quesito 49º da base instrutória)
89. Tal fracção é de tipologia, área e preço equivalente à fracção que constitui o objecto do contrato em causa nos presentes autos e irá ser construída no terreno concessionando à Ré que vem mencionado na Alínea B) dos Factos Assentes. (resposta ao quesito 50º da base instrutória)
90. Os Autores apenas poderão receber do Governo tal fracção nas condições descritas porque celebraram o contrato aqui em discussão. (resposta ao quesito 51º da base instrutória)

b) Motivação de Direito.

I. Imputação da causa da impossibilidade da prestação.

A sentença recorrida julgou parcialmente procedente a pretensão dos autores contra a ré, de resolução contratual e de indemnização correspondente ao dobro do sinal prestado, por ter considerado:

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

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

- que, perante esta previsível falta de tempo para concluir a construção e evitar a caducidade da concessão, a recorrente não devia ter prometido construir e vender ou deveria dar previamente conhecimento ao referido cedente da hipótese de não ser possível a construção para que o cedente pudesse decidir se contrataria perante essa hipótese.

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

- A prestação de construção e entrega a que a recorrente se comprometeu se tornou impossível depois de contraída por via contratual em 24 de Fevereiro de 2011;

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

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

- Para a referida construção eram necessários mais de 3 anos (1200 dias de sol depois da conclusão do primeiro piso para habitação - ponto 65. dos factos provados), período de tempo que não mediava entre a data da celebração do contrato e o fim do prazo de aproveitamento da concessão (entre 24/02/2011 e 28/02/2014), embora este prazo tivesse sido prorrogado até ao limite do prazo da concessão (25/12/2015);

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

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

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

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

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

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

Não merece, pois, qualquer censura esta parte da decisão recorrida.

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

II. Da qualificação do contrato celebrado entre a recorrente e o cedente da posição contratual adquirida pelos autores recorrentes.

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

sinal. Pelo contrário, se se concluir que foi estipulado sinal, fica prejudicada e sem utilidade a apreciação da questão da qualificação do contrato com vista a apurar se ocorre presunção legal de sinal em relação aos pagamentos feitos à recorrente pelo cedente da posição contratual que os autores recorrentes adquiriram.

III. Da estipulação de sinal.

A sentença recorrida concluiu que a ré e a “cedente” estipularam sinal e chegou a esta conclusão interpretando a vontade negocial declarada pelas partes no contrato que celebraram por escrito. Socorreu-se a sentença recorrida da regra de interpretação da declaração negocial que determina que *“em caso de dúvida sobre o sentido da declaração, prevalece, nos negócios gratuitos, o menos gravoso para o disponente e, nos onerosos, o que conduzir ao maior equilíbrio das prestações”* (art. 229º do CC). Tratando-se de negócio oneroso e contendo uma cláusula que dispõe que em caso de incumprimento por parte da “cedente”, esta perderia para a recorrente as quantias que lhe havia entregue em pagamento, concluiu a sentença recorrida que a regra do equilíbrio das prestações leva a concluir que a vontade das partes deve valer como tendo pretendido estipular sinal, pois que estabeleceram o regime do sinal para o caso de incumprimento de uma das partes, devendo concluir-se que pretenderam o mesmo regime para o incumprimento da outra parte.

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

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

IV. Da obrigação de indemnizar e do respectivo montante – a equidade e o “dano excedente”.

i. Proémio.

Como se disse, a recorrente ré não controverte que tenha obrigação de indemnizar no caso de se concluir, como se conclui, que a impossibilidade

superveniente da sua prestação ocorreu por causa que lhe é imputável. O que a recorrente ré não concorda é que o montante dessa obrigação de indemnizar seja calculado pelo valor do sinal, quer porque entende que não foi estipulado sinal, nem se presume a sua estipulação, quer porque o valor do eventual sinal é manifestamente excessivo para indemnizar os danos sofridos pelos autores recorrentes, pelo que a indemnização não deve corresponder ao sinal, mas a quantia inferior encontrada por juízos de equidade, essencialmente porque, devido à impossibilidade da prestação da recorrente e por intervenção governamental, os autores recorrentes irão obter uma fracção autónoma idêntica à contratada e também por preço idêntico ao acordado.

Já atrás se concluiu que não merece censura a decisão recorrida quanto à sua conclusão sobre a estipulação de sinal nem quanto à sua conclusão pela ocorrência da obrigação de indemnizar na esfera jurídica da recorrente, pelo que resta conhecer da discordância da recorrente por a sentença não ter fixado a quantia indemnizatória por recurso a critério equitativo que a reduzisse para valor inferior ao valor do sinal.

ii. A equidade.

A sentença recorrida entendeu não ser de recorrer a juízos equitativos porque a ré recorrente não alegou nem provou que o dano efectivo dos autores recorrentes é inferior ao valor do sinal e porque o único factor relevante alegado pela recorrente, a faculdade que os autores recorrentes têm de adquirir uma fracção idêntica por preço igual, não faz com que seja excessivo o sinal para indemnizar os danos sofridos pelos autores recorrentes.

Dos factos provados conclui-se que, tendo o contrato sido celebrado em Fevereiro de 2011, a entrega da fracção acordada construir em 1200 dias de sol contados depois de terminadas as fundações, deveria ocorrer por volta do ano de 2016, pelo que os autores recorrentes têm estado privados do uso e fruição da fracção que pretendiam adquirir, e da possibilidade de dela disporem, por um período de cerca de 10 anos, devendo ainda ser considerado o tempo expectável até que os autores recorrentes recebam efectivamente a chamada “fracção para troca”.

Dos mesmos factos provados conclui-se também sem esforço que a culpa da recorrente é leve, pois que se esforçou em medida elevada para conseguir construir e para poder cumprir e compreende-se, embora não ao ponto de excluir a culpa, que tenha arriscado na sua actividade empresarial celebrar o contrato com os autores recorrentes em situação de escassez de tempo para construção, pelo que a recorrente não se afastou em especial medida do padrão ditado pelo comportamento que teria um bom pai de família (empresário, naturalmente empreendedor e activo no exercício da sua actividade empresarial).

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

O nº 5 do mesmo art. 436º manda aplicar ao sinal, com as necessárias adaptações, o regime do art. 801º do mesmo código, o qual dispõe no seu nº 1 que “*a pedido do devedor, a pena convencional pode ser reduzida pelo tribunal, de acordo com a equidade, quando for manifestamente excessiva, ainda que por causa superveniente...*”.

Devendo ser devolvida aos autores recorrentes, por efeito da resolução do contrato, a quantia que a cedente pagou à ré recorrente, cumpre, pois, averiguar se o sinal prestado de HKD1.275.000,00 é manifestamente excessivo para indemnizar os danos que para os autores recorrentes decorreram da impossibilidade superveniente da prestação da ré recorrente. O critério para decidir se o sinal é manifestamente excessivo é a equidade e, caso se conclua que é manifestamente excessivo, o critério para decidir a medida da redução da indemnização é ainda a equidade.

Vejamos, então.

No que é pertinente ao caso em apreço, a previsão da referida norma do art. 801º do CC traduz-se no facto de a indemnização/pena fixada “automaticamente” pelo valor do sinal ser manifestamente excessiva em relação ao dano efectivamente causado pelo incumprimento da recorrente devedora e sofrido pelos autores recorrentes credores e em relação à culpa da recorrente pelo seu incumprimento.

Ora, estando os autores recorrentes privados há cerca de 10 anos da fracção autónoma pretendida adquirir, estão privados dos frutos e das comodidades que a fracção lhes poderia ter proporcionado, pelo que, considerando que poderiam arrendar a fracção ou utilizá-la para habitação, não se afigura manifestamente excessivo o valor do sinal (HKD1.275.000,00) para reparação dos danos sofridos pelos autores recorrentes, pelo que não procede a pretensão da ré recorrente de ver reduzida por juízos de equidade a indemnização determinada pelo valor do sinal.

iii. Da impugnação da decisão da matéria de facto.

Como se disse em sede de enunciação das questões a decidir, não procedendo a pretensão da ré recorrente de ver a indemnização fixada por juízos de equidade, é inútil apreciar o recurso dos autores recorrentes na parte em que impugnam a decisão da matéria de facto respeitante à fixação do montante da indemnização segundo juízos de equidade.

Por essa razão, não se aprecia este fundamento do recurso.

De todo o modo, sempre se dirá que, em rigor, os autores recorrentes não discordam da matéria de facto provada (equivalência das fracções em tipologia, área e preço), pois que apenas dizem que a área não é igual, que o preço calculado em função da área também não é igual e que a compartimentação, a altura, a orientação, a qualidade e as instalações complementares são diferentes. Porém, ser equivalente, como provado, não é ser exactamente igual, como se invoca em fundamento do recurso. Por outro lado, a equivalência em termos de tipologia, área e preço nada tem a ver com a diferença que se invoca como fundamento de recurso, que respeita a realidades diferentes (compartimentação, altura, orientação, qualidade e instalações complementares).

iv. Do dano excedente – nexó de causalidade entre o facto e o dano e superioridade considerável do dano em relação ao valor do sinal.

- **Em geral**

É a seguinte a razão de decidir da sentença recorrida no que respeita à pretensão de ressarcimento do “dano excedente”, com a qual os recorrentes autores não concordam e, por isso, impugnam por esta via de recurso:

- O preço que os autores pagaram a D para dele adquirirem a posição contratual de promitente-comprador e as despesas que suportaram para pagamento de serviços jurídicos de advogado e de agência imobiliária para o mesmo efeito de aquisição da posição contratual não são indemnizáveis porque não têm nexo de causalidade com a impossibilidade da prestação imputável à recorrente ré;

- As despesas que os autores recorrentes tiveram com o pagamento de imposto do selo e com as formalidades de aquisição da posição contratual de promitentes compradores, sendo de MOP273.829,00, não são indemnizáveis porque não são de valor consideravelmente superior ao valor do sinal (HKD1.275.000,00).

Afigura-se, assim, que a sentença considerou demonstrados os referidos danos, ou seja, realização de despesas sem contrapartida activa, ou seja, pagamentos para obter uma fracção autónoma que não foi adquirida.

Há, pois, que averiguar se são ressarcíveis estas despesas feitas em vão, ou seja, se estão reunidos os pressupostos legais necessários para serem ressarcíveis.

Não é discutível em abstracto que em caso de impossibilidade da prestação por causa imputável ao devedor é este “tratado” como incumpridor culposo e, como tal, deve indemnizar ao credor os danos a este causados pelo “incumprimento”¹.

Assim, a indemnização dos danos decorrentes do “incumprimento” e que excedem o valor do sinal prestado depende de tais danos terem sido causados pelo “incumprimento” e de serem consideravelmente superiores ao valor do sinal

¹ “Artigo 790.º - (Impossibilidade culposa)

1. Tornando-se impossível a prestação por causa imputável ao devedor, é este responsável como se faltasse culposamente ao cumprimento da obrigação.

Artigo 787.º - (Responsabilidade do devedor)

O devedor que falta culposamente ao cumprimento da obrigação torna-se responsável pelo prejuízo que causa ao credor”.

prestado. Com efeito, é o que resulta claramente dos normativos referidos em conjugação com o disposto nos arts. 557^{o2} e 436^o, n^o 4³ do CC.

Cabe, pois, saber se os “danos excedentes” reclamados pelos autores foram causados pelo incumprimento e, nesse caso, cabe saber ainda se são consideravelmente superiores ao valor do sinal prestado.

Vejam, então.

- **Nexo de causalidade.**

Para se saber se os danos em causa foram causados pelo “incumprimento” tem de se averiguar se entre o incumprimento e o dano existe o nexo legal de causalidade, que, como se sabe, é um nexo normativo e não naturalístico.

Tal nexo normativo de causalidade é, nos termos do disposto no referido art. 557^o do CC, um nexo de probabilidade⁴, isto é, probabilidade de o dano não ter ocorrido se não ocorresse o cumprimento. Cabe, pois, apreciar e decidir se a sentença recorrida aplicou correctamente o critério legal de decisão ao caso sub judice.

Note-se, em primeiro lugar que se disse apenas na sentença recorrida que a impossibilidade da prestação da ré não é causa adequada da frustração do pagamento do preço realizado pelos autores para adquirirem a posição contratual de promitentes-compradores. Disse-se apenas que a impossibilidade de construir e entregar uma fracção autónoma de prédio urbano ou celebrar o contrato de compra e venda prometido não é causa adequada do pagamento feito “em vão” pelos autores. Não está identificada a efectiva causa adequada de tal dano.

² “Artigo 557.º - (Nexo de causalidade)

A obrigação de indemnização só existe em relação aos danos que o lesado provavelmente não teria sofrido se não fosse a lesão”.

³ “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”.

⁴ A jurisprudência e a doutrina vêm fazendo apelo à chamada teoria da causalidade adequada, como estando consagrada no art. 557^o do CC.

Como a sentença reconhece, o dano ocorreu, pois os autores pagaram e receberam uma posição contratual que se “transformou em nada”.

O problema de saber qual é a causalidade normativa coloca-se principalmente quando duas ou mais condições foram necessárias para a ocorrência do dano⁵. Nesse caso é premente averiguar qual das condições é elevada à categoria de causa. E a lei elegeu como critério a probabilidade de tal condição causar dano.

Ora, no caso em apreço, além do incumprimento da ré, não se encontra outra causa do dano dos autores consubstanciado em terem feito despesas e nada terem recebido em troca, pois que receberam uma posição contratual que ficou “vazia” devido ao incumprimento/impossibilidade da prestação da ré.

A única causa para que os autores nada recebessem em troca da sua posição contratual foi o “incumprimento” da ré. E não há dúvida que, “*provavelmente*” a parte autora “*não teria sofrido se não fosse*” o incumprimento da ré, pois que teria adquirido a fracção pretendida em contrapartida do preço pago pela cessão da posição contratual⁶.

Há, pois, só uma causa do dano, pelo que não se coloca com tanta premência a questão de saber se é adequada ou não. Porém, foi ela a única que, nos termos da probabilidade normativa, causou o dano. Afigura-se que é claro que se a ré tivesse construído em tempo de evitar a caducidade do contrato de concessão do terreno da construção, os autores teriam adquirido a fracção contratada.

A tudo acresce que no contrato original cedido já se prevê a possibilidade de cedência da posição contratual, pelo que, no momento da celebração desse contrato onde se ancorou o juízo de culpa para imputar à ré a responsabilidade pela causa da

⁵ É também necessário que nem todas as condições do dano sejam imputáveis ao mesmo agente, pois que, caso contrário, seja qual for a condição que é causa normativa do danos, será o imputado o responsável pela indemnização e nada adianta procurar qual é a condição causal.

⁶ Sempre poderia colocar-se a hipótese de os autores terem feito um negócio ruinoso por terem adquirido a posição contratual por preço muito superior ao seu valor de mercado, caso em que a causa do seu dano seria também a sua “falta de jeito para o negócio” e não apenas o incumprimento da ré. Se, por exemplo, os autores tivessem adquirido por 100 o que valia 10, não pode considerar-se que o incumprimento da ré é a causa do dano de 100 dos autores, mas que o incumprimento da ré é a causa do dano de 10 e a “inépica ou incompetência” dos autores para o comércio é a causa do dano de 90. Esta situação colocaria ainda uma questão do âmbito do ónus de alegação e de prova no sentido de saber se eram os autores que tinham de alegar e provar que o preço por que adquiriram a posição contratual era o preço de mercado, ou se era a ré que tinha o ónus de alegar e provar que o preço pago pelos autores foi “insensato”.

impossibilidade da sua prestação, já era previsível à ré que futuros adquirentes da referida posição contratual de promitentes-compradores sofressem danos em caso de incumprimento ou de impossibilidade da prestação de promitente-vendedor.

Não pode, pois, subscrever-se esta parte da sentença recorrida, pois que a impossibilidade da prestação foi a causa do dano dos autores correspondente a terem feito pagamentos ao cedente e a terceiros sem nada de relevante terem recebido em troca.

Resta saber se o dano em causa é consideravelmente superior ao valor do sinal, para saber se é indemnizável.

- **Dano consideravelmente superior ao valor do sinal.**
- **Questão prévia.**

Resta apreciar o outro pressuposto de ressarcibilidade do “dano excedente” que temos vindo a referir: ser o dano consideravelmente superior ao valor do sinal.

É certo que esta questão não foi colocada em sede de recurso, mas, como se disse em sede de enunciação das questões a decidir, tendo a sentença julgado que o dano em causa não era ressarcível por falta de causalidade, não apreciou a questão da distância do dano efectivo⁷ em relação ao valor do sinal, pelo que, nos termos do art. 630º, nº 2 do CPC, não tendo sido mantida a parte da decisão relativa à causalidade, tem este tribunal de, em substituição do tribunal recorrido, conhecer da questão da distância de valor entre o dano e o sinal.

- Da *compensatio lucri cum damno*.

“*Quem estiver obrigado a reparar um dano deve reconstituir a situação que existiria, se não se tivesse verificado o evento que obriga à reparação*”, dispõe o

⁷ “...a indemnização pelo dano excedente constituiria a indemnização pelo dano efectivo ...” - Professor Manuel Trigo, 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.

art. 556º do CC como princípio geral da obrigação de indemnização, habitualmente referido como teoria da diferença ou fórmula da diferença.

Daqui decorre que a finalidade primordial da obrigação de indemnizar é reparar danos sofridos por determinada esfera jurídica, colocá-la na situação que teria se não tivesse ocorrido o evento lesivo, nem melhor, nem pior, mas não visa a título principal punir o lesante nem enriquecer ou “consolar” o lesado. A medida do dano é, pois, a medida ideal da obrigação de indemnizar.

Mas a lei consente no âmbito da autonomia privada que as partes fixem o valor da indemnização em antecipação da ocorrência de certos eventos causadores de danos. É o caso da estipulação/constituição de sinal⁸ em que as partes fixam embora supletivamente o valor da indemnização pelo valor do sinal. Porém, se o exercício de autonomia das partes redundar em situações intoleráveis pelo Direito, a lei volta a limitar a autonomia privada e o valor fixado pelas partes através do sinal é reduzido por equidade quando for manifestamente excessivo para ressarcir o dano do lesado e sancionar a culpa do lesante ou é ampliado para o valor do dano efectivo quando este for consideravelmente superior à “previsão” das partes.

Pode acontecer que, como efeito do mesmo acto, resultem danos e vantagens para o “lesado” que possam considerar-se com causados pelo acto lesivo. É exemplo clássico os “salvados” dos automóveis envolvidos em acidente de viação, pois que o proprietário vê danificado o seu automóvel, mas vende “os salvados” para sucata e recebe daí uma “vantagem”. Nesse caso, a teoria da diferença reclama que ambas as realidades, dano e vantagem, sejam compensados para que o lesado fique efectivamente na “*situação que existiria, se não se tivesse verificado o evento que obriga à reparação*”.

A situação é mais delicada quando a vantagem chega à esfera jurídica do lesado por intervenção voluntária de terceiro e não somente pelo facto do agente lesante. É o exemplo do amigo ou familiar que suporta as despesas com educação e saúde dos filhos do lesado em acidente de viação enquanto não pode trabalhar e receber salário até que regressa ao seu emprego depois de curar. Neste caso é mais difícil saber se a vantagem é causada pelo evento lesivo e se é justo que o lesante

⁸ Também da cláusula penal.

indemnice em menor montante que o dano que causou para evitar o enriquecimento injustificado do lesado. Deve dar-se a palavra ao terceiro benemérito.

Na situação dos autos aconteceu um caso especialíssimo. O Governo concedeu ao lesado o direito de obter uma fracção autónoma por causa de não poder obter a fracção que acordara comprar.

Uma paragem agora para resolver uma questão processual.

Pode este tribunal conhecer da “*compensatio*” sem que a questão lhe tenha sido colocada expressamente pelas partes?

Este tribunal já respondeu que não em seu douto acórdão de 29/07/2022, proferido no processo nº 921/2021 e acessível em “www.court.gov.mo”. Mas o caso não era semelhante ao presente. Aqui, a ré recorrente invocou a vantagem concedida por terceiro para fins de redução equitativa da indemnização, pelo que só por razões exageradamente formais se deve impedir o conhecimento da “*compensatio*”. De todo o modo, diga-se que a “*compensatio*” não é excepção peremptória, mas mera operação de cálculo do dano a indemnizar. Por fim, diga-se que, mesmo no caso de se entender que a “*compensatio*” tem natureza de excepção peremptória, então, desde que as partes tenham trazido aos autos os necessários factos e que os tenham discutido em contraditório, o tribunal deve conhecer a questão, pois que não é daquelas questões que só podem ser conhecidas se forem invocadas pelo respectivo interessado, como a prescrição e a usucapião. É o comando do art. 415º do CPC. Foram as partes que nos seus articulados trouxeram os factos ao conhecimento do tribunal e discutiram-nos em contraditório amplo, próprio da forma ordinária do processo comum declarativo. Pode conhecer-se da “*compensatio*” por força do disposto no art. 415º do CPC, e este tribunal de recurso, ainda nos termos do art. 630º, nº 2 do mesmo código.

Avançando, então.

Está em causa no caso em apreço uma prestação voluntária de terceiro: o Governo da RAEM. Este constrói uma “fracção para troca” e, nos termos da Lei n.º 8/2019, de 12 de Abril e do Despacho do Chefe do Executivo 89/2019, de 30 de

Maio, atribui aos autores recorrentes uma vantagem: podem adquiri-la pelo mesmo preço por metro quadrado que haviam acordado comprá-la à ré.

Já atrás se deixou dito de forma indiciada que, no caso de vantagem atribuída ao lesado voluntariamente por terceiro, a “*compensatio*” depende essencialmente de dois pressupostos: o dano e a vantagem a compensar provirem do mesmo evento e a compensação não se revelar incompatível com a intervenção do terceiro. Há que ter em conta a finalidade do terceiro. Se este pretende beneficiar o lesado, então não haverá lugar à compensação, mas se pretende beneficiar o lesante, então a vantagem atribuída deve ser compensada com o dano sofrido⁹.

Não se encontram razões para duvidar que impende sobre o lesante o ónus de alegação e de prova dos factos que fundam a “*compensatio*”, pois que lhe são favoráveis.

Dos factos provados supra mencionados e dos que este tribunal pode officiosamente conhecer por substituição do tribunal recorrido e por advirem dos diversos processos pendentes sobre questões iguais decorrentes da mesma caducidade da concessão do mesmo terreno (arts. 5º, nº 2, 434º, nº 2 e 630º, nº 2 do CPC) resulta que foi intenção do Governo “suavizar” a situação da ré recorrente de muito avultada responsabilidade por incumprimento dos milhares de contratos que havia celebrado semelhantes ao dos presentes autos, uma vez que tinha despendido avultados recursos financeiros, designadamente na execução das obras de fundações que ficaram no terreno “recuperado” pela RAEM, sendo ainda que a RAEM não tinha cumprido todos os prazos a que estava vinculada para com a ré recorrente.

Deve, pois, ser considerada para efeitos de “*compensatio lucri cum damno*” a vantagem que os autores tiveram em poder adquirir da RAEM uma fracção autónoma “para troca” pela fracção que não conseguiram adquirir da ré recorrente, uma vez que essa vantagem decorre do incumprimento da ré recorrente para com

⁹ No mesmo sentido, Paulo Mota Pinto, Interesse Contratual Negativo e Interesse Contratual Positivo, Volume I, p. 793 (“... para as prestações voluntárias de terceiro o critério fundamental a ter em conta é, portanto, a finalidade do autor da prestação...”) e Antunes Varela, Das Obrigações em Geral, Vol. I, 10ª edição, p. 938 (“se a vantagem ... resulta dum acto de terceiro, destinado a beneficiar o lesado e não a desonerar o lesante, também não haverá lugar à *compensatio*”).

os autores e foi atribuída voluntariamente por terceiro, não com a finalidade de enriquecer os autores cumulando essa vantagem com a indemnização a receber da ré, mas com o objectivo de minimizar o empobrecimento da ré, que numa relação de concessão que não foi de pontual cumprimento de ambas as partes, teve avultadas despesas em “benfeitorias” realizadas num terreno que a RAEM recuperou para si com as referidas benfeitorias.

Um conflito de ónus de prova.

Se os autores, para conseguirem procedência da sua pretensão de indemnização pelo “dano excedente” têm o ónus de provar que o seu dano é consideravelmente superior ao valor do sinal prestado, já a ré tem o ónus de provar que os autores tiveram uma vantagem que reduz o dano dos autores por via da “*compensatio*”.

Desta forma, o ónus da ré é apenas no sentido de impedir que os autores provem que o seu dano efectivo é consideravelmente superior ao valor do sinal. Aparenta ser mera contraprova destinada a colocar o tribunal em dúvida sobre o facto de os danos serem consideravelmente superiores ao sinal e não uma prova do contrário, destinada a convencer o tribunal que os danos dos autores não são consideravelmente superiores ao sinal.

A ré provou que os autores vão ter uma vantagem: poder adquirir a fracção ao preço de 2011 (HKD4.250.000,00) e pela qual decidiram pagar em Junho de 2014 HKD9.020.000,00 (ponto 59 dos factos provados).

Operando a chamada teoria da diferença.

Se a ré tivesse cumprido, os autores teriam despendido a quantia que despenderam MOP6.702.029,00 e a quantia que ainda teriam de pagar à ré a título de preço (HKD.2.975.000,00, equivalente a MOP3.064.250,00), no total de MOP9.766.279,00. Receberiam a fracção construída pela ré, que dizem ser “melhor” que a “fracção para troca”, embora não digam qual a diferença em termos de preço.

Como a ré não cumpriu, os autores já despenderam MOP6.702.029,00 e ainda vão ter de despende cerca de HKD4.250.000,00, equivalente a MOP4.377.500,00

(os autores dizem que a fracção para troca tem área maior que a fracção contratada, mas não dizem qual a área concreta), no total aproximado de MOP11.079.529,00. E vão ainda receber o sinal prestado pelo cedente da posição contratual de MOP1.313.250,00 (equivalente a HKD1.275.000,00). Despenderão, no total MOP9.766.279,00 (MOP6.702.029 + MOP4.377.500 - MOP1.313.250).

Não há diferença.

Receberão ainda o valor do sinal (HKD1.275.000,00) que se destina a compensar os cerca de 10 anos de privação da fracção e não releva agora nesta questão.

E terão uma fracção autónoma de valor eventualmente inferior à que teriam se a ré tivesse cumprido, mas que não está demonstrado que seja inferior e nem foi alegada qualquer diferença concreta.

Vejamos agora a diferença no caso de não ser operada a “*compensatio*” por se considerar que foi intenção do Governo atribuir um benefício aos promitentes-compradores a acrescer à indemnização da ré calculada sem “*compensatio*”.

Teríamos então:

- Os autores despenderiam MOP11.079.529,00 ao cedente e à RAEM e em despesas.

E receberiam:

- MOP2.626.500,00, o sinal em dobro;

- MOP4.075.529,00, o dano excedente;

- Uma fracção autónoma que lhes custaria MOP4.377.500,00 (11.079.529,00 - 2.626.500,00 - 4.075.529,00).

Ora, mesmo que a fracção autónoma que os autores vão receber da RAEM, que lhes custará MOP4.377.500,00, seja de valor inferior à fracção que deveriam ter recebido da ré, é evidente que os autores ficariam enriquecidos com o incumprimento da ré, pois que adquiririam por MOP4.377.500,00 uma fracção autónoma pela qual, no contrato de cessão da posição contratual, estariam dispostos

a pagar cerca de MOP9.290.600,00 (mesmo considerando que fosse algo inferior à contratada, o que não está provado).

Deste quadro, não pode concluir-se que está demonstrado que os autores sofreram com o incumprimento da ré um dano consideravelmente superior ao valor do sinal.

Como cabia aos autores o ónus da prova de terem sofrido um dano consideravelmente superior ao valor do sinal, não pode proceder a sua pretensão de serem indemnizados pelo dano excedente e improcede também esta parte do recurso dos autores.

V. Do início da contagem dos juros de mora.

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

A indemnização moratória pressupõe a mora do devedor e esta 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).

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

Não merece, pois, reparo esta parte da decisão recorrida.

*

III – DECISÃO.

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

Custas a cargo da ré recorrente e dos autores recorrentes.

Registe e notifique.

RAEM, 21 de Maio de 2026

Jerónimo Alberto Gonçalves Santos

(Relator)

Choi Mou Pan

(1º Juiz adjunto)

Fong Man Chong

(1º Juiz adjunto)