

Processo n.º 30/2026 (Autos de recurso jurisdicional em matéria cível)

Decisão recorrida proferida no processo n.º CV3-18-0107-CAO

Relator: Jerónimo A. Gonçalves Santos

Data: 07 de Maio de 2026

Descritores:

- Imputação ao devedor da causa da impossibilidade superveniente da sua prestação.
- Culpa.
- Sinal e indemnização.
- 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.

Jerónimo Alberto Gonçalves Santos

Processo nº 30/2026

Recorrente: Sociedade de Importação e Exportação C Lda.

Recorridos: A e B

Acordam no Tribunal de Segunda Instância da RAEM

I – RELATÓRIO.

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

Os recorridos, alegando que:

- Adquiriram pelo preço de HKD2.547.600,00 a posição contratual de promitente-compradora que D detinha num contrato-promessa de compra e venda que celebrara com a recorrente, pelo qual esta recorrente prometeu vender uma fracção de um imóvel que iria construir e onde o referido D pagara o sinal de HKD1.158.000,00;

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

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

- a ré recorrente seja condenada a restituir-lhe, em dobro, a título de indemnização, o sinal que recebeu, com juros de mora desde a data da interpelação até integral pagamento;

- O réu cedente D seja condenado a pagar-lhes a quantia de HKD1.389.600,00, a título de enriquecimento sem causa, valor correspondente à parte do preço que recebeu pela cessão da sua posição contratual e que excede o sinal que pagou ($1.158.000 + 1.389.600 = 2.547.600$).

A recorrente contestou a referida acção onde era ré, em síntese, aceitou que ocorre impossibilidade superveniente da prestação a seu cargo, mas disse que não tem obrigação de indemnizar porquanto a sua prestação se tornou impossível por causa que não lhe é imputável, porquanto é imputável à administração pública da RAEM que, por exigências ilegais e atrasos no processo de licenciamento das obras

de construção, causou a caducidade da concessão do terreno onde iria ser construída a referida fracção autónoma. Disse ainda que o contrato celebrado com os recorridos não configura contrato-promessa nem 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.

Em 31/07/2019, os autores desistiram de todos os pedidos expostos na petição inicial contra o réu D.

Realizado julgamento, foi depois proferida sentença a fls. 1619 a 1638 que:

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

- Julgou integralmente procedente o pedido formulado contra a recorrente, declarou resolvido o “Contrato-Promessa” de Compra e Venda celebrado entre as rés e condenou a ré recorrente a pagar aos autores o dobro do sinal acrescido dos juros de mora calculados à taxa legal desde 31 de Julho de 2018, data da eficácia da interpelação.

Porém, não se conformando com a referida decisão, interpôs a recorrente o presente recurso invocando como razões da sua discordância uma parte da tese que havia esgrimido na contestação, designadamente:

- Que não lhe é imputável a causa da impossibilidade superveniente da sua prestação (caducidade da concessão do terreno da construção), pelo que não ocorre obrigação de indemnizar, mas apenas de restituir segundo as regras do enriquecimento sem causa;

- Que o contrato cujo cumprimento se tornou impossível é um contrato de compra e venda de coisa futura;

- Que a quantia que recebeu não configura sinal, mas pagamento antecipado

do preço acordado;

- Que, caso se entenda que configura sinal, não deve a indemnização ser fixada no valor deste, mas ser reduzida por juízos de equidade, uma vez que a sua culpa será de qualificar de reduzida e os recorridos irão receber do Governo da RAEM uma fracção idêntica à acordada com a recorrente e por preço igual ao acordado pelo simples facto de ter sido supervenientemente impossível a prestação da recorrente;

- Os juros de mora devem contar-se apenas desde a data da sentença recorrida.

Os recorridos responderam ao recurso concluindo pela improcedência do mesmo e contrariando as conclusões em que a recorrente o fundamentou.

2. Questões a decidir.

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

Assim, considerando que:

- Não se encontram questões a conhecer officiosamente;
- 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 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 negado que a obrigação de indemnizar corresponda ao valor do sinal se for concluído que foi estipulado sinal ou que esta estipulação se presume e se for também concluído que a causa da referida impossibilidade é imputável à recorrente;

Cabe então decidir:

a) - Se a impossibilidade superveniente da prestação da recorrente ocorreu por

causa que lhe é imputável;

- i. Sendo-lhe imputável a causa da impossibilidade, haverá que decidir se a obrigação de indemnizar deve determinar-se pelo regime do sinal e, designadamente, se deve corresponder ao valor do sinal ou se deve ser reduzida por razões de equidade. Para isso, é necessário decidir se foi estipulado sinal ou se esta estipulação se presume, designadamente por ser de qualificar como contrato-promessa o acordo celebrado.
- ii. Não sendo imputável à recorrente a causa da impossibilidade da sua prestação, haverá que decidir se ocorre obrigação de restituir o enriquecimento da recorrente à custa do empobrecimento dos recorridos.

b) – Desde quando se contam os juros de mora.

II – FUNDAMENTAÇÃO.

a) Motivação de facto.

A decisão recorrida considerou provados os seguintes factos:

1. A 1.^a R. é uma sociedade comercial constituída sob a forma de sociedade por quotas, cuja actividade se desenvolve na área do fomento predial e na construção e reparação de edifícios – cfr. certidão do registo comercial, que se junta à presente p.i. como documento n.º 1 e aqui se dá por integralmente reproduzida para os devidos efeitos legais. (Alínea A) dos factos assentes)
2. O lote de terreno onde se localizaria o prédio, do qual faria parte integrante a fracção prometida comprar e vender, foi concessionado à 1.^a R. (concessão por arrendamento) por contrato aprovado pelo Despacho n.º 160/SATOP/90, publicado no Boletim Oficial de Macau, Suplemento ao n.º 52, de 26 de Dezembro de 1990, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido para os devidos efeitos legais. (Alínea B) dos factos assentes)
3. Antes de concluído o aproveitamento inicial, a 1.^a R. solicitou por duas

vezes a alteração da finalidade do referido lote de terreno. (Alínea C) dos factos assentes)

4. A primeira, de unidade fabril de fiação e tecelagem para a de têxteis para roupa de casa e vestuário, que foi autorizada pelo Despacho n.º 123/SATOP/99, publicado no Boletim Oficial de Macau, n.º 50, II Série, de 17 de Dezembro de 1999, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido para os devidos efeitos legais. (Alínea D) dos factos assentes)
5. A segunda, de indústria para comércio e habitação, que foi autorizada pelo Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 19/2006, publicado no Boletim Oficial da Região Administrativa Especial de Macau, n.º 9, II Série, de 1 de Março de 2006, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido para os devidos efeitos legais. (Alínea E) dos factos assentes)
6. Por Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 6/2016, publicado no Boletim Oficial da Região Administrativa Especial de Macau, n.º 4, II Série, 4.º Suplemento, de 29 de Janeiro de 2016, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido para os devidos efeitos legais, foi tornado público que por Despacho do Chefe do Executivo, de 26 de Janeiro de 2016, foi declarada a caducidade da concessão do terreno, pelo decurso do prazo, dado que não se tornou definitiva. (Alínea F) dos factos assentes)
7. A 1.ª R. interpôs recurso contencioso do despacho do Chefe do Executivo de 26 de Janeiro de 2016, que declarou a caducidade da concessão por arrendamento do terreno em causa, que correu termos junto do Tribunal de Segunda Instância sob o n.º 179/2016. (Alínea G) dos factos assentes)
8. Entretanto, no recurso contencioso interposto junto do TSI (Proc. n.º 179/2016), por acórdão de 19 de Outubro de 2017 foi julgado improcedente o recurso contencioso interposto pela 1.ª R., tendo sido confirmado o acto impugnado. (Alínea H) dos factos assentes)
9. Deste acórdão interpôs a 1.ª R. recurso para o Tribunal de Última Instância, que correu os seus termos sob o n.º 7/2018, o qual negou

provimento ao recurso por acórdão de 23 de Maio de 2018. (Alínea I) dos factos assentes)

10. O prazo de arrendamento, expirando em 25 de Dezembro de 2015. (Alínea J) dos factos assentes)
11. As condições do contrato de concessão titulado pelo Despacho n.º 19/2006 foram expressamente aceites pela 1.ª R., por declaração de 11 de Novembro de 2005 – cfr. Considerando 13 do Despacho n.º 19/2006. (Alínea K) dos factos assentes)
12. O prazo de aproveitamento do terreno foi fixado em 96 meses a contar da data da publicação do Despacho n.º 19/2006, ou seja, 1 de Março de 2006 – cfr. Artigo Segundo do contrato de concessão titulado pelo Despacho n.º 19/2006. (Alínea L) dos factos assentes)
13. O projecto só veio a ser definitivamente aprovado em 29/08/2013. (Alínea M) dos factos assentes)
14. A 1.ª R. requereu a prorrogação do prazo de aproveitamento em 4/06/2014, tendo declarado no requerimento que:

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

“4. Foram vendidas cerca de 3000 fracções do projecto, para evitar demais danos e influências aos milhares compradores e familiares e riscos para a harmonia e estabilidade social de Macau, pede-se sinceramente que seja prorrogado de imediato o prazo de aproveitamento do terreno e emitida a licença até 25 de Dezembro de 2015.

Compromete-se que a nossa Sociedade vai assumir todas as consequências depois da construção”. (Alínea O) dos factos assentes)

16. Na sequência do requerimento da 1.^a R., a Comissão de Terras reuniu em 26/06/2014 e emitiu parecer no seguinte sentido:

“Relativamente à carta apresentada pela concessionária em 4 de Junho de 2014, esta Comissão realizou uma nova reunião e após o estudo e análise do processo, considerou que caso se emitisse parecer favorável à prorrogação do prazo de aproveitamento do terreno, mesmo sabendo da impossibilidade da concessionária concluir o aproveitamento do terreno dentro do prazo de arrendamento, criar-se-ia evidentemente na mesma a expectativa de que talvez ainda pudesse continuar a aproveitar o terreno depois do termo do prazo de arrendamento. Por outro lado, a concessão provisória não poderá ser convertida em definitiva porquanto o aproveitamento do terreno não poderá ficar concluído antes do termo do prazo de arrendamento, impondo-se nessa altura declarar a caducidade da concessão. Para além disso, a Administração não pode comprometer-se a conceder novamente o terreno originário, uma vez que nos termos da Lei n.º 10/2013 (Lei de terras), a nova concessão deve ser efectuada através de concurso público. Para além disso, estima-se que mesmo que o prazo de aproveitamento seja prorrogado, a concessionária só possa concluir parte das obras de fundação, podendo no entanto isto criar indirectamente condições favoráveis à concessionária para que esta se aproveite do facto como fundamento para lograr ficar com a concessão do terreno”. (Alínea P) dos factos assentes)

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

“Analisado o parecer da Comissão de Terras e ponderando (...) a carta da concessionária (...), concordo, em princípio, com (...) prorrogar o prazo de aproveitamento até 25 de Dezembro de 2015 e aplicar a multa no montante de MOP\$180,000.00, pressupondo que a Sociedade

concessionária aceite previamente por escrito as seguintes condições, para garantir interesses públicos:

1. Se não for completado o aproveitamento antes da prescrição de arrendamento, mesmo estando preenchidos os requisitos previstos no art.º 5.º da Lei n.º 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 #, nem vai realizar esses negócios jurídicos, excepto a eventual obtenção legal de nova concessão desse terreno;

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

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

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

2.1. Antes de o prazo de concessão por arrendamento do terreno caducar, se o aproveitamento do terreno ainda não for concluído, mesmo se está de acordo com os requisitos dispostos no artigo 5.º da Lei n.º 7/2013, Regime jurídico da promessa de transmissão de edifícios em

construção, a concessionária não vai pedir autorização prévia para efectuar os actos jurídicos da promessa de transmissão do edifício em construção no Lote “#- ou da promessa de oneração, nem vai praticar esses actos jurídicos, excepto se o terreno for concedido de novo nos termos legais;

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

19. Em 4/08/2014, a 1.^a R. comunicou ao Director dos Serviços das Obras Públicas e Transportes que (cfr. facto provado n.º 25 do acórdão do TSI no proc. n.º 179/2016/A, e facto provado n.º 28 dos acórdãos do TSI no proc. n.º 179/2016 e do TUI no proc. n.º 7/2018):

“(…) declara mais aceitar as seguintes condições:

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

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

20. Por despacho do Chefe do Executivo, de 26 de Janeiro de 2016 – já mencionado –, foi declarada a caducidade da concessão do terreno, pelo decurso do prazo. (Alínea T) dos factos assentes)
21. Com vista a aferir da viabilidade da alteração da finalidade e aproveitamento da concessão tendo em vista a sua revisão, 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) – docs. 3 e 4 juntos com a contestação. (Alínea U) dos Factos Assentes)

22. Os referidos estudos prévios foram aprovados pela DSSOPT em 21/01/2005, por Ofício com o n.º 747/DURDEP/2005 (doc. 5) junto com a contestação. (Alínea V) dos Factos Assentes)
23. A DSSOPT emitiu duas Plantas Oficiais de Alinhamento (PAO's), uma em 23/21/2004 (doc. 6) e outra em 23/02/2005 (doc. 7) junto com a contestação. (Alínea W) dos Factos Assentes)
24. Em 23/02/2010, a DSSOPT emitiu nova PAO (doc. 11, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzidos para todos os efeitos legais). (Alínea X) dos Factos Assentes)
25. A referida PAO foi notificada à R. em 09/04/2010, pelo Ofício n.º 4427/DURDEP/2010 (doc. 12, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzidos para todos os efeitos legais). (Alínea Y) dos Factos Assentes)
26. Em 11/05/2011 a R. apresentou o relatório de impacto ambiental (T- 5205/2011) – doc. 14 junto com a contestação. (Alínea Z) dos Factos Assentes)
27. A DSPA elaborou um parecer em 22/06/2011, que apenas foi notificado à R. em 04/10/2011 (ofício com referência n.º 11599/DURDEP/2011 – doc. 15), um ano depois da entrega do relatório feito pela Ré, onde formulou várias exigências adicionais, designadamente no que respeita aos factores “ruído”, “qualidade da água”, “paisagem”, “vista” e “voo de pássaros” (cfr. doc. 15 junto com a contestação). (Alínea AA) dos Factos Assentes)
28. A resposta a essas novas exigências exigiu a preparação de um segundo relatório de avaliação do impacte ambiental, o qua foi apresentado pela R. em 19/04/2012 (T-4242/2012) – doc. 16 junto com a contestação. (Alínea BB) dos Factos Assentes)

29. Logo em 31/08/2012, foi apresentado o terceiro relatório de avaliação do impacte ambiental, que cumpria esses requisitos (doc. 18 junto com a contestação). (Alínea CC) dos Factos Assentes)
30. 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. em 28/12/2012 (Ofício n.º 13023/DURDEP/2012), (doc. 19 junto com a contestação). (Alínea DD) dos Factos Assentes)
31. A R. apresentou um quarto relatório de avaliação do impacte ambiental, o que fez em 15/03/2013 (T-3953/2013) – doc. 20 junto com a contestação). (Alínea EE) dos Factos Assentes)
32. Apenas em 03/05/2013 a DSPA emitiu o seu parecer sobre este novo relatório de avaliação do impacte ambiental – cfr. Ofício n.º 1545/071/DAMA/DPAA/2013 (doc. 21 junto com a contestação). (Alínea FF) dos Factos Assentes)
33. Após a aprovação do projecto de obra, a licença para as obras de fundações foi imediatamente requerida pela R. em 24 de Outubro de 2013 (T- 11874/2013) – doc. 26. junto com a contestação. (Alínea GG) dos Factos Assentes)
34. A DSSOPT só a emitiu em 2 de Janeiro de 2014 com um período de validade até 28 de Fevereiro de 2014. (Alínea HH) dos Factos Assentes)
35. Em 15/10/2013 a R. foi notificada da aprovação do projecto de obra através do Ofício n.º 11031/DURDEP/2013 (doc. 25 junto com a contestação). (Alínea II) dos Factos Assentes)
36. E logo em 15 de Janeiro de 2014, a R. também apresentou um pedido de prorrogação do prazo de aproveitamento (doc. 28 junto com a contestação). (Alínea JJ) dos Factos Assentes)
37. Mas só cerca de seis meses e meio depois foi o mesmo autorizado, em 29 de Julho de 2014, através do ofício n.º 572/954.06/DSODEP/2014 (doc. 29 junto com a contestação). (Alínea KK) dos Factos Assentes)
38. Em 27 de Fevereiro de 2011, a 1.ª R. e a 2.ª R. (D) celebraram um contrato-promessa de compra e venda, mediante o qual a 1.ª R. prometeu

vender, e o 2.º R. prometeu comprar, a fracção autónoma designada pela letra “G**”, correspondente ao **.º andar G, do edifício em construção denominado “XXX”, sito na, s/n, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 2****-VI. (Resposta ao quesito 1º da base instrutória)

39. O preço convencionado para a transmissão da fracção foi de HKD\$3.860.000,00 (três milhões oitocentos e sessenta mil dólares de Hong Kong). (Resposta ao quesito 2º da base instrutória)
40. Em 19 de Outubro de 2012, os AA., 1.ª R. e o 2.º R. celebraram um contrato de cessão da posição contratual, mediante o qual o 2.º R. cedeu aos AA. a sua posição contratual no contrato-promessa acima identificado, tendo a 1.ª R. intervindo também neste contrato e dado o seu consentimento à referida cessão (cfr. cópia do contrato de cessão da posição contratual, cujo teor consta de fls. 55 a 57 aqui se dá por integralmente reproduzido para os devidos efeitos legais). (Resposta ao quesito 3º da base instrutória)
41. Os AA. pagaram ao 2.º R., aquando da cessão da posição contratual, além do montante para reembolsar o 2.º R. dos valores anteriormente pagos por este à 1.ª R., o valor de HKD\$1.389.600,00 (um milhão trezentos e oitenta e nove mil e seiscentos dólares de Hong Kong) como preço da cessão onerosa da posição contratual. (Resposta ao quesito 4º da base instrutória)
42. A 1.ª R. recebeu 1% do valor da compra e venda projectada, a título de emolumentos por autorizar a cessão da posição contratual – cfr. cláusula 9 do contrato-promessa. (Resposta ao quesito 5º da base instrutória)
43. Do preço da projectada compra e venda foi pago à 1.ª R. o montante de HKD\$1.158.000,00 (um milhão cento e cinquenta e oito mil dólares de Hong Kong). (Resposta ao quesito 6º da base instrutória)
44. Por carta registada com aviso de recepção, datada de 23 de Julho de 2018, foi a 1.ª R. interpelada para, face à impossibilidade de cumprir a promessa de compra e venda, por causa imputável à 1.ª R., pagar aos AA. nos

termos legais, no prazo de cinco dias, o dobro daquilo que os AA. lhe prestaram. (Resposta ao quesito 7º da base instrutória)

45. A carta foi recebida pela 1.ª R. no dia 25 de Julho de 2018. (Resposta ao quesito 8º da base instrutória)
46. Em 29/04/2008 a R. apresentou o requerimento de alteração do estudo prévio referido na alínea V) dos Factos Assentes (T-3040), cujo teor consta de fls. 180 a 208. (Resposta ao quesito 11º da base instrutória)
47. Em 06/05/2008, em complemento do requerimento referido na resposta dada ao quesito 11, a R. apresentou o requerimento (T-3163), cujo teor consta a fls. 208 a 232. (Resposta ao quesito 12º da base instrutória)
48. A R. apresentou outro projecto de arquitectura em 22/10/2009 (T-7191/2009), cujo teor consta a fls. 233 a 254. (Resposta ao quesito 13º da base instrutória)
49. Nos pontos 5 e 6 do Ofício n.º 4427/DURDEP/2010, continham os seguintes:
 - A contemplação de uma extensão máxima contínua das fachadas das torres de 50 metros;
 - A contemplação de um afastamento mínimo entre as torres não inferior a 1/6 da altura da torre mais alta. (Resposta ao quesito 14º da base instrutória)
50. Nos documentos referida em W) não se previa a necessidade de um afastamento mínimo de 1/6 da altura do prédio mais alto entre as diversas torres a construir no terreno, e a de um limite máximo de 50 metros para a extensão das fachadas das torres. (Resposta ao quesito 15º da base instrutória)
51. Em 07/01/2011, a DSSOPT aprovou o projecto de arquitectura apresentado pela R. em 22/10/2009, complementado com a resposta de 03/06/2010, cujo teor consta de fls. 266 a 275. (Resposta ao quesito 17º da base instrutória)

52. O projecto aprovado não contemplava as exigências mencionadas nos n.ºs 5 e 6 do referido Ofício n.º 4427/DURDEP/2010, de 09/04/2010. (Resposta ao quesito 18º da base instrutória)
53. A aprovação foi sujeita à condição de (a) a Ré apresentar um relatório de avaliação do impacto ambiental que poderia ser causado pela nova construção a implementar no Lote “#” a (b) de tal relatório vir ser aprovado pelo serviço administrativo competente da Região – a Direcção dos Serviços de Protecção Ambiental (“DSPA”). (Resposta ao quesito 19º da base instrutória)
54. Foi emitido pela DSPA o ofício n.º 1586/054/DAMA/DPAA/2012, de 24/05/2012, cujo teor consta de fls. 400 a 431. (Resposta ao quesito 20º da base instrutória)
55. Em 03/05/2013, foi emitido pela DSPA parecer constante de fls. 622 a 624. (Resposta ao quesito 22º da base instrutória)
56. A R. elaborou e apresentou um relatório de avaliação do impacte ambiental em 28/06/2013, cujo teor consta de fls. 625 a 708. (Resposta ao quesito 23º da base instrutória)
57. Foi realizada uma reunião entre a Ré, DSSOPT e DSPA em 26/07/2013. (Resposta ao quesito 24º da base instrutória)
58. Em 07/08/2013 foi apresentado pela Ré o relatório de avaliação do impacte ambiental, cujo teor consta de fls. 710 a 822. (Resposta ao quesito 25º da base instrutória)
59. A R. iniciou de imediato os trabalhos logo a seguir à emissão da licença para as obras de fundações. (Resposta ao quesito 29º da base instrutória)
60. A construção de todo o empreendimento imobiliário “XXX” demoraria 3 a 4 anos para concluir. (Resposta ao quesito 32º da base instrutória)
61. As exigências da DSSOPT, mencionadas no quesito n.º 14, e da Direcção dos Serviços de Protecção Ambiental, no tocante à apresentação de relatórios sobre o impacto ambiental, foram impostas, em consequência do plano de alteração do pedido de isenção do cumprimento das

- exigências do PAO's, apresentados pela Ré, Sociedade de Importação e Exportação C, Limitada. (Resposta ao quesito 38º da base instrutória)
62. O que consta da cláusula 5º, n.º 7 do contrato de concessão, titulado pelo Despacho n.º 160/SATOP/1990, cujo teor consta a fls. 1348 a 1354. (Resposta ao quesito 39º da base instrutória)
63. 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 41º da base instrutória)
64. Tal requerimento foi deferido. (Resposta ao quesito 42º da base instrutória)
65. Tal fracção é de tipologia, área e preço equivalentes à fracção que constitui o objecto do contrato em causa nos presentes autos e irá ser construída no terreno concessionado à Ré. (Resposta ao quesito 43º da base instrutória)
66. Os Autores poderão adquirir do Governo tal fracção nas condições descritas porque celebraram com a 1ª Ré o contrato em discussão nos autos. (Resposta ao quesito 44º da base instrutória)

b) Motivação de Direito.

I. Imputação da causa da impossibilidade da prestação.

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

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

- que não foi possível a celebração do contrato definitivo prometido por causa imputável à recorrente a título de culpa, uma vez que a recorrente, quando se

comprometeu através da celebração do contrato promessa, teria previsto o risco de não poder cumprir se tivesse actuado com o cuidado com que actuaria 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 18 de Abril de 2011;

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

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

- Para a referida construção eram necessários, 3 a 4 anos (ponto 60. 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 27/02/2011 e 28/02/2014), embora, já depois da celebração do contrato cedido aos recorridos, este prazo tivesse sido prorrogado até ao limite do prazo da concessão;

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

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

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

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 nºs 22/2024, 220/2024, 895/2025 e 14/2026 e no acórdão do Venerando Tribunal de Última Instância proferido no processo nº 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 recorridos.

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

estipularam sinal e só se se concluir que não estipularam, se regressará a esta questão da qualificação do contrato com vista a apurar se há presunção legal de sinal. Pelo contrário, se se concluir que foi estipulado sinal, fica prejudicada e sem utilidade a apreciação da questão da qualificação do contrato com vista a apurar se ocorre presunção legal de sinal em relação aos pagamentos feitos à recorrente pelo cedente da posição contratual aos recorridos.

III. Da estipulação de sinal.

A sentença recorrida concluiu que a recorrente 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.

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

A sentença recorrida entendeu não ser de recorrer a juízos equitativos porque a recorrente não alegou nem provou o dano efectivo dos recorridos; porque os danos da própria recorrente decorrentes da caducidade da concessão respeitam às relações entre a recorrente e a RAEM; porque o único factor relevante alegado pela recorrente, a faculdade que os recorridos têm de adquirir uma fracção idêntica por preço igual não faz com que seja excessivo o sinal para indemnizar os danos sofridos pelos recorridos por privação da fracção por cerca de 10 anos e pelos incómodos decorrentes da incerteza e da necessidade de recurso às vias judiciais.

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 não merece reparo a privação de cerca de 10 anos que a sentença ponderou para testar se há excesso manifesto do sinal para indemnizar o dano da

privação, considerando o tempo expectável até que os recorridos 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 recorridos 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 recorridos, por efeito da resolução do contrato, a quantia que a cedente pagou à recorrente, cumpre, pois, averiguar se o sinal prestado de HKD1.158.000,00 é manifestamente excessivo para indemnizar os danos que para os recorridos decorreram da impossibilidade superveniente da prestação da 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 recorridos credores e em relação à culpa da recorrente pelo seu incumprimento.

Ora, estando os recorridos 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 (HKD1.158.000,00) para reparação dos danos sofridos pelos recorridos, pelo que não prode a pretensão da recorrente de ver reduzida por juízos de equidade a indemnização determinada pelo valor do sinal.

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 interpelação da recorrente (31 de Julho de 2018) até integral pagamento e a recorrente impugna esta decisão pretendendo que os juros apenas iniciem a sua contagem na data em que foi proferida a sentença recorrida dizendo que, devendo a indemnização ser fixada por equidade, a obrigação de indemnizar não é líquida e só se tornaria líquida com a prolação da sentença recorrida.

A indemnização moratória pressupõe a mora do devedor e esta 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.

*

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 recorrente.

Registe e notifique.

RAEM, 07 de Maio de 2026

Jerónimo Alberto Gonçalves Santos

Choi Mou Pan

Fong Man Chong