

Processo n.º 971/2025 (Autos de recurso jurisdicional em matéria cível)

Decisão recorrida proferida no processo nº CV4-19-0020-CAO

Relator : Jerónimo A. Gonçalves Santos

Data : 17 de Junho de 2026

Descritores:

- Falta de especificação dos fundamentos de facto da decisão.
- Imputação ao devedor ou a terceiro da causa da impossibilidade superveniente da sua prestação.
- Sinal e indemnização.

SUMÁRIO

1 – As decisões judiciais sobre questões controvertidas devem ser fundamentadas, sendo nulos os despachos e as sentenças quando lhes falta a fundamentação que seja devida, designadamente quando não especificam os fundamentos de facto que justificam o sentido da respectiva decisão.

2 – Dizendo a decisão recorrida que, “*mesmo que todos os factos alegados pela ré fossem provados..., os argumentos da ré são claramente insustentáveis*”, não pode concluir-se que a decisão recorrida não especificou os factos em que se funda, ou seja, os factos que justificam o sentido da decisão.

3 – A imputação ao devedor da causa da impossibilidade da sua prestação tem efeitos constitutivos dos direitos do credor à resolução contratual e à indemnização, não sendo a imputação daquela causa a terceiros que tem efeitos extintivos dos referidos direitos.

4 – A imputação ao devedor é feita a título de culpa, que se presume no caso de a prestação se tornar impossível, sendo ilidida a presunção se se demonstrar que a causa da impossibilidade é imputável a terceiro, independentemente de culpa deste.

5 – Em caso de concorrência de causas da impossibilidade da prestação, umas imputáveis ao devedor e outras imputáveis a terceiro, a causa da impossibilidade da

prestação é, em princípio, imputável ao devedor para efeitos de resolução e de indemnização.

Jerónimo Alberto Gonçalves Santos

Processo nº 971/2025

Recorrente (*Recursos da sentença e interlocutório*):

Sociedade de Importação e Exportação (A) Lda.

((A)洋行有限公司)

Recorridos: (B) e (C)

Acordam no Tribunal de Segunda Instância da RAEM

I – RELATÓRIO.

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

Os recorridos, alegando que:

- Adquiriram pelo preço de HKD2.415.600,00 a posição contratual de promitente-comprador 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) pagou o sinal de HKD1.188.000,00;

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

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

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

- O réu cedente (D) seja condenado a pagar-lhes a quantia de HKD1.227.600,00, 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 (1.227.600 + 1.188.000 = 2.415.600,00).

A recorrente contestou a referida acção onde era ré e, 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 o cedente (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.

Foi proferido despacho saneador a fls. 1047 a 1053 onde, entre o mais:

- se absolveu o 2º réu, (D), do pedido contra ele formulado pelos autores;
- se julgou improcedente a “excepção da não imputabilidade à Ré da impossibilidade do cumprimento” por se entender que, sendo a RAEM terceiro em relação ao contrato incumprido pela recorrente, a actuação da Administração Pública da RAEM não tem interferência com o incumprimento por não ocorrer situação para atribuição de eficácia externa às obrigações decorrentes daquele contrato;
- Se seleccionou a matéria de facto julgada relevante para a decisão a proferir.

A ré recorrente não se conformou com a decisão que julgou improcedente a “excepção da não imputabilidade à Ré da impossibilidade do cumprimento” e dela interpôs recurso, que foi recebido com efeito meramente devolutivo e subida diferida e que a recorrente motivou com as suas razões de discordância que podem sintetizar-se do seguinte modo:

- A decisão recorrida é nula por falta de especificação da fundamentação de facto, tendo omitido os factos em que assenta¹;

- A mesma decisão padece de erro de julgamento por ter considerado incorrectamente que estava em causa uma situação de eficácia externa das obrigações, quando estava em causa uma situação impeditiva da imputação à recorrente da causa da impossibilidade da sua prestação, e, mesmo que estivesse em causa a referida eficácia externa, a decisão recorrida não demonstra que a esta eficácia não ocorria no caso em apreciação;

- A mesma decisão padece de outro erro de julgamento por ter considerado indevidamente que o estado dos autos já lhe permitia conhecer da excepção², quando não permitia, uma vez que, na perspectiva das várias soluções plausíveis da questão da imputabilidade da causa da impossibilidade da prestação, havia factos relativos à actuação da Administração Pública da RAEM que estavam controvertidos e são relevantes para a decisão;

- A mesma decisão, ao desprezar tais factos e ao decidir sem eles a referida excepção, também não permitiu que a posterior sentença os pudesse ponderar para decidir sobre outros aspectos da existência da obrigação de indemnizar e do cálculo do respectivo montante, designadamente para saber se o contrato incumprido se trata de contrato-promessa e para saber se havia sido constituído sinal³;

Realizado julgamento, foi depois proferida sentença a fls. 1527 a 1538 que:

¹ Nas conclusões das suas alegações, já a recorrente não se refere a este motivo de discordância da decisão recorrida.

² Enquanto a decisão recorrida se referiu à excepção relativa à imputabilidade da causa da impossibilidade da prestação como “não imputabilidade à ré”, a recorrente refere-a como “imputabilidade a terceiro”.

³ Esta crítica à decisão interlocutória recorrida não respeita bem ao indevido conhecimento da excepção e parece ser mais pertinente para fundar eventual reclamação contra a selecção da matéria de facto feita no despacho saneador por não habilitar a posterior sentença a calcular o montante da eventual indemnização. Desta forma, não tendo sido feita tal reclamação, esta crítica seria também mais apropriada como motivo de recurso da sentença respeitante a insuficiência da matéria de facto da mesma sentença, caso não tivesse, depois do despacho saneador recorrido, havido ampliação da base instrutória.

- Considerou já decidido no despacho saneador que a impossibilidade superveniente da prestação da recorrente não ocorreu por causa imputável a terceiro (RAEM);

- Considerou que a impossibilidade superveniente da prestação da recorrente lhe era imputável por presunção legal de culpa não ilidida 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 e condenou a ré recorrente a pagar à 1ª autora o dobro do sinal acrescido dos juros de mora calculados à taxa legal desde 27 de Novembro de 2019 (data da citação) até integral pagamento.

Também não se conformando com a referida decisão, interpôs a recorrente o presente recurso invocando como razões da sua discordância apenas uma parte da tese que havia esgrimido na contestação, o que se compreende, uma vez que a outra parte, relativa à imputabilidade da causa da impossibilidade da prestação, está em controvérsia no recurso interlocutório.

Sintetizando as razões de discordância da recorrente que resultam das conclusões das respectivas alegações de recurso, e dizendo-se desde já que são algo incoerentes ou, pelo menos, algo lacunosas, entende a mesma recorrente que deve apenas restituir em singelo, nos termos do instituto do enriquecimento sem causa, a quantia que recebeu do cedente da posição contratual adquirida pelos autores (HKD1.188.000,00) porquanto, embora não se tivesse provado que a vontade real dos contraentes era que a quantia entregue se tratava de preço e que não era sinal, a qualidade de sinal não se presume porque o contrato em causa não pode ser qualificado de contrato-promessa, tratando-se de um contrato de reserva ou de um contrato de compra e venda de bem futuro.

Pois bem, deve dizer-se já que, em caso de inexistência de sinal, a obrigação de indemnizar que ocorra por impossibilidade da prestação por causa imputável ao

devedor não se fixa pelas regras do sinal, mas também não se fixa pelas regras do enriquecimento sem causa. Fixa-se pelas regras gerais da obrigação de indemnizar. É essa a incoerência ou a lacuna das alegações da recorrente, pois que “salta” da inexistência do sinal para o enriquecimento sem causa sem percorrer qualquer caminho para elucidar o salto.

Os recorridos responderam concluindo pela improcedência do recurso 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 dos recursos delimitado pelas conclusões da recorrente e pelas questões de conhecimento oficioso.

Assim, considerando que:

- Não se encontram questões a conhecer oficiosamente;
- Não foi impugnada a decisão da matéria de facto⁴;
- 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;

⁴ Apenas indirectamente se impugnou a decisão relativa à matéria de facto ao ser impugnada a decisão interlocutória por se ter baseado em factos que indevidamente tomou por assentes, que ainda estavam controvertidos e que, por isso, não foram submetidos a julgamento.

Cabe então decidir:

- a) – Se, por falta de indicação da fundamentação fáctica, ocorre nulidade do despacho saneador na parte em que julgou improcedente a “excepção” de imputação a terceiro da causa da impossibilidade da prestação;
- b) – Se o mesmo despacho incorreu em erro de julgamento ao considerar que estavam assentes todos os factos necessários a conhecer naquele momento da referida “excepção”;
- c) – Procedendo qualquer uma das duas questões anteriores deverá ser anulada a referida decisão interlocutória para repetição do despacho saneador, com a consequente anulação da sentença que é dependente daquela decisão interlocutória relativa à imputabilidade da causa de impossibilidade superveniente da prestação que fundou a obrigação de indemnizar reconhecida na referida sentença;
- d) Caso não procedam as duas questões relativas ao recurso interlocutório, haverá que apreciar e decidir se ocorre responsabilidade civil ou enriquecimento sem causa por parte da ré e se a obrigação da mesma ré é de indemnização e calculada pelo valor do sinal prestado ou é de restituição por enriquecimento sem causa. Para isso, há que apurar se foi constituído sinal ou se essa constituição se presume no caso de ser de qualificar a relação contratual entre autores e ré como contrato-promessa.

II – FUNDAMENTAÇÃO.

a) Motivação de facto.

A decisão recorrida considerou provados os seguintes factos:

1. A 1.^a R. é uma sociedade por quotas, constituída em Macau, cujo objecto é a exploração do comércio de importação e exportação, da actividade de agente comercial e de transportes, da indústria de vestuário, fiação, tecelagem e malhas, tinturaria e impressão, do fabrico de bordados e,

ainda, da actividade de fomento predial e construção e reparação de edifícios. (fls. 41 a 45 dos autos, cujo teor sé dá por integralmente reproduzido aqui para os devidos efeitos). (facto assente A)

2. Por Despacho n.º 160/SATOP/90, publicado no 2º 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 01/07/1991, foi concedido à 1.ª ré um terreno a fls. 7 dos autos n.º 7/2018, 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 assente B)
3. De acordo com a cláusula 2ª, 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 assente C)
4. Por Despacho n.º 123/SATOP/93, publicado no Boletim Oficial n.º 35, II Série, de 01 de Setembro de 1993, e nos termos que já tinham sido previstos no Despacho n.º 160/SATOP/90, foi à 1.ª ré concedida a parcela de terreno, designada por “Pb” e 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 assente D)
5. Através desta revisão o prazo global de aproveitamento do terreno foi prorrogado até 26 de Dezembro de 2000. (facto assente E)
6. As parcelas “Pa” e “Pb” foram anexadas e o respectivo terreno passou a descrito sob o nº 22380 do Livro B68M, com a designação de Lote “P”. (facto assente F)
7. Pelo Despacho n.º 19/2006 do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, publicado na no Boletim Oficial da RAEM n.º 9, II Série, de 01 de Março de 2006, foi “parcialmente revista, nos termos e condições do contrato em anexo, que faz parte integrante do presente despacho, a concessão, por arrendamento, do terreno com a área global de 91 273 m²,

constituído por três lotes designados por «O», «P» e «S», situado nos Novos Aterros da Areia Preta (NATAP), na península de Macau”. (facto assente G)

8. Pelo Despacho n.º 19/2006 do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, publicado no Boletim Oficial da RAEM n.º 9, II Série, de 01 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, construído por um pódio com 5 pisos, sobre o qual assenta, 18 torres com 47 pisos cada uma. (facto assente H)
9. O prazo de aproveitamento foi acordado em 96 meses contados a partir da data da publicação no Boletim Oficial da RAEM do despacho que titulasse a referida revisão. (facto assente I)
10. Em 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 assente J)
11. Contra o despacho do Chefe do Executivo, emitido em 26 de Janeiro de 2016, a 1.ª ré interpôs recurso contencioso anulatório. (facto assente K)
12. No dia 19 de Outubro de 2017, o Tribunal de Segunda Instância proferiu o acórdão que julgou improcedente o recurso contencioso da 1.ª ré, mantendo-se o acto administrativo recorrido. A 1.ª ré, não se conformando, interpôs o recurso jurisdicional junto do Tribunal de Última Instância. (facto assente L)
13. Em 23 de Maio de 2018, o Tribunal de Última instância negou provimento ao recurso interposto, mantendo-se o acto administrativo

recorrido (vd. Acórdão do processo n.º 7/2018 do TUI). (facto assente M)

14. Para a compra da fracção habitacional 17º andar “E” do bloco 6 do Pearl Horizon, o 2º réu pagou sucessivamente à 1ª ré HKD\$792.000,00 em 16/09/2010 e HKD\$396.000,00 em 21/01/2011 (fls. 46 a 49 dos autos, cujo teor sé dá por integralmente reproduzido aqui para os devidos efeitos). (facto assente N)
15. A 1ª ré e o 2º réu celebraram, em 26/02/2011, o contrato-promessa de compra e venda de imóvel, que incidia sobre a fracção E, para habitação do 17º andar, do bloco 6, do Edifício em construção do “Lote P”, terreno em desenvolvimento, situado em Macau, na Zona da Areia Preta, s/n, Lote P, que se encontrava registada na Conservatória de Registo Predial sob o n.º ... (fls. 50 a 54 dos autos, cujo teor sé dá por integralmente reproduzido aqui para os devidos efeitos). (facto assente O)
16. A 1ª ré e o 2º réu convencionaram que o preço de compra e venda da referida fracção era de HKD3.960.000,00, equivalente a MOP\$4.078.800,00 (fls 50 a 54 dos autos, cujo teor sé dá por integralmente reproduzido aqui para os devidos efeitos).(facto assente P)
17. A 1.ª Ré prometeu no contrato-promessa de compra e venda do imóvel acima referido, que 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 1º piso para habitação das obras da superestrutura; em caso de atraso, a 1.ª Ré reembolsaria a 2.º Réu os juros de mora, contados conforme a taxa bancária de depósito, do preço já recebido. (facto assente Q)
18. Em 17/06/2012, a 1.ª Autora, o 2.º Réu e um agente da “X Property Agency” assinaram o “contrato-promessa de compra e venda de imóvel” (fls. 55 a 58 dos autos, cujo teor sé dá por integralmente reproduzido aqui para os devidos efeitos). (facto assente R)
19. No próprio dia da assinatura do “contrato-promessa de compra e venda de imóvel”, a 1.ª Autora pagou ao 2.º Réu HKD\$ 300.000,00 a título de

“sinal” (fls. 55 a 59 dos autos, cujo teor sé dá por integralmente reproduzido aqui para os devidos efeitos). (facto assente S)

20. Em 13/08/2012, conforme o art.º 2.º, alínea c) do acima referido “contrato-promessa de compra e venda de imóvel”, a 1.ª Autora pagou ao 2.º Réu HKD\$ 2.115.600,00 a título de preço de alienação (fls. 60 dos autos, cujo teor sé dá por integralmente reproduzido aqui para os devidos efeitos). (facto assente T)
21. Em 16/08/2012, os dois Réus e a 1.ª Autora assinaram a “declaração de alienação do Pearl Horizon” (fls. 61 a 62 dos autos, cujo teor sé dá por integralmente reproduzido aqui para os devidos efeitos). (facto assente U)
22. As verbas mencionadas no facto assente N foram pagas a título de sinal. (resposta ao quesito 1.º)
23. 1.ª Ré não voltou a desenvolver o lote acima referido. (resposta ao quesito 2.º)

b) Motivação de Direito.

I. Da falta de fundamentação fáctica da decisão que julgou improcedente a excepção de imputação a terceiro da causa da impossibilidade da prestação.

As decisões judiciais sobre questões controvertidas devem ser fundamentadas (art. 108º do CPC), sendo nulos os despachos e as sentenças quando lhes falta a fundamentação que seja devida, designadamente quando não especificam os fundamentos de facto que justificam o sentido da respectiva decisão (arts. 569º, nº 3 e 571º, nº 1, al. b) do CPC).

A falta de fundamentação trata-se de um defeito processual da decisão, um *error in procedendo*, não de um defeito de mérito ou de substância, ou *error in judicando*. É um vício diverso da insuficiência de fundamentação. Mas também é um vício diverso da fundamentação errada, podendo este erro de fundamentação errada ocorrer porque os factos que fundam a decisão não estão provados ou porque,

estando demonstrados, não a podem fundar porque é diverso do aplicado o Direito que lhes era aplicável e que deveria ter sido aplicado. Neste caso, a errada fundamentação constituiu erro de julgamento, seja um erro no apuramento da matéria de facto, seja um erro no apuramento do Direito aplicável.

Pois bem, o que diz a decisão impugnada pelo recurso interlocutório é que, *“mesmo que todos os factos alegados pela ré fossem provados..., os argumentos da ré são claramente insustentáveis”*, ou seja, improcedentes.

Ora, neste caso, não pode concluir-se que a decisão recorrida não especificou os factos em que se funda, ou seja, os factos que justificam o sentido da decisão. Fez tal especificação por referência aos factos alegados pela ré em contestação.

Não falta, pois, a especificação dos factos, sendo que tal especificação foi feita de uma forma abrangente por referência à contestação. Desta forma se os factos da contestação sustentam decisão diversa da improcedência decidida pela decisão recorrida, então o defeito desta decisão é um erro de julgamento na aplicação do Direito aos factos e não um erro de processamento por omissão de devida indicação especificada dos factos a que foi aplicado o Direito.

Não procede, pois, esta parte do recurso interlocutório, não faltando especificação dos factos em que assentou a decisão de improcedência da excepção em causa.

Também assim tem sido decidido em diversos acórdãos deste tribunal e do Venerando Tribunal de Última Instância, designadamente nos acórdãos do Tribunal de Última Instância nº 100/2024, de 20/03/2026, 69/2025 e 109/2025, ambos de 15/05/2026, todos acessíveis online em www.court.gov.mo.

II. Do erro de julgamento da decisão impugnada pelo despacho interlocutório ao considerar que estavam assentes todos os factos necessários a conhecer da “excepção” de imputação a terceiro da causa da impossibilidade da prestação.

A decisão em causa julgou que, mesmo que se considerem provados todos os factos da contestação e considerando que está provado que a ré não celebrou com a RAEM o contrato cuja prestação se tornou impossível, não pode a actuação da RAEM excluir a responsabilidade da ré decorrente da impossibilidade da sua prestação, uma vez que a RAEM não é responsável pelo cumprimento do contrato celebrado pela ré porquanto a RAEM é alheia a esse contrato e não actuou abusivamente.

A recorrente entende que a decisão recorrida não qualificou devidamente a questão que lhe foi colocada na contestação, pois que a qualificou como eficácia externa das obrigações, na perspectiva de a RAEM ser responsável pelo cumprimento de contrato alheio, quando deveria ser qualificada como exclusão da culpa da ré pela ocorrência da causa da impossibilidade da sua prestação, exclusão que advém da actuação da RAEM, não se visando responsabilizar a RAEM, mas excluir a obrigação de indemnizar da ré.

Esta questão levanta duas subquestões.

A primeira é a de saber se a imputação da causa da impossibilidade da prestação a terceiro e não ao devedor é excepção ou se é impugnação motivada,

Ou seja:

- se a imputação da causa da impossibilidade ao devedor é facto constitutivo do direito do credor à resolução do contrato e à indemnização dos danos decorrentes para o credor da impossibilidade da prestação que lhe era devida ou

- se a não imputação daquela causa ao devedor e a imputação a terceiro são factos impeditivos dos referidos direitos à resolução e à indemnização.

Afigura-se claro que é a imputação ao devedor da causa da impossibilidade da prestação que tem efeitos constitutivos (art. 790º, nº 1 e 335º, nº 3 do CC) e não é a imputação a terceiros que tem efeitos extintivos. O que se passa é que a imputação ao devedor é feita a título de culpa e esta culpa presume-se em relação ao devedor no caso de a sua prestação se tornar impossível (arts. 790º, nº 1 e 788º, nº 1 do CC). Assim, se a causa da impossibilidade for imputável a terceiro, então o devedor ilide a presunção de culpa que sobre si impende.

A segunda questão é a de saber se a imputação a terceiro da causa da impossibilidade da prestação do devedor é feita a título de culpa desse mesmo terceiro ou independentemente dessa culpa.

Esta questão tem conexão com a problemática da eficácia externa das obrigações, pois que esta problemática procura saber qual a relação do terceiro com o incumprimento do contrato alheio que justifica a responsabilização desse terceiro pelo incumprimento daquele contrato onde não é parte, havendo quem exija um comportamento abusivo do terceiro para que este seja responsabilizado pelo incumprimento.

Porém, não é esta questão que está em causa no “funcionamento” da excepção apreciada na decisão interlocutória recorrida. Ali está em causa, não a responsabilização do terceiro que contribuiu para o incumprimento, mas apenas a desresponsabilização do devedor que celebrou o contrato incumprido por impossibilidade da prestação. Há conexão entre as questões, mas são questões diversas, sendo diferentes os requisitos necessários para responsabilizar o terceiro e para desresponsabilizar o devedor.

Afigura-se que a resposta à nossa questão da necessidade da culpa de terceiro para desresponsabilizar o devedor é claramente negativa. Uma coisa é a actuação de terceiro que justifica que ele próprio responda pelo incumprimento do devedor ou pela impossibilidade da prestação deste. Aí é claro que se exige a culpa ou censura do terceiro, no caso, a RAEM. Mas outra coisa diferente é a exclusão da responsabilidade do devedor devido a facto de terceiro. Aqui é claro que não se exige a culpa de terceiro, mas apenas a exclusão da culpa do devedor. É o mesmo que se passa com o caso fortuito ou de força maior onde não há culpa, mas há exclusão de culpa do devedor pelo facto de se ter tornado impossível a sua prestação.

Situação diferente é a de concorrência para a impossibilidade da prestação da actuação culposa do devedor e da actuação de terceiro, culposa ou não. Neste caso, em princípio, a causa da impossibilidade da prestação continua imputável ao devedor a título de culpa. Trata-se, porém, de culpa reduzida pela actuação de terceiro, mas não excluída porquanto a actuação de terceiro não chega ao ponto de

ter eficácia desculpante ou excludente da culpa do devedor pela ocorrência da impossibilidade da sua prestação. Por isso, o cálculo da indemnização deve levar em conta a contribuição do terceiro na redução da culpa do devedor (arts. 487º e do CC, que se crê aplicável à responsabilidade contratual).

Ora, dos factos alegados na contestação como praticados pela recorrente e pela RAEM resulta que a causa da impossibilidade da prestação da recorrente não pode deixar de lhe ser imputada a título de culpa, embora se possa concluir dos mesmos factos que, se provados, poderiam interferir com o cálculo do montante da indemnização, pois que apontam para que a causa da referida impossibilidade se deve conjuntamente a atrasos da própria ré e dos serviços de Administração Pública da RAEM e ainda, a alguma temeridade da ré ao comprometer-se em situação de escassez de tempo. Com efeito, a própria ré alega que em 26/02/2011 celebrou o contrato cuja prestação se tornou impossível quando já não tinha tempo para o cumprir se não lhe fosse concedida prorrogação do prazo que tinha para aproveitamento do terreno onde iria construir a fracção a entregar aos autores, prazo que terminava em 28/02/2014, necessitando a recorrente de 3 a 4 anos para construir (artigos 30º, 31º, 134º e 211º da contestação).

Pelo que fica dito, a decisão recorrida sobre a chamada “excepção de não imputabilidade à ré”, embora tenha enfocado algo impropriamente a questão da eficácia externa das obrigações, não assentou totalmente em factos erradamente considerados assentes. Pois que, a alegada actuação da RAEM, contribuiu para a impossibilidade da prestação da recorrente, mas não foi a sua causa exclusiva e, por isso, reduziu a culpa da recorrente, mas não a excluiu, podendo continuar a imputar-se à recorrente, a título de culpa, a causa da impossibilidade da sua prestação.

Não procede, pois, esta parte do recurso interlocutório, não havendo o apontado erro no julgamento dos factos demonstrativos da culpa da recorrente que permite que lhe seja imputada a causa da impossibilidade da sua prestação.

Também assim tem sido decidido em diversos acórdãos deste tribunal e do Venerando Tribunal de Última Instância, designadamente nos supra referidos acórdãos do Tribunal de Última Instância nº 100/2024, de 20/03/2026, 69/2025 e 109/2025, ambos de 15/05/2026, todos acessíveis online em www.court.gov.mo.

O que fica agora para apreciar e decidir é a questão de saber se não seriam ainda necessários para a decisão de outras matérias que havia para decidir os factos reativos à actuação da RAEM que o despacho saneador não seleccionou na base instrutória por não impedirem a imputação à recorrente da causa da impossibilidade da sua prestação nem permitem que essa causa seja imputada exclusivamente à RAEM. Não terão esses factos outros efeitos além da questão da imputação da causa da impossibilidade da prestação da recorrente? Não serão esses factos relevantes para fixação do montante da indemnização? E, por isso, não deveriam ter sido submetidos a julgamento mesmo depois de decidida a “excepção”? E, não tendo sido julgados, não ficou a sentença viciada por falta de factos relevantes para a decisão da pretensão de indemnização?

É questão a apreciar seguidamente.

III. Da anulação da decisão interlocutória e da sentença final.

A questão suscitada pela recorrente que ainda falta resolver é se devem ainda ser julgados os factos relevantes para a fixação do montante da indemnização que não foram seleccionados, apesar de não relevarem para a decisão da questão da imputação da causa da impossibilidade da prestação.

Se a resposta for afirmativa da necessidade de julgamento dos factos ainda não julgados, haverá, então, para permitir o julgamento desses factos, que anular o despacho saneador na parte em que seleccionou a matéria de facto e anular também o julgamento feito, para ser possível elaborar nova base instrutória e efectuar novo julgamento ampliado com os factos “esquecidos”.

Porém, esta questão ficou fácil de resolver. É que a recorrente não discorda do montante da indemnização que foi arbitrada na sentença, caso não proceda, como se concluiu que não procede, a tese de não imputabilidade da causa da impossibilidade da prestação e caso não proceda também a tese sobre a inexistência de sinal, que a seguir se apreciará.

Falta, pois, apreciar o fundamento do recurso relativo à não constituição de sinal para saber se releva proceder ao julgamento dos factos “esquecidos”. Com efeito, já se concluiu que não procede a tese da recorrente onde defende que não lhe é imputável a causa da impossibilidade da sua prestação e que é imputável à RAEM.

Pois bem, só se se concluir que não está provado que foi constituído sinal é que será necessário apurar qual foi a actuação da RAEM que pode contribuir para fixação da indemnização, designadamente segundo juízos de equidade, como a recorrente invocou na petição inicial.

A relevância dos factos “esquecidos” para a fixação do montante da indemnização depende, pois, de uma duas circunstâncias cumulativas:

- ocorrer obrigação de indemnizar na esfera jurídica da recorrente por lhe ser imputável a causa da impossibilidade superveniente da sua prestação;
- ter sido constituído sinal.

Já se concluiu que ocorre a primeira das referidas circunstâncias, restando apreciar e decidir se se verifica a segunda para, em caso afirmativo, concluir pela necessidade de julgamento dos factos “esquecidos”

A questão da constituição de sinal é matéria do recurso interposto da sentença, pelo que fica agora suspensa a questão da anulação das decisões recorridas para repetição do julgamento, não havendo necessidade de repetição no caso de ter sido constituído sinal, pois que, no caso de ter sido constituído, já não há lugar à redução equitativa da indemnização determinada pelo valor do sinal porquanto a recorrente não recorreu com fundamento no facto de a sentença não ter procedido à redução

da indemnização por equidade.

Vejamos então.

IV. Da obrigação de indemnizar por impossibilidade da prestação por causa imputável ao devedor a título de culpa e da obrigação de restituir por enriquecimento sem causa.

Cabe então apreciar o recurso interposto da sentença.

Já se disse que nesta sede a ré já não se bate pela redução equitativa da indemnização e que concluiu incoerente ou lacunosamente que se se entender que não foi constituído sinal, não deve indemnizar, mas restituir segundo as regras do enriquecimento sem causa.

Também já se concluiu que a utilidade da apreciação da questão da constituição de sinal releva apenas porquanto:

- se não foi constituído, é necessário julgar os factos controvertidos e “esquecidos” relativos à actuação da RAEM que reduzem a culpa da recorrente para se poder fixar o justo montante da indemnização;
- Se foi constituído, então, tendo em conta que a recorrente já não se bate pela redução equitativa da indemnização fixada pelo valor do sinal, bastará averiguar se a recorrente tem o dever de restituir o enriquecimento ou o dever de indemnizar o dano.

Vejamos, então.

A sentença recorrida concluiu que a recorrente e o “cedente” estipularam sinal e chegou a esta conclusão interpretando a vontade negocial declarada pelas partes no contrato que celebraram por escrito para concluir que quiseram efectivamente convencionar sinal na cláusula 5ª do respectivo contrato e para concluiu que se tratava de contrato-promessa onde, por presunção legal não ilidida, as quantias

entregues pelo promitente-comprador ao promitente-vendedor têm natureza de sinal (art. 435º do CC).

Não pode deixar de se concordar com esta parte da sentença. Com efeito, 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), não poderá deixar de concluir-se que as partes quiseram constituir sinal ao acordarem que, em caso de incumprimento do promitente-comprador, este perderia o sinal. Tratando-se de negócio oneroso e contendo uma cláusula que dispõe que em caso de incumprimento por parte do “cedente”, este perderia para a recorrente as quantias que lhe havia entregue em pagamento, 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.

Aqui chegados, tendo em conta que a recorrente não fundou o recurso no facto de a sentença não ter recorrido à equidade para fixação do montante da indemnização, cabe concluir que não há utilidade no julgamento dos factos relativos à contribuição da RAEM para que ocorresse impossibilidade superveniente da prestação contractual da recorrente.

Resta apreciar se a ré não deve indemnizar o dano dos autores porquanto deve restituir-lhes o seu enriquecimento que não proveio de causa justificativa.

Pois bem, nesta questão, como já se tem vindo a dizer, não se consegue ver,

nem a recorrente indica, como se possa concluir que os factos provados se subsumem a uma situação de enriquecimento sem causa, que é uma fonte das obrigações subsidiária destinada a corrigir deslocações de património entre esferas jurídicas sem razão que justifique tais deslocações. Ora, o contrato, ainda que resolvido por imputação a título de culpa da causa da impossibilidade superveniente da prestação, é causa justificativa da deslocação patrimonial da quantia que o cedente pagou à recorrente, pelo que não faltou causa justificativa para que a recorrente recebesse tal quantia.

Ocorre, pois, sem qualquer dúvida, obrigação de indemnizar, o que afastaria, só por si, a fonte das obrigações que é o enriquecimento sem causa, a qual nunca se verifica por haver causa para a deslocação patrimonial que a recorrente pretende restituir (arts. 467º, 468º, 787º e 790º do CC).

*

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, 17 de Junho de 2026

Jerónimo Alberto Gonçalves Santos
(Relator)

Choi Mou Pan
(Primeiro Juiz-Adjunto)

Fong Man Chong
(Segundo Juiz-Adjunto)