

Processo nº 114/2025

(Autos de recurso civil e laboral)

ACORDAM NO TRIBUNAL DE ÚLTIMA INSTÂNCIA DA R.A.E.M.:

Relatório

1. A (甲) e B (乙), (1º e 2ª) AA., propuseram no Tribunal Judicial de Base acção declarativa de condenação com processo ordinário – CV1-22-0077-CAO – contra a “C”, (“丙”), R., pedindo, a final, a procedência da acção, e, em consequência, que se decidisse:

“- Em virtude da impossibilidade do cumprimento imputável à ré, declare a resolução do "Contrato-Promessa de Compra e Venda de Imóvel de **[Edifício]**", celebrado entre os-autores e a ré (cujo objecto é a fracção sita no Bairro da Areia Preta, Lote "P" (P 地段), sem número policial, edifício em construção "**[Edifício]**", **Bloco X, X.º andar X**, em Macau), e:

1) Condenando a ré a restituir o dobro do sinal aos autores, no total de HKD13.010.000,00, equivalentes a MOP13.400.300,00;

2) Caso V. Ex.^a não admita também a solicitação acima manifestada, vem ainda formular um outro pedido subsidiário: Condenar a ré a restituir aos autores o dobro do sinal que estes tinham pago e que foi reconhecido pelo Tribunal como sinal, acrescido a diferença entre a quantia de MOP6.200.417,00, com dedução das quantias consideradas como sinal pelo Tribunal, bem como, restituir aos autores as quantias pagas à ré que não foram consideradas como sinal.

- Independentemente de ser procedentes os aludidos pedidos 1) ou 2), devem as referidas quantias serem acrescidos os juros legais, contados a partir de 29 de Janeiro de 2016 (isto é, data da publicação, no Boletim Oficial da Região Administrativa Especial de Macau (RAEM), do Despacho de declaração da caducidade da concessão, respeitante ao Lote P) até ao integral pagamento, bem como a sobretaxa de 2%, prevista no artigo 569.º do Código Comercial.

Caso V. Ex.^a não admita a solicitação acima manifestada, vem formular o seguinte pedido subsidiário:

- Em virtude da impossibilidade do cumprimento inimputável à ré, declare a resolução do "Contrato-Promessa de Compra e Venda de Imóvel de **[Edifício]**" , celebrado entre os autores e a ré (cujo objecto é a fracção sita no Bairro da Areia Preta, Lote "P" (P 地段), sem número policial, edifício em construção "**[Edifício]**", **Bloco X, X.º andar X**, em Macau), decretando que a mesma restitua aos autores o valor de HKD6.505.000,00, equivalentes a MOP6.700.150,00.

- Sejam acrescidos os juros legais, contados a partir de 29 de Janeiro de 2016 (isto é, data da publicação, no Boletim Oficial da RAEM, do Despacho de declaração

da caducidade da concessão, respeitante ao Lote P), até ao integral pagamento, bem como a sobretaxa de 2%, prevista no artigo 569.º do Código Comercial.

Caso V. Ex.^a não admita também a solicitação acima manifestada, vem ainda formular um outro pedido subsidiário:

*- Em virtude da alteração das circunstâncias, declare a resolução do "Contrato-Promessa de Compra e Venda de Imóvel de [Edifício]", celebrado entre os autores e a ré (cujo objecto é a fracção sita no Bairro da Areia Preta, Lote "P" (P 地段), sem número policial, edifício em construção "[Edifício]", **Bloco X, X.º andar X**, em Macau), decretando que a mesma restitua aos autores o valor de HKD6.505.000,00, equivalentes a MOP6.700.150,00.*

- Sejam acrescidos os juros legais, contados a partir de 29 de Janeiro de 2016 (isto é, data da publicação, no Boletim Oficial da RAEM, do Despacho de declaração da caducidade da concessão, respeitante ao Lote P), até ao integral pagamento, bem como a sobretaxa de 2%, prevista no artigo 569.º do Código Comercial.

*Em qualquer caso, uma vez que a ré liquidou junto do [Banco] Limitada, o remanescente do empréstimo bancário da fracção autónoma do **Bloco X, X.º andar X**, devendo decretar a dedução do montante de HKD3.561.175,00, equivalentes a MOP3.668.010,25, no montante final pago pela ré"; (cfr., fls. 2 a 19 e 1396 a 1423-v que como as que se vierem a referir, dão-se aqui como reproduzidas para todos os efeitos legais).*

*

Oportunamente, pelo M^{mo} Juiz Presidente do Colectivo do Tribunal Judicial de Base foi proferida sentença onde, na parcial procedência da

acção proposta, decidiu “*declarar resolvido o contrato celebrado entre as partes e condena-se a ré a pagar ao primeiro autor, A (7), a quantia de HKD6.846.825,00 (seis milhões, oitocentos e quarenta e seis mil, oitocentos e vinte e cinco dólares de Hong Kong), acrescida de juros contados à taxa legal desde a data da citação da ré até integral pagamento*”; (cfr., fls. 1561 a 1580).

*

Do assim decidido, recorreram o 1º A. (A) e R. (“C”), e, apreciando os aludidos recursos, proferiu o Tribunal de Segunda Instância o Acórdão de 30.04.2025, (Proc. n.º 49/2025), com o qual se negou provimento a ambos os recursos, confirmando-se a sentença recorrida do Tribunal Judicial de Base; (cfr., fls. 1738 a 1772-v).

*

Ainda inconformados, vieram o dito (1º) A. e R. recorrer para este Tribunal de Última Instância.

O 1º A. A, apresentou as seguintes conclusões:

“1. O Tribunal de Segunda Instância, no seu acórdão recorrido, julgou improcedente o recurso interposto pelo recorrente mantendo a decisão proferida pelo Tribunal Judicial de Base. No entanto, salvo o devido respeito, o recorrente está inconformado com isso, pela existência dos seguintes vícios:

I. Os vícios de erro de julgamento e de errada aplicação da lei

2. Em primeiro lugar, o Tribunal de Segunda Instância, invocando a violação do artigo 599.º, n.º 1, alínea b) do Código de Processo Civil, considera que o recorrente não tem razão quando imputa o vício de errada interpretação e aplicação da lei à decisão da primeira instância sobre os factos relativos à quantia do sinal, uma vez que não foram especificados, na motivação do recurso, quais os concretos meios probatórios constantes do processo que impunham decisão diversa da recorrida.

3. Importa assinalar que, nos pontos 8 a 22 das alegações do recurso, e nos pontos 6 a 12 da conclusão, o recorrente enuncia especificamente os factos dados como provados no processo e os vários documentos, chegando assim à conclusão de que o recorrente pagou à recorrida o valor total de 6.505.000,00 dólares de Hong Kong.

4. Por conseguinte, o recorrente não violou o disposto no artigo 599.º, n.º 1, alínea b) do Código de Processo Civil; logo, o recurso não deve ser julgado improcedente nesta parte.

5. Por outro lado, o Tribunal de Segunda Instância entende que o recorrente interpretou e aplicou erroneamente as disposições do artigo 370.º do Código Civil, uma vez que, no momento da assinatura do recibo de “bem adquirido”, o recorrente e a recorrida concordaram, através de documento superveniente, em reduzir o preço do imóvel em questão.

6. No entanto, o referido recibo de “bem adquirido” é, na verdade, um documento sem data, tornando impossível determinar se é anterior ou posterior ao recibo de pagamento do preço do imóvel (constante do Documento 10) e ao Contrato

de Empréstimo Hipotecário para Compra e Venda de Imóvel (constante do Documento 11), ambos de fls. 1452 dos autos. No que diz respeito ao conteúdo do respectivo documento, as partes nunca concordaram com qualquer redução no preço do imóvel em questão. Pelo contrário, confirmou-se que, o recorrente, tendo pago o preço total do imóvel, tinha direito a receber a oferta relativa ao “bem adquirido” (ver fls. 913 dos autos). Portanto, o montante total efectivamente devido e pago pelo recorrente foi de 6.505.000,00 dólares de Hong Kong.

7. *Podem servir de prova o ponto 21 dos factos provados, os recibos dos documentos 7 a 10 constantes da certidão de fls. 1452 dos autos, e o contrato de hipoteca entre o recorrente, a recorrida e o banco como terceiro. Os documentos acima referidos são todos extraídos da certidão do 2º Juízo Cível do Tribunal Judicial de Base, sendo os originais as cópias autenticadas dos respectivos documentos. (sic)*

8. *Uma vez que a autenticidade destes documentos não foi impugnada pela recorrida, nos termos dos artigos 368.º, 370.º e 380.º do Código Civil, as declarações feitas pela recorrida nos respectivos documentos fazem prova plena, e não existe qualquer documento superveniente que revogue tais declarações.*

9. *Portanto, salvo o devido respeito por opinião diferente, o Tribunal de Segunda Instância incorreu em erro de julgamento nesta parte.*

10. *Além disso, o Tribunal de Segunda Instância entende não assistir razão ao recorrente quando argui que o Tribunal Judicial de Base incorreu no vício de errada interpretação e aplicação do disposto nos artigos 400.º e 434.º a 436.º do Código Civil, uma vez que o recorrente não especificou, ao formular a conclusão recursória, que normativo(s) deveria(m) ser seguido(s) para interpretar e invocar as referidas disposições (sic). Disso também discorda o recorrente.*

11. *Como atrás referido, uma vez que o valor do imóvel em questão é de 6.505.000,00 dólares de Hong Kong, e já foram pago à recorrida a quantia de 6.505.000,00 dólares de Hong Kong, segue-se naturalmente que, de acordo com as disposições pertinentes do Código Civil, o montante de 6.505.000,00 dólares de Hong Kong deve ser presumido como o valor do sinal.*

12. No entanto, como o Tribunal a quo considerou, erroneamente, que o valor do sinal era de 5.204.000,00 dólares de Hong Kong em vez de 6.505.000,00 dólares de Hong Kong, incorreu no vício de errada interpretação e aplicação do disposto nos artigos 400.º e 434.º a 436.º do Código Civil.

13. Por conseguinte, o recorrente referiu claramente, nos pontos 15 e 16 da conclusão das alegações do recurso contra o Tribunal Judicial de Base, que a sentença recorrida erradamente tomou como base de cálculo da indemnização do sinal a quantia de 5.204.000,00 dólares de Hong Kong, padecendo assim do vício de errada interpretação e aplicação do disposto nos artigos 400.º e 434.º a 436.º do Código Civil, pelo que a recorrida deve ser condenada a indemnizar o recorrente com o dobro do sinal nos termos do artigo 436.º, n.º 2 do Código Civil, tomando como base de cálculo o preço de venda do imóvel em questão, ou seja, a pagar-lhe a quantia de 13.010.000,00 dólares de Hong Kong (equivalente a 13.400.300,00 patacas).

14. Portanto, o recorrente não violou as disposições do artigo 598.º do Código de Processo Civil, e o recurso não deve ser julgado improcedente neste segmento, sendo antes o Tribunal de Segunda Instância que aplicou incorretamente as disposições legais.

15. Ultimamente, o Tribunal de Segunda Instância decidiu negar provimento à solução proposta pelo recorrente nas alegações recursórias.

16. Salvo o devido respeito pelo entendimento do Tribunal de Segunda Instância, é de reiterar que, a recorrida já recebeu integralmente o preço do imóvel em causa pago pelo recorrente, no valor de 6.505.000,00 dólares de Hong Kong (ponto 21 dos factos provados e docs. 7 a 10 constantes da certidão, de fls. 1452 dos autos).

17. Embora ambas as partes tenham assinado o recibo de “bem adquirido”, o recorrente entende que o acto de “desconto” correspondia, na verdade, aos fundos de remodelação que o recorrente não recebeu. Quanto ao montante de 1.301.000,00 dólares de Hong Kong, efectuou-se o pagamento da última prestação de 1.301.000,00 dólares de Hong Kong através de “compensação(對數)” (sic).

18. Ou seja, mesmo que tenha havido o chamado “desconto”, o recorrente estava obrigado a pagar o preço de compra e venda previsto no contrato-promessa de compra e venda, isto é, o valor de 6.505.000,00 dólares de Hong Kong – excepto que 1.301.000,00 deste valor foram quitados por meio de traditio brevi manu a que se refere o artigo 1189.º do Código Civil.

19. A ré encontrava-se na detenção efectiva do supra referido montante de 1.301.000,00 dólares de Hong Kong, não se tratando apenas de um preço declarado contratualmente ou para efeitos fiscais.

20. Pelos motivos expostos, o Tribunal de Segunda Instância incorreu no vício de errada interpretação e aplicação do disposto nos artigos 400.º, 434.º a 436.º e 1189.º do Código Civil ao confirmar a decisão do Tribunal Judicial de Base de calcular a indemnização do sinal com base no valor de 5.204.000,00 dólares de Hong Kong.

21. Portanto, a recorrida deve, nos termos do artigo 436.º, n.º 2 do Código Civil, e tomando como base de cálculo o preço de venda da fracção em causa, indemnizar o recorrente com o dobro do sinal, ou seja, 13.010.000,00 dólares de Hong Kong ($6.505.000,00 \times 2$), equivalente a 13.400.300,00 patacas.

22. Uma vez que a recorrida liquidou junto do «**[Banco]**» o remanescente do empréstimo bancário relativo à fracção em causa, deve ser subtraída a quantia de 3.561.175,00 dólares de Hong Kong, equivalente a 3.668.010,25 patacas, ao montante final a pagar pela recorrida.

23. Face ao exposto, o dispositivo da decisão recorrida deve passar a condenar a recorrida a pagar ao recorrente o dobro do sinal, num total de 13.010.000,00 dólares de Hong Kong (equivalente a 13.400.300,00 patacas), acrescido dos juros de mora devidos pela recorrida (à taxa legal de 9,75%, contados a partir da data de citação da ré/recorrida até ao integral pagamento pela mesma), deduzindo-se a quantia de 3.561.175,00 dólares de Hong Kong (equivalente a 3.668.010,25 patacas)”; (cfr., fls. 1811 a 1819 e 5 a 6-v do Apenso).

Pela R., “C”, alegou e produziu as conclusões seguintes:

“

I

1ª O presente Recurso tem por objecto o duto Acórdão preferido em 30 de Abril de 2025 pelo Venerando TSI, condenando-a no pagamento de uma indemnização no montante de HKD6.846.825,00, acrescida de juros de mora à taxa legal, a contar desde a data da citação até integral pagamento.

2ª Louva-se a serena análise constante do duto acórdão recorrido em geral, nomeadamente o entendimento de que as causas da impossibilidade do cumprimento dos contratos em discussão não se devem exclusivamente à ora Recorrente.

3ª Apenas divergimos do duto acórdão recorrido no que diz respeito à qualificação do contrato em discussão e respectivos pagamentos e, parcialmente, no que diz respeito à culpa da Recorrente e aos critérios indemnizatórios.

II

4ª Quanto à qualificação do contrato, o que se revela mais plausível e consentâneo com a aplicação das regras plasmadas entre os artigos 228º e 230º do CC é que se trata de um contrato de reserva ou de um contrato de compra e venda de um bem futuro.

5ª Na verdade, consta dos presentes autos, um Parecer Jurídico da autoria do Professor Doutor António Menezes Cordeiro, onde após doura e pormenorizada análise se conclui neste sentido (vd. página 73 do referido Parecer).

6ª Quanto à letra do clausulado, a expressão e conceito de “sinal” não aparece uma única vez no clausulado do contrato mas a expressão “compra e venda” espraia-se pelo texto (vg. cláusulas 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10 e 26).

7ª E na cláusula 9ª a propósito da necessidade de celebração de uma escritura pública após a fracção ficar construída e ser entregue aos compradores, fala-se em “formalização do contrato”.

8ª Trata-se de um efeito essencial e típico da compra e venda propriamente dita (artigo 869º/1 do CC) e não da mera promessa de compra e venda.

9ª Na cláusula 5ª do contrato, os caracteres chineses utilizados para a

qualificação dos pagamentos efectuados no seu âmbito são “訂金”, significando “depósito”, e não “定金”, significando “sinal”.

10ª A lógica interpretação deste facto é que as partes quiseram afastar a qualificação dos pagamentos como sinal.

11ª Os textos preliminares e circundantes conectados com o contrato em questão, designadamente, os recibos de pagamento, onde se escreveu sempre a palavra “preço” ou “depósito”, mas nunca, “sinal”, também apontam, no caso vertente, para uma perspetivação dos contraentes outra que não a do contrato-promessa.

12ª Relativamente ao elemento histórico subjacente aos contratos em causa, há a destacar que foram celebrados antes da publicação da Lei nº 7/2013, a qual foi elaborada em resposta a um vazio legal que disciplinasse estes casos, o que permite vincar a sua especificidade em relação às figuras existentes a esse tempo na ordem jurídica de Macau, incluindo a figura do contrato-promessa tipificada no Código Civil.

13ª Como afirma João Vicente Monteiro na sua mais recente obra, Código do Registo Predial de Macau Anotado, pág. 299, “Estes ‘contratos-promessa’ têm sido tradicionalmente utilizados para formalizar verdadeiros contratos de compra e venda sobre as fracções autónomas em construção”.

14ª Daí que o contrato ora em discussão inclui em anexo, como sua parte integrante, a planta da respectiva fracção, escolhida previamente pelos Recorridos, ou seja, do bem futuro adquirido;

15ª Relativamente ao elemento teleológico, o fim do negócio tido em vista pelas partes era o de, para o Recorrido, conseguirem a propriedade de um certo imóvel a ser construído no futuro e seguidamente entregue pela Recorrente e, para esta, o de em contrapartida receber um determinado preço acordado entre as partes.

16ª Com efeito, por cada contrato celebrado, um imóvel a ser construído fica reservado a favor de uma das partes a qual, por ele, paga uma certa quantia. Se o beneficiário desistir perde essa quantia a favor da outra parte; quando não, o contrato mantém-se.

17ª Subsidiariamente, mesmo que se entenda que o contrato em discussão nos presentes autos se trata de um contrato-promessa típico, a verdade é que as quantias que a Recorrente recebeu configuram um cumprimento antecipado tendo em vista a satisfação de obrigação futura, nos termos previstos no artigo 434º do CC, pelo que a indemnização se limita à restituição do sinal em singelo.

III

18ª Ocorreu uma impossibilidade jurídica superveniente e definitiva do cumprimento do contrato em discussão nos presentes autos mas tal impossibilidade não é imputável à Recorrente.

19ª Com efeito, ficou provado que se a DSSOPT tivesse apreciado o projecto parcial de arquitectura de 06/05/2008, se tivesse apreciado o projecto global de arquitectura de 22/10/2009 dentro do prazo contratado de 60 dias e não apenas em 07/01/2011 e se quando, nesta altura, exigiu pela primeira vez a realização de estudos de impacto ambiental, tivesse exigido à Recorrente todos os estudos da mesma natureza que lhe exigiu mais tarde, a Recorrente tinha concluído o empreendimento “[Edifício]” dentro dos prazos de aproveitamento e de concessão e teria cumprido o contrato.

20ª Fazemos nossas as palavras do douto acórdão recorrido se afirma que: “ (...) tudo isto demonstra claramente que a Ré não actuou com dolo para desrespeitar as obrigações decorrentes dos contratos-promessa, pelo contrário, os factos assentes acima transcritos podem constituir alteração superveniente das circunstâncias nos termos do artigo 431º do CCM, já que se tratam de factos imprevisíveis e que ocorreram posteriormente ao momento da celebração dos acordos em análise” (págs. 52 e 53).

21ª E já anteriormente, o Venerando TSI, mesmo sem produção de prova testemunhal, afirmava no seu Acórdão de 19 de Outubro de 2017:

“(…) acompanhamos a recorrente ao não compreender bem a razão pela qual a Administração, via DSSOPT, tentou a modificação unilateral do conteúdo do contrato, ao introduzir afastamentos não previstos inicialmente, e ao impor um estudo de impacte ambiental com que a concessionária nunca tinha sido antes confrontada por não fazer parte das suas obrigações negociais convencionadas.

Também não nos repugna a estranheza que a recorrente revela sobre a razão pela qual a Administração, outra vez via DSSOPT, demorou tanto tempo entre cada

intervenção procedimental da sua parte, para se debruçar sobre os projectos apresentados por si e sobre os vários relatórios que esta foi apresentando para cumprir o estudo de impacte ambiental, reiteradamente não aceites e aos quais iam sendo impostas novas exigências.

E não se alcança muito bem, por fim, o motivo por que, depois de tanta decisiva e alegada crucial importância dada aos afastamentos por si impostos num primeiro momento, acabou a mesma DSSOPT por aceitar, tardiamente, a aprovação nos moldes em que o projecto estava congeminado inicialmente, acolhendo, afinal de contas, o modelo construtivo saído da revisão de 2006 (que não previa nenhum dos referidos afastamentos).

Porque aconteceu tudo isto e com que propósitos? Não sabemos, porque o processo nada esclarece". (sublinhados nossos).

22ª A actuação dos serviços da RAEM neste caso concreto também não era possível de evitar, porque os serviços da RAEM (a DSSOPT e DSPA) actuaram como puissance publique.

23ª A Recorrente juntou vários Pareceres Jurídicos em 1ª Instância a que faz referências nas suas Alegações de Recurso para o Venerando TSI, que aqui se dão por integralmente reproduzidas, onde em todos eles é pacífico este entendimento (vg. Parecer Jurídico da autoria do saudoso Professor Freitas do Amaral, págs. 68 e 69 e Parecer Jurídico do insígne Professor Fernando Alves Correia, págs 94 e 96).

24ª E também, não era possível representar os anormais factores de risco que acabaram por surgir da forma inesperada e inevitável que se relatou.

25ª Compreende-se, por exemplo, que a crise económica, a retracção do mercado financeiro, taxas de juros, salários, etc., possam ser considerados riscos com que os promotores imobiliários devem contar e assumir, mas não já, a situação dos autos que provocou uma provada paralisação de cerca de 5 anos do prazo de aproveitamento do terreno.

26ª Acresce que, quando foi celebrado o contrato com o Recorrido, não havia qualquer necessidade de prorrogação do prazo de concessão ou de atribuição de nova concessão, embora essa fosse a prática à data.

27ª Diversamente, entre o momento da celebração do contrato (28 de Abril de 2011) e o momento do termo do prazo da concessão (25/12/2015), havia tempo suficiente para concluir a construção. Assim os serviços da RAEM não dessem causa ao atraso do início da construção. O que, como ficou provado, veio a suceder.

28ª Não obstante, provado ficou que, com base na conduta da RAEM e no

conhecimento do modo como decorria na RAEM o desenvolvimento de projectos imobiliários, a Recorrente ficou convicta da renovação, prorrogação ou nova concessão do Lote “P”, para além do prazo de concessão, caso fosse necessário, porque os serviços da RAEM criaram tais expectativas.

29ª Deste modo e em conclusão, face a todo o exposto afigura-se que a Recorrente não omitiu nenhum dever de cuidado já que, salvo melhor opinião, nem o mais prudente dos bons pais de família podia prever tais factos.

IV

30ª Relativamente à indemnização a arbitrar, uma vez que a impossibilidade superveniente não é imputável à Recorrente, tem aplicação o disposto no artigo 779º/1 do CC: “A obrigação extingue-se quando a prestação se torna impossível por causa não imputável ao devedor.”

31ª As consequências são as do artigo 784º/1 do CC: o interessado na aquisição fica desobrigado da contraprestação e pode exigir a restituição do valor que entregou ao alienante, em singelo, nos termos prescritos para o enriquecimento sem causa, conforme o estipulado nos artigos 467º e 473º/1 do CC.

32ª Ficou estabelecido que a Recorrente recebeu dos Recorridos o montante global de HKD5.204.000.00 por conta do contrato aqui em discussão e que liquidou o empréstimo contraído pelos Recorridos junto do **[Banco]** para aquisição da fracção autónoma em causa até ao montante de HKD3.561.175,00.

33ª Deste modo e salvo melhor opinião, o quantum final da indemnização a arbitrar cifra-se em HKD1.643.825,00 (5.204.000,00 – 3.561.175,00) e respectivos juros de mora.

34ª Quanto a estes últimos, tendo sido invocado pela Recorrente um contra-crédito, o tribunal teve necessariamente que proceder a operações aritméticas e que basear tais cálculos com base em factos controvertidos ao tempo da citação, seguidos da sua subsunção ao direito, o que apenas se concretizou no momento em que foi proferida a douda sentença recorrida.

35ª Deste modo, ressalvado diverso entendimento, afigura-se que os juros de mora começam a contar apenas com a finalização de todas as operações descritas e

consequente valor líquido apurado, o que coincide com a data da prolação da sentença.

36ª Ressalvado diverso entendimento, a douda decisão recorrida incorre na violação dos artigos 228º, 229º, 230º, 435º, 436º, 467º, 473º/1, 556º, 560º/5, 779º/1, 784º/1 e 795º do Código Civil”; (cfr., fls. 1790 a 1806).

*

Adequadamente processados os autos, cumpre apreciar e decidir.

A tanto se passa.

Fundamentação

Dos factos

2. O Tribunal Judicial de Base deu como provados os factos seguintes (que foram confirmados pelo Acórdão do Tribunal de Segunda Instância agora recorrido):

“1. A Ré é uma sociedade limitada, constituída no dia 8/2/1977 e registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º **XXXXXX**, 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.

2. Por Despacho n.º 160/SATOP/90, publicado no Suplemento ao Boletim Oficial n.º 52, de 26/12/1990, rectificado pelo Despacho n.º 107/SATOP/91, publicado no Boletim Oficial n.º 26, de 1/7/1991, foi concedido à Ré um terreno, resgatado ao mar, com a área de 60.782 m², constituído por lote “O” para fins habitacionais, lote “S” para fins habitacionais e lote “Pa” para fins industriais, situado na península de Macau, nos Novos Aterros da Areia Preta.

3. Em conformidade com o estipulado na cláusula 2.ª, n.º 1, do aludido Despacho de Concessão, o prazo de concessão foi fixado em 25 anos, contados a partir da data da outorga da Escritura Pública do Contrato.

4. Isto é, o prazo da referida concessão do terreno foi contado a partir da data de publicação do aludido despacho (ou seja, 26/12/1990) e terminou em 25/12/2015.

5. Por Despacho n.º 123/SATOP/93, publicado na II Série do Boletim Oficial n.º 35, de 1/9/1993, 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 designado por “P”, com a área global de 67.536 m² e destinava-se a viabilizar o projecto de instalação de um “complexo industrial”.

6. O lote “P” supracitado, de concessão provisória, encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º XXXXX, a fls. 14 do livro XXXX.

7. Em 2004, a Ré apresentou à Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes um estudo prévio, pretendendo alterar a finalidade do lote “P” de indústria para comércio e habitação.

8. O aludido estudo prévio da alteração da finalidade do lote “P” foi considerado, no dia 21/1/2005, passível de aprovação, constituindo condição para a revisão do contrato.

9. Neste contexto, através do Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 19/2006, publicado na II Série do Boletim Oficial da RAEM n.º

9, de 1/3/2006, foram acordados a alteração de finalidade e o reaproveitamento do lote “P”, alterando a finalidade inicial de indústria para comércio e habitação, com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, constituído por 1 pódio com 5 pisos, sobre o qual assentavam 18 torres com 47 pisos cada uma, afectado às seguintes finalidades e áreas brutas de construção:

- Habitação: 599.730 m²;
- Comércio: 100.000 m²;
- Estacionamento: 116.400 m²;
- Área livre: 50.600 m².

10. Por força da revisão atrás referida, o terreno objecto do Contrato de Concessão passou a ser constituído pelos lotes “O”, “P”, “S” e “V”, com a área de 105.437 m².

11. Não obstante a total alteração do aproveitamento do lote “P”, o prazo de concessão de 25 anos estipulado no n.º 1 da cláusula 2.ª do Contrato de Concessão manteve-se inalterado.

12. 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 respectiva revisão.

13. Para concretizar o aproveitamento do lote “P”, a Ré requereu junto da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes a aprovação do projecto de arquitectura para a construção das fracções autónomas de propriedade horizontal do edifício, denominado “[Edifício]”.

14. No dia 24/10/2013, a Ré requereu, junto da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, a emissão de licença para as obras das fundações, a qual foi emitida no dia 2/1/2014.

15. Pelo menos a partir de 2011, a Ré começou a promover a venda das fracções autónomas do “[Edifício]”.

16. A Ré já celebrou, até à presente data, 3.020 Contratos-Promessa de Compra e Venda das fracções autónomas do “[Edifício]”.

17. É o Autor um dos Promitentes-Compradores, constantes dos respectivos

Contratos-Promessa de Compra e Venda.

18. No dia 28/4/2011, a Ré na qualidade de Promitente-Vendedora celebrou com o Autor, como Promitente-Comprador, um “Contrato-Promessa de Compra e Venda de imóvel do “[Edifício]”.

19. Através do contrato atrás referido, a Ré prometeu vender ao Autor a fracção autónoma X do X.º andar, para habitação, do Bloco X do “[Edifício]”, em construção, situado em Macau, no Bairro da Areia Preta, s/n, Lote P (LOTE P) (lote “P”, ora em discussão), tendo os Autores aceitem a aquisição.

20. Em função da cláusula 3.ª do referido contrato, a forma de pagamento do preço da fracção autónoma pelo Autor era:

- O montante de HKD650.500,00, aquando da celebração do aludido contrato;
- O remanescente de HKD5.854.500,00, no prazo de 7 dias, após a celebração do referido contrato.

21. E, aquando da celebração do referido contrato, o Autor já pagou à Ré as quantias de HKD200.000,00 e HKD450.500,00, perfazendo o valor total de HKD650.500,00.

22. Tendo o Autor declarado junto da Direcção dos Serviços de Finanças a aquisição da fracção autónoma em discussão, em 29/4/2011, eles, após a emissão da guia de pagamento pelos mesmos serviços, pagaram, a 3/5/2011, o imposto do selo por transmissão de imóvel no montante de MOP35.177,00.

23. Os Autores efectuaram, no dia 10/12/2014, o registo da promessa de aquisição da fracção autónoma em discussão, junto da Conservatória do Registo Predial de Macau, inscrito sob o n.º XXXXXXXX, e nesse mesmo dia também procederam ao registo da hipoteca voluntária, inscrito sob o n.º XXXXXXXX.

24. Conforme a cláusula 15.ª do contrato acima referido, o Autor, informados pela Ré para proceder à celebração da Escritura Pública de Compra e Venda da fracção, devia deslocar-se pessoalmente ao escritório da Ré no prazo de 7 dias para tratamento das respectivas formalidades.

25. Segundo a cláusula 10.ª do contrato acima referido, a Ré prometeu entregar a fracção ao Autor no prazo de 1200 dias úteis de sol (ou seja, excluídos

domingos, feriados e dias de chuva), contados a partir da conclusão do primeiro piso para habitação das obras de superestrutura.

26. No dia 29/1/2016, foi publicado, na II Série do Boletim Oficial da RAEM, o Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 6/2016, que tornou público o seguinte: “Por despacho do Chefe do Executivo, de 26 de Janeiro de 2016, foi declarada a caducidade da concessão do terreno com a área de 68.001 m2, situado na península de Macau, nos NATAP, designado por lote «P», a que se refere o Processo n.º 2/2016 da Comissão de Terras, pelo decurso do seu prazo, nos termos e fundamentos do parecer do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, de 22/1/2016, os quais fazem parte integrante do referido despacho”.

27. A partir da data da declaração, pelo Chefe do Executivo, da caducidade da concessão do lote “P”, a Ré deixou de desenvolver qualquer obra no respectivo terreno, no âmbito da construção do “[Edifício]” e da fracção autónoma, ora em discussão.

28. Em 28/9/2018, a Ré liquidou ao [Banco] o remanescente da dívida dos Autores referente ao empréstimo da fracção X do X.º andar do bloco X, no valor de HKD3.561.175,00 equivalentes a MOP3.668.010,25.

29. O preço acordado para a compra e venda da fracção autónoma em discussão foi de HKD6.505.000,00. (Q 1.º)

30. A Ré manifestou com autoconfiança depositada em si próprio, mesmo quando terminar o prazo da concessão provisória e não tornasse definitiva, também poderia ser renovada ou prorrogada ou até as autoridades competentes lhe fossem novamente adjudicar a concessão do Lote “P”. (Q 3.º)

31. Na data da entrada da petição inicial em juízo, no caso de adquirir uma fracção com o preço actual das fracções de “[Edifício]” e com a mesma área da fracção em discussão seria MOP12.900.567,00. (Q 4.º)

32. Na data da entrada da petição inicial em juízo uma fracção autónoma localizada perto do local onde iria ser construída a fracção em discussão e com qualidades similares custava mais MOP6.200.417,00 do que os autores acordaram

pagar à ré. (Q 5.º)

33. A R. efectuou um desconto no valor de HKD1.301.000,00, sobre o preço constante do contrato (HKD6.505.000,00). (Q 6.º)

34. Relativamente a todos os contratos, cerca de 3.020, que a R. celebrou, havia duas modalidades de pagamento: (Q 7.º)

- A primeira e pela qual maioritariamente optaram os interessados era a de antecipação do pagamento fraccionado em seis prestações que cobririam 30% do preço previsto no contrato, sendo que os remanescentes 70% seriam pagos no prazo de 7 dias a contar da data da emissão da licença de utilização;

- A segunda era a de antecipação do pagamento do preço total no prazo máximo de um mês a contar da assinatura do contrato-promessa, sendo que, nestes casos, a vendedora, ora R., faria um desconto entre 12% e 20% sobre esse preço.

35. No caso vertente, os AA. optaram pela segunda modalidade e, como tal, receberam o referido desconto no montante de HKD1.301.000,00, correspondente a 20% do preço constante do contrato ($6.505.000,00 \times 20\% = 1.301.000,00$). (Q 8.º)

36. Com este desconto, o preço total que, na realidade, foi pago pelos AA. à R. referida fracção autónoma foi o de HKD\$5.204.000,00 e não o de HKD\$6.505.000,00. (Q 9.º)

37. Os AA. sabiam do desconto oferecido pela R. ainda fundam todos os seus pedidos e cálculos, tomando por base este último valor (HKD6.505.000,00). (Q 10.º)

38. Nos termos da cláusula 5ª, nº7 do contrato de concessão inicial, titulado pelo Despacho n.º 160/SATOP/90, a DSSOPT dispunha de um prazo de 60 dias para, obrigatoriamente, se pronunciar sobre os requerimentos da R., no âmbito da marcha do respectivo processo. (Q 11.º)

39. 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. (Q 12.º)

40. Em nenhuma destas PAO's consta qualquer imposição de um

afastamento mínimo entre as torres do empreendimento. (Q 13.º)

41. Em 29/04/2008 a R. apresentou o “Master Layout Plan” (Recibo de entrada nº T-3040) e em 06/05/2008 apresentou o projecto inicial de arquitectura (Talão nº T- 3163). (Q 14.º)

42. Em 22/10/2009 a Ré apresentou o projecto global de arquitectura à DSSOPT (Talão 7191/2009). (Q 15.º)

43. Em 23/02/2010, a DSSOPT emitiu nova PAO, cujo teor aqui se dá por reproduzido. (Q 16.º)

44. Esta PAO inclui, na parte dos “condicionamentos urbanísticos”, a observação de uma distância mínima de afastamento entre as torres correspondente a 1/6 da altura da torre mais alta. (Q 17.º)

45. A referida PAO emitida em 23/02/2010, foi enviada à Ré anexada ao Ofício nº 4427/DURDEP/2010, de 09/04/2010, cujo teor aqui se dá por reproduzido. (Q 18.º)

46. Em resposta a este Ofício, a Ré, em 03/06/2010, incorporou no projecto algumas sugestões, sem contudo contemplar a exigência de um afastamento mínimo entre as torres equivalente a 1/6 da torre mais alta. (Q 19.º)

47. Em 30/12/2010, a DSSOPT aprovou o projecto de arquitectura apresentado pela Ré em 22/10/2009, com o acolhimento das sugestões de 03/06/2010 referidas na alínea anterior, tendo-a notificado dessa aprovação através do Ofício nº 318/DURDEP/2011. (Q 20.º)

48. No ponto 19 deste Ofício, a DSSOPT não autorizou a emissão da licença de obras, incluindo a licença para implantação dos alicerces, até que fossem submetidos e aprovados, um relatório de circulação de ar e um relatório de impacto ambiental do empreendimento. (Q 21.º)

49. Em 11/05/2011 a R. apresentou um relatório de impacto ambiental (T- 5205/2011). (Q 22.º)

50. A DSPA elaborou um parecer em 21/06/2011, que foi notificado à R. em 04/10/2011 (ofício com referência n.º 11599/DURDEP/2011), onde formulou numerosas exigências adicionais, designadamente: (Q 23.º)

- A observância das *Guidelines da DSPA*, emitidas na altura, para a preparação de relatórios, as quais, porém, eram imprecisas e vagas, sem indicação concreta dos métodos de avaliação (qualitativa ou quantitativa, por exemplo);
- A obtenção do parecer da *Autoridade de Aviação Civil* sobre a altura do empreendimento (questão que devia ter sido levantada antes da revisão contratual);
- O impacto ambiental ao longo da fase de construção;
- Impacto sonoro;
- Qualidade do ar;
- Qualidade das águas;
- Resíduos sólidos;
- Contaminação do solo;
- Impacto visual e paisagístico durante a fase de operação (uma vez concluído o empreendimento);
- Acrescentar mais receptores sensíveis e num raio de medição mais alargado;
- Análise da colisão das aves contra os edifícios,
- Avaliação do impacto sobre o empreendimento das potenciais fontes de poluição nas áreas adjacentes, tais como o parque de estacionamento a sul do Projecto e a ETAR (*Estação de Tratamento de Águas Residuais*).

51. Subsequentemente, a Ré preparou e apresentou então um segundo relatório de avaliação do impacte ambiental, em 19/04/2012 (T-4242/2012). (Q 24.º)

52. Na apreciação deste 2.º Relatório, a DSPA apresentou diversas exigências, através do ofício de 24/05/2012, n.º 1586/054/DAMA/DPAA/2012), tais como: (Q 25.º)

- o projecto localiza-se nas proximidades da ETAR e do centro de tratamento de resíduos sólidos, pelo que tanto a disposição das fracções como das zonas públicas se devem ajustar por forma a garantir que é respeitada uma distância suficiente a evitar impacto negativo sobre os residentes, decorrente

da mesma proximidade; sugere-se que as medidas de mitigação do ruído de trânsito sejam avaliadas de acordo com o método quantitativo, não bastando o método qualitativo;

- o projecto localiza-se perto de uma zona de passagem de voo e alimentação de aves, pelo que se sugere estudar o respectivo impacto ambiental;

- estudo detalhado no âmbito do plano de construção para avaliar o impacto ambiental e nos edifícios vizinhos e devem ser produzidos regulamentos considerando medidas de emergência (preparação do plano de gestão ambiental do local).

53. *Subsequentemente, a Ré preparou e apresentou um terceiro relatório de avaliação do impacte ambiental, em 31/08/2012. (Q 26.º)*

54. *A DSPA emitiu outro parecer sobre este relatório de avaliação do impacte ambiental em 16/10/2012, mas este parecer apenas foi notificado à R. cerca de quatro meses depois do requerimento da Ré, em 28/12/2012 (Ofício nº 13023/DURDEP/2012). (Q 27.º)*

55. *Neste parecer, a DSPA voltou a exigir elementos, designadamente uma avaliação sobre as “partículas em suspensão” e um estudo pormenorizado sobre o “Layout” das torres com maior distância entre estas e a ETAR, com “simulação informática”, bem como, por parte da DSSOPT, uma “simulação informática” no estudo sobre circulação de ar. (Q 28.º)*

56. *A Ré apresentou um quarto relatório de avaliação do impacte ambiental em 15/03/2013 (T-3953/2013). (Q 29.º)*

57. *Em 03/05/2013 a DSPA emitiu o seu Parecer sobre este relatório de avaliação do impacto ambiental - cfr. Ofício nº 1545/071/DAMA/DPAA/2013. (Q 30.º)*

58. *Nesse Parecer são formuladas exigências adicionais quanto ao conteúdo do relatório, desta vez, entre outras, no que respeitaria a uma “avaliação quantitativa” dos odores provenientes da ETAR e do ruído do trânsito rodoviário. (Q 31.º)*

59. *Em 07/08/2013 foi apresentado o sexto relatório de avaliação do*

impacte ambiental pela R.. (Q 32.º)

60. *Em 15 de Janeiro de 2014, a R. também apresentou um pedido de prorrogação do prazo de aproveitamento, tendo-o repetido em 30/01/2014, 04/06/2014 e 02/07/2014. (Q 33.º)*

61. *Só cerca de seis meses e meio depois do primeiro pedido foi o mesmo autorizado, em 29 de Julho de 2014, através do ofício nº 572/954.06/DSODEP/2014. (Q 34.º)*

62. *A DSSOPT não se pronunciou sobre os projectos apresentados em Abril e Maio de 2008 e que a Ré solicitou, em 14/08/2009, a emissão de uma nova PAO. (Q 35.º)*

63. *Passados 60 dias ainda nenhuma resposta havia da DSSOPT a este pedido. (Q 36.º)*

64. *Na parte final, logo após o ponto 19 do Ofício nº 318/DURDEP/2011, a DSSOPT condicionou a emissão da licença de obra à apresentação de Relatórios de impacto ambiental. (Q 37.º)*

65. *Na apreciação do segundo relatório ambiental, a DSPA decidiu apontar novos requisitos a cumprir pela R. comunicando-os primeiro por escrito, através de Ofício nº 1586/054/DAMA/DPAA/2012, de 24/05/2012 e depois oralmente, em reunião ocorrida em 25/07/2012. (Q 38.º)*

66. *Teve a R. que elaborar um quinto relatório de avaliação do impacte ambiental, o que fez e apresentou em 28/06/2013. (Q 39.º)*

67. *Perante a ausência de resposta a este novo relatório, a R. solicitou uma reunião à DSSOPT e à DSPA que teve lugar em 26/07/2013. (Q 40.º)*

68. *Em nenhuma das PAO's de 2004, 2005 e 2007 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 e da apresentação e aprovação de relatórios de impacto ambiental (artigos 36 e 37). (Q 41.º)*

69. *A PAO de 23/02/2010 e o Ofício de 09/04/2010, mencionados nas (sugeridas) Alíneas DD) e EE) dos Factos Assentes, vieram formular exigências e sugestões não previstas anteriormente e que também não constavam do contrato de*

concessão revisto, nomeadamente, a sugestão de uma distância mínima entre as Torres equivalente a 1/6 da altura da torre mais alta. (Q 42.º)

70. O acatamento da sugestão de afastamento entre torres num mínimo igual a 1/6 da altura da torre mais alta implicava um aproveitamento do terreno em termos diversos do constante do projecto apresentado em 2009 e dos estudos prévios apresentados em 2004 para revisão do contrato de concessão que viria a ocorrer em 2006. E se se pretendesse manter a vista de mar das torres projectadas em 2009 e das que tivessem a localização apresentada nos estudos prévios apresentados de 2004 havia o risco de ter de reduzir a área destinada a construção. (Q 43.º)

71. Implicava também, necessariamente, a elaboração de novos estudos prévios, novos projectos de arquitectura. (Q 44.º)

72. A ré não concordou com a sugestão de afastamento entre torres. (Q 45.º)

73. O projecto de arquitectura aprovado em 07/01/2011 através do Ofício nº 318/DURDEP/2011 não contemplava a sugestão mencionada no quesito 42º de uma distância mínima entre as Torres equivalente a 1/6 da altura da torre mais alta, pelo que no fim a DSSOPT desistiu daquelas sugestão. (Q 46.º)

74. A DSSOPT acabou por aceitar, tardiamente, a aprovação nos moldes em que o projecto estava congeminado desde a apresentação em 22/10/2009, acolhendo, afinal de contas, o modelo construtivo saído da revisão do contrato de concessão de 2006 (que não previa o afastamento entre torres correspondente, no mínimo, a 1/6 da altura da torre mais alta). (Q 47.º)

75. A DSPA formulou exigências que nunca antes tinham sido efectuadas em Macau e que não se encontravam regulamentadas. (Q 49.º)

76. O projecto submetido pela Ré em 22/10/2009 já satisfazia plenamente as exigências sobre impacto ambiental. (Q 52.º)

77. Após a emissão da licença para as fundações, em 02/01/2014, a Ré iniciou de imediato os trabalhos. (Q 54.º)

78. - Se a DSSOPT tivesse dado resposta em 60 dias apreciando o projecto parcial de arquitectura apresentado pela ré em 06/05/2008, a que não respondeu;

- Se a DSSOPT tivesse respondido em 60 dias apreciando o projecto global de arquitectura apresentado pela ré em 22/10/2009, a que respondeu em 9/4/2010;

- Se a DSSOPT tivesse respondido em 60 dias apreciando a alteração apresentada ao referido projecto global em 3/6/2010, a que respondeu em 7/1/2011 e

- Se a DSSOPT, quando em 7/1/2011 exigiu pela primeira vez a realização de estudos de impacto ambiental, tivesse exigido à ré todos os estudos da mesma natureza que lhe exigiu mais tarde,

A R. tinha concluído o empreendimento “[Edifício]” dentro dos prazos de aproveitamento e de concessão e teria podido entregar à parte autora a fracção autónoma de prédio urbano que se comprometeu a entregar e no prazo em que se comprometeu a fazê-lo. (Q 55.º)

79. A Ré investiu avultadas verbas na preparação dos diferentes projectos da obra, na realização e densificação dos estudos de impacte ambiental sucessivamente solicitados pela RAEM e no custeamento e execução das obras das fundações do “[Edifício]” durante o último ano dos prazos de aproveitamento e de concessão, porque a RAEM deu a entender que iria prorrogar os prazos de aproveitamento e de concessão. (Q 56.º)

80. A Ré confiou que lhe seria prorrogado o prazo de aproveitamento ou a renovação de concessão para a data posterior de 24/12/2015 porque os serviços da RAEM: (Q 58.º)

i. Emitiram licença de obras de fundação em 2/1/2014;

ii. Prorrogaram o prazo de aproveitamento em 29/7/2014;

iii. Já anteriormente haviam concessionado novamente o mesmo terreno por ajuste direto ao mesmo concessionário em casos em que o terreno concessionado não tinha sido aproveitado no respectivo do prazo de aproveitamento”; (cfr., fls. 1564 a 1570-v e 1744-v a 1749-v).

Do direito

3. Dois são os recursos trazidos a esta Instância, tendo como objecto o Acórdão do Tribunal de Segunda Instância que confirmou a sentença do Tribunal Judicial de Base com a qual se decidiu “*declarar resolvido o contrato celebrado entre as partes e condena-se a ré a pagar ao primeiro autor, A (𐄂), a quantia de HKD6.846.825,00 (seis milhões, oitocentos e quarenta e seis mil, oitocentos e vinte e cinco dólares de Hong Kong), acrescida de juros contados à taxa legal desde a data da citação da ré até integral pagamento*”; (cfr., pág. 4 deste aresto).

Com o seu recurso, pretende o (1º) A. A discutir (novamente) o montante do preço – “sinal” – pago à R. no âmbito do contrato que celebraram, impugnando um referido “desconto”, batendo-se pela condenação da dita R. no pagamento a seu favor do que alega ser o “dobro do sinal”, no montante de HKD\$13.010.000,00.

Por sua vez, volta a R. a colocar as questões da “natureza ou qualificação do contrato” celebrado, da sua invocada “impossibilidade de cumprimento do contrato se dever a terceiro”, assim como quanto ao

quantum de “indenização” e “juros”.

Para melhor – cabal – compreensão da “matéria” e “questões” em apreciação, adequado se apresenta desde já de se recordar as “razões” que levaram o Tribunal de Segunda Instância a confirmar o pelo Tribunal Judicial de Base decidido.

Pois bem, apreciando os (anteriores) recursos do (1º) A. e R., assim ponderou o Tribunal de Segunda Instância no seu Acórdão agora objecto do presente recurso (que se passa a transcrever na parte que se considera relevante para a sua apreciação):

“A - Impugnação da matéria de facto

O Autor veio a impugnar a matéria de facto, atacando as respostas dadas pelo Colectivo aos quesitos 6º a 9º da BI, defendendo que as respostas deviam ser NEGATIVAS.

*

A propósito da impugnação da matéria de facto, o legislador fixa um regime especial, constante do artigo 599º (Ónus do recorrente que impugne a decisão de facto) do CPC, que tem o seguinte teor:

1. Quando impugne a decisão de facto, cabe ao recorrente especificar, sob pena de rejeição do recurso:

a) Quais os concretos pontos da matéria de facto que considera incorrectamente julgados;

b) Quais os concretos meios probatórios, constantes do processo ou de registo nele realizado, que impunham, sobre esses pontos da matéria de facto, decisão diversa da recorrida.

2. No caso previsto na alínea b) do número anterior, quando os meios probatórios invocados como fundamento do erro na apreciação da prova tenham sido gravados, incumbe ainda ao recorrente, sob pena de rejeição do recurso, indicar as passagens da gravação em que se funda.

3. Na hipótese prevista no número anterior, e sem prejuízo dos poderes de investigação oficiosa do tribunal, incumbe à parte contrária indicar, na contra-alegação que apresente, as passagens da gravação que infirmem as conclusões do recorrente.

4. O disposto nos n.ºs 1 e 2 é aplicável ao caso de o recorrido pretender alargar o âmbito do recurso, nos termos do n.º 2 do artigo 590.º

Ora, a especificação dos concretos pontos de facto que se pretendem questionar com as conclusões sobre a decisão a proferir nesse domínio delimitam o objecto do recurso sobre a impugnação da decisão de facto. Por sua vez, a especificação dos concretos meios probatórios convocados, bem como a indicação exacta das passagens da gravação dos depoimentos que se pretendem ver analisados, além de constituírem uma condição essencial para o exercício esclarecido do contraditório, servem sobretudo de base para a reapreciação do Tribunal de recurso, ainda que a este incumba o poder inquisitório de tomar em consideração toda a prova produzida relevante para tal reapreciação, como decorre hoje, claramente, do preceituado no artigo 629º do CPC.

É, pois, em vista dessa função delimitadora que a lei comina a inobservância daqueles requisitos de impugnação da decisão de facto com a sanção máxima da rejeição imediata do recurso, ou seja, sem possibilidade de suprimento, na parte afectada, nos termos do artigo 599º/2 do CPC.

*

No que respeita aos critérios da valoração probatória, nunca é demais sublinhar que se trata de um raciocínio problemático, argumentativamente fundado no húmus da razão prática, a desenvolver mediante análise crítica dos dados de facto veiculados pela actividade instrutória, em regra, por via de inferências indutivas ou analógicas pautadas pelas regras da experiência colhidas da normalidade social, que não pelo mero convencimento íntimo do julgador, não podendo a intuição deixar de passar pelo crivo de uma razoabilidade persuasiva e susceptível de objectivação, o que não exclui, de todo, a interferência de factores de índole intuitiva, compreensíveis ainda que porventura inexprimíveis. Ponto é que a motivação se

norteie pelo princípio da completude racional, de forma a esconjurar o arbítrio¹.

É, pois, nessa linha que se deve aferir a razoabilidade dos juízos de prova especificamente impugnados, mediante a análise crítica do material probatório constante dos autos, incluindo as gravações ou transcrições dos depoimentos, tendo em conta o respectivo teor, o seu nicho contextual histórico-narrativo, bem como as razões de ciência e a credibilidade dos testemunhos. Só assim se poderá satisfazer o critério da prudente convicção do julgador na apreciação da prova livre, em conformidade com o disposto, designadamente no artigo 390º do CCM, em conjugação com o artigo 558º do CPC, com vista a obter uma decisão que se possa ter por justa e legítima.

Será com base na convicção desse modo formada pelo Tribunal de recurso que se concluirá ou não pelo acerto ou erro da decisão recorrida.

Repita-se, ao Tribunal de recurso não compete reapreciar todas as provas produzidas e analisadas pelo Tribunal a quo, mas só aqueles pontos concretos indicados pelo Recorrente como errados ou omissos!

Os quesitos têm o seguinte teor:

6.º

A R. efectuou um desconto no valor de HKD1.301.000,00, sobre o preço constante do contrato (HKD6.505.000,00)?

Provado (fundamentação: documento nº 36 junto com a contestação – e depoimento da testemunha D, o qual foi claro, pormenorizado, coerente e revelador de directa razão de ciência por a testemunha ser a responsável pelo departamento de vendas da ré, tendo esclarecido o tribunal dos termos em que era feito pela ré um desconto de 20% no preço acordado aos contraentes que pagassem a totalidade desse preço por ocasião da celebração do contrato sem deixar qualquer prestação para momento futuro, tendo referido, designadamente que o valor do referido desconto não era pago efectivamente à ré, a qual recebia apenas a quantia líquida resultante da subtracção ao preço acordado da quantia correspondente ao desconto efectuado).

7.º

Relativamente a todos os contratos, cerca de 3.020, que a R. celebrou, havia duas modalidades de pagamento:

- A primeira e pela qual maioritariamente optaram os interessados era a de antecipação do pagamento fraccionado em seis prestações que cobririam 30% do preço

¹ Sobre o princípio da completude da motivação da decisão judicial ditado, pela necessidade da justificação cabal das razões em que se funda, com função legitimadora do poder judicial, vide acórdão do STJ, de 17-01-2012, relatado pelo Exm.º Juiz Cons. Gabriel Catarino, no processo n.º 1876/06.3TBGDM.P1 .S1, disponível na Internet – <http://www.dgsi.pt/jstj>

previsto no contrato, sendo que os remanescentes 70% seriam pagos no prazo de 7 dias a contar da data da emissão da licença de utilização;

- A segunda era a de antecipação do pagamento do preço total no prazo máximo de um mês a contar da assinatura do contrato-promessa, sendo que, nestes casos, a vendedora, ora R., faria um desconto entre 12% e 20% sobre esse preço?

Provado (fundamentação: depoimento da testemunha D).

8.º

No caso vertente, os AA. optaram pela segunda modalidade e, como tal, receberam o referido desconto no montante de HKD1.301.000,00, correspondente a 20% do preço constante do contrato (6.505.000,00 x 20% = 1.301.000,00)?

Provado (fundamentação: idêntica à das respostas dos dois quesitos anteriores).

9.º

Com este desconto, o preço total que, na realidade, foi pago pelos AA. à R. referida fracção autónoma foi o de HKD\$5.204.000,00 e não o de HKD\$6.505.000,00?

Provado (fundamentação: idêntica à das respostas do quesito anterior).

Ora, digamos desde já que o impugnante não tem razão nesta parte do recurso, visto que:

a) – Não indicou concretamente quais os elementos constantes dos autos que imponham necessariamente uma solução diferente da fixada pelo Tribunal recorrido; ou seja, não foi dado cumprimento ao disposto no artigo 599º/1-b) do CPC;

b) – O Autor fundamentou a sua impugnação com apelo ao artigo 370º do CCM, advogando que foi erradamente interpretada e aplicada a norma do artigo citado, mas sem razão, visto que com a celebração do 2º acordo em que se procedeu ao desconto do preço, foi introduzida uma alteração respeitante ao preço inicialmente acordado, ao que o Autor deu o seu consentimento e assinou. É de frisar-se que as provas devem ser apreciadas em conjunto e não isoladamente, há-de respeitar o critério fixado pelo artigo 437º do CPC.

c) – Igualmente há-de considerar-se que o remanescente do preço proveio do Banco que concedeu empréstimo, e depois o Banco veio a ceder o seu crédito à Ré que posteriormente procedeu à “remissão” da dívida que o Autor tinha perante o Banco (e perante a Ré), de algum modo esta situação é cabível no artigo 784º/2 do CCM.

d) – Depois, o Autor também veio a defender que foram mal aplicadas as normas dos artigos 400º, 434º e 436º do CCM, mas não chegou a indicar

concretamente os termos que devem ser seguidos para interpretar e aplicar as normas em causa, nomeadamente os termos prescritos no artigo 598º do CPC quando apresentou conclusões do recurso.

e) – O que o impugnante fez limitou-se a manifestar a sua discordância da decisão do Tribunal a quo, atacando a convicção do julgador, o que não é fundamento legal para impugnar a matéria de factos nos termos legalmente prescritos.

f) – Não encontramos erros na apreciação de provas, nem vícios invalidantes da fundamentação das respostas fixada pelo Tribunal recorrido.

g) – Na falta de elementos probatórios constantes dos autos, o que impõe a necessária improcedência da impugnação de factos em causa, rejeita-se esta parte do recurso.

*

Prosseguindo,

Como o recurso tem por objecto a sentença proferida pelo Tribunal de 1ª instância, importa ver o que o Tribunal a quo decidiu. Este afirmou na sua douta decisão:

I – RELATÓRIO.

(...)

II – SANEAMENTO.

A instância mantém-se válida e regular, como decidido no despacho saneador e nada obsta ao conhecimento do mérito.

*

III – QUESTÕES A DECIDIR.

(...)

IV – FUNDAMENTAÇÃO.

A) – Motivação de facto.

Estão provados os seguintes factos:

(...)

B) – Motivação de Direito.

1. – Interposta questão – efeitos da impossibilidade da prestação do devedor em relação à 2ª autora, não contratante, mas cônjuge do contratante credor.

A segunda autora não celebrou com a ré o contrato em apreciação nos presentes autos, mas é casada em regime de comunhão de adquiridos com o 1º autor, o qual celebrou com a ré o contrato cujo incumprimento por impossibilidade da prestação da ré aqui se discute.

Tem a autora consorte o direito de resolver o contrato onde não é parte e o direito

de ser ressarcida dos danos que sofreu em consequência do incumprimento do referido contrato?

Não tem.

Em caso de impossibilidade da prestação do devedor por causa que lhe seja imputável cabe apenas ao credor daquela prestação o direito de resolver o contrato bilateral, assim como só o mesmo credor tem o direito de ser restituído no caso de ter realizado alguma prestação (art. 790º, nº 2 do CC). No mesmo caso de impossibilidade superveniente da prestação por causa imputável ao devedor, este responde apenas perante o seu credor e apenas pelos danos por este sofridos (art. 790º, nº 1 e art. 787º do CC). Ora, só o 1º autor era credor da prestação que se tornou impossível, pelo que a segunda autora, não sendo credora de tal prestação não vê nascer na sua esfera jurídica o direito de resolver o contrato celebrado por terceiros nem o direito de ser indemnizada pelos danos que lhe causou o incumprimento.

Situações há em que os contratos podem ter eficácia de protecção de terceiros e que estes, no caso de sofrerem danos decorrentes do incumprimento, poderão ter direito de ser ressarcidos tendo a correspectiva responsabilidade um título que se pode aproximar da responsabilidade contratual. Pode pensar-se, por exemplo no caso de um bombeiro que em serviço sofre queimaduras por defeito do seu equipamento de combate a incêndios que foi contratualmente fornecido à sua corporação com defeito de fabrico. Não é, porém, o caso dos autos, onde não se vislumbra qualquer eficácia de protecção de terceiros no contrato celebrado pela ré.

Também a relação conjugal existente entre os autores não faz da segunda autora credora da ré em relação à indemnização por incumprimento contratual. Com efeito, o regime de bens do casamento poderá fazer com que a indemnização recebida por um dos cônjuges seja um bem comum do casal, mas só o cônjuge contratante é credor da obrigação de indemnização por incumprimento, ainda que, caso a receba, tenha de a fazer ingressar no património conjugal comum.

A segunda autora não tem qualquer direito de indemnização contra a ré em consequência da impossibilidade da prestação acordada entre o primeiro autor e a ré.

Improcede, pois, a pretensão da segunda autora.

2. – Da impossibilidade superveniente da prestação.

Neste momento da discussão já não são necessárias especiais considerações para concluir que a prestação da ré se tornou impossível. Seja qual for a prestação devida: celebrar o contrato prometido de compra e venda de uma fracção autónoma de prédio urbano ou apenas construir e entregar a referida fracção. Com efeito, por um lado, a ré não questiona a referida impossibilidade invocada pelos autores. Acresce que, não tendo a ré meios jurídicos conhecidos nos autos que lhe permitam construir a mencionada fracção, não se vê como negar as características relevantes da impossibilidade superveniente da prestação: objectiva, absoluta e definitiva². Com efeito, sem que ocorram circunstâncias de todo imprevisíveis presentemente, a ré, apesar de ser uma sociedade comercial e poder existir durante muito tempo, não tem possibilidade jurídica de construir ou adquirir a fracção autónoma em causa³. Trata-se de uma

² Luís Menezes Leitão, Direito das Obrigações, Volume II, 11ª edição, pgs. 117.

³ “... o não cumprimento definitivo, que é o resultado de uma impossibilidade definitiva de cumprir, não tem de derivar de uma impossibilidade absoluta de cumprir, no sentido de não poder em caso

impossibilidade jurídica da prestação, não de uma impossibilidade física ou naturalística, pois a construção da mencionada fracção está acessível à ré pelos conhecimentos técnicos existentes, mas não lhe está permitida por causa da sua situação jurídica actual e previsível num futuro ponderável⁴. Na verdade, resulta dos autos que a ré não tem qualquer direito sobre o terreno onde se iria situar a planeada construção.

Conclui-se assim que se tornou impossível após a celebração do contrato a prestação que a ré acordou com o autor.

Resta, pois, apurar as consequências da impossibilidade da prestação.

1.1 – Dos efeitos da impossibilidade da prestação.

1.1.1 – Em geral.

Se a prestação acordada é originariamente impossível, a obrigação não nasce porque o contrato é nulo e, por isso, não gera a obrigação de prestar nem o dever de cumprir (art. 395º, nº 1 do CC).

Se a prestação acordada é originariamente possível (aquando da celebração do respectivo negócio jurídico), mas posteriormente deixa de o ser, a obrigação extingue-se, não pode ser cumprida e o devedor deixa de ter o dever de a prestar (arts. 779º e 790º do CC).

Se a impossibilidade superveniente ocorre por razões não imputáveis ao devedor, mas imputáveis a terceiro, ao credor ou a ninguém (caso fortuito ou de força maior), fica o devedor exonerado perante o credor. Se, porém, o credor cumpriu perante o devedor a sua eventual contraprestação e a causa da impossibilidade não imputável ao devedor também não lhe é imputável a si, credor, então este, credor, tem direito a que lhe seja restituído o que prestou, mas segundo as regras do enriquecimento sem causa. É esta a tese da ré, escorada no art. 784º do CC. Com efeito, entende que a impossibilidade da prestação não lhe é imputável a si nem ao credor, mas a terceiro, a RAEM.

Se a prestação se tornou impossível por causa imputável ao devedor, a obrigação extingue-se, não pode ser cumprida e o devedor deixa de ter o dever de a prestar, como se disse atrás. Porém, o devedor poderá ver nascer na sua esfera jurídica outra obrigação, a obrigação de indemnizar o credor pelos prejuízos sofridos em consequência da mencionada impossibilidade superveniente, devendo o devedor indemnizar o credor como se faltasse culposamente ao cumprimento devido (art. 790º, nº 1 do CC).

Para apurar os efeitos da impossibilidade da prestação torna-se, pois, necessário decidir se a causa da impossibilidade da prestação é imputável à ré devedora ou à RAEM, terceiro em relação à prestação.

Vejamos.

algum desaparecer. ... A impossibilidade da prestação considera-se definitiva não apenas quando toda a probabilidade da sua remoção está excluída, mas também quando ela só pode ser removida mediante circunstâncias especiais que não são de esperar de antemão. ... Isto é o mesmo que dizer que também é definitiva a impossibilidade que só possa cessar por um facto extraordinário com que não seja legítimo contar” - Vaz Serra, RLJ, Ano 100º (1967 – 1968), p. 254.

⁴ Meneses Cordeiro, Tratado de Direito Civil, volume IX, 2ª edição, p. 324.

1.1.2 – Da imputação da causa da impossibilidade da prestação.

A prestação da ré tornou-se impossível porque a ré não construiu no prazo em que poderia fazê-lo (entre a data em que acordou com o autor construir e entregar – 28/4/2011 e a data limite do prazo que tinha para construir, o prazo de aproveitamento da concessão – 28/2/2014 – que foi prorrogado até 25/12/2015).

A imputação da causa da impossibilidade tem de fazer-se a título de culpa⁵ e esta é, em sede de responsabilidade civil, um juízo de censura que assenta no facto hipotético de a impossibilidade não ter ocorrido se o agente, em vez de ter actuado como actuou, tivesse actuado como, no seu lugar, actuaria um bom pai de família (arts. 480º, nº 2, 788º, nº 2 e 790º, nº 1 do CC), o qual, entre o mais, é medianamente prudente e medianamente providente⁶.

A ré necessitava de um período mínimo de três anos para conseguir construir como se comprometeu com o autor (artigo 84º da contestação da ré) e comprometeu-se a construir quando faltavam menos de três anos para terminar o prazo em que, em condições de normalidade, poderia construir. Além disso, para construir necessitava da “cooperação” da administração pública, cooperação que não vinha decorrendo de forma célere. Mesmo que os serviços da Administração pública não despendessem um único dia durante o qual a ré não pudesse construir, o tempo que a ré dispunha era insuficiente numa perspectiva prudente. Em tal situação, um bom pai de família, não se teria comprometido como a ré se comprometeu com o autor, designadamente sem esclarecer a outra parte contratante, o que se presume que a ré não fez (arts. 788º, nº 1 e 790º, nº 1 do CC), do CC). Na verdade, “quem negoceia com outrem para conclusão de um contrato deve, tanto nos preliminares como na formação dele, proceder segundo as regras da boa fé...” – art. 219º, nº 1 do CC⁷. Por isso, o esgotamento do tempo em que a ré poderia ter construído e não construiu, a causa da impossibilidade da prestação, é imputável à ré a título de culpa⁸.

⁵ O art. 790º do CC, sob a epígrafe “imputabilidade culposa” dispõe que “tornando-se impossível a prestação por causa imputável ao devedor, é este responsável como se faltasse culposamente ao cumprimento da obrigação”.

⁶ “Como definir então se uma conduta é culposa? Pela diferença entre o comportamento exigível... e o comportamento adoptado no caso concreto” - Alberto de Sá e Mello, “Critérios de apreciação da culpa na responsabilidade civil: breve anotação ao Regime do Código” in Revista da Ordem dos Advogados, sem n.º, ano 49, setembro 1989, Lisboa, p. 535, também acessível em <https://www.oa.pt/upl/%7Ba2b9529f-1b59-4cec-94ff-b02dab234224%7D.pdf>.

⁷ Também o credor está obrigado a proceder de boa fé no exercício do seu direito de crédito (art. 752º, nº 2 do CC), designadamente não lhe sendo lícito em certas circunstâncias recusar sem razão prestação semelhante à prestação devida que o devedor ofereça. No caso dos autos a ré alegou que propôs ao autor entregar-lhe outra fracção autónoma de entre as que tinha e que o autor escolhesse. Na dificuldade/impossibilidade de cumprir que a ré experimentou, ao autor poderia não ser lícito recusar se a fracção oferecida satisfizesse o interesse contratual, o que se desconhece, designadamente quanto a área, localização e preço da fracção devida e da oferecida.

⁸ A propósito da impossibilidade superveniente da prestação por facto de terceiro estranho ao cumprimento, escreve Pessoa Jorge (op. cit., pg. 136): “... só há impossibilidade exoneratória se o comportamento do terceiro reunir as características do caso fortuito ou de força maior: assim, se o devedor podia e devia ter previsto e evitado a sua actuação, não lhe é lícito invocar o impedimento por ele criado”.

O mesmo autor escreve também que não releva o facto de o comportamento de terceiro que impossibilita a prestação ser ele próprio ilícito e culposos ou ser lícito e não censurável.

O contraente que se compromete a prestar no futuro compromete-se ao mesmo tempo a remover os obstáculos ao cumprimento que previsivelmente se lhe deparem e a disponibilizar o esforço previsivelmente necessário à remoção. Assim, em caso de impossibilidade de remoção do obstáculo ao cumprimento, o insucesso do devedor é-lhe, em princípio, censurável se quando contratou calculou mal as suas forças para remover os obstáculos previsíveis, se previu mal esses obstáculos que eram previsíveis ou se calculou bem forças e obstáculos previsíveis e se conformou com a insuficiência de forças para remover os obstáculos. São a imprudência, a imprevidência, a intenção e a consciência os locais onde se pode ancorar a censura.

Por outro lado, não se provaram factos onde se possa concluir que, na data em que contratou, a ré tinha razões para estar segura que, contrariamente ao que aconteceu, o prazo de aproveitamento e o prazo de concessão seriam prorrogados nem que lhe seria atribuída nova concessão do mesmo terreno com um grau de segurança que permitiria a um bom pai de família (determinado a cumprir os seus compromissos) vincular-se contratualmente perante terceiros. A ré até poderia confiar e ter expectativas, mas não suficientemente seguras ao ponto de levarem o “bom pai de família” a contratar como a ré contratou contraindo a obrigação de construir. Com efeito, as expectativas são isso mesmo: confiança que aconteça o que pode não acontecer.

Perante a factualidade provada, um bom pai de família comerciante e empresário comercial empreendedor que estivesse determinado a prosseguir a sua actividade comercial e que tivesse expectativas de conseguir, não contrataria com o autor sem o avisar da escassez de tempo que se verificava.

Em conclusão, a impossibilidade da prestação devida pela ré é imputável à devedora (ré) a título de culpa (negligência ou inobservância do cuidado devido) porquanto essa impossibilidade era previsível a um comerciante medianamente prudente no momento em que o dever de prestar foi assumido pela ré e essa previsibilidade levaria aquele comerciante a não contratar como a ré contratou ou a fazê-lo apenas depois de obter a adesão do autor ao seu risco empresarial.

1.1.3 - Da resolução contratual.

No que respeita ao direito à resolução do contrato e às suas consequências de restituição retroactiva do que foi prestado, não se vê como negar. É a lei evidente (arts. 790º, nº 2, 426º a 428º e 282º do CC) e nem as partes questionam.

Procede, pois, esta pretensão do autor e deve ser declarado resolvido o contrato, como peticionado.

1.1.4 - Da indemnização dos danos decorrentes da impossibilidade superveniente da prestação por causa imputável ao devedor.

Da existência de obrigação de indemnizar.

Estando decidido que houve incumprimento culposos da ré, rectius, impossibilidade da prestação por causa imputável à ré, basta que haja danos na esfera jurídica do autor com nexo de causalidade com o referido incumprimento para que surja na esfera jurídica da ré a obrigação de indemnizar (arts. 787º, 790º e 557º do CC).

Tendo-se provado que o autor pagou à ré para receber dela um imóvel e que nada recebeu é forçoso concluir que o autor sofreu danos decorrentes do incumprimento da ré, pois que pagou para adquirir e nada adquiriu.

Assim, não são necessárias outras considerações para se concluir que existe na

esfera jurídica da ré a obrigação de indemnizar o autor, sendo a controvérsia essencialmente respeitante ao valor da indemnização.

Do montante da indemnização

O autor pretende ser indemnizado pelo dobro do sinal prestado.

Por seu lado, a ré entende que a sua culpa, caso se conclua que existe, como se concluiu, é diminuta e que os danos sofridos pelo autor são inferiores ao valor do sinal, uma vez que, devido à impossibilidade da prestação da ré pode o autor adquirir do governo uma fracção idêntica por preço idêntico. Por isso, entende a ré que, havendo lugar a indemnização, esta deve ser fixada, por razões de equidade, em montante inferior ao “sinal” prestado.

O princípio geral em matéria de responsabilidade civil é que devem ser indemnizados todos os prejuízos efectivamente sofridos pelo credor em consequência do incumprimento do devedor (arts. 787º - “prejuízo que causa ao credor”, 556º - “reconstituir a situação que existiria” e 557º - “danos que o lesado ... não teria se não fosse a lesão” - do CC.).

No entanto, se for constituído sinal é o valor deste que, em princípio, determina o valor da indemnização, o valor que terá a obrigação de indemnizar originada pelo incumprimento culposos. É o que dispõe o art. 436º do CC.

É, pois, necessário apurar se foi constituído sinal, entendendo o autor que foi e a ré que não foi.

Da existência de sinal.

Da qualificação do contrato.

Esta questão já foi diversas vezes apreciada por este tribunal com conhecimento das partes, designadamente dos respectivos mandatários, razão por que se dispensa aqui a análise antes feita e se opta pela síntese, por ser mais conveniente para as partes, não lhes reduzindo qualquer garantia processual.

É a prestação característica acordada pelas partes que determina a qualificação do acordo que celebraram e é a qualificação desse contrato que determina o respectivo regime jurídico que há-de determinar a solução dos diferendos contratuais.

A prestação acordada que vincula as partes apura-se através da interpretação do contrato.

A prestação característica do contrato-promessa é a celebração de outro contrato, o contrato prometido. As partes comprometem-se a celebrar outro contrato (art. 404º do CC).

No contrato celebrado entre o autor marido e a ré, reproduzido nos factos provados, as partes comprometeram-se a celebrar no futuro um contrato de compra e venda, o que se conclui da interpretação do contrato, quer pelo título que as partes lhe deram, quer pelas cláusulas de que o dotaram, designadamente estipulando que o autor não podia recusar a celebração do contrato definitivo em determinadas circunstâncias (cláusula 22ª) e fazendo depender de pagamento e de autorização da ré a transmissão da posição contratual do autor (cláusula 9ª), o que é incompatível com a convicção das partes no sentido de o autor ter adquirido da ré um direito real.

Conclui-se, pois, que deve ser qualificado como contrato-promessa o acordo celebrado entre o autor e a ré.

Da convenção de sinal.

O sinal é um elemento eventual do conteúdo do negócio jurídico⁹. Numa certa perspectiva, é, em essência, uma estipulação contratual, uma cláusula negocial.

Seja qual for a qualificação que lhe seja dada, o sinal é sempre também uma convenção das partes contratantes. Depende, pois, da existência de vontades negociais concordantes.

Para se concluir se foi ou não estipulado sinal é necessário interpretar as declarações negociais das partes contratantes¹⁰.

Se o autor pretende ser indemnizado segundo o regime do sinal, cabe-lhe, nos termos do art. 335º, nº 1 do CC, alegar e provar, entre o mais, os factos demonstrativos de ter sido estipulada a existência de sinal.

Porém, no caso do contrato-promessa de compra e venda, como ocorre na situação sub judice, a parte que se quiser prevalecer da existência de sinal beneficia da presunção legal inserta no art. 441º do CC que diz que se presume “que tem carácter de sinal toda a quantia entregue pelo promitente-comprador ao promitente-vendedor, ainda que a título de antecipação ou princípio de pagamento do preço”.

Ora, quem tem a seu favor uma presunção legal, está dispensado de provar o facto a que ela conduz, sendo a parte contrária que tem de provar o facto contrário ao facto presumido (art. 343º, nºs 1 e 2 do CC). No caso dos autos, provou-se que o autor entregou à ré, promitente-vendedora, determinada quantia em dinheiro no âmbito do contrato-promessa que celebraram. Provou-se o facto base da presunção, pelo que está presumido que as partes quiseram atribuir carácter de sinal. Cabe, pois à ré, interessada em ilidir a presunção, a alegação e a prova do facto contrário ao facto presumido, isto é, cabe-lhe provar que as partes acordaram que a quantia entregue não tinha carácter de sinal. A ré não conseguiu fazer a prova dessa vontade negocial contrária à presunção legal.

Conclui-se, pois, por presunção legal, que foi acordado sinal no caso em apreço.

O montante da indemnização predeterminado pelo valor do sinal e a sua redução por juízos de equidade.

“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” (art. 436º, nº 2 do CC).

Está demonstrado que a ré não cumpriu definitivamente a sua promessa de venda.

Está também demonstrado que a ré recebeu sinal.

Foi já decidido atrás que a causa do incumprimento não é imputável a terceiro e

⁹ Um elemento natural ou típico do conteúdo do contrato-promessa para Manuel Trigo, Lições de Direito das Obrigações, p. 144. Um acto jurídico real *quoad constitutionem*, podendo constituir uma cláusula acessória de um negócio jurídico para Nuno Manuel Pinto Oliveira, Ensaio Sobre o Sinal, págs. 10 e 11.

¹⁰ Acórdão do Venerando TSI de 04/04/2019, proferido no processo nº 327/2017, Relator: Dr. Fong Man Chong, acessível em www.court.gov.mo e João Calvão da Silva, Sinal e Contrato Promessa, 11ª edição, p. 94.

que é imputável à ré a título de culpa. E também já atrás foi decidido que o incumprimento culposos da ré confere ao autor o direito de resolver o contrato-promessa.

Deve, pois a ré restituir o que recebeu para cumprir a promessa de venda que não cumpriu, uma vez que, como efeito da resolução do contrato, sempre terá que devolver o que lhe foi prestado (arts. 282º e 427º do CC). Mas terá ainda de pagar ao autor um montante igual ao do sinal que recebeu?

Vejamos.

Dispõe o nº 4 do art. 436º do CC que “na ausência de estipulação em contrário, e salvo o direito a indemnização pelo dano excedente quando este for consideravelmente superior, não há lugar, pelo não cumprimento do contrato, a qualquer outra indemnização, nos casos de perda do sinal ou de pagamento do dobro deste.

E dispõe o art. 801º, nº 1 do CC, aplicável por força do disposto no nº 5 do art. 436º do mesmo CC, 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...”.

Portanto, o valor da indemnização por incumprimento do contrato, *rectius*, por impossibilidade culposa da prestação, deve, em princípio, corresponder ao valor do sinal prestado. Porém, o referido valor da indemnização pode ser:

- Aumentado para o valor do dano efectivamente sofrido pelo credor se este dano for consideravelmente superior ao valor do sinal¹¹;

- Reduzido para montante equitativo não inferior ao valor do dano efectivo se a penalização resultante do sinal for manifestamente excessiva em relação ao mesmo dano efectivo¹².

O valor do sinal.

Quanto a esta questão divergem as partes quanto ao valor do sinal prestado que deve relevar para a decisão da indemnização a fixar. O autor entende que prevalece o valor estipulado como preço da compra e venda prometida. Por sua vez, a ré entende que prevalece o valor efectivamente entregue pelo promitente comprador.

Releva para a solução desta questão a consideração da vertente real do sinal. Se para decidir se a quantia entregue tem carácter de sinal relevou a vertente negocial ou obrigacional do sinal (a vontade negocial das partes ainda que presumida), agora releva a vertente real. Com efeito, nesta vertente, o sinal assume-se como uma coisa entregue

¹¹ “...a indemnização pelo dano excedente constituiria a indemnização pelo dano efectivo ...” - Professor Manuel Trigo, Uma Mudança de Paradigma: A Indemnização pelo Dano Excedente, em Especial nos Casos de Perda do Sinal ou de Pagamento do Dobro Deste e a Jurisprudência Recente (estudo em homenagem a João Calvão da Silva), Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Macau, Ano XXV, nº 49, 2021, p. 151.

¹² Assim, também Pinto Monteiro, Cláusula Penal e Indemnização, 1990, p. 730. E, do mesmo autor, “A Cláusula Penal no Ordenamento Jurídico de Macau”, Um Diálogo Consistente, Olhares Recentes Sobre Temas do Direito Português e de Macau, 2016, Vol. I, Edição da Fundação Rui Cunha, pgs. 38 e 39 – “Ora, qual será o critério que deve pautar a actuação do juiz, quer para decidir se *pode* reduzir a pena, quer para determinar, simultaneamente, em caso afirmativo, a *medida* dessa redução?

Naturalmente que a diferença entre o valor do prejuízo efectivo e o montante da pena é, desde logo, o primeiro factor, de cariz objectivo, a considerar”.

e não já como o acordo ou a convenção de entrega de uma coisa¹³. É essa dimensão que deriva do texto da lei e da função do sinal, quer seja confirmatório de uma vontade negocial séria, quer seja penitencial e convencionado para o caso de arrependimento previsto na vontade negocial das partes, mas sempre garantístico e destinado a ter efeitos em sede de incumprimento, seja incumprimento lícito porque previsto e regulado pelas partes, seja ilícito. Com efeito, sempre a lei se refere ao sinal como a coisa entregue ou a quantia entregue (arts. 434º a 436º do CC).

O sinal é, pois, um elemento contratual real *quoad constitutionem*, sendo que só fica eficazmente constituído com o acto material de entrega da coisa por parte daquele que constitui o sinal (*tradens*) àquele que dele beneficia (*accipiens*). Para a existência de sinal não basta o acordo de vontades negociais reais ou presumidas no sentido da respectiva constituição. É necessária a entrega da coisa em que o sinal se materializa¹⁴. Daqui deriva que só pode ser considerado sinal aquilo que foi efectivamente entregue, ainda que fosse acordado que deveria ser entregue a título de sinal coisa ou quantia superior. Com efeito, o sinal só desempenha eficazmente a sua função de garantia na medida em que é efectivamente entregue àquele que recebe a coisa que consubstancia o sinal. No fundo, um dos aspectos essenciais que distingue o sinal da cláusula penal é esta diferença estrutural, pois que esta última se restringe a uma convenção obrigando a uma prestação futura em caso de incumprimento, ao passo que o sinal, além de convenção, tem natureza real *quoad constitutionem* consubstanciada no acto de entrega.

Tendo em conta o teor dos pontos 29., 33., 35. e 36. dos factos provados, dir-se-á que o sinal tem também uma função de garantia, pelo que a quantia entregue e devolvida perde a referida função e só a quantia retida pela parte que recebe o sinal se mantém como garantia, pois o acordo de redução do preço (desconto) equivale a uma alteração consensual da convenção de sinal, alteração que as partes podem fazer livremente (art. 400º do CC).

O sinal que se encontra presentemente prestado no caso destes autos é pois constituído pela quantia efectivamente entregue pelos promitentes compradores à ré promitente-vendedora e que esta detém em seu poder - HKD5.204.000,00 (ponto 29, 33, 35 e 36 dos factos provados). Com efeito, o que acordou receber, que efectivamente recebeu e devolveu ou o que não chegou sequer a receber efectivamente não cumpre neste momento qualquer função de sinal¹⁵.

O ónus da prova.

O legislador ao permitir às partes fixarem por convenção as consequências do incumprimento acabou por criar uma distribuição do ónus da prova em que só tem que provar o dano relevante o contraente que pretende que a indemnização por incumprimento se fixe em valor diferente do predeterminado. Assim, o credor que pretende que o valor da indemnização seja superior ao predeterminado tem de provar que sofreu um dano consideravelmente superior ao sinal. Por sua vez, o devedor que pretende que a indemnização seja de valor inferior ao predeterminado tem que demonstrar que a pena é manifestamente excessiva em relação ao dano.

¹³ “É entendimento comum que o sinal consiste na coisa ou direito fungíveis .. entregue ... como garantia de cumprimento” – Professor Manuel Trigo, Lições de Direito das Obrigações, p. 144.

¹⁴ Nuno Manuel Pinto Oliveira, Ensaio Sobre o Sinal, págs. 10 e 11.

¹⁵ Em sentido algo diverso decidiu o acórdão do TSI nº 22/2024, de 9/5/2024, Relator: Dr. Ho Wai Neng, acessível em www.court.gov.mo.

No presente caso, cabe à ré alegar e provar os factos de onde se possa concluir que o valor do sinal é manifestamente excessivo para ressarcir o dano efectivo do autor e para sancionar a culpa pelo incumprimento.

A ré alegou que se esforçou por cumprir e que o autor vai receber uma fracção autónoma de um imóvel idêntica à que a ré lhe entregaria e por preço também idêntico.

Da redução equitativa da indemnização determinada pelo valor do sinal prestado.

A redução equitativa da indemnização requer a certeza de que a indemnização determinada pelo valor do sinal é manifestamente excessiva em relação ao dano efectivo.

O valor do sinal é HKD5.204.000,00.

E qual é o dano efectivo do autor que decorre do incumprimento da ré?

O autor está privado há vários anos da fracção prometida e do dinheiro que pagou à ré para adquirir tal fracção.

Provou-se que na data da entrada da petição inicial em juízo uma fracção autónoma localizada perto do local onde iria ser construída a fracção em discussão e com qualidades similares custava mais MOP6.200.417,00 do que o autor acordou pagar à ré. Assim, o autor perdeu esse aumento do valor de mercado superior ao valor do sinal, pois, caso a ré tivesse entregue a fracção prometida vender, o autor teria tido um valor superior ao que pagou.

Acresce que não se provou que o autor vai adquirir uma fracção do Governo da RAEM por preço igual ao que acordou com a ré em consequência da impossibilidade da prestação da ré. Com efeito, como consta de fls. 1377, o autor prometeu adquirir outra fracção da ré e foi com base nessa outra fracção que se candidatou a adquirir a chamada “fracção para troca”, pois que, nos termos do disposto no n.º 8 do Despacho do Chefe do Executivo n.º 89/2019, de 30 de Maio¹⁶, as pessoas que prometeram adquirir mais do que uma fracção do empreendimento da ré denominado “[Edifício]” só poderiam adquirir uma “habitação para troca”.

Quer porque o autor não se candidatou a adquirir uma “habitação para troca” semelhante à que está em litígio nes presentes autos, quer porque não pôde beneficiar o aumento do valor de mercado, quer por estar privado do uso da fracção prometida e do dinheiro que pagou para a adquirir, não se pode concluir que o valor do sinal é manifestamente excessivo para ressarcir o dano do autor.

Não procede, pois, a pretensão de redução equitativa da indemnização predeterminada pelo valor do sinal.

3. – Dos pedidos subsidiários.

Em consequência do que fica dito, está prejudicada a apreciação dos pedidos subsidiários que pressupõem que se considere que não foi acordado sinal e que o incumprimento não é imputável à ré.

4. – Da mora na obrigação de indemnizar.

¹⁶ “8. O candidato promitente-comprador de mais do que uma fracção autónoma em construção, nos termos do artigo 7.º da Lei n.º 8/2019 (Regime jurídico de habitação para alojamento temporário e de habitação para troca no âmbito da renovação urbana), só pode optar por uma das fracções autónomas em construção para servir de padrão de referência à área útil da habitação para troca que pretende comprar”.

4.1 Do início da mora (art. 794º do CC e art. 565º, nº 3 do CPC).

Quer a obrigação de restituição do sinal prestado em consequência de resolução contratual, quer a obrigação de indemnizar os danos decorrentes da impossibilidade superveniente da prestação por causa imputável ao devedor, ambas se venceram com a interpelação. E esta interpelação ocorreu com a citação.

4.2 A taxa de juro moratório.

A indemnização moratória relativa às obrigações pecuniárias corresponde aos juros legais a contar do dia da constituição em mora, salvo excepções aqui inaplicáveis (art. 795º do CC).

Nos termos do art. 569º, nº 2 do Código Comercial só em relação aos créditos de natureza comercial acresce a sobretaxa de 2% sobre os juros legais, não sendo aplicável ao crédito do autor nem às obrigações de que sejam titulares passivos os comerciantes ou as empresas comerciais se o titular activo não for comerciante.

A indemnização moratória deve corresponder aos juros legais contados desde a citação sem acréscimo da sobretaxa aplicável aos créditos de natureza comercial.

5. – Da qualidade da litigância dos autores.

Os autores alegaram que pagaram à ré a quantia de HKD6.505.000,00 e a ré alegou que apenas lhe foi paga a quantia de HKD5.204.000,00 porquanto fez um desconto à autora de HKD1.301.000,00.

Dizendo a ré que o referido desconto era do conhecimento dos autores, conclui aquela que esta litiga de má fé ao alegar factos contrários à verdade.

Os autores responderam aceitando que foi feito o referido desconto, mas rejeitando litigar de má fé e dizendo que a própria ré declarou por escrito que recebeu HKD6.505.000,00 e que devolveu HKD1.301.000,00.

Em documento escrito, a ré declarou que recebeu do autor HKD6.505.000,00 e que lhe devolveu HKD1.301.000,00.

Provou-se também que “a Ré efectuou um desconto de HKD\$1.301.000,00, sobre o preço constante do contrato (HKD6.505.000,00)” e que os “autores têm conhecimento de que a Ré efectuou” esse desconto (pontos 33, 35, 36 e 37 dos factos provados).

Temos então que tudo se resume ao enquadramento jurídico dos mesmos factos praticados e declarados pelas partes e não à alegação de factos não verdadeiros. Os autores entendem que os factos correspondem juridicamente a pagamento, a constituição de sinal e a restituição convencional de uma quantia que tem em seu poder, uma restituição ao jeito de “traditio brevi manu”. Por seu lado, a ré entende que os factos não correspondem aquelas qualificações jurídicas, embora tenha declarado em documento que restituiu quantia recebida.

Não se encontra, pois, litigância de má fé, porquanto são defensáveis as duas posições jurídicas divergentes acerca dos mesmos factos, os quais não foram escondidos nem escamoteados.

V – DECISÃO.

Pelo exposto, julga-se a acção parcialmente procedente e, em consequência, declara-se resolvido o contrato celebrado entre as partes e condena-se a ré a pagar ao primeiro autor, A (𐄂), a quantia de HKD6.846.825,00 (seis milhões, oitocentos e quarenta e seis mil, oitocentos e vinte e cinco dólares de Hong Kong), acrescida de juros

*contados à taxa legal desde a data da citação da ré até integral pagamento.
Custas a cargo de autores e ré na proporção do respectivo decaimento.
Registe e notifique.*

*

Quid Juris?

Uma vez que está em causa essencialmente a aplicação de Direito, vamos apreciar os recursos interpostos pelo Autor e pela Ré em conjunto.

*

Ora, a particularidade do caso dos autos consiste no seguinte:

- a) – O Autor pagou, no 1º momento, uma parte do preço acordado para aquisição da fracção autónoma em causa;*
- b) – Depois, em 29/04/2011, ele “hipotecou” o imóvel junto do [Banco] para obter empréstimos para pagar o remanescente do preço (fls. 79 a 80 dos autos);*
- c) – Em 29/06/2018 (fls. 14 a 17 dos autos) o referido Banco cessou os seus créditos à Ré;*
- d) – Agora, o Autor veio a reclamar a restituição em dobro da quantia total paga por ele.*

Terá o Autor fundamentos legais para o fazer?

Tal como temos vindo a sublinhar que cada caso é um caso, não obstante existirem vários processos em que se discutem as questões idênticas ou semelhantes.

Ora, dada a identidade ou a semelhança da matéria discutida neste tipo de processos, as considerações por nós tecidas noutros processos valem, mutatis mudantis, para o caso, obviamente com as devidas adaptações, nomeadamente no processo nº 813/2024, com o acórdão proferido em 13/3/2025, em que ficou consignado o seguinte entendimento:

“(…)

1) – Nos exercício das funções jurisdicionais, é do conhecimento deste TSI que são basicamente as seguintes situações que dão origem aos litígios em que se discutem as mesmas matérias:

- a) – O promitente-comprador mantém a sua posição contratual até à data em que foi proposta acção contra a Ré, sem que tivesse transmitido a sua posição contratual para terceiro;*
- b) – O promitente-comprador chegou a ceder a sua posição de promitente-comprador para um terceiro, por um preço superior ao fixado no primeiro contrato-promessa, e é este terceiro, actual titular da posição do contrato-promessa que*

veio a propor a acção contra a Ré, pedindo que esta lhe pagasse o sinal dobro à luz do preço mais alto (ou seja, existe diferença ao nível do preço, o preço fixado no primeiro contrato-promessa e o preço mais alto posteriormente fixado no segundo (ou posteriores) contrato-promessa;

c) – O promitente-comprador chegou a celebrar vários contratos-promessa com a Ré, prometendo adquirir várias fracções autónomas (depois, chegou a transmitir alguns contratos-promessa para terceiros e mantém alguns para si próprio).

2) – Todas as hipóteses acima apontadas trazem várias questões para discutir, uma delas consiste em saber se é legítimo e justo que o promitente-comprador venha a receber o sinal em dobro independentemente das particularidades do caso em discussão.

3) – No caso, não é supérfluo realçar que o caso em análise tem a sua particularidade, já que, ao contrário daquilo que se verifica em situações normais, em que a promitente-vendedor não quer cumprir de livre vontade e por iniciativa própria o acordado. No caso não foi isto que sucedeu, a Ré quis cumprir, só que por decisão do Governo da RAEM, a Ré não pôde cumprir. Ou seja, a sua “culpa” (se podemos utilizar esta palavra) não é acentuada nem “indesculpável”, o que deve relevar para ponderar e fixar as sanções contratuais!

(...)”.

Aqui, merece igualmente destacar um outro ponto: o raciocínio do Tribunal a quo aponta, parece-nos, para a ideia de que toda a culpa de incumprimento se concentra na parte da Ré/Recorrente, mas tal como se refere anteriormente por nós, não é líquida esta argumentação, já que a Ré fazia e tentava fazer tudo para que pudesse cumprir os compromissos assumidos perante o Governo da RAEM, apesar que o resultado final não vir a ser “satisfatório” a todos os níveis. Mas os comportamentos assumidos pela Ré demonstram que não existe “dolo” de incumprimento por parte dela, quanto muito, negligência ou utilizando uma linguagem diferente, um “risco de investimento” que a Ré há-de assumir, daí a sua quota-parte de responsabilidade, circunstâncias estas que devem ser valoradas na fixação das indemnizações que cabem no caso em análise. Aliás, o Tribunal recorrido na fundamentação da decisão dos factos afirmou: “A convicção do tribunal formou-se na análise crítica da globalidade da prova testemunhal e documental produzida, ponderada nos termos antes referidos e que podem ser explicitados sinteticamente como segue.

É uma evidência que a ré tinha vontade firme de concluir o empreendimento “[Edifício]”, o que resulta da consideração dos esforços e dispêndios que fez, incontestáveis e incontestados nos autos, incluindo por via judicial.”

*

Conforme o quadro factual fixado pelo Tribunal recorrido, existem vários factos que são claros para demonstrar que a Ré não actuou com “dolo” no cumprimento dos acordos quer perante o Governo enquanto concedente quer perante as partes dos contratos-promessa, a saber:

“(…)”

- A DSSOPT aprovou o projecto sem o sugerido afastamento entre torres e em 7/1/2011 notificou a ré dessa aprovação e notificou-a ainda para apresentar o relatório de estudo de impacto ambiental que teria a construção do edifício em matéria de fluxo de ar, efeito biombo, ilhas de calor e expansão de poluentes e referindo à ré que não lhe seria

emitida licença de obras sem que o referido relatório fosse apresentado e aprovado;

- Em 11/5/2011, a ré apresentou à DSSOPT um relatório do estudo de impacto ambiental requerido;

- Posteriormente, a DSSOPT em coordenação com a DSPA exigiu à ré a apresentação de outros relatórios de estudos de impacto ambiental incidentes sobre outros aspectos ambientais diferentes daqueles que havia mencionado e a ré apresentou-os até que, em 15/10/2013, foi aprovado o último relatório apresentado;

Em 24/10/2013, a ré requereu à DSSOPT a emissão de licença de obras que foi emitida em 2/1/2014.

- Se a DSSOPT tivesse dado resposta em 60 dias apreciando o projecto parcial de arquitectura apresentado pela ré em 06/05/2008, a que não respondeu;

- Se a DSSOPT tivesse respondido em 60 dias apreciando o projecto global de arquitectura apresentado pela ré em 22/10/2009, a que respondeu em 9/4/2010;

- Se a DSSOPT tivesse respondido em 60 dias apreciando a alteração apresentada ao referido projecto global em 3/6/2010, a que respondeu em 7/1/2011 e

- Se a DSSOPT, quando em 7/1/2011 exigiu pela primeira vez a realização de estudos de impacto ambiental, tivesse exigido à ré todos os estudos da mesma natureza que lhe exigiu mais tarde.

“(…)”

1. A Ré confiou que lhe seria prorrogado o prazo de aproveitamento ou dada uma nova concessão do mesmo terreno para data posterior a 24/12/2015 porque os serviços da RAEM criaram tais expectativas, nomeadamente:

a. Ao emitirem licença de obras para as fundação em 02/1/2014, um mês antes do terreno do prazo de aproveitamento;

b. Ao Prorrogarem o prazo de aproveitamento em 29/7/2014 até 25/12/2015, sabendo que tal não seria possível;

c. Já anteriormente haviam concessionado novamente o mesmo terreno ao mesmo concessionário em casos em que o terreno concessionado não tinha sido aproveitado no dentro do respectivo prazo. (Q 9.º)

“(…)”.

Tudo isto demonstra claramente que a Ré não actuou com dolo para desrespeitar as obrigações decorrentes dos contratos-promessa, pelo contrário, os factos assentes acima transcritos podem constituir alteração superveniente das circunstâncias nos termos do artigo 431º do CCM (O Autor chegou também alegar esta matéria conforme o teor do artigo 138º a 139º da PI), já que se tratam de factos imprevisíveis e que ocorreram posteriormente ao momento da celebração dos acordos em análise.

*

Com as devidas adaptações, o disposto no artigo 784º/2 do CCM pode ser chamado para fundamentar a decisão em análise, já que tal normativo dispõe:

(Contratos bilaterais)

1. Quando no contrato bilateral uma das prestações se torne impossível, fica o credor desobrigado da contraprestação e tem o direito, se já a tiver realizado, de exigir a sua restituição nos termos prescritos para o enriquecimento sem causa.

2. Se a prestação se tornar impossível por causa imputável ao credor, não fica este desobrigado da contraprestação; mas, se o devedor tiver algum benefício com a exoneração, o valor do benefício é descontado na contraprestação.

Em regra, a restituição do sinal não representa uma injustiça flagrante ou ofende o sentido de justiça material, é de aceitar como correcta a solução legalmente

consagrada: restituição do sinal em dobro por quem não cumpre o acordo celebrado nos termos do disposto no artigo 801º do CCM.

*

1) - Agora, relativamente ao dano excedente, quando não pode ser calculado ao certo, à luz da doutrina dominante, e no caso da sua impossibilidade, recorre-se ao juízo de equidade.

A propósito deste ponto, escreveu-se:

“De harmonia com a lei substantiva, sempre que não puder ser averiguado o valor exacto dos danos, o tribunal julgará equitativamente dentro dos limites que tiver por provados (art.º 566.º, n.º 3, do Código Civil). Considerada a possibilidade processual de uma condenação ilíquida, coloca-se o problema da articulação de uma e outra norma (artº 609.º, n.º 2, do CPC). A articulação deve ser feita do modo seguinte: se ainda for possível fixar no incidente de liquidação a quantidade da condenação, aplica-se a norma processual da condenação genérica; no caso inverso, o dano será equitativamente julgado⁵. Equidade – como justiça do caso concreto – que, porém, sob pena de um julgamento puramente arbitrário ou atrabiliário, não prescinde de um suporte de facto, por mínimo ou reduzido que seja⁶, nem serve para alijar por inteiro, o não cumprimento, seja pelo credor da obrigação de indemnização quantitativamente indeterminada do ónus da prova do valor do dano a que está indiscutivelmente adstrito, seja pelo devedor de igual ónus que o vulnera no tocante a qualquer facto extintivo daquela mesma obrigação (art.º 342.º, n.ºs 1 e 2, e 346.º, n.º 1, in fine, do Código Civil, e 414.º do CPC).”¹⁷

2) – Pergunta-se, como é que se deve resolver este tipo de questões? A propósito desta matéria, citemos aqui a posição dominante vigente em Portugal, em nome do Direito Comparado (Cfr. ac. do Tribunal da Relação de Guimarães, de 9/10/2012) sobre a matéria em discussão (uma situação semelhante):

“Acontece porém que nos situamos no âmbito da resolução do contrato. O autor optou pela resolução do contrato.

A resolução do contrato “consiste na destruição da relação contratual, validamente constituída, operada por um acto posterior de vontade de um dos contraentes, que pretende fazer regressar as partes à situação em que elas se encontrariam se o contrato não tivesse sido celebrado” [14].

Entre as partes e na falta de disposição especial, a resolução é equiparada, quanto aos seus efeitos, à nulidade do negócio jurídico, nos termos do art.º 433º do Código Civil. Por isso tem efeito retroactivo, salvo se a retroactividade contrariar a vontade das partes.

Ao pretender indemnização por lucros cessantes, o A. está a pedir a reparação do interesse contratual positivo, ou seja, o ressarcimento do prejuízo que não sofreria se a cessão de exploração tivesse sido inteiramente cumprida pela R. O que resultaria para o credor do cumprimento curial do contrato, abrangendo, portanto, não só o equivalente da prestação, mas também a cobertura pecuniária (a reparação) dos prejuízos restantes provenientes da inexecução, “de modo a colocar-se o credor na situação em que estaria se a obrigação tivesse sido cumprida”.

Como é sabido, “a nulidade impede a produção de efeitos e a anulação faz cessar a produção de efeitos jurídicos” [15].

Em caso de resolução contratual, a posição clássica e largamente dominante, é a de que a tutela se resume ao interesse contratual negativo, ou seja, ao prejuízo que o

¹⁷ Ac do STJ, Proc. 3292/20.5TBLRA/C1.S1., de 11/02/2025.

credor não teria se o contrato não tivesse sido celebrado [16]. Tal entendimento tem sido seguido maioritariamente na jurisprudência. [17]

Com base nesta doutrina, não é aceitável a compatibilidade de cumulação entre a resolução do contrato e a indemnização correspondente ao (interesse contratual positivo, sobretudo com fundamento nos argumentos retirados do efeito retroactivo da resolução e da incoerência da posição do credor, ao pretender, depois de ter optado por extinguir o contrato pela solução, basear-se nele para obter uma indemnização, correspondente ao interesse no seu cumprimento.

Por isso e conclui no citado acórdão de 24.1.2012 que, “por regra, a indemnização fundada no não cumprimento definitivo, que se cumula com a resolução, respeita apenas ao chamado interesse contratual negativo ou de confiança, visando colocar o credor prejudicado na situação em que estaria se não tivesse sido celebrado o contrato, e não naquela em que se acharia se o contrato tivesse sido cumprido”.

Nada no caso justifica que nos afastemos da regra geral em razão dos interesses em discussão, o que se justifica apenas em casos excepcionais, como também tem sido entendido na jurisprudência. [18]

Por conseguinte, improcede o pedido de indemnização do A. relativo a lucros cessantes.”

O raciocínio vale, *mutatis mutandis*, para o caso dos autos, sendo certo que o artigo 436º do CCM (que tem uma redacção diferente da do CC de 1966 vigente em Portugal), consagra:

(Sinal)

1. Quando haja sinal, a coisa entregue deve ser imputada na prestação devida, ou restituída quando a imputação não for possível.

2. 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.

3. A parte que não tenha dado causa ao incumprimento poderá, em alternativa, requerer a execução específica do contrato, quando esse poder lhe seja atribuído nos termos gerais.

4. Na ausência de estipulação em contrário, e salvo o direito a indemnização pelo dano excedente quando este for consideravelmente superior, não há lugar, pelo não cumprimento do contrato, a qualquer outra indemnização, nos casos de perda do sinal ou de pagamento do dobro deste.

5. É igualmente aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 801.º

Depois, o artigo 801º do CCM manda:

(Redução equitativa da pena)

1. 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; é nula qualquer estipulação em contrário.

2. É admitida a redução nas mesmas circunstâncias, se a obrigação tiver sido parcialmente cumprida.

A propósito dos nº 4 e 5 do artigo 436º do CCM, anotou-se:

“15. No estudo global que se faça do problema, chega-se à conclusão que o nº 4

vem reforçar a ideia transversal consagrada no Código a respeito da natureza confirmatória do sinal (o próprio Menezes Leitão acaba por admitir que o nº 4 não tem natureza penitencial, em ob. cit., pág. 246). Ou seja, para lá da perda do sinal pelo tradens ou da devolução em dobro do sinal pelo accipiens, ainda pode haver lugar, salvo estipulação em contrário, a indemnização pelo dano excedente. Foi uma opção do legislador de Macau, que podia ter aproveitado a ocasião para ser mais generosa. Com efeito, não passou da criação dessa possibilidade indemnizatória pelo dano excedente, sem a estender a outra qualquer indemnização (nomeadamente, por danos não patrimoniais), tendo em conta que na parte final do nº 4 afirmou expressamente a impossibilidade de alargamento da extensão indemnizatória (habitualmente, alguns autores defendem que, sem limitação, pode haver a indemnização por perdas e danos no caso de sinal confirmatório).

Pior é, apesar de tudo, a situação do parente próximo preceito português, pois nele se preceitua que "Na ausência de estipulação em contrário, não há lugar, pelo não cumprimento do contrato, a qualquer outra indemnização, nos casos de perda do sinal ou de pagamento do dobro deste, ou do aumento do valor da coisa ou do direito à data do não cumprimento".

De qualquer maneira, há mesmo aí quem sustente que, para além dessa indemnização pelo não cumprimento, possa haver uma ou mais indemnizações fundadas noutras causas, como, por exemplo, nos casos de terem sido feitas benfeitorias na coisa (Ana Prata, Código ... cit., pág. 568).

16. O nº 5 manda aplicar, com as necessárias adaptações, o disposto no art. 801º. Não é bem claro o propósito da disposição legal: se apenas se aplica aos casos em que os contraentes estabelecem no contrato uma indemnização para o caso de incumprimento por arrependimento (arras ou sinal penitencial), ou se também aplicação no caso de sinal confirmatório-penal.

E se a resposta for no sentido de apenas cobrir a segunda hipótese de sinal confirmatório, ainda fica por saber se a redução por equidade (art. 801º) abrange somente as situações em que há dano excedente (nº 4), calculando-se aí a indemnização segundo critérios equitativos, ou se também atinge o dobro do sinal por incumprimento do accipiens.

Por um lado, poderia parecer que a melhor solução seria, efectivamente, a que permite a aplicação do regime de redução no caso de incumprimento de contrato em que o sinal tem a função de arra confirmatória. Na verdade, se o sinal tiver o sentido penitencial, isso se deve ao facto de as partes, de livre vontade e por consenso, terem estabelecido os próprios limites indemnizatórios, não fazendo sentido que o tribunal os possa baixar apenas porque o devedor lho tenha pedido.

Por outro lado, é de crer que a redução também não possa incidir sobre o dobro do sinal, porque isso seria contrariar a solução da lei (nº 2).

Nesta óptica, pareceria ficar assim a remissão para o art. 801º circunscrita às situações em tiver que haver indemnização pelo dano excedente. Este dano pode ser, realmente, elevado, se tivermos em conta as diferenças de preços em mercados (por exemplo, imobiliários) que frequentemente se pautam por regras pouco saudáveis de especulação. Tendo em conta que o dano pode ser realmente avultado, a intervenção do juiz pode eventualmente justificar-se, se bem que a redução também pode funcionar como um prémio ao devedor.

Não temos, enfim, a certeza sobre o alcance da norma.

Mas, se fizermos a conjugação dos artigos 436º, 801º (e o ambiente da sua

sistematização) e 820º, nº 2, (neste caso, para o contrato-promessa) talvez seja possível, afinal de contas, considerar que a remissão apenas faça sentido nos casos em que as partes contratantes tenham estipulado, por penitência, uma indemnização com carácter de pena no contrato para a hipótese de não cumprimento por arrependimento. A jurisprudência dirá o que for de justiça sobre o assunto. (Cfr. Código Civil de Macau, Anotado e Comentado, João Gil de Oliveira e José Cândido de Pinho, CFJJ, 2020, Vol. VI, pág. 506 e 507).

Efectivamente pode existir alguma dúvida na interpretação e aplicação das normas em causa.

Mas não é pela primeira vez que este TSI é chamado para se pronunciar sobre o conceito de danos ou prejuízos excedentes, o mesmo conceito encontra-se consagrado no artigo 1027º do CCM em matéria locatária que dispõe:

(Indemnização pelo atraso na restituição da coisa)

1. Se a coisa locada não for restituída, por qualquer causa, logo que finde o contrato, o locatário é obrigado, a título de indemnização, a pagar até ao momento da restituição a renda ou aluguer que as partes tenham estipulado, excepto se houver fundamento para consignar em depósito a coisa devida.

2. Logo, porém, que o locatário se constitua em mora, a indemnização é elevada ao dobro; à mora do locatário não é aplicável a sanção prevista no artigo 333.º

3. Fica salvo o direito do locador à indemnização dos prejuízos excedentes, se os houver.

A propósito deste conceito, ficou consagrado o seguinte entendimento no Proc. nº 646/2017, com o acórdão proferido em 26/07/2018:

“I – A Ré deve pagar a quantia equivalente ao dobro da renda que se praticava, como justa indemnização específica pela não restituição do imóvel, embora de natureza contratual, por continuar a usar a coisa, em prejuízo das locadoras, correspondente à renda que estava a ser praticada e que se traduz no valor de uso do imóvel.

II – Em relação à indemnização pelos prejuízos excedentes, uma vez verificados, a título de lucros cessantes, ela tem por fundamento o efectivo prejuízo causado, que pode já não se medir pelo valor da renda, não obstante ser o mesmo o respectivo facto gerador, mesmo que o montante dos danos causados às locadoras seja inferior ou equivalente ao quantitativo da renda, hipótese em que ao credor basta a indemnização contemplada pelo artigo 1027º/2 do CC.

III – A solução correcta só poderá ser conseguida mediante interpretação sistemática, lógica e teleológica da norma do artigo 1027º/3 do CCM. Não resta dúvida que, quer a sanção prevista no nº 2, quer no nº 3 do artigo citado, visa “forçar” o inquilino a devolver o locado ao senhorio com o mais cedo possível, sob pena de estar sujeito a sanções pesadas até que o locado seja devolvido a quem de direito.

IV – Por esta via, a leitura mais consentânea com a ratio legis da norma do artigo 1027º/3 do CCM é a de que a indemnização da mora entra em linha de consideração para efeitos da fixação da indemnização por prejuízo excedente, sob pena de se duplamente “sancionar” o inquilino!”

Não há razões bastantes para não seguirmos o entendimento acima referido, já que está em causa uma matéria de natureza idêntica: para além de pagar o dobro, pode pedir-se indemnização por danos excedentes, mas estes têm de estar devidamente demonstrados e comprovados, não bastam alegações abstractas ou provas indirectas.

No que respeita aos critérios da valoração probatória, nunca é demais sublinhar que se trata de um raciocínio problemático, argumentativamente fundado no húmus da razão prática, a desenvolver mediante análise crítica dos dados de facto veiculados pela actividade instrutória, em regra, por via de inferências indutivas ou analógicas pautadas pelas regras da experiência colhidas da normalidade social, que não pelo mero convencimento íntimo do julgador, não podendo a intuição deixar de passar pelo crivo de uma razoabilidade persuasiva e susceptível de objectivação, o que não exclui, de todo, a interferência de factores de índole intuitiva, compreensíveis ainda que porventura inexprimíveis. Ponto é que a motivação se norteie pelo princípio da completude racional, de forma a esconjurar o arbítrio¹⁸.

É, pois, nessa linha que se deve aferir a razoabilidade dos juízos de prova especificamente impugnados, mediante a análise crítica do material probatório constante dos autos, incluindo as gravações ou transcrições dos depoimentos, tendo em conta o respectivo teor, o seu nicho contextual histórico-narrativo, bem como as razões de ciência e a credibilidade dos testemunhos. Só assim se poderá satisfazer o critério da prudente convicção do julgador na apreciação da prova livre, em conformidade com o disposto, designadamente no artigo 390º do CCM, em conjugação com o artigo 558º do CPC, com vista a obter uma decisão que se possa ter por justa e legítima.

Voltando ao caso em análise, sublinhe-se aqui, é de verificar que a norma do nº 4 do artigo 436º é mais exigente do que a norma do artigo 1027º (que regula a matéria de locação), pois aquela norma fala de “dano consideravelmente superior”! O que exige provas mais rígidas e persuasivas!

*

Aqui, é de recordar-se que no processo nº 220/2024 fica consignado o seguinte entendimento:

“Como se constata a partir da transcrição acima, o Tribunal a quo discutiu e demonstrou, minuciosamente, o incumprimento da responsabilidade da 1ª ré. Concordamos com o respectivo entendimento. Portanto, de acordo com o princípio da economia processual e nos termos do artigo 631.º, n.º 5 do Código de Processo Civil, invocamos o entendimento e fundamentos acima mencionados para julgar o recurso improcedente nesta parte.

De facto, tal como repetidamente tem sido salientado por este Tribunal nos processos relacionados com o caso “[**Edifício**]” (vide acórdãos do Tribunal de Segunda Instância, proferidos nos processos n.ºs 1142/2019, 1145/2019, 1150/2019 e 1192/2019), a RAEM estabeleceu a relação jurídica apenas com a concessionária do terreno, ou seja, a 1ª ré dos autos; todos os actos praticados em consequência da concessão do terreno foram praticados em relação à concessionária/1ª ré. Por conseguinte, mesmo assumindo que tais actos lesaram os direitos e interesses da concessionária/1ª ré, tais como a impossibilidade de aproveitar o terreno no prazo previsto, que conduza à obrigação de indemnizar o promitente-comprador, deve, e só pode, ser a concessionária/1ª ré quem reclamar a indemnização junto da RAEM após ter cumprido a sua própria obrigação de indemnização, não podendo o promitente-comprador efectivar directamente à RAEM a responsabilidade indemnizatória pela violação, por parte da concessionária/1ª ré, do

¹⁸ Sobre o princípio da completude da motivação da decisão judicial ditado, pela necessidade da justificação cabal das razões em que se funda, com função legitimadora do poder judicial, vide acórdão do STJ, de 17-01-2012, relatado pelo Exm.º Juiz Cons. Gabriel Catarino, no processo n.º 1876/06.3TBGDM.P1.S1, disponível na Internet – <http://www.dgsi.pt/jstj>

contrato-promessa de compra e venda celebrado com o mesmo.

Só nos casos em que a RAEM tenha abusado dos seus direitos (sic) de forma particularmente grave é que incorre na responsabilidade indemnizatória, o que, todavia, não se verifica no presente processo.

4. Do quantum indemnizatório:

A 1ª ré entende que, como o incumprimento contratual não é da sua responsabilidade, a restituição deve ser feita exclusivamente nos termos prescritos para o enriquecimento sem causa (art.º 784.º, n.º 1 do Código Civil).

Defende ainda que, mesmo assumindo que teve culpa no incumprimento do contrato, a indemnização pelo dobro do sinal é manifestamente excessiva e deve ser reduzida de acordo com o princípio da equidade.

Tendo sido atrás provado que a 1ª ré é responsável pelo incumprimento do contrato, não se pode aplicar aqui neste caso o disposto no artigo 784.º, n.º 1 do Código Civil para proceder à restituição nos termos prescritos para o enriquecimento sem causa.

Quanto ao quantum indemnizatório, o artigo 3.º do Código Civil dispõe que os tribunais só podem resolver segundo a equidade:

- a) Quando haja disposição legal que o permita;
- b) Quando haja acordo das partes e a relação jurídica não seja indisponível; ou
- c) Quando as partes tenham previamente convencionado o recurso à equidade, nos termos aplicáveis à cláusula compromissória.

O n.º 5 do artigo 436.º do Código Civil admite expressamente a aplicação, com as devidas adaptações, do disposto no artigo 801.º, permitindo assim ao tribunal reduzir equitativamente a cláusula penal indemnizatória, quando a considerar excessiva.

Portanto, devemos considerar as perdas efectivamente sofridas pelos autores — ou seja, o montante total que gastaram para adquirir a posição contratual em questão — a fim de determinar se é necessário proceder à redução de acordo com a equidade.

No caso em apreço, os autores pagaram ao antigo promitente-comprador a quantia de 2.356.000,00 dólares de Hong Kong (900.000 + 1.456.000) para adquirir a respectiva posição contratual de promitente-comprador.

Calculando os juros ao longo de oito anos (2012-2019) a uma taxa média anual de 3,5%, poderiam receber juros no valor de 659.680,00 dólares de Hong Kong, elevando o total para 3.015.680,00 dólares de Hong Kong.

A indemnização pelo dobro do sinal a pagar aos autores ascende a 2.292.000,00 dólares de Hong Kong (1.146.000 x 2), o que não excede o montante acima referido.

Daí que o Tribunal a quo decidiu bem ao não reduzir a quantia indemnizatória de acordo com a equidade, devendo ser mantida a decisão.”

3) – Voltando ao caso dos autos, uma leitura possível: ao contrário que se pretende defender, temos por certo que as quantias pagas pelos Autores à Ré a título de sinal, se fossem depositadas nas instituições bancárias, certamente eles receberão juros, facto este que temos por certo que os Autores deixaram de poder os receber, razão pela qual a Ré deve indemnizá-los por esta via.

(...)

4) - É de sublinhar que o julgamento segundo a equidade é sempre o produto de uma decisão humana que visará ordenar o problema perante um conjunto articulado de proposições objectivas, que se distingue do puro julgamento jurídico por apresentar menos preocupações sistemáticas e maiores empirismo e intuição. Portanto, a equidade não remete, de modo algum, para o simples entendimento pessoal do juiz ou para a sua íntima convicção, afastando-se decisivamente do puro arbítrio judicial, não

estando igualmente em causa, na decisão segundo o critério não normativo da equidade, uma apreciação intuitiva puramente individual, mas antes racional e objectivável. A racionalidade e a objectivação dessa apreciação pressupõe a aquisição da indispensável base de facto (Cfr. António Menezes Cordeiro, “A decisão segundo a equidade”, in o Direito, Ano 122, 1990, Abril-Junho, pág. 272, e Manuel Carneiro da Frada, “A equidade (ou justiça com coração): a propósito da decisão arbitral segundo a equidade, in Revista da Ordem dos Advogados, 2012, Ano 72, Vol. I, pág. 143, e os Acs. do STJ de 31.01.2012 (875/05) e 07.10.2010 (3515/03). Ou seja, no caso, deve existir factos assentes no sentido de que os Autores tivessem a possibilidade de vender, pelo menos, pelos valores por ele alegados e comprovados (ex. mediante contratos-promessa de compra e venda celebrados) a uma terceira pessoa concreta, o que não se encontra devidamente demonstrado por factualidade assente.

5) - (...)”.

*

Com base no raciocínio acima exposto, é concluir-se pela existência de 3 soluções possíveis:

1) – A solução defendida pelo Autor: no sentido de que como o preço pago por ele foi no valor de HK\$6.385,000.00, veio a pedir a restituição em dobro e dele deduz o valor que a Ré tinha pago ao **[Banco]** no valor de HK\$3,561,175.00. Ou seja, o Autor teria direito a receber uma quantia no valor de HK\$13,010,000.00 - HK\$3,561,175.00 = HK\$9,448,825.00.

2) – A 2ª solução é aquela que é defendida pela Ré, no sentido de que da quantia paga pelo Autor se deduz o valor devolvido pela Ré (depois de ela passar a ser cessionária dos créditos concedidos pelo **[Banco]**), é este valor a restituir pela Ré em dobro, ou seja, HK\$5,204,000.00 – HK\$3,561,175.00 = HK\$1,642,825.00 (X 2) (total: HK\$3,285,650.00)

3) – A 3ª solução é aquela que é ditada pelo Tribunal a quo, ou seja, no sentido de que HK\$5,204,000.00 X 2 – HK\$3,561,175.00 = HK\$6,846,825.00.

*

Relativamente à 1ª solução defendida pelo Autor, não é de a aceitar visto que:

a) – O preço referido no contrato-promessa não deve ser considerado como o preço “último” já que não sabia que, no momento da celebração do contrato-promessa, se o Autor iria pagar a totalidade do preço fixado para a aquisição da fracção autónoma em causa, ou iria pedir empréstimo bancário quando for notificado para outorgar a escritura pública de compra e venda, e o

acordo complementar de fls. 913 prevê como condição necessária de obter “desconto” do preço total antes da data da celebração do contrato prometido. E nesse documento, o Autor declarou que obteve tais descontos nos termos fixados nesse acordo, razão pela qual é de concluir pela correcta decisão proferida pelo Tribunal a quo neste ponto. Ou seja, é correcto fixar-se que o preço do imóvel em causa é HK\$5,204,000.00.

b) – Do mesmo modo, o valor declarado para efeitos de imposto de selo igualmente não pode ser entendido como valor de transacção entre as partes do contrato-promessa, já que este ponto se prende com a função do sinal: garantia de cumprimento das obrigações fixadas no acordo pelas partes e a respectiva sanção no caso de incumprimento, o que pressupõe a retenção efectiva da quantia (proveniente do promitente-comprador) pela promitente-vendedora, qualquer desconto implica a dedução das respectivas quantias do valor total.

c) – Quanto ao demais, remetemos para a análise feita por nós na parte respeitante à impugnação de factos levada a cabo pelo Autor.

*

Relativamente à 2ª solução, é uma leitura possível, mas ela é incompatível com as normas jurídicas reguladoras da situação em análise, posto que:

a) – É certo que a Ré veio a adquirir os créditos cedidos pelo **[Banco]** (que incluem todos os empréstimos bancários concedidos para adquirir as fracções autónomas do Edifício em causa), mas tal acordo de cessão de créditos só vinculam as partes, ou seja, só vinculam o **[Banco]** e a Ré, não é por causa deste acordo que a Ré passou a suceder a posição do Autor no contrato-promessa, assim, quando a Ré na qualidade de cessionária dos créditos procedeu à “remissão” da dívida que o Autor tinha com ela, é um comportamento solvente, porque já sabia que não é possível celebrar o respectivo contrato de compra e venda prometido, mas antes, ou seja, no período entre a data da obtenção do empréstimo bancário (fls. 79 e 80) em 29/04/2011 e a data da “remissão” da dívida (29/06/2018) (fls. 915 a 917), esta parte remanescente do fundo estava na “mão da Ré”, por isso esta tem de assumir a responsabilidade daí decorrente.

b) – Por outro lado, nesta 2ª solução não foi considerada ainda a parte respeitante aos eventuais “reembolsos” feitos pelo Autor depois de este contrair empréstimos bancários. Por isso a fórmula utilizada pela Ré acima referida não é justa nem correcta para acautelar o direito do promitente-comprador(Autor).

c) – Devia incluir-se, quer no contrato-promessa, quer no acordo complementar, uma cláusula que mencionou expressamente que só a 1ª prestação que era considerado sinal, o remanescente era considerado como antecipação do preço, mas nada isto foi feito. Nem se conseguiu afastar tal presunção de sinal durante a audiência de julgamento. Daí as consequências imputadas à Ré.

*

Relativamente à 3ª solução, globalmente analisados os argumentos invocados pelo Tribunal a quo, é de entender que a solução é correcta, quando se afirmou:

“O valor do sinal.

Quanto a esta questão divergem as partes quanto ao valor do sinal prestado que deve relevar para a decisão da indemnização a fixar. O autor entende que prevalece o valor estipulado como preço da compra e venda prometida. Por sua vez, a ré entende que prevalece o valor efectivamente entregue pelo promitente comprador.

Releva para a solução desta questão a consideração da vertente real do sinal. Se para decidir se a quantia entregue tem carácter de sinal relevou a vertente negocial ou obrigacional do sinal (a vontade negocial das partes ainda que presumida), agora releva a vertente real. Com efeito, nesta vertente, o sinal assume-se como uma coisa entregue e não já como o acordo ou a convenção de entrega de uma coisa¹⁹. É essa dimensão que deriva do texto da lei e da função do sinal, quer seja confirmatório de uma vontade negocial séria, quer seja penitencial e convencionado para o caso de arrependimento previsto na vontade negocial das partes, mas sempre garantístico e destinado a ter efeitos em sede de incumprimento, seja incumprimento lícito porque previsto e regulado pelas partes, seja ilícito. Com efeito, sempre a lei se refere ao sinal como a coisa entregue ou a quantia entregue (arts. 434º a 436º do CC).

O sinal é, pois, um elemento contratual real quoad constitutionem, sendo que só fica eficazmente constituído com o acto material de entrega da coisa por parte daquele que constitui o sinal (tradens) àquele que dele beneficia (accipiens). Para a existência de sinal não basta o acordo de vontades negociais reais ou presumidas no sentido da respectiva constituição. É necessária a entrega da coisa em que o sinal se materializa²⁰. Daqui deriva que só pode ser considerado sinal aquilo que foi efectivamente entregue, ainda que fosse acordado que deveria ser entregue a título de sinal coisa ou quantia superior. Com efeito, o sinal só desempenha eficazmente a sua função de garantia na medida em que é efectivamente entregue àquele que recebe a coisa que consubstancia

¹⁹ “É entendimento comum que o sinal consiste na coisa ou direito fungíveis .. entregue ... como garantia de cumprimento” – Professor Manuel Trigo, Lições de Direito das Obrigações, p. 144.

²⁰ Nuno Manuel Pinto Oliveira, Ensaio Sobre o Sinal, págs. 10 e 11.

o sinal. No fundo, um dos aspectos essenciais que distingue o sinal da cláusula penal é esta diferença estrutural, pois que esta última se restringe a uma convenção obrigando a uma prestação futura em caso de incumprimento, ao passo que o sinal, além de convenção, tem natureza real quoad constitutionem consubstanciada no acto de entrega.

Tendo em conta o teor dos pontos 29., 33., 35. e 36. dos factos provados, dir-se-á que o sinal tem também uma função de garantia, pelo que a quantia entregue e devolvida perde a referida função e só a quantia retida pela parte que recebe o sinal se mantém como garantia, pois o acordo de redução do preço (desconto) equivale a uma alteração consensual da convenção de sinal, alteração que as partes podem fazer livremente (art. 400º do CC).

O sinal que se encontra presentemente prestado no caso destes autos é pois constituído pela quantia efectivamente entregue pelos promitentes compradores à ré promitente-vendedora e que esta detém em seu poder - HKD5.204.000,00 (ponto 29, 33, 35 e 36 dos factos provados). Com efeito, o que acordou receber, que efectivamente recebeu e devolveu ou o que não chegou sequer a receber efectivamente não cumpre neste momento qualquer função de sinal²¹.

Ora, é de verificar-se que nesta parte, todas as questões levantadas pelas partes já foram objecto de reflexões e decisões por parte do Tribunal recorrido, nesta sede de recurso concluímos, em face da argumentação acima transcrita, que o Tribunal a quo fez uma análise ponderada dos factos e uma aplicação correcta das normas jurídicas aplicáveis, tendo proferido uma decisão conscienciosa e legalmente fundamentada, motivo pelo qual, ao abrigo do disposto no artigo 631º/5 do CPC, é de manter a decisão recorrida.

*

Face ao exposto, é de negar provimento aos recursos, respectivamente interposto pelo Autor e pela Ré, mantendo-se a decisão recorrida.

*

Síntese conclusiva:

I - A qualificação jurídica que as partes fazem dos factos a que cabe aplicar o Direito não vincula o tribunal (art. 567º do CPC), qualificação esta que determina o regime jurídico aplicável à relação contratual. No caso dos autos está em causa a aplicabilidade ou a inaplicabilidade da presunção legal de que é sinal toda a quantia entregue pelo promitente comprador ao promitente vendedor em cumprimento do

²¹ Em sentido algo diverso decidiu o acórdão do TSI nº 22/2024, de 9/5/2024, Relator: Dr. Ho Wai Neng, acessível em www.court.gov.mo.

contrato-promessa de compra e venda (art. 435º do CCM).

II - A qualificação do contrato tem essencialmente por base a vontade negocial das partes plasmada no clausulado concretamente acordado relativamente às prestações a que se pretenderam vincular. É feita por comparação ou subsunção, tendo em conta os elementos do concreto contrato a qualificar e os elementos dos diversos tipos contratuais.

III - A prestação característica do contrato-promessa é a celebração de outro contrato, o contrato prometido. As partes comprometem-se a celebrar outro contrato (art. 404º do CCM). Nos factos provados faz-se referência conclusiva à expressão “promessa de venda”. No entanto esta referência não é decisiva, pois que a qualificação do contrato é questão de direito e não de facto. Numa situação em que, tal como se detecta no caso dos autos, se desconhece a vontade real das partes e estas a exteriorizaram por escrito em termos moldáveis (porque se usam expressões diversas, tais como “contrato-promessa de compra e venda” “prometer comprar e prometida venda”, “promitente-vendedor” e “promitente-comprador”), a declaração das vontades negociais vale com o sentido que lhe atribuiria o normal declaratório colocado na posição do real declaratório (art. 228º do CCM).

IV - O sinal é um elemento eventual do conteúdo do negócio jurídico, sendo nesta perspectiva, em essência, uma estipulação contratual, uma cláusula negocial. Seja qual for a qualificação que lhe seja dada, o sinal é sempre também uma convenção das partes contratantes. Depende, pois, da existência de vontades negociais concordantes. Para se concluir se foi ou não estipulado sinal é necessário interpretar as declarações negociais das partes contratantes.

V - No caso do contrato-promessa de compra e venda, como ocorre na situação sub judice, a parte que se quiser prevalecer da existência de sinal beneficia da presunção legal inserta no art. 441º do CCM que diz que se presume “que tem carácter de sinal toda a quantia entregue pelo promitente-comprador ao promitente-vendedor, ainda que a título de antecipação ou princípio de pagamento do preço”. Ora, quem tem a seu favor uma presunção legal, está dispensado de provar o facto a que ela conduz, sendo a parte contrária que tem de provar o facto

contrário ao facto presumido (art. 343º, nºs 1 e 2 do CCM).

VI - O artigo 801º-1 do CCM manda 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...”, normativo este que rege directamente a cláusula penal, a pena convencionalizada pelas partes para sancionar o incumprimento. É aplicável ao sinal com as necessárias adaptações, sendo que o sinal, mesmo sendo confirmatório, também funciona, ainda que supletivamente, como pena aplicável ao incumprimento.

VII - É de sublinhar que o julgamento segundo a equidade é sempre o produto de uma decisão humana que visará ordenar o problema perante um conjunto articulado de proposições objectivas. A equidade não remete, de modo algum, para o simples entendimento pessoal do juiz ou para a sua íntima convicção, afastando-se decisivamente do puro arbítrio judicial, não estando igualmente em causa, na decisão segundo o critério não normativo da equidade, uma apreciação intuitiva puramente individual, mas antes racional e objectivável. A racionalidade e a objectivação dessa apreciação pressupõe a aquisição da indispensável base de facto.

VIII - Por regra, a indemnização fundada no incumprimento definitivo, que se cumula com a resolução, respeita apenas ao chamado interesse contratual negativo ou de confiança, visando colocar o credor prejudicado na situação em que estaria se não tivesse sido celebrado o contrato, e não naquela em que se acharia se o contrato tivesse sido cumprido. Nesta óptica, o regime de restituição do sinal em dobro em matéria de contrato-promessa pode classificar-se como um regime especial”; (cfr., fls. 1749-v a 1772).

Feito o relatório que antecede, e expostas as razões da decisão recorrida, apreciemos.

Pois bem, como provado está, a R., celebrou (cerca de) 3.020

contratos-promessa do **[Edifício]** – cfr., “facto n.º 16” – como o que nestes autos se discute, e várias foram as dezenas de acções com base nos mesmos propostas no Tribunal Judicial de Base, de cujas “decisões” o Tribunal de Segunda Instância e esta Instância já tiveram oportunidade de se pronunciar.

Com efeito, tanto a questão pelo (1º) A. colocada – do “*montante do sinal*” e, conseqüentemente, da sua reclamada “*indemnização*”, assim como as pela R. suscitadas quanto à sua “*impossibilidade jurídica de cumprimento do contrato*”, da “*qualificação do contrato*”, do “*quantum da indemnização*” e relativa à contagem dos “*juros*”, são questões sobre as quais este Tribunal de Última Instância já teve oportunidade de ponderar e emitir repetida e expressa pronúncia em sede de vários recursos cujas decisões já se encontram transitadas em julgado, e que, em nossa opinião, se mantêm inteiramente justas e válidas, podendo-se, aqui, citar, a título de exemplo, o Acórdão de 2026.03.20, (Proc. n.º 100/2024), cujo teor, em nome do “princípio da economia processual”, aqui se dá como integralmente reproduzido para efeitos da fundamentação da decisão que se irá adoptar a final, (e cuja cópia se irá juntar aos presentes autos).

E, isto dito, cabe então dizer que o mesmo sucede com as decisões in casu proferidas pelo Tribunal Judicial de Base e Tribunal de Segunda Instância, pois que são também ambas elas inteiramente coincidentes com o entendimento por este Tribunal de Última Instância assumido, (cfr., v.g., o referido Ac. de 2026.03.20, Proc. n.º 100/2024), pouco havendo a acrescentar ao que pelas referidas Instâncias recorridas decidido foi, e que, em síntese, para a “solução” a que chegaram, tiveram adequadamente em conta o “valor pelo (1º) A. efectivamente pago a R.” em sede do contrato – no montante de HKD\$5.204.000,00; cfr., resposta ao “quesito 9º”, referenciada como “facto n.º 36” – e, motivos não havendo para considerar verificado qualquer “dano excedente”, ou, igualmente, para se reduzir, equitativamente o valor da “indenização” assim obtida com base no cálculo efectuado com referência ao “dobro” do (dito valor tido como) “sinal”, perfeitamente justa e acertada foi a decisão de a tal montante tão só se deduzir a quantia de HKD\$3.561.175,00 que a R. pagou pelo (1º) A., assim se chegando ao decretado quantum de HKD\$6.846.825,00, (HKD\$5.204.000,00 X 2 – HKD\$3.561.175,00), e que, por se mostrar inteiramente correcto e em conformidade com o que temos entendido em situações análogas, aqui se

confirma, inclusivé, no que diz respeito aos “juros”, (pois que como se referiu, a solução adoptada constitui, igualmente, entendimento firme deste Tribunal de Última Instância).

Dest’arte, resolvidas que se nos apresentam ter ficado as questões trazidas à nossa apreciação, e outras, de conhecimento oficioso não existindo, resta deliberar como segue.

Decisão

4. Em face de tudo o que se deixou exposto, em conferência, acordam negar provimento aos recursos do (1º) A. (A) e da R. (“C”), confirmando-se, na íntegra, o Acórdão recorrido do Tribunal de Segunda Instância.

Custas pelos recorrentes.

Registe e notifique.

Oportunamente, e nada vindo aos autos, remetam-se os

mesmos ao T.J.B. com as baixas e averbamentos necessários.

Macau, aos 15 de Maio de 2026

Juízes: José Maria Dias Azedo (Relator)

Ho Wai Neng

Song Man Lei