

**Processo n.º 57/2026** (Autos de recurso jurisdicional em matéria cível)

**Decisão recorrida proferida no processo nº CV3-18-0138-CAO**

**Relator: Jerónimo A. Gonçalves Santos**

**Data : 17 de Junho de 2026**

**Descritores:**

- Imputação ao devedor da causa da impossibilidade superveniente da sua prestação.
- Culpa.
- Resolução contratual.
- Sinal.
- Indemnização.
- Redução equitativa da indemnização correspondente ao sinal.
- Indemnização moratória.

**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 – A indemnização predeterminada pelo valor do sinal prestado deve ser reduzida segundo juízos de equidade se o valor em causa for manifestamente excessivo para reparar o dano efectivamente sofrido pelo promitente fiel e para sancionar a culpa do promitente faltoso que permite imputar-lhe a causa da impossibilidade superveniente da sua prestação.

3 – Se, em consequência da impossibilidade superveniente da prestação do devedor, o credor lhe declarar que considera o contrato resolvido e lhe solicitar o

pagamento do sinal em dobro e o tribunal vier a reduzir por equidade o valor da indemnização que seria determinada pelo valor do sinal, a mora do devedor relativamente à obrigação de restituição do que foi prestado, conseqüente à resolução, inicia-se com a interpelação/declaração de resolução e a mora do mesmo devedor relativa à obrigação de indemnizar inicia-se com a fixação do valor da indemnização equitativa pelo tribunal.

---

Jerónimo Alberto Gonçalves Santos

**Processo nº 57/2026**

**Recorrente:**       **Sociedade de Importação e Exportação A Lda. (A 洋行有限公司)**

**Recorrido:**       **B**

**Acordam no Tribunal de Segunda Instância da RAEM**

**I – RELATÓRIO.**

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

O recorrido, alegando que celebrou três contratos-promessa com a recorrente pelos quais esta prometeu vender-lhe três fracções de um imóvel que iria construir, mas que não construiu e já não pode construir por ter terminado a concessão do terreno da construção, instaurou acção sob a forma ordinária de processo comum de declaração pedindo que os referidos contratos-promessa sejam declarados resolvidos por impossibilidade superveniente da prestação a cargo da ré recorrente e que esta seja condenada a restituir-lhe, em dobro, a título de indemnização, o sinal que recebeu e ainda a ressarcir-lhe outros danos que excedem o valor do sinal, tudo com acréscimo de juros de mora contados desde a data da citação até integral pagamento.

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 iriam ser construídas as referidas fracções autónomas. Disse ainda que os contratos celebrados com o recorrido não configuram contratos-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 nem aos danos que alegadamente excedem o valor do sinal, mas ser reduzida segundo juízos de equidade, uma vez que o autor recorrido vai receber, por causa da impossibilidade

da prestação, uma fracção autónoma idêntica a uma das acordadas, no âmbito de um programa criado pelo Governo da RAEM.

Realizado julgamento, foi depois proferida sentença a fls. 1775 a 1801 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, que qualificou de contrato-promessa, e a obrigação de indemnização da recorrente com montante a determinar pelo regime jurídico do sinal, tendo considerado que as partes acordaram e constituíram sinal;

- Julgou o pedido parcialmente procedente, declarou resolvidos os três “Contratos-Promessa” de Compra e Venda celebrados entre o autor e a ré e condenou a ré a pagar ao autor o dobro do sinal acrescido dos juros de mora calculados à taxa legal desde a data da citação.

Os ali autores e aqui recorridos, não tendo sido ressarcidos dos danos que alegadamente excediam o valor do contrato-promessa, não recorreram.

Não se conformando com a referida decisão, interpôs a ali ré e aqui recorrente o presente recurso invocando como razões da sua discordância a mesma 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 os contratos cujo cumprimento se tornou impossível são contratos de reserva ou de compra e venda de coisa futura;

- Que a quantia que recebeu não configura sinal, mas pagamento antecipado do preço acordado;

- Que, caso se conclua que ocorre obrigação de indemnizar, o respectivo montante não deve, por imperativos de equidade, corresponder ao valor do sinal, mas a 50% deste, uma vez que a culpa da recorrente seria diminuta e o dano do

recorrido foi atenuado pela intervenção do Governo da RAEM que lhe proporcionou a aquisição de fracção idêntica a uma das que acordou adquirir e pelo preço acordado;

- Que os eventuais juros de mora devem contar-se desde a data da sentença e não desde a data da interpelação.

O recorrido respondeu 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 oficioso.

Assim, considerando que:

- Não se encontram questões a conhecer oficiosamente;
- Não foi impugnada a decisão da matéria de facto;
- Não foi impugnada a decisão sobre a resolução dos contratos;
- 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;
- O recorrido não impugnou a decisão relativa ao dano excedente, que lhe foi desfavorável.

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 do autor.

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 Ré é uma sociedade constituída em Macau, que tem por objecto a exploração do comércio de importação e exportação, no exercício da actividade de agente comercial e de transportes, na indústria de vestuário, fiação, tecelagem e malhas, tinturaria e impressão, no fabrico de bordados, e ainda na actividade de fomento predial e na construção e reparação de edifícios (documento 1). (alínea A) dos factos assentes)
2. No exercício da sua actividade comercial, a Ré, na qualidade de concessionária por arrendamento do Lote P, s/n, sito em Macau, na zona da Areia Preta, promoveu a construção de um empreendimento residencial constituído por 18 torres, a que daria o nome de “Pearl Horizon”. (alínea B) dos factos assentes)
3. No dia 30 de Julho de 2012, a Autora celebrou com a Ré um contrato-promessa de compra e venda, pelo qual prometeu comprar, e a Ré prometeu vender, a futura fracção autónoma XX, XX, do Bloco 5, do Lote P, s/n, destinada a habitação, do prédio a construir em Macau, na zona da Areia Preta, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 22380 (documento 2, que se dá por integralmente reproduzido).

(alínea C) dos factos assentes)

4. O preço acordado para a fracção XX foi de HKD7.073.000,00, a pagar em seis momentos:
  - a) HKD707.300,00 pagos na data da celebração do contrato; e
  - b) HKD353.650,00 a pagar até o dia 29.01.2013;
  - c) HKD353.650,00 a pagar até o dia 29.07.2013;
  - d) HKD353.650,00 a pagar até o dia 29.01.2014;
  - e) HKD353.650,00 a pagar até o dia 29.07.2014;
  - f) HKD4.951.100,00 a pagar no prazo de 7 dias a contar da data da emissão de licença de utilização pela DSSOPT. (alínea D) dos factos assentes)
5. A Ré comprometeu-se, na cláusula 10.<sup>a</sup> do contrato-promessa, a entregar a fracção autónoma no prazo de 1200 dias úteis de sol ao promitente-comprador, o que exclui os Domingos, feriados e dias de chuva, contados a partir da conclusão das obras de cobertura do 1.º piso; caso o prazo não fosse cumprido, a Ré pagaria ao Autor juros de mora, calculados à taxa de juros das contas-poupança praticada pelos bancos. (alínea E) dos factos assentes)
6. A Autora pagou à Ré HKD2.121.900,00 a título de preço parcial da prometida venda da fracção XX, conforme segue:
  - a) HKD707.300,00 pagos na data do contrato (cfr. documento 2);
  - b) HKD353.650,00 no dia 24.01.2013 (documento 3);
  - c) HKD353.650,00 no dia 24.07.2013 (documento 4);
  - d) HKD353.650,00 no dia 23.01.2014 (documento 5);
  - e) HKD353.650,00 no dia 28.07.2014 (documento 6). (alínea F) dos factos assentes)
7. A Autora procedeu ao registo da inscrição de aquisição da fracção XX no dia 20 de Maio de 2014, com base no contrato-promessa de compra e venda (documento 7). (alínea G) dos factos assentes)
8. No dia 30 de Julho de 2012, a Autora celebrou com a Ré um contrato-promessa de compra e venda, pelo qual prometeu comprar, e a Ré

prometeu vender, a futura fracção autónoma XX, XX, do Bloco 5, do Lote P, s/n, destinada a habitação, do prédio a construir em Macau, na zona da Areia Preta, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 22380 (documento 8, que se dá por integralmente reproduzido). (alínea H) dos factos assentes)

9. O preço acordado para a fracção XX foi de HKD7.136.000,00, a pagar em seis momentos:
  - a) HKD713.600,00 pagos na data da celebração do contrato; e
  - b) HKD356.800,00 a pagar até o dia 29.01.2013;
  - c) HKD356.800,00 a pagar até o dia 29.07.2013;
  - d) HKD356.800,00 a pagar até o dia 29.01.2014;
  - e) HKD356.800,00 a pagar até o dia 29.07.2014;
  - f) HKD4.995.200,00 a pagar no prazo de 7 dias a contar da data da emissão de licença de utilização pela DSSOPT. (alínea I) dos factos assentes)
10. A Ré comprometeu-se, na cláusula 10.<sup>a</sup> do contrato-promessa, a entregar também esta fracção autónoma no prazo de 1200 dias úteis de sol ao promitente-comprador, o que exclui os Domingos, feriados e dias de chuva, contados a partir da conclusão das obras de cobertura do 1.º piso; caso o prazo não fosse cumprido, a Ré pagaria à Autor juros de mora, calculados à taxa de juros das contas-poupança praticada pelos bancos, sobre o montante já recebido a título de princípio de pagamento. (alínea J) dos factos assentes)
11. A Autora pagou à Ré HKD2.140.800,00 a título de preço parcial da prometida venda da fracção XX, conforme segue:
  - a) HKD200.000,00 pagos no dia 14.07.2012 (documento 9);
  - b) HKD513.600,00 no dia 27.07.2012 (documento 10);
  - c) HKD356.800,00 no dia 24.01.2013 (documento 11);
  - d) HKD356.800,00 no dia 24.07.2013 (documento 12);
  - e) HKD356.800,00 no dia 23.01.2014 (documento 13);
  - f) HKD356.800,00 no dia 28.07.2014 (documento 14). (alínea K) dos

factos assentes)

12. A Autora procedeu ao registo da inscrição de aquisição da fracção XX também no dia 20 de Maio de 2014, com base no contrato-promessa de compra e venda (documento 15). (alínea L) dos factos assentes)
13. No dia 7 de Março de 2013, a Autora celebrou com a Ré mais um contrato-promessa de compra e venda, pelo qual prometeu comprar, e a Ré prometeu vender, a futura fracção autónoma XX, XX, do Bloco 4, do Lote P, s/n, destinada a habitação, do prédio a construir em Macau, na zona da Areia Preta, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 22380 (documento 16, que se dá por integralmente reproduzido). (alínea M) dos factos assentes)
14. O preço acordado foi de HKD10.985.000,00, a pagar em seis momentos:
  - a) HKD1.098.500,00 pagos na data da celebração do contrato; e
  - b) HKD549.250,00 a pagar até o dia 29.01.2013;
  - c) HKD549.250,00 a pagar até o dia 29.07.2013;
  - d) HKD549.250,00 a pagar até o dia 29.01.2014;
  - e) HKD549.250,00 a pagar até o dia 29.07.2014;
  - f) HKD7.689.500,00 a pagar no prazo de 7 dias a contar da data da emissão de licença de utilização pela DSSOPT. (alínea N) dos factos assentes)
15. A Ré comprometeu-se, na cláusula 10.<sup>a</sup> do contrato-promessa, a entregar também esta fracção autónoma no prazo de 1200 dias úteis de sol ao promitente-comprador, o que exclui os Domingos, feriados e dias de chuva, contados a partir da conclusão das obras de cobertura do 1.º piso; caso o prazo não fosse cumprido, a Ré pagaria à Autora juros de mora, calculados à taxa de juros das contas-poupança praticada pelos bancos, sobre o montante já recebido a título de princípio de pagamento. (alínea O) dos factos assentes)
16. A Autora pagou à Ré HKD3.295.500,00 a título de preço parcial da prometida venda, conforme segue:
  - a) HKD200.000,00 pagos no dia 19.02.2013 (documento 17);

- b) HKD898.500,00 no dia 03.03.2013 (documento 18);
  - c) HKD549.250,00 no dia 07.09.2013 (documento 19);
  - d) HKD549.250,00 no dia 21.02.2014 (documento 20);
  - e) HKD549.250,00 no dia 25.08.2014 (documento 21);
  - f) HKD549.250,00 no dia 02.03.2015 (documento 22). (alínea P) dos factos assentes)
17. A Autora procedeu ao registo da inscrição de aquisição da fracção XX no dia 21 de Maio de 2014, com base no contrato-promessa de compra e venda (documento 23). (alínea Q) dos factos assentes)
18. As fracções XX, XX e XX prometidas comprar pela Autora, integram-se no empreendimento designado “Pearl Horizon”, que vem sofrendo as vicissitudes que a imprensa repetidamente tem divulgado e que tem ocupado os tribunais da RAEM. (alínea R) dos factos assentes)
19. Assim, 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 BO, n.º 26, de 1/07/1991, 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. (alínea S) dos factos assentes)
20. 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. (alínea T) dos factos assentes)
21. De acordo com a cláusula 2.ª, n.º 2, mais se previu que “O prazo do arrendamento fixado no número anterior poderá, nos termos da legislação aplicável e mediante condições a acordar, ser sucessivamente renovado até 19 de Dezembro de 2049”. (alínea U) dos factos assentes)
22. 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 67.536m<sup>2</sup> e destinava-se a viabilizar o projecto de instalação de um “complexo industrial”. (alínea V) dos factos assentes)
23. Através desta revisão o prazo global de aproveitamento do terreno foi prorrogado até 26 de Dezembro de 2000. (alínea W) dos factos assentes)
  24. 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”. (alínea X) dos factos assentes)
  25. O “complexo industrial” foi construído no lote “P” e entrou em funcionamento, tendo as entidades competentes emitido as respectivas licenças. (alínea Y) dos factos assentes)
  26. O lote O foi aproveitado com a construção de um edifício em regime de propriedade horizontal, constituído por um pódio com 3 pisos sobre o qual assentam 6 torres com 29 pisos cada, afecto às finalidades de habitação, comércio, estacionamento e jardim. (alínea Z) dos factos assentes)
  27. Com vista a aferir da viabilidade da alteração da finalidade e aproveitamento, a Ré 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). (alínea AA) dos factos assentes)
  28. Por 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 1 de Março de 2006, foi “parcialmente revista, nos termos e condições do contrato em anexo, a concessão, por arrendamento, do terreno com a área global de 91.273m<sup>2</sup>, constituído por 3 lotes designado por “O”, “P” e “S”, situado nos Novos Aterros da Areia Preta (NATAP)” - a seguir abreviadamente “revisão de 2006”. (alínea BB) dos factos assentes)
  29. Esclareceu-se, no ponto n.º 4 dos termos e condições do contrato

integrantes do Anexo ao despacho que: "...a concessionária pretende alterar a finalidade do lote "P" de indústria para comércio e habitação, alegando prejuízos financeiros com a fábrica de têxtil aí instalada, devido à abolição das quotas de exportação dos produtos têxteis, o que levou à perda gradual de competitividade desta indústria de Macau, agravada, no caso concreto, pela suspensão do funcionamento da fábrica no período nocturno, para não prejudicar a tranquilidade dos residentes das imediações, e invocando ainda razões que se prendem com o futuro desenvolvimento daquela zona da cidade e a crescente procura de habitação". (alínea CC) dos factos assentes)

30. Nos termos do n.º 5 dos termos e condições do contrato que constam do Anexo ao Despacho n.º 19/2006, constituía condição para a revisão do contrato o facto de, no âmbito da análise anteriormente efectuada ao estudo prévio, se ter verificado que o mesmo era passível de aprovação. (alínea DD) dos factos assentes)
31. Pelo referido Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 19/2006, publicado no Boletim Oficial da RAEM, nº 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 n.º 3 do artigo 1.º dos termos e condições do contrato constantes do Anexo ao Despacho n.º 19/2006): - Habitação: 599.730m<sup>2</sup> - Comércio: 100.000m<sup>2</sup> - Estacionamento: 116.400m<sup>2</sup> - Área livre: 50.600m<sup>2</sup>. (alínea EE) dos factos assentes)
32. Por força desta revisão, o terreno do contrato de concessão passou a ser de 105.437m<sup>2</sup>, constituído pelos lotes O, P, S e V, este com a área de 13.699 m<sup>2</sup>. (alínea FF) dos factos assentes)

33. Não obstante o aproveitamento ter sofrido uma alteração total, a cláusula 2.<sup>a</sup> do contrato de concessão de terras manteve-se inalterada, seja quanto ao respectivo n.º 1 (prazo de 25 anos), seja quanto ao respectivo n.º 2 (sucessivamente renovável, nos termos da legislação aplicável e mediante condições a acordar, até 19 de Dezembro de 2049). (alínea GG) dos factos assentes)
34. Com efeito, o complexo industrial anteriormente existente foi demolido e substituído pelo reaproveitamento com o novo complexo habitacional, com comércio e estacionamento. (alínea HH) dos factos assentes)
35. O prazo de aproveitamento foi acordado em 96 meses contados a partir da data da publicação no Boletim Oficial do despacho que titulasse a referida revisão (cfr. artigo 2.º do Anexo ao Despacho n.º 19/2006). (alínea II) dos factos assentes)
36. A alteração de finalidade e aproveitamento ocorreu a 1 de Março de 2006, pelo que, na realidade, a Ré teria cerca de 9 anos e 9 meses para concluir a obra de construção nas referidas 18 torres. (alínea JJ) dos factos assentes)
37. Após sucessivos pareceres e exigências da DSPA e consequentes apresentações de estudos de impacto ambiental por parte da Ré, foi o projecto definitivamente aprovado em 29/08/2013. (alínea KK) dos factos assentes)
38. Em 24/10/2013 a Ré requereu junto da DSSOPT a emissão de licença para as obras de fundações, que foi emitida em 2/01/2014. (alínea LL) dos factos assentes)
39. Em 15/01/2014 e 30/01/2014, a Ré apresentou o pedido de prorrogação do prazo de aproveitamento, fundamentando esse requerimento com o facto de, por razões que não lhe são imputáveis, não ter podido até então proceder ao aproveitamento contratado. (alínea MM) dos factos assentes)
40. Em 4/06/2014, a Ré voltou a requerer a prorrogação do prazo de aproveitamento. (alínea NN) dos factos assentes)
41. Em 26/06/2014, a Comissão de terras emitiu a seguinte pronúncia:

“Proc. n.º 18/2014 - Respeitante ao pedido feito pela Sociedade de Importação e Exportação A, Limitada, de prorrogação do prazo de aproveitamento do terreno concedido, por arrendamento, com a área global de 105 437m<sup>2</sup>, situado na península de Macau, nos Novos Aterros da Areia Preta (NATAP), constituído por 4 lotes, designados por «O», «P», «S» e «V», titulado pelo Despacho n.º 160/SATOP/90, revisto pelos Despachos n.ºs 123/SATOP/93, 123/SATOP/99 e pelos Despachos do Secretário para os Transportes e Obras Públicas (SOPT) n.ºs 19/2006 e 30/2011.

Proposta de aplicação de uma multa de \$180.000,00 patacas, pelo incumprimento do prazo de aproveitamento do lote «P», e de prorrogação do prazo de aproveitamento do lote até à data do fim do prazo de arrendamento de terreno, isto é, até 25 de Dezembro de 2015.

Emissão de parecer sobre o processo.

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.

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.”. (alínea OO) dos factos assentes)

42. Em 10/07/2014, o Secretário para os Transportes e Obras Públicas, emitiu o seguinte parecer:

“Proc. n.º 18/2014 - a Sociedade de Importação e Exportação A, Limitada, pediu prorrogar o prazo de aproveitamento dum terreno concedido por arrendamento, situado na península de Macau, nos NATAP, constituído pelos lotes designados por “O”, “P”, “S” e “V”, com área total de 105.437m<sup>2</sup>, cujo contrato de concessão é titulado por despacho n.º 160/SATOP/90, modificado por despacho n.º 123/SATOP/93, despacho n.º 123/SATOP/99, despachos n.º 19/2006 e n.º 30/2011 do Secretário para os Transportes e Obras Públicas. Como não se observou o prazo de aproveitamento do lote “P”, propõe-se considerar a situação real do lote “P”, nomeadamente o teor da carta da concessionária, para tomar a decisão final.

Ficou prescrito o prazo de aproveitamento do terreno referido em 28 de Fevereiro deste ano, ficará prescrito o prazo de arrendamento em 25 de Dezembro do próximo ano (2015).

A Sociedade concessionária declara que aceita a eventual multa de prorrogação, realça e compromete-se que “vai assumir todas as consequências depois da construção.

Analisado o parecer da Comissão de Terras e ponderando os 17º a 21º pontos desse parecer e a carta da concessionária constante do 24º 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:

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

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

43. Em 15/07/2014, sobre este parecer, o Chefe do Executivo despachou: “Concordo”. (alínea QQ) dos factos assentes)

44. Em 29/07/2014 foi enviado à Ré um ofício assinado pela Directora Substituta da DSTOPT, informando-a que era autorizada a prorrogação do prazo de aproveitamento do terreno até 25 de Dezembro de 2015 e aplicando a multa no valor de MOP180.000,00, devendo ainda a Ré assumir os compromissos constantes dos pontos 1. e 2. do parecer do Secretário para os Transportes e Obras Públicas datado de 10/07/2014, sendo o seguinte o teor do ofício:

“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.

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\$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 actos jurídicos da promessa de transmissão do edifício em construção no Lote “P” ou da promessa de oneração, nem vai praticar esses actos jurídicos, excepto se o terreno for concedido de novo nos termos legais;

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

3. 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 do pagamento da multa.” (alínea RR) dos factos assentes)

45. A Ré concordou em pagar a multa de MOP180.000,00. (alínea SS) dos factos assentes)
46. Em 4/08/2014, a Ré comunicou ao Director dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes que aceitava os referidos dois compromissos. (alínea TT) dos factos assentes)

47. Em 27/11/2015, 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 26/12/2015. (alínea UU) dos factos assentes)
48. Em 30/11/2015, o Chefe do Executivo concordou com os pareceres que lhe foram colocados à consideração, cujo sentido era 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. (alínea VV) dos factos assentes)
49. Em 21/01/2016, a Comissão de Terras emitiu o parecer n.º 9/2016, cujo ponto 50 apresenta o seguinte teor: “(...) esta Comissão, após ter analisado o processo, considera que a concessão provisória em apreço se encontra já caducada pelo facto de ter expirado em 25 de Dezembro de 2015 o prazo de arrendamento, de 25 anos, fixado na cláusula segunda do contrato (caducidade preclusiva). Com efeito, de acordo com o artigo 44.º da Lei n.º 10/2013 (Lei de terras), aplicável ao caso vertente por força do disposto nos seus artigos 212.º e 215.º, a concessão por arrendamento é inicialmente dada a título provisório e só se converte em definitiva se, no decurso do prazo fixado, forem cumpridas as cláusulas de aproveitamento previamente estabelecidas e o terreno estiver demarcado definitivamente (vide ainda artigos 130.º e 131.º). 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 da concessão revestir natureza provisória em virtude do terreno não se encontrar aproveitado (cfr. 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 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. Nestas circunstâncias, esta Comissão nada tem a opor à declaração de caducidade da concessão por arrendamento e com dispensa de hasta pública, do terreno situado na península de Macau, nos Novos Aterros da Areia Preta (NATAP), designado por lote "P", com a área de 68 001m2, a favor da Sociedade de Importação e Exportação A, Limitada, cuja concessão titulada pelo Despacho n.º 160/SATOP/90, revista pelos Despachos n.ºs 123/SATOP/93, 123/SATOP/99 e pelos Despachos do STOP n.ºs 19/2006 e 30/2011, pelo decurso do prazo de arrendamento, perdendo a concessionária a favor da RAEM todas as prestações do prémio e os respectivos juros já pagos, nos termos do disposto no artigo 13.º do Regulamento Administrativo n.º 16/2004.” (alínea WW) dos factos assentes)

50. Em 22/01/2016, o Secretário para os Transportes e Obras Públicas emitiu parecer favorável à declaração de caducidade da concessão do terreno pelo decurso do prazo de arrendamento. (alínea XX) dos factos assentes)
51. Em 26/01/2016, 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.” (alínea YY) dos factos assentes)
52. A Ré interpôs recurso contencioso de anulação do despacho de 26/01/2016, do Chefe do Executivo para o Tribunal de Segunda Instância. (alínea ZZ) dos factos assentes)

53. Por acórdão de 19/10/2017, o Tribunal de Segunda Instância negou provimento ao recurso. (alínea AAA) dos factos assentes)
54. Deste acórdão interpôs a Ré recurso jurisdicional para o Tribunal de Última Instância, ao qual, por acórdão de 23/05/2018, proferido no referido Processo n.º 7/2018, foi negado provimento. (alínea BBB) dos factos assentes)
55. O acórdão do Tribunal de Última Instância já transitou em julgado. (alínea CCC) dos factos assentes)
56. A área da fracção XX prometida vender pela Ré era de 91.2400m2. (alínea DDD) dos factos assentes)
57. A área da fracção XX prometida vender pela Ré era também de 91.2400m2. (alínea EEE) dos factos assentes)
58. A área da fracção XX prometida vender pela Ré era de 124,9100m2. (alínea FFF) dos factos assentes)
59. O edifício La Marina é um empreendimento também promovido pela empresa do grupo empresarial da Ré, sito na Rua Central da Areia Preta, construído em lote próximo do Lote P, com um nível de qualidade e acabamentos semelhante ao que estava projectado para o “Pearl Horizon”. (alínea GGG) dos factos assentes)
60. O empreendimento “Pearl Horizon” não foi concluído, sendo impossível ser concluído pela Ré. (resposta ao quesito 1º da base instrutória)
61. Na mesma zona onde se localiza o Lote P e onde se localizariam as fracções XX, XX e XX se tivessem vindo a ser construídas, em edifícios com características semelhantes, o metro quadrado é transaccionado a preços, em média, não inferiores a HKD122.385,00. (resposta ao quesito 2º da base instrutória)
62. Na primeira quinzena de Setembro de 2018, o metro quadrado no edifício La Marina foi transaccionado, em média, por MOP166.370,00, sendo o valor de MOP165.959,00 verificado na segunda quinzena de Agosto de 2018. (resposta ao quesito 3º da base instrutória)
63. Dada a caducidade da PAO de 11/05/2007 (cfr. fls. 231 dos autos), a Ré

- havia solicitado, em 14/08/2009, a emissão de uma nova PAO. (resposta ao quesito 4º da base instrutória)
64. O projecto de arquitectura (T-7191/2009) foi aprovado em 07/01/2011 através do Ofício nº 318/DURDEP/2011, complementado com a resposta de 03/06/2010 (fls. 320 a 321). (resposta ao quesito 6º da base instrutória)
65. No mesmo Ofício nº 318/DURDEP/2011, no seu ponto 19, a DSSOPT condicionou a emissão da licença de obra à apresentação de Relatórios de impacto ambiental (fls. 320 a 321). (resposta ao quesito 7º da base instrutória)
66. O que consta do Ofício nº 1586/054/DAMA/DPAA/2012 de 24/05/2012, cujo teor consta a fls. 454 a 487, que aqui se dá por integralmente reproduzido. (resposta ao quesito 8º da base instrutória)
67. Em 03/05/2013 a DSPA emitiu o seu parecer sobre o quarto relatório de avaliação do impacto ambiental apresentado pela Ré (fls.676 a 678). (resposta ao quesito 9º da base instrutória)
68. A R. apresentou um quinto relatório de avaliação do impacto ambiental em 28/06/2013 (cfr. fls. 679 a 762). (resposta ao quesito 11º da base instrutória)
69. Foi realizada entre a Ré, a DSSOPT e a DSPA uma reunião em 26/07/2013 (fls. 763). (resposta ao quesito 12º da base instrutória)
70. 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 13º da base instrutória)
71. A PAO de 23/02/2010 e o Ofício de 09/04/2010, mencionados nas alíneas H) e I) dos Factos Assentes, contemplava exigência de uma distância mínima entre as Torres equivalente a 1/6 da altura da torre mais alta. (resposta ao quesito 14º da base instrutória)
72. Implicava a elaboração de novos projectos de arquitectura. (resposta ao quesito 16º da base instrutória)

73. O projecto de arquitectura aprovado em 07/01/2011 através do Ofício nº 318/DURDEP/2011 mencionado no quesito 2º não contemplava as exigências mencionadas no quesito 11º. (resposta ao quesito 18º da base instrutória)
74. Após a emissão da licença para as fundações, em 02/01/2014, a Ré iniciou de imediato os trabalhos. (resposta ao quesito 27º da base instrutória)
75. 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 32º da base instrutória)
76. Nos contratos e nos recibos utiliza-se o termo “訂金” ou “樓款”. (resposta ao quesito 34º da base instrutória)
77. 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 36º da base instrutória)
78. Ambos os Planos contemplam uma forma de restituição do preço em singelo. (resposta ao quesito 37º da base instrutória)
79. O que consta da cláusula 5ª, nº 7 do contrato de concessão, titulado pelo Despacho n.º 160/SATOP/90. (resposta ao quesito 40º da base instrutória)
80. Os Estudos Prévios (T-4803 e T-6451) foram aprovados pela DSSOPT em 21/01/2005, por Ofício com o nº 747/DURDEP/2005. (resposta ao quesito 41º da base instrutória)
81. 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 (cfr. fls. 196, 197 e 231 dos autos). (resposta ao quesito 42º da base instrutória)
82. Em 29/04/2008 a R. apresentou o “Master Layout Plan” (Recibo de

- entrada nº T-3040) (fls. 232 a 269). (resposta ao quesito 43º da base instrutória)
83. Em 06/05/2008 a R. apresentou o projecto inicial de arquitectura (Talão nº T-3163) (fls. 261 a 281). (resposta ao quesito 44º da base instrutória)
84. Em 23/02/2010, a DSSOPT emitiu nova PAO, cujo teor aqui se dá por reproduzido (cfr. fls. 304 dos autos). (resposta ao quesito 45º da base instrutória)
85. Foi apresentado em 03/06/2010 pela Ré o requerimento T-5291, cujo teor consta de fls. 315 a 319. (resposta ao quesito 47º da base instrutória)
86. Em 11/05/2011 a R. apresentou um relatório de impacto ambiental (T-5205/2011) (fls. 330 a 386). (resposta ao quesito 48º da base instrutória)
87. A DSPA elaborou o parecer em 21/06/2011, que foi notificado à R. em 04/10/2011 por ofício com referência n.º 11599/DURDEP/2011 (cfr. fls. 387-398 dos autos). (resposta ao quesito 49º da base instrutória)
88. Foi apresentado segundo relatório de avaliação do impacto ambiental pela R. em 19/04/2012 (T-4242/2012) (fls. 399 a 453). (resposta ao quesito 50º da base instrutória)
89. Em 31/08/2012, foi apresentado o terceiro relatório de avaliação do impacto ambiental (fls. 486 a 564). (resposta ao quesito 51º da base instrutória)
90. A DSPA emitiu o parecer sobre o relatório de avaliação do impacto ambiental referido na resposta dada ao quesito 51º em 16/10/2012, que foi notificado à R. em 28/12/2012 (Ofício nº 13023/DURDEP/2012) (cfr. fls. 565 a 570 dos autos). (resposta ao quesito 52º da base instrutória)
91. Foi apresentado pela Ré um quarto relatório de avaliação do impacto ambiental em 15/03/2013 (T-3953/2013) (fls. 571 a 675). (resposta ao quesito 53º da base instrutória)
92. Em 07/08/2013 foi apresentado o sexto relatório de avaliação do impacto ambiental pela R. (fls. 764 a 876). (resposta ao quesito 54º da base instrutória)
93. Em 15/10/2013 a R. foi notificada da aprovação do projecto de obra

através do Ofício nº 11031/DURDEP/2013 (cfr. fls. 877 a 888 dos autos).  
(resposta ao quesito 55º da base instrutória)

94. A DSSOPT emitiu a licença da obra em 2 de Janeiro de 2014 com um período de validade até 28 de Fevereiro de 2014, é, inferior a dois meses (fls. 911). (resposta ao quesito 56º da base instrutória)
95. Em 29/11/2018, a R. instaurou uma acção de responsabilidade civil contra a RAEM, conforme certidão judicial de fls. 1082 a 1084 ora junta aos autos, que aqui se dá por integralmente reproduzida. (resposta ao quesito 57º da base instrutória)
96. O Autor candidatou-se à aquisição de uma fracção autónoma ao abrigo da Lei nº 8/2019, de 12 de Abril, por via do Despacho do Chefe do Executivo 89/2019, de 30 de Maio. (resposta ao quesito 58º da base instrutória)
97. Tal requerimento foi deferido. (resposta ao quesito 59º da base instrutória)
98. Tal fracção é de tipologia, área e preço equivalentes à fracção XX, correspondente ao XX, do Bloco 4, que constitui o objecto do contrato em causa nos presentes autos mencionado na Alínea M) dos Factos Assentes e irá ser construída no terreno concessionado à Ré que vem mencionado na Alínea B). (resposta ao quesito 60º da base instrutória)
99. O Autor apenas poderá receber do Governo tal fracção nas condições descritas porque celebrou o contrato aqui em discussão. (resposta ao quesito 61º da base instrutória)

## **b) Motivação de Direito.**

### **1. Imputação da causa da impossibilidade da prestação.**

A sentença recorrida julgou parcialmente procedente a pretensão do recorrido, de resolução contratual e de indemnização correspondente ao dobro do sinal prestado e ao “dano excedente”, por ter considerado:

- que entre a recorrente e o recorrido foram celebrados três contratos-promessa de compra e venda de três fracções autónomas de um prédio urbano que a recorrente se propunha construir e vender ao recorrido;

- que não foi possível a celebração dos contratos definitivos prometidos 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 era 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 recorrido da hipótese de não ser possível a construção para que o recorrido 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 30 de Julho de 2012 e em 17 de Março de 2013;

- 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 entre 3 a 4 anos (pontos 5, 10, 15 dos factos provados e art. 131º da contestação), período de tempo que não mediava entre a data da celebração dos contratos e o fim do prazo de aproveitamento da concessão (entre 30/07/2012 e 28/02/2014).

- quando foram celebrados os três contratos, 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 (pontos 65., 92. e 93. dos factos provados).

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 contratou com o autor:

- 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, a qual analisa pormenorizadamente, com profundidade e clareza a culpa como fundamento de imputação e conclui correctamente que a causa da impossibilidade da prestação da recorrente lhe é imputável por ter ocorrido porque a recorrente se afastou do dever de cuidado que lhe determina o padrão legal por referência ao comportamento do bom pai de família.

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](http://www.court.gov.mo).

## **2. Da qualificação do contrato celebrado entre a recorrente e o recorrido.**

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 pelo recorrido à recorrente.

## **3. Da estipulação de sinal.**

A sentença recorrida concluiu que recorrente e recorrido estipularam sinal e chegou a esta conclusão interpretando a vontade negocial declarada pelas partes nos contratos 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 do recorrido, este 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 lúcida e 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 pelo recorrido à recorrente.

#### **4. 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 pelo recorrido, 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, o recorrido irá obter uma fracção autónoma idêntica a uma das contratadas 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 do recorrido; 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 o recorrido tem de adquirir uma fracção idêntica por preço igual não faz com que seja excessivo o sinal para indemnizar os danos sofridos pelo recorrido por privação das fracções por vários anos e pelos incómodos decorrentes da incerteza e da necessidade de recurso às vias judiciais.

Dos factos provados conclui-se que, tendo os contratos entre as partes sido celebrados em 30 de Julho de 2012 e 17 de Março de 2013, respectivamente, a entrega da fracção acordada construir em 1200 dias de sol contados depois de terminadas as fundações, deveria ocorrer por volta do ano de 2017, 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 o recorrido receba 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 o recorrido 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 ao recorrido, por efeito da resolução dos contratos, a quantia que pagou à recorrente, cumpre, pois, averiguar se o sinal prestado de HKD7.558.200,00 é manifestamente excessivo para indemnizar os danos que para o recorrido 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 autores recorrentes credores e em relação à culpa da recorrente pelo seu incumprimento.

Ora, estando o recorrido privado há vários anos das fracções autónomas pretendida adquirir, está privados dos frutos e das comodidades que as três fracções lhe poderiam ter proporcionado, pelo que, considerando que poderia arrendar as fracções ou utilizá-las para habitação e que poderia tê-las vendido com lucro considerável, como se provou (pontos 55. a 59., 61. e 62. dos factos provados), não se afigura manifestamente excessivo o valor do sinal (HKD7.558.200,00) para reparação dos danos sofridos pelo recorrido, pelo que não procede a pretensão da ré recorrente de ver reduzida por juízos de equidade a indemnização determinada pelo valor do sinal.

##### **5. 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 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 ré recorrente.

Registe e notifique.

RAEM, 17 de Junho de 2026

---

Jerónimo Alberto Gonçalves Santos

---

Choi Mou Pan

---

Fong Man Chong