

Processo n.º 56/2026

(Autos de recurso em matéria cível)

Relator: Fong Man Chong

Data: 29 de Abril de 2026

ASSUNTOS:

- Função do sinal no contrato-promessa de compra e venda e consequência de impossibilidade de cumprimento definitivo de prestação prometida

SUMÁRIO:

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 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 convencionada 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.

O Relator,

Fong Man Chong

Processo nº 56/2026

(Autos de recurso em matéria cível)

Data : 29 de Abril de 2026

Recorrente : **A, Limitada** (A 有限公司)

Recorrido : **B**

*

Acordam os Juízes do Tribunal de Segunda Instância da RAEM:

I - RELATÓRIO

A, Limitada (A 有限公司), Recorrente, devidamente identificada nos autos, discordando da sentença proferida pelo Tribunal de primeira instância, datada de 30/06/2025, veio, em 24/07/2025, recorrer para este TSI com os fundamentos constantes de fls. 1859 a 1874, tendo formulado as seguintes conclusões:

I

1. Constitui objecto do presente Recurso a, aliás, douta sentença do Tribunal Judicial de Base, que julgou parcialmente procedente a presente acção e condenou a Recorrente no pagamento de uma indemnização ao Recorrido, no montante global de MOP2.448.000,00.

II

2. Ocorreu uma impossibilidade jurídica superveniente e definitiva do

cumprimento do contrato em discussão nos presentes autos mas tal impossibilidade não é imputável à Recorrente, pelo que se afigura que a indemnização se pautará pelas regras do instituto do enriquecimento sem causa.

3. A Recorrente junta às presentes Alegações um Parecer Jurídico da autoria do Insígne Professor Doutor António Menezes Cordeiro, ilustrativo do que acabou de se referir, conforme vem referido nas conclusões constantes de páginas 73 e 74.

4. A Recorrente actuou diligentemente, não violou qualquer dever de cuidado e promoveu todas as diligencias necessárias ao bom cumprimento do contrato aqui em discussão, no entanto, diversas impossibilidades temporárias de aproveitamento do terreno imputáveis à actuação dos serviços da RAEM paralisaram o início da construção.

5. Tais factos estão provados e começaram por ocorrer ainda antes da celebração do contrato em causa, não deixando, porém e ressalvado diverso entendimento de ser relevantes para a boa decisão da causa.

6. É que o contrato aqui em discussão e que foi celebrado em 28/04/2011, está inelutavelmente ligado, interdependente, mesmo, do contrato de concessão celebrado entre a Recorrente e a RAEM, uma vez que o objecto do contrato de concessão consistia no aproveitamento do terreno para a construção de um empreendimento imobiliário constituído por 18 torres para habitação e comércio, onde se incluía a fracção autónoma objecto do contrato em apreço.

7. Ora, se antes da celebração do contrato ocorreram factos que interferiram com o prazo de aproveitamento do terreno concessionado, paralisando-o por diversos anos e, conseqüentemente, paralisando a construção da fracção autónoma adquirida pelo Recorrido, julgamos não poder dizer-se que estes factos são irrelevantes para a boa decisão da causa.

8. Neste plano, é relevante que a DSSOPT tenha permanecido inerte e sem emitir qualquer decisão relativamente ao plano de consulta e ao projecto parcial de arquitectura, apresentados pela Recorrente em Abril e Maio de 2008, vácuo que

permaneceu até 9 de Abril de 2010, quando a DSSOPT finalmente descartou estes requerimentos de Abril e Maio de 2008, no ponto nº 42 do Ofício de 09/04/2010.

9. Foram cerca de 2 anos do prazo de aproveitamento de 8 anos, inesperadamente perdidos.

10. Também não era previsível que após a apresentação do projecto global de arquitectura em Outubro de 2009, a DSSOPT emitisse uma Planta de Alinhamento Oficial em Fevereiro de 2010, donde constava um novo condicionamento urbanístico atinente à observância de uma distância mínima entre cada torre, do qual veio a desisitir em 07/01/2011.

11. Foi quase um ano perdido e não por causa da Recorrente, mas da DSSOPT.

12. Também não era previsível que ao aprovar o projecto global de arquitectura em 30/12/2010, a DSSOPT fizesse depender a emissão de qualquer licença, da apresentação e aprovação de um Relatório ambiental pela DSPA, como infelizmente o fez.

13. Mas mais! Era absolutamente imprevisível que, após a aprovação incondicional do projecto em 30/12/2010, tal licença ainda demorasse cerca de 3 anos a ser emitida, o que sucedeu apenas em 02/01/2014.

14. De tal modo que o próprio Tribunal de Segunda Instância, no Acórdão proferido em 19 de Outubro de 2017 assim o afirmou e, mais recentemente, o confirmou (pág. 51 do Acórdão TSI de 30 de Abril de 2025, Processo nº 49/2025).

15. Não cabe a um operador económico, por mais diligente que seja (e basta-lhe ser normalmente diligente) adivinhar o que de pior possa suceder.

16. 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*.

17. 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 insigne Professor Fernando Alves Correia, págs 94 e 96).

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

III

19. 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.

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

21. 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).

22. 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".

23. 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.

24. 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.

25. Relativamente ao elemento histórico subjacente ao contrato em causa, há a destacar que foi celebrado 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.

26. 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".

27. Relativamente ao elemento teleológico, o fim do negócio tido em vista pelas partes era o de, para o Recorrido, conseguir 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.

28. 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.

29. 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.

IV

30. 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."

31. 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.

32. No caso vertente, ficou provado que a Recorrente recebeu por conta do contrato em apreço a quantia total de HKD1.224.000,00 sendo, portanto, esse o valor que a Recorrente deve restituir ao Recorrido.

Subsidiariamente,

33. Face à prova dos Quesitos 57º a 60º da douta Base Instrutória, o Governo proporcionou ao Recorrido uma fracção autónoma pelo mesmo preço e nas mesmas condições da fracção que adquiriu à Recorrente.

34. Nos termos do artigo 558º/1 do Código Civil, tem este benefício que ser levado em conta no cálculo da indemnização.

35. Assim, salvo melhor opinião, o valor da condenação do pagamento do sinal em dobro constitui uma quantia manifestamente excessiva a pagar ao Recorrido, porque ele já vai receber este'outro benefício tendo por base a mesma fonte de obrigação de indemnizar.

36. Na prática, o Recorrido acabou por receber duas indemnizações: uma, em numerário, equi valente ao dobro do sinal, e outra, em espécie, nomeadamente, uma fracção autónoma nas condições previstas para a habitação por troca.

37. Afigura-se, pois, em conclusão, que se verificam todos os pressupostos para, subsidiariamente, poder proferir-se uma Decisão com base na equidade, ao abrigo do disposto nos artigos 436º/5 e 801º/1 do CC.

38. Uma decisão prudente e equilibrada seria, na óptica da Recorrente, a de se fixar um quantum indemnizatório global correspondente ao montante que a Recorrente deve restituir ao Recorrido a título de enriquecimento sem causa, HKD1.224.000,00, acrescido de uma compensação de HKD612.000,00, correspondente a cerca de 50% desse mesmo valor, tudo no total de HKD1.836.000,00, equivalentes a cerca de MOP1.891.080,00.

39. Quanto aos respectivos juros de mora, afigura-se que a sua contagem teria início com a data da sentença até integral pagamento, posto que só com a sua prolação a obrigação da Recorrente se tornaria líquida.

40. Ressalvado diverso entendimento, a dita decisão recorrida incorre na violação dos artigos 228º, 229º, 230º, 435º, 436º, 467º, 473º/1, 556º, 558º/1, 560º/5, 779º/1, 784º/1, 795º e 801º do Código Civil.

Nestes termos e nos mais de direito aplicável, sempre com o mui douto suprimento de V. Exas., deve o presente Recurso ser julgado procedente, com as legais consequências, assim se fazendo, serenamente, Justiça.

*

Corridos os vistos legais, cumpre analisar e decidir.

* * *

II - PRESSUPOSTOS PROCESSUAIS

Este Tribunal é o competente em razão da nacionalidade, matéria e hierarquia.

O processo é o próprio e não há nulidades.

As partes gozam de personalidade e capacidade judiciária e são dotadas de legitimidade *“ad causam”*.

Não há exceções ou questões prévias que obstem ao conhecimento do mérito da causa.

* * *

III – FACTOS ASSENTES:

A sentença recorrida deu por assente a seguinte factualidade:

已確定事實:

1. A Ré é uma sociedade constituída em Macau, que tem por objecto a exploração do comércio de importação e exportação, no exercício da actividade de agente comercial e de transportes, na indústria de vestuário, fiação, tecelagem e malhas,

tinturaria e impressão, no fabrico de bordados, e ainda na actividade de fomento predial e na construção e reparação de edifícios (Documento 1). (alínea A) dos factos assentes)

2. No exercício da sua actividade comercial, a Ré, na qualidade de concessionária por arrendamento do Lote P, s/n, sito em Macau, na zona da Areia Preta, promoveu a construção de um empreendimento residencial constituído por 18 torres, a que daria o nome de "C" . (alínea B) dos factos assentes)

3. No dia 29 de Abril de 2011, o Autor celebrou com a Ré o contrato em discussão nos presentes autos o qual tem o objecto a fracção autónoma XX, XX.º andar XX, do Bloco XX, do Lote P, s/n, destinada a habitação, do prédio a construir em Macau, na zona da Areia Preta, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 2XXX0 (Documento 2, que se dá por integralmente reproduzido). (alínea C) dos factos assentes)

4. O preço acordado foi de HKD4,080,000.00, a pagar em dois momentos:

a. HKD1,224,000.00 pagos na data da celebração do contrato;

b. HKD2,856,000,000.00 a pagar no prazo de 7 dias a contar da emissão da licença de utilização pela DSSOPT, com ou sem crédito bancário. (alínea D) dos factos assentes)

5. A Ré comprometeu-se, na cláusula 10.ª do contrato-promessa, a entregar a fracção autónoma no prazo de 1200 dias úteis de sol ao Autor, o que exclui os Domingos, feriados e dias de chuva, contados a partir da conclusão das obras de cobertura do 1.º piso; caso o prazo não fosse cumprido, a Ré pagaria ao Autor juros de mora, calculados à taxa de juros das contas-poupança praticada pelos bancos, sobre o montante já recebido a título de princípio de pagamento. (alínea E) dos factos assentes)

6. Acordaram ainda as partes, na cláusula 27.ª do contrato, na aplicação da lei vigente em Macau. (alínea F) dos factos assentes)

7. O Autor pagou à Ré, em 28 de Abril de 2011, por conta do contrato em discussão nos presentes autos, a quantia total de HKD1,224,000.00, quantia essa que foi imputadas ao referido contrato a título de sinal e princípio de pagamento do preço (Documento 3). (alínea G) dos factos assentes)

8. A fracção XX, melhor identificada na alínea C) pelo Autor, integra-se no empreendimento designado "C" , que vem sofrendo as vicissitudes que a imprensa repetidamente tem divulgado e que tem ocupado os tribunais da RAEM. (alínea H) dos factos assentes)

9. Assim, por Despacho n.º 160/SATOP/90, publicado no 2.º Suplemento ao

n.º 52 do Boletim Oficial, de 26 de Dezembro de 1990, alterado pelo Despacho n.º 107/SATOP/91, publicado no BO, n.º 26, de 1/07/1991, foi concedido à Ré o terreno, a resgatar ao mar, com a área de 60,782m², constituído por 3 lotes com a designação de Lote "O" , para fins habitacionais, Lote "S" para fins habitacionais e Lote "Pa" para fins industriais. (alínea I) dos factos assentes)

10.De acordo com a cláusula 2.^a, n.º 1, dos termos da concessão fixados naquele despacho, o prazo de concessão foi fixado em 25 anos, contados a partir da outorga da escritura pública do contrato. (alínea J) dos factos assentes)

11.De acordo com a cláusula 2.^a, n.º 2, mais se previu que *"O prazo do arrendamento fixado no número anterior poderá, nos termos da legislação aplicável e mediante condições a acordar, ser sucessivamente renovado até 19 de Dezembro de 2049"* . (alínea K) dos factos assentes)

12.Por Despacho n.º 123/SATOP/93, publicado na II Série do Boletim Oficial n.º 35, de 1 de Setembro de 1993, e nos termos que já tinham sido previstos no Despacho n.º 160/SATOP/90, foi à Ré concedida a parcela de terreno designada por "Pb" destinada a ser anexada à parcela "Pa" , constituindo um lote único com a área global de 67.536m² e destinava-se a viabilizar o projecto de instalação de um "complexo industrial" . (alínea L) dos factos assentes)

13.Através desta revisão o prazo global de aproveitamento do terreno foi prorrogado até 26 de Dezembro de 2000. (alínea M) dos factos assentes)

14.As parcelas "Pa" e "Pb" foram anexadas e o respectivo terreno passou a estar descrito sob o n.º 2XXX0 do Livro XX, com a designação de Lote "P" . (alínea N) dos factos assentes)

15.O "complexo industrial" foi construído no lote "P" e entrou em funcionamento, tendo as entidades competentes emitido as respectivas licenças. (alínea O) dos factos assentes)

16.O lote O foi aproveitado com a construção de um edifício em regime de propriedade horizontal, constituído por um pódio com 3 pisos sobre o qual assentam 6 torres com 29 pisos cada, afecto às finalidades de habitação, comércio, estacionamento e jardim. (alínea P) dos factos assentes)

17.Com vista a aferir da viabilidade da alteração da finalidade e aproveitamento, a Ré apresentou em 10/09/2004 um Estudo Prévio junto da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) (T-4803), seguido de um

estudo prévio complementar apresentado junto da mesma entidade em 15/12/2004 (T-6451). (alínea Q) dos factos assentes)

18. Por Despacho n.º 19/2006, do Secretário para os Transportes e Obras Públicas publicado no Boletim Oficial da RAEM n.º 9, II Série, de 1 de Março de 2006, foi “parcialmente revista, nos termos e condições do contrato em anexo, a concessão, por arrendamento, do terreno com a área global de 91.273m², constituído por 3 lotes designado por “O” , “P” e “S” , situado nos Novos Aterros da Areia Preta (NATAP)” - a seguir abreviadamente “revisão de 2006” . (alínea R) dos factos assentes)

19. Esclareceu-se, no ponto n.º 4 dos termos e condições do contrato integrantes do Anexo ao despacho que: *“...a concessionária pretende alterar a finalidade do lote “P” de indústria para comércio e habitação, alegando prejuízos financeiros com a fábrica de têxtil aí instalada, devido à abolição das quotas de exportação dos produtos têxteis, o que levou à perda gradual de competitividade desta indústria de Macau, agravada, no caso concreto, pela suspensão do funcionamento da fábrica no período nocturno, para não prejudicar a tranquilidade dos residentes das imediações, e invocando ainda razões que se prendem com o futuro desenvolvimento daquela zona da cidade e a crescente procura de habitação”* . (alínea S) dos factos assentes)

20. Nos termos do n.º 5 dos termos e condições do contrato que constam do Anexo ao Despacho n.º 19/2006, constituía condição para a revisão do contrato o facto de, no âmbito da análise anteriormente efectuada ao estudo prévio, se ter verificado que o mesmo era passível de aprovação. (alínea T) dos factos assentes)

21. Pelo referido Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 19/2006, publicado no Boletim Oficial da RAEM, n.º 9, II Série, de 1 de Março de 2006, tendo em conta o Estudo Prévio de 2005 e as PAOs de 2004 e 2005, foi acordada a alteração de finalidade e o reaproveitamento do lote “P” , com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, constituído por um pódio com 5 pisos, sobre o qual assentam 18 torres com 47 pisos cada uma, afectado às seguintes finalidades e áreas brutas de construção (cfr. a redacção conferida à cláusula 3.ª, n.º 2.3, do contrato de concessão de arrendamento pelo n.º 3 do artigo 1.º dos termos e condições do contrato constantes do Anexo ao Despacho n.º 19/2006): - Habitação: 599.730m² - Comércio: 100.000m² - Estacionamento: 116.400m² - Área livre: 50.600m². (alínea U) dos factos assentes)

22. Por força desta revisão, o terreno do contrato de concessão passou a ser de 105.437m², constituído pelos lotes O, P, S e V, este com a área de 13.699 m². (alínea V) dos factos assentes)

23. Não obstante o aproveitamento ter sofrido uma alteração total, a cláusula 2.^a do contrato de concessão de terras manteve-se inalterada, seja quanto ao respectivo n.º 1 (prazo de 25 anos), seja quanto ao respectivo n.º 2 (sucessivamente renovável, nos termos da legislação aplicável e mediante condições a acordar, até 19 de Dezembro de 2049). (alínea W) dos factos assentes)

24. Com efeito, o complexo industrial anteriormente existente foi demolido e substituído pelo reaproveitamento com o novo complexo habitacional, com comércio e estacionamento. (alínea X) dos factos assentes)

25. O prazo de aproveitamento foi acordado em 96 meses contados a partir da data da publicação no Boletim Oficial do despacho que titulasse a referida revisão (cfr. artigo 2.º do Anexo ao Despacho n.º 19/2006). (alínea Y) dos factos assentes)

26. A alteração de finalidade e aproveitamento ocorreu a 1 de Março de 2006, pelo que, na realidade, a Ré teria cerca de 9 anos e 9 meses para concluir a obra de construção nas referidas 18 torres. (alínea Z) dos factos assentes)

27. Após sucessivos pareceres e exigências da DSPA e consequentes apresentações de estudos de impacto ambiental por parte da Ré, foi o projecto definitivamente aprovado em 29/08/2013. (alínea AA) dos factos assentes)

28. Em 24/10/2013 a Ré requereu junto da DSSOPT a emissão de licença para as obras de fundações, que foi emitida em 2/01/2014. (alínea BB) dos factos assentes)

29. Em 15/01/2014 e 30/01/2014, a Ré apresentou o pedido de prorrogação do prazo de aproveitamento, fundamentando esse requerimento com o facto de, por razões que não lhe são imputáveis, não ter podido até então proceder ao aproveitamento contratado. (alínea CC) dos factos assentes)

30. Em 4/06/2014, a Ré voltou a requerer a prorrogação do prazo de aproveitamento. (alínea DD) dos factos assentes)

31. Em 26/06/2014, a Comissão de terras emitiu a seguinte pronúncia:

*“Proc. n.º 18/2014 - Respeitante ao pedido feito pela **A, Limitada**, de prorrogação do prazo de aproveitamento do terreno concedido, por arrendamento, com a área global de 105 437m², situado na península de Macau, nos Novos Aterros da Areia Preta (NATAP), constituído por 4 lotes, designados*

por «O», «P», «S» e «V», titulado pelo Despacho n.º 160/SATOP/90, revisto pelos Despachos n.ºs 123/SATOP/93, 123/SATOP/99 e pelos Despachos do Secretário para os Transportes e Obras Públicas (SOPT) n.ºs 19/2006 e 30/2011.

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

Emissão de parecer sobre o processo.

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

Nestas circunstâncias, propõe que a situação real do processo, anteriormente descrita, seja tida em consideração na decisão final que recair sobre o pedido, nomeadamente o conteúdo da carta da concessionária.”

tudo conforme doc. junto aos autos cujo teor se dá por reproduzido. (alínea EE) dos factos assentes)

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

*“Proc. n.º 18/2014 - a **A, Limitada**, pediu prorrogar o prazo de aproveitamento dum terreno concedido por arrendamento, situado na península de Macau, nos NATAP, constituído pelos lotes designados por “O”, “P”, “S” e “V”, com área total de 105.437m², cujo contrato de concessão é titulado por despacho n.º 160/SATOP/90, modificado por despacho n.º 123/SATOP/93, despacho n.º 123/SATOP/99, despachos n.º 19/2006 e n.º 30/2011 do Secretário para os Transportes e Obras Públicas. Como não se observou o prazo de aproveitamento do lote “P”, propõe-se considerar a situação real do lote “P”, nomeadamente o teor da carta da concessionária, para tomar a decisão final.*

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

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

Analisado o parecer da Comissão de Terras e ponderando os 17º a 21º pontos desse parecer e a carta da concessionária constante do 24º ponto, nomeadamente o teor do ponto 24.4, concordo, em princípio, com os pontos 14.2 e 14.3 da informação n.º 090/DSODEP/2014 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, isto é, prorrogar o prazo de aproveitamento até 25 de Dezembro de 2015 e aplicar a multa no montante de MOP\$180,000.00, pressupondo que a Sociedade concessionária aceite previamente por escrito as seguintes condições, para garantir interesses públicos:

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

2. Se não mais lhe for concedido o terreno, a Sociedade concessionária não pode pedir à RAEM qualquer indemnização ou compensação.”

tudo conforme doc. junto aos autos cujo teor se dá por reproduzido. (alínea

FF) dos factos assentes)

33.Em 15/07/2014, sobre este parecer, o Chefe do Executivo despachou: "Concordo" . (alínea GG) dos factos assentes)

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

" 1. Nos termos da cláusula n.º 2 do contrato de concessão de terreno revisto pelo Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 19/2006, o prazo de aproveitamento do terreno já ficou caduco aos 28 de Fevereiro de 2014; no entanto, nos termos do art.º 2.º do Despacho n.º 160/SATOP/90, o prazo de arrendamento do terreno vai acabar aos 25 de Dezembro de 2015.

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

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

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

RAEM.

3. Nestes termos, avisa-se a vossa empresa para entregar a promessa escrita acima mencionada, para ser transferida à Comissão de Terras para acompanhar, a fim de emitir a guia do pagamento da multa.”

tudo conforme doc. junto aos autos cujo teor se dá por reproduzido. (alínea HH) dos factos assentes)

35.A Ré concordou em pagar a multa de MOP180.000,00. (alínea II) dos factos assentes)

36.Em 4/08/2014, a Ré comunicou ao Director dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes que aceitava os referidos dois compromissos. (alínea JJ) dos factos assentes)

37.Em 27/11/2015, a Ré apresentou ao Chefe do Executivo o pedido de prorrogação dos prazos de aproveitamento e de concessão por período não inferior a 60 meses, contados a partir de 26/12/2015. (alínea KK) dos factos assentes)

38.Em 30/11/2015, o Chefe do Executivo concordou com os pareceres que lhe foram colocados à consideração, cujo sentido era de indeferir o pedido de prorrogação com fundamento em que, impedindo a Lei n.º 10/2013 a renovação de concessões provisórias, não podia ser autorizada a prorrogação do prazo de aproveitamento. (alínea LL) dos factos assentes)

39.Em 21/01/2016, a Comissão de Terras emitiu o parecer n.º 9/2016, cujo ponto 50 apresenta o seguinte teor: *“(...) esta Comissão, após ter analisado o processo, considera que a concessão provisória em apreço se encontra já caducada pelo facto de ter expirado em 25 de Dezembro de 2015 o prazo de arrendamento, de 25 anos, fixado na cláusula segunda do contrato (caducidade preclusiva). Com efeito, de acordo com o artigo 44.º da Lei n.º 10/2013 (Lei de terras), aplicável ao caso vertente por força do disposto nos seus artigos 212.º e 215.º, a concessão por arrendamento é inicialmente dada a título provisório e só se converte em definitiva se, no decurso do prazo fixado, forem cumpridas as cláusulas de aproveitamento previamente estabelecidas e o terreno estiver demarcado definitivamente (vide ainda artigos 130.º e 131.º). Findo o seu prazo de vigência, as concessões provisórias não podem ser renovadas, a não ser no caso previsto no n.º 2 do artigo 48.º da Lei de terras, conforme estabelece o n.º 1 do mesmo preceito legal, operando-se a caducidade por força da verificação daquele facto (decurso do prazo de arrendamento). De igual modo, resultava da Lei n.º 6/80/M, de 5*

*de Julho (Lei de terras anterior), que no caso da concessão revestir natureza provisória em virtude do terreno não se encontrar aproveitado (cfr. artigos 49.º, 132.º e 133.º), não era possível operar a sua renovação por períodos sucessivos de dez anos porquanto a figura da renovação prevista no n.º 1 do artigo 55.º era aplicável apenas às concessões definitivas. Apesar da caducidade operar de forma automática e directa, para tornar a situação jurídica certa e incontestada e, portanto, eliminar a insegurança jurídica sobre a extinção não do direito resultante da concessão, deve a mesma (caducidade) ser declarada, conforme decorre do disposto no corpo do artigo 167.º da Lei n.º 10/2013. Nestas circunstâncias, esta Comissão nada tem a opor à declaração de caducidade da concessão por arrendamento e com dispensa de hasta pública, do terreno situado na península de Macau, nos Novos Aterros da Areia Preta (NATAP), designado por lote "P", com a área de 68 001m², a favor da **A, Limitada**, cuja concessão titulada pelo Despacho n.º 160/SATOP/90, revista pelos Despachos n.ºs 123/SATOP/93, 123/SATOP/99 e pelos Despachos do STOP n.ºs 19/2006 e 30/2011, pelo decurso do prazo de arrendamento, perdendo a concessionária a favor da RAEM todas as prestações do prémio e os respectivos juros já pagos, nos termos do disposto no artigo 13.º do Regulamento Administrativo n.º 16/2004." (alínea MM) dos factos assentes)*

40. Em 22/01/2016, o Secretário para os Transportes e Obras Públicas emitiu parecer favorável à declaração de caducidade da concessão do terreno pelo decurso do prazo de arrendamento. (alínea NN) dos factos assentes)

41. Em 26/01/2016, o Chefe do Executivo proferiu o seguinte despacho:
"Concordo, pelo que declaro a caducidade da concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, a que se refere o Processo n.º 2/2016 da Comissão de Terras, nos termos e com os fundamentos do Parecer do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, de 22 de Janeiro de 2016, os quais fazem parte integrante do presente despacho." (alínea OO) dos factos assentes)

42. A Ré interpôs recurso contencioso de anulação do despacho de 26/01/2016, do Chefe do Executivo para o Tribunal de Segunda Instância. (alínea PP) dos factos assentes)

43. Por acórdão de 19/10/2017, o Tribunal de Segunda Instância negou provimento ao recurso. (alínea QQ) dos factos assentes)

44. Deste acórdão interpôs a Ré recurso jurisdicional para o Tribunal de Última Instância, ao qual, por acórdão de 23/05/2018, proferido no referido Processo n.º 7/2018,

foi negado provimento. (alínea RR) dos factos assentes)

45.O acórdão do Tribunal de Última Instância já transitou em julgado. (alínea SS) dos factos assentes)

46.Na sequência do acórdão do Tribunal de Última Instância, o Governo da RAEM anunciou, em 23/05/2018, os seus planos para o lote P, os quais passam por (i) recuperar o terreno; (ii) aproveitar o terreno para construir habitação de alojamento temporário durante a renovação urbana, habitação, comércio, instalações públicas e sociais, incluindo mercado, centro de saúde, centro de idosos e jardim-de-infância; (iii) vender algumas fracções aos compradores de fracções no edifício "C" (Documento 8). (alínea TT) dos factos assentes)

47.A área da fracção XX melhor identificada na Alínea C) pela Ré era de 78.8200m². (alínea UU) dos factos assentes)

48.A Ré era concessionária do Lote "P" , situado nos Novos Aterros da Zona da Areia Preta, onde estava prevista a construção de um prédio em regime de propriedade horizontal, designado por "C" , conforme contrato de concessão titulado pelo Despacho n.º 160/SATOP/1990, publicado no 2.º Suplemento ao n.º 52 do Boletim Oficial, de 26 de Dezembro de 1990 (artigo 28.º e doc. 2). (alínea VV) dos factos assentes)

49.O referido contrato de concessão foi revisto em 1/3/2006 e conforme resulta do anexo ao Despacho n.º 19/2006 do STOP, publicado na II Série do Boletim Oficial n.º 9, de Março de 2006, o reaproveitamento do terreno do Lote "P" abrangia a construção do prédio atrás citado, compreendendo 18 torres habitacionais, com 47 pisos cada, assentes num pódio de 5 pisos, havendo ainda áreas significativas para comércio e estacionamento de automóveis e motociclos, tal como resulta do doc. 3 que ora se junta e que se dá integralmente reproduzido (artigo 29.º). (alínea WW) dos factos assentes)

50.O prazo de aproveitamento foi acordado em 96 meses (artigo 30.º e doc. 2). (alínea XX) dos factos assentes)

51.Nos termos da cláusula 5ª/7 do contrato de concessão inicial, titulado pelo Despacho n.º 160/SATOP/90, a DSSOPT dispunha de um prazo de 60 dias para, obrigatoriamente, se pronunciar sobre os requerimentos da Ré, no âmbito da marcha do respectivo processo (artigo 31-g) e doc. 2). (alínea YY) dos factos assentes)

52.A Ré apresentou, em 10/09/2004, um Estudo Prévio junto da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) (T- 4803), complementado

em 15/12/2004 que serviu de base para o cálculo do prémio devido pela revisão do contrato de concessão - artigo 31.º-c e docs. 6 e 7. (alínea ZZ) dos factos assentes)

53.O Estudo Prévio foi aprovado pela DSSOPT em 21/01/2005, por Ofício com o nº 747/DURDEP/2005 (artigo 31.º-d, doc. 8). (alínea AAA) dos factos assentes)

54.A DSSOPT emitiu três Plantas Oficiais de Alinhamento (PAOs), uma em 23/12/2004, outra em 23/02/2005 e a terceira em 11/05/2007 (cfr. artigos 31.º-a, 33.º e 52.º e docs. 4, 5 e 9). (alínea BBB) dos factos assentes)

55.Em 29/04/2008, a Ré apresentou o Plano de Consulta (Recibo de entrada nº T-3040) – artigo 34.º e doc. 10. (alínea CCC) dos factos assentes)

56.Em 06/05/2008, a Ré apresentou o projecto parcial de arquitectura (Talão nº T-3163) – artigo 35.º e doc. 11. (alínea DDD) dos factos assentes)

57.Em 22/10/2009, a Ré apresentou o projecto global de arquitectura à DSSOPT Talão 7191/2009) - artigo 39.º, in fine e doc. 12. (alínea EEE) dos factos assentes)

58.Em 23/02/2010, a DSSOPT emitiu nova PAO, cujo teor aqui se dá por reproduzido (artigo 41.º e doc. 13). (alínea FFF) dos factos assentes)

59.Em 09/04/2010, DSSOPT “sugeri” à Ré a alteração do projecto de 22/10/2009, com introdução de novo “layout” das torres, para obedecer à distância mínima de afastamento de 1/6 da altura da torre mais alta, através do Ofício nº 4427/DURDEP/2010, tudo conforme doc. junto aos autos cujo teor se dá por reproduzido (artigo 42.º e doc. 14, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido). (alínea GGG) dos factos assentes)

60.Em resposta, em 03/06/2010, a Ré incorporou no projecto de 22/10/2009 as exigências obrigatórias da DSSOPT e não acolheu o número 6 do ofício de 09/04/2010 que constituía mera sugestão da DSSOPT no sentido de contemplar o referido afastamento mínimo entre as torres equivalente a 1/6 da altura da torre mais alta (T-5291) (artigo 49.º e doc. 15). (alínea HHH) dos factos assentes)

61.Em 30/12/10, a DSSOPT aprovou o projecto de arquitectura que tinha sido apresentado pela Ré, em 22/10/2009 (Ofício nº 318/DURDEP/2011, de 07/01/2011), com as alterações técnicas de pormenor introduzidas em 03/06/2010, sem o sugerido afastamento mínimo de 1/6, tudo conforme doc. junto aos autos cujo teor se dá por reproduzido (artigo 50.º, doc. 16). (alínea III) dos factos assentes)

62.Tal decisão foi notificada à Ré por ofício de 07/01/2011 (artigo 52.º - doc. 16), tudo conforme doc. junto aos autos cujo teor se dá por reproduzido. (alínea JJJ) dos

factos assentes)

63.Em 11/05/2011, a Ré apresentou os relatórios de circulação de ar e de impacto ambiental (1.ª relatório) (T-5205/2011) – artigo 61.º e doc. 17. (alínea KKK) dos factos assentes)

64.A DSPA elaborou um parecer, em 21/06/2011, que apenas foi notificado à Ré, em 04/10/2011 (ofício com referência n.º 11599/DURDEP/2011, que aqui se dá por integralmente reproduzido, onde formulou numerosas exigências adicionais, nomeadamente:

- A observância das Guidelines da DSPA, emitidas na altura, para a preparação de relatórios;

■ A obtenção do parecer da Autoridade de Aviação Civil sobre a altura do empreendimento;

■ 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 (artigos 62.º, 63.º e 65.º - doc. 18).

tudo conforme doc. junto aos autos cujo teor se dá por reproduzido. (alínea LLL) dos factos assentes)

65.E exigiu ainda uma 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) (artigo 66.º - doc. 18). (alínea MMM) dos factos assentes)

66.A resposta a essas novas exigências exigiu a preparação de um segundo relatório de avaliação do impacte ambiental, o qual foi apresentado pela Ré, em 19/04/2012 (T-4242/2012) – artigos 68.º e 69.º - doc. 19. (alínea NNN) dos factos

assentes)

67.Em 31/08/2012, foi apresentado o terceiro relatório de avaliação do impacte ambiental (artigo 73.º - doc. 21). (alínea OOO) dos factos assentes)

68.A DSPA emitiu outro parecer sobre este novo relatório de avaliação do impacte ambiental em 16/10/2012, mas este parecer apenas foi notificado à Ré cerca de quatro meses depois do requerimento da Ré, em 28/12/2012 (Ofício nº 13023/DURDEP/2012), tudo conforme doc. junto aos autos cujo teor se dá por reproduzido (artigos 74.º e 75.º - doc. 22). (alínea PPP) dos factos assentes)

69.Neste parecer, a DSPA voltou a formular novas exigências, designadamente a avaliação do impacto das poeiras resultantes dos trabalhos de construção (partículas em suspensão), maior distância entre as torres do lote P e a ETAR, sem, no entanto, especificar qual a distância aconselhável que devia ser observada (artigo 77.º - doc. 22). (alínea QQQ) dos factos assentes)

70.E o Departamento de Planeamento Urbanístico da DSSOPT ("DPU") exigiu, com muitos meses de atraso, que no estudo sobre a circulação de ar, inclísse uma "Simulação Informática" , exigência não mencionada no ofício de 07/01/2011 (artigo 79.º - doc. 22). (alínea RRR) dos factos assentes)

71.Em 15/03/2013, a Ré apresentou um quarto relatório de avaliação do impacte ambiental (T-3953/2013) (artigo 81.º - doc. 23). (alínea SSS) dos factos assentes)

72.Em 03/05/2013, a DSPA emitiu o seu parecer sobre este quarto relatório de avaliação do impacto ambiental – cfr. Ofício nº 1545/071/DAMA/DPAA/2013, tudo conforme doc. junto aos autos cujo teor se dá por reproduzido (artigo 83.º - doc. 24). (alínea TTT) dos factos assentes)

73.Nesse parecer são formuladas exigências adicionais quanto ao conteúdo do relatório, desta feita em relação à avaliação quantitativa, em complemento da avaliação em método qualitativo já efectuada e entregue, dos odores provenientes da ETAR, de modo que se tornasse mais esclarecido o impacto que o mau cheiro pudesse causar para o empreendimento e a avaliação da distância entre as torres do empreendimento e a ETAR (artigo 84.º - doc. 24). (alínea UUU) dos factos assentes)

74.E exigiu ainda uma avaliação do impacto em termos de ruído que o trânsito rodoviário dos Novos Aterros urbanos e a Ilha Artificial da Ponte Hong Kong-Zhuhai-Macau pudesse causar para o empreendimento (artigo 85.º - doc. 24). (alínea VVV) dos factos assentes)

75.Em 07/08/2013, a Ré apresentou o sexto relatório de avaliação do impacto ambiental (artigo 96.º - doc. 27). (alínea WWW) dos factos assentes)

76.Em 15/10/2013, a DSSOPT notificou a Ré informando que tinham sido aceites os relatórios de circulação de ar e de impacto ambiental, tudo conforme doc. junto aos autos cujo teor se dá por reproduzido (artigos 99.º - doc. 28). (alínea XXX) dos factos assentes)

77.A licença para as obras de fundações foi imediatamente requerida pela Ré, em 24/10/2013 (T-11874/2013) (artigo 103.º - doc. 29). (alínea YYY) dos factos assentes)

78.A DSSOPT só emitiu tal licença, em 02/01/2014, e com um período de validade até 28/02/2014, i. é, inferior a dois meses (artigo 104.º - doc. 30). (alínea ZZZ) dos factos assentes)

79.Em 15/01/2014, a Ré apresentou pedido de prorrogação do prazo de aproveitamento (artigo 106.º - doc. 31). (alínea AAAA) dos factos assentes)

80.Pedido de prorrogação este que foi reiterado por requerimentos de 30/01/2014, 04/06/2014 e 02/07/201, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido (artigos 107.º, 108.º e 109.º - docs. 32, 33 e 34). (alínea BBBB) dos factos assentes)

81.Só cerca de seis meses e meio depois foi o mesmo autorizado, em 29/07/2014, através do ofício nº 572/954.06/DSODEP/2014 (artigo 110.º - doc. 35). (alínea CCCC) dos factos assentes)

調査基礎内容:

82. No dia 3 de Maio de 2011, o Autor procedeu ao pagamento do imposto do selo devido pela aquisição da fracção XX, no valor global de MOP22.063,00 (cfr. doc. de fls. 41 a 44). (resposta ao quesito 1º da base instrutória)

83. O Autor procedeu ao registo da inscrição provisória de aquisição da fracção autónoma no dia 10 de Novembro de 2014, com base no contrato-promessa de compra e venda (cfr. doc. de fls. 45). (resposta ao quesito 2º da base instrutória)

84. O empreendimento "C" não foi concluído, e sendo impossível ser concluído pela Ré. (resposta ao quesito 3º da base instrutória)

85. Na mesma zona onde se localiza o Lote P e onde se localizaria a fracção XX, se tivesse vindo a ser construída, em edifícios com características semelhantes, o metro quadrado é transaccionado a preços que, em média, não são inferiores a

MOP122.385,00. (resposta ao quesito 4º da base instrutória)

86. Na primeira quinzena de Setembro de 2018, o metro quadrado no edifício La Marina foi transaccionado, em média, por MOP166.370,00, sendo o valor de MOP165.959,00 verificado na segunda quinzena de Agosto de 2018. (resposta ao quesito 5º da base instrutória)

87. O edifício XX é um empreendimento também promovido por uma empresa do grupo empresarial da Ré, sito na Rua XX, construído em lote próximo do Lote P, com um nível de qualidade e acabamentos semelhante ao que estava projectado para o "C" . (Facto admitido pelas partes)

88. Dada a caducidade da PAO de 11/05/2007 (fls. 225), a Ré havia solicitado, em 14/08/2009, a emissão de uma nova PAO. (resposta ao quesito 7º da base instrutória)

89. A projecto de arquitectura foi apresentado de acordo com as condições urbanísticas constantes da PAO emitida em 2007. (resposta ao quesito 8º da base instrutória)

90. A nova PAO de 2010 e o ofício de 09/04/2010 diferiam das anteriores PAOs de 2004, 2005 e 2007, contemplava a exigência de um afastamento mínimo entre as torres não inferior a 1/6 da altura da torre mais alta. (resposta ao quesito 9º da base instrutória)

91. O cumprimento da exigência do afastamento mínimo de 1/6 da altura da torre mais alta alteraria o modelo construtivo preconizado pela Ré no Estudo Prévio de 2004. (resposta ao quesito 10º da base instrutória)

92. Tal exigência implicava a necessidade de despender mais tempo com a redefinição do empreendimento. (resposta ao quesito 11º da base instrutória)

93. A DSSOPT condicionou a emissão da licença de obras, incluindo a licença para implantação de alicerces e fundações no terreno, à aprovação do relatório de circulação de ar e o relatório de impacto ambiental do empreendimento (vide ponto 19 e parte final do Ofício de 07/01/2011 da DSSOPT). (resposta ao quesito 16º da base instrutória)

94. Foi emitido o parecer pela DSPA, por ofício nº1586/054/DAMA/DPAA/2012 de 24/05/2012, cujo teor consta a fls. 427 a 458, que aqui se dá por integralmente reproduzido. (resposta ao quesito 17º da base instrutória)

95. Houve uma reunião em 25/07/2012 entre a Ré, a DSSOPT e DSPA. (resposta ao quesito 18º da base instrutória)

96. Para a elaboração do 4.º Relatório de avaliação de impacto ambiental, a Ré recorreu a serviços especializados de consultadoria sediados na Austrália, para a realização da “Simulação Informática” de circulação do fluxo de ar. (resposta ao quesito 20º da base instrutória)

97. Em 28/06/2013, a Ré apresentou o quinto relatório de avaliação do impacto ambiental (cfr. doc. de fls. 653 a 736). (resposta ao quesito 21º da base instrutória)

98. O que consta do ofício nº3049/150/DAMA/DPAA/2013, a fls. 876 a 877. (resposta ao quesito 29º da base instrutória)

99. Após a emissão da licença para as fundações, em 02/01/2014, a Ré iniciou de imediato os trabalhos. (resposta ao quesito 30º da base instrutória)

100. A prorrogação do prazo de aproveitamento foi concedida até 25/12/2015. (resposta ao quesito 31º da base instrutória)

101. Entre Agosto de 2014 e Dezembro de 2015, a Ré construiu e concluiu todo o trabalho de fundações. (resposta ao quesito 32º da base instrutória)

102. A Ré precisava de, pelo menos, 4 anos para concluir a construção de todo o empreendimento imobiliário “C” . (resposta ao quesito 37º da base instrutória)

103. A RAEM sabia que o prazo que a ora Ré teve para o aproveitamento do projecto, após a emissão das licenças e suas prorrogações, era insuficiente. (resposta ao quesito 44º da base instrutória)

104. No que respeita ao empreendimento aqui em causa existem duas modalidades de pagamento do preço: uma, pagamento de forma faseada, consoante os prazos pré-determinados; outra, pagamento do preço integral até 7 dias após a celebração do contrato. (resposta ao quesito 49º da base instrutória)

105. A Ré lançou dois planos de restituição das quantias que lhe foram entregues por conta dos contratos celebrados entre esta e todos os “promitentes-compradores” , abrangendo um total de cerca de 3.020 direitos de aquisição de fracções autónomas do empreendimento imobiliário “C” . (resposta ao quesito 53º da base instrutória)

106. Ambos os Planos contemplam uma forma de restituição do preço em singelo. (resposta ao quesito 54º da base instrutória)

* * *

IV – FUNDAMENTAÇÃO

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) 敘言

B, 男, 已婚, 持澳門居民身份證編號13XXXX8(6), 居於澳門XX大馬路XX第XX幢XX樓XX座

提起 **通常宣告程序** 針對

A有限公司 (A Limitada), 法人住所位於澳門XX大馬路XX地下XX舖, 於商業及動產登記局登記編號為XX(SO); 及

參加人**澳門特別行政區 (Região Administrativa Especial de Macau)**

原告在訴狀中 (卷宗第2至26頁), 提出的理據摘要為:

被告於1990年12月26日獲批給一幅土地, 該土地由三幅稱為“O”作住宅用途、“S”作住宅用途及“Pa”作工業用途的地段組成, 批給的期限訂為25年。

透過第123/SATOP/93號批示, 被告獲批給以字母“Pb”標示的地塊以併入“Pa”地塊, 合併後該土地稱為“P”地段, 而土地利用總期限被延長至2000年12月26日。

而據運輸工務司司長2006年3月1日第19/2006號批示, 被告將在該地段興建由1座5層高的裙樓及其上十八幢均為47層高的塔樓組成的樓宇, 土地利用期限自批示公佈日起計96個月完成, 即土地的利用期至2014年2月28日屆滿。

於2011年4月28日, 原告與被告簽訂一份以黑沙環區無門牌P地段第XX幢XX樓XX座住宅單位為標的之預約買賣合同, 價金為港幣\$4,080,000元, 原告已支付了合共港幣\$1,224,000元的定金, 原告並承諾於澳門土地工務局簽發使用准照後七天全數付清或向銀行按揭貸款付清餘款, 原告尚因簽訂單位之預約買賣合而向財政局繳付澳門幣\$22,063元的不動產移轉印花稅。

然而, 行政長官於2016年1月26日作出批示, 由於批給期間屆滿, “P地段”的土地批給被宣告失效, 被告雖就上述決定提起司法上訴, 但被終審法院的確定判決駁回, 由是, 被告已不可能在該地段興建任何單位, 認為因被告的過錯行為而導致預約買賣合同之不履行。此外, 倘若被告能履行合同將單位交付予原告, 相關單位的市場價值已增長至澳門幣13,113,283.40元, 原告因而遭受到損失。

基於上述事實，原告要求判處：

- 一) 解除於 2011 年 4 月 28 日簽署之“樓宇買賣預約合約”；
- 二) 被告向原告賠償雙倍定金，合共港幣 2,448,000 元；
- 三) 被告向原告支付超出定金之損害賠償部分澳門幣 7,650,163.40 元；以及附加自傳喚日起計的法定利息。

被告獲傳喚後呈交答辯狀 (第127至170頁)，提出抗辯指行政當局，主要指土地工務局及環境保護局在審核建築計劃的過程中不斷提出諸多不同範疇且沒有載於批給合同內的要求，尤其是要求塔樓立面的最大寬度為50米及遵守塔樓間距不少於最高塔樓高度的六分之一，及以提交環境評估報告作為發出工程准照的前提條件。然而，每當被告在呈交環評報告後，工務局及環保局往往又會提出其他新的要求，被告因而耗費了差不多三年的時間在製作環評報告上；此外，行政當局在審批建築計劃及環評報告時每每超逾法定的六十日期限，導致被告未能開展工程及未能在期限內完成對土地的利用。

另外，土地工務局清楚知悉被告的土地利用期於2014年2月28日屆滿，仍於2013年10月15日核准建築計劃，隨後於2014年1月2日發出工程准照，並在2014年7月29日批准延長被告的土地利用期至2015年12月25日，認為特別行政區政府部門的行為令其產生利用期可獲延期或可重新批給土地、又或至少在土地批給期屆滿後可獲補償被延誤的期間的預期，主張其不能履行應歸責澳門特別行政區。

最後，被告指雙方訂定的合同不是“預約合同”，而是將來物的買賣合同，買賣價金是以全額或分期的形式預付，原告支付的款項不具定金性質而是實際支付樓款，原告不能據定金的相關規定要求返還雙倍定金，又或應因應存在行政當局阻礙被告利用土地的行為，而應按衡平原則將賠償的金額縮減。

此外，被告主張不能履行應歸責於特別行政區政府，倘真存在賠償責任，被告有權利向特別行政區要求返還，被告已於2018年11月19日針對特別行政區提起民事責任之訴，因此，要求傳喚澳門特別行政區輔助參與本訴訟。

原告在反駁中就被告的抗辯及爭執作出了答覆 (第994至1022頁)。

透過2020年9月10日的批示，批准了澳門特別行政區參與本案。

根據《民事訴訟法典》第五十二條的規定，傳喚檢察院代表澳門特別行政區，檢察院提交了載於卷宗第1034至1035頁之答辯狀。

檢察院因被告已撤回針對輔助人澳門特別行政區提起的民事責任賠償訴訟，聲請因嗣後無用而終止針對其的訴訟程序。

透過2020年11月24日的批示（載於第1055頁），裁定針對澳門特別行政區的訴訟程序因嗣後無用而消滅。

隨後，本院製作了清理批示，並篩選了視為確定事實以及置於調查基礎內容的事實事宜。

本院按法定程序由合議庭對本訴訟進行公開審理，並就事實事宜作出裁決（卷宗第1793至1809頁）。

僅原告在法定期間內呈交了法律陳述（見卷宗第1812至1818頁）。

在事宜、等級及地域方面，本院對此案有管轄權。

不存在不可補正之無效。

訴訟雙方具有當事人能力及訴訟能力，原告具有正當性。

沒有無效，抗辯或妨礙審查本案實體問題且依職權須即時解決的先決問題。

II) 事實

經查明，本院認定如下事實：

(.....)

III) 法律理據

確定了既證事實，現須對事實作出分析並考慮適用法律的問題。

在本案中，原告主張於2011年4月28日與被告簽訂了一份《樓宇預約買賣合約》，當中原告承諾以港幣4,080,000元購買而被告則承諾出售位於澳門黑沙環區無門牌P地段第XX幢XX樓XX座的住宅單位。於簽定上述合約後，被告已收取了原告支付的總數為港幣1,224,000元的定金。

根據批給合同，土地的利用期限於2014年2月28日屆滿，被告於2013年10月24日向土地工務局申請發出地基工程的准照，該准照其後於2014年1月2日發出，被告分別於2014年1月15日、1月30日及6月4日提出延長利用期限的請求，並於2014年7月29日獲批准延長土地的利用期至2015年12月25日。然而，行政長官於2016年1月26日作出批示指土地批給期限屆滿而宣告批給失效，該決定已由終審法院2018年6月12日的裁判確定，由是，被告已不可能

在P地段興建樓宇並將單位交付予原告。因此，原告主張被告確定不履行出售單位的承諾，並要求判處被告返還雙倍的定金合共港幣2,448,000元，以及超出定金之損害賠償澳門幣7,650,163.40元（被告不履行時擬買入的單位的市場價值與支付定金時的價值的差額），附加自傳喚日起計的法定利息，直至完全支付為止。

被告在答辯時提出抗辯指其自2004年9月起已向工務局遞交建築計劃，然而，行政當局不但沒有遵守60天的審批期限，在審核建築計劃時尚不斷提出多項不同範疇的要求，尤其包括塔樓立面的最大寬度為50米及塔樓間距不少於最高塔樓高度的六分之一，其後又以被告須提交獲環境保護局核准的環境評估報告作為發出工程准照的條件，但這些要求均沒有規範在被告與澳門特別行政區的批給合同內，導致被告遲遲未能開展工程，最終因未能在土地批給期屆滿前完成土地利用而被行政長官宣告土地批給失效及被收回土地，從而使被告無法如諾建成C及交付單位予原告。

同時，被告尚指行政當局清楚知悉批給合同於2015年12月25日屆滿，卻仍在2014年1月2日發出工程准照，隨後更於7月29日延長土地利用至2015年12月25日，主張特區政府的行為令被告產生批給合同可獲續期的期盼，認為其不能履行合同完全是基於特別行政區的過錯。

而且，批給合同期限乃公開資訊，原告可以知悉相關資訊，原告與被告訂立合同，亦即願意共同承擔不能履行的風險。

被告還指出不能履行尚未確定，因為被告針對特別行政區提起的訴訟其中一個請求便是將土地再次批給予被告，倘若被告勝訴，被告仍然可以履行合同。

另外，被告指雙方訂定的合同非預約合同而是將來物的買賣合同，指原告支付的款項是真正的樓款而非定金，不適用定金的機制，因而不能要求返還雙倍定金。最後，被告還主張，即使認定原告支付的款項屬於定金，因為存在特別行政區的不當行為而令被告未能履行合約的因素，應按衡平原則將賠償金縮減。另外，認為原告要求被告支付案中討論單位倘建成的市場價值與支付定金時的價值的差額賠償不可接受。

一) 嗣後不能履行

按照雙方的協議，被告負有向原告交付一個在P地段興建的“C”群樓的一個獨立單位的義務，此時此刻，姑勿論雙方簽訂的合同的法律定性，被告已不可能履行其給付當毋庸置疑。

被告承諾售予原告的獨立單位位於一幅澳門特別行政區批給予被告的P地段上，而該土地因土地批給期屆滿仍未被利用而被行政長官於2016年1月26日宣告批給失效。被告針對此決定所提起的司法上訴亦已於2018年6月12日被終審法院駁回。因此，被告已然喪失了對此幅土地支配的權利。雖然被告曾經在答辯中主張正在法院訴訟爭取重新獲批給土地，然而，被告

亦已撤回此一訴訟。而且，從特別行政區展示的態度，亦幾可確定被告不可能再獲重新批給該土地。

根據Antunes Varela的教導，在任何情況（無論法律、自然抑或人為的情況）下，當根據債之內容，可要求債務人作出的行為變得不可行，則構成給付不能¹。

既然被告已不可能在該土地上興建任何樓宇，其亦絕對不能履行與原告訂立的合同的義務將合同指定的獨立單位交付予原告²。

因此，可以斷定被告向原告承諾作出的給付於合同成立後變成不可能履行。

二) 不能履行的後果

基於不可歸責於債務人之原因以致給付不能時，債務即告消滅（《民法典》第七百七十九條第一款），此處不能指嗣後給付不能履行。

若給付自始便不能，則相關法律行為應為無效（《民法典》第三百九十五條第一款）。

給付嗣後不能，究其原因，可分為可歸責於債務人、不可歸責於債務人、又或可歸責於債權人、歸責於第三人、不可抗力之原因。

若給付嗣後不能不可歸責於債務人，而可歸責於債權人、第三人或不可抗力原因，則解除債務人面對債權人的義務。倘若債權人已履行其對等給付，則有權按不當得利之規定要求返還。（《民法典》第七百八十四條第一款）

若給付嗣後不能可歸責於債務人，債務人的義務消滅，不用履行其給付。然而，債務人須承擔因給付不能履行面對債權人造成的損害作出賠償義務，猶如其因過錯而不履行債務，同時，債權人亦得要求解除合同以及要求返還全部已履行的對價給付。（《民法典》第七百九十條第一款及第二款）

為確定債務人/被告不能履行的法律後果，有需要探究在本案中給付不能的原因：可歸責於債務人/被告或第三人/澳門特別行政區。

*

三.一) 可歸責性

按照Antunes Varela教授的教導，“有過錯地作為指行為人的舉止方式受到法律的譴責或非難。當從加害人的能力以及該狀況的具體情事中總結出其原本可以或原本應該以另一種方式行事時，他的行為便是可譴責的。”

在此所指的可歸責性，除了考慮行為人是否具備識別能力及意欲能力（《民法典》

¹ 《債法總論》，中譯本、第二冊，社會科學文獻出版社，第45頁。

² 葡萄牙最高法院司法見解，卷宗編號10723/18.2T8LSB.L1.L1.S1：“Há impossibilidade da prestação, não só quando esta se torna seguramente inviável, mas também quando a possibilidade da sua realização, por não depender das circunstâncias controláveis pela vontade do vendedor, se torna extremamente improvável.”

第四百八十一條)，還要求可歸責的人必須真正有過錯地作為，必須在所作出的事實與加害人的意思之間有若干心理的聯繫。過錯可以以兩種方式表現：故意以及過失或疏忽。故意指行為人認知並意欲行為所造成的法律效力發生。不同於故意，過失或疏忽指行為人欠缺了可期待的注意，又或欠缺了一項謹慎義務，不輕率或不草率地相信事實不發生的義務，預料到行為後果並且採取措施避免後果的義務。”³

作為過失或疏忽的標準，民法典所採納的為抽象過失論的規範標準。

《民法典》第四百八十條第二款規定：“在無其他法定標準之情況下，過錯須按每一具體情況以對善良家父之注意要求予以認定。”

善良家父 (*bonus pater familias*) 的注意，即法律在決定人在社會上的權利義務時所考慮的中等或正常的人^{4 5}。

遵循民法典的規範，履行不能是否可歸責於被告，著重考慮被告在面對本個案的具體情節，有否以“善良家父”的注意為行為，即採取一個正常中等敏銳、審慎、小心的人應有的謹慎及注意。

被告履行不能的直接原因為其喪失了原本應興建“C”樓群的土地處置的權利，即喪失了土地批給。而“土地批給”是被告與第三人（澳門特別行政區）之間的合同關係而產生，被告因為沒有滿足此法律關係中要求的要在批給期限內完成利用土地的條件而令土地批給失效。

“當第三人的行為符合偶發或不可抗力情況的特徵，方可構成免責的不能。故此，當債務人可以及應當預料及應當避免事情的發生，便不可主張其（有份）造成的障礙。”⁶

在本個案中，被指為須對不能履行負責的第三人為行政當局，行政當局與原告與被告之間的合同沒有任何關係，但是，行政當局與被告之間存在批給合同，正因為批給合同的存在被告才獲在“P”地段上興建樓宇出售予原告。故此，行政當局並非出其不意的突然出現令被告無法逾越，不能履行給付，按照被告的主張，行政當局僅是沒有完全履行彼此之間的批給合同關係。

在此，我們著重考慮的不是被告與特別行政區的關係中，雙方關係人履行義務的過錯，而是面對此一關係中出現的狀況，被告有否以善良家父的態度行事，尤其表現在其與原告之間的合同關係上。另外，由於第三人（行政當局）在原告與被告訂立合同之前早已存在，而非突然出現，所以在考慮被告是否遵循善良家父的準則行事時，應考慮的時點為被告與原告締

³ Antunes Varela，前述著作，第554頁及第566頁。

⁴ Antunes Varela，前述著作，第567頁。

⁵ 葡萄牙波爾圖中級法院2022年10月3日司法裁判：“II - Em termos dessa mesma responsabilidade consagra-se a apreciação da culpa em abstracto, ou seja, desde que a lei não estabeleça outro critério, a culpa será apreciada pela diligência de um bom pai de família. III - A culpa define-se, para este efeito, na circunstância de uma determinada conduta poder merecer reprovação ou censura do direito, ou seja, importará sempre avaliar se o lesante, face à sua capacidade e às circunstâncias concretas do caso em que actuou, podia e devia ter agido de outro modo.”

⁶ Pessoa Jorge，〈民事責任要件隨筆〉，Almedina出版社，1995，第136頁。

結合同時，而不是當履行不能發生時，即考慮被告向原告承諾作出給付義務時，不可能是否不可預見及無可避免。

*

三.二) 可歸責於被告/澳門特別行政區的履行不能

被告在答辯中主張了三組事實將不能履行歸責於澳門特別行政區：在審批建築計劃時，土地工務局沒有遵守法定期限回應其申請；提出每幢塔樓需要保持至少最高一幢塔樓的六分之一樓高的間距及塔樓最大立面寬不可超過50米；以及環保局在審視環境評估報告時不斷提出新要求，令審批過程延宕；土地工務局最終於2014年1月4日方發出工程准照予被告，行政當局及後又將土地利用期延長至25/12/2025，此等行為令被告有了土地批給期會獲延長的期盼。

原告與被告於2011年4月28日簽訂案中爭議的合同，澳門特別行政區行政長官於2016年1月26日宣告土地批給失效收回擬興建大樓的土地而使被告不能履行交付獨立單位予買家的給付。

首先，有關被告合理預期的部分，相關事實未能獲得證實（調查基礎內容第40條至第44條、第46條至第47條以及第62條的答覆）。

其次，被告與原告訂立合同後才產生給付義務，在此之前特別行政區與其之間的任何行為無論如何不可能令尚未設定的給付不能履行。

因此，在訂立合同之前被告與第三人/澳門特別行政區的行为不可用予考慮排除歸責於被告，無論土地工務局最初要求塔樓之間必須有至少最高幢塔樓六分之一的間距的行為，抑或後來土地工務局在批准工程計劃同要求被告呈交環境評估報告的行為均是在原告與被告訂立合同之前已發生，至少被告對之有充份的認知，此等行為不可用作被告之後不能履行合同的理由。

在本案中，C建築計劃雖獲土地工務局於2011年1月7日有條件核准（318/DURDEP/2011），但當時土地工務局在批示中表明被告必須呈交獲環保局核准的就建築計劃對周圍環境影響的環境評估報告方會獲發出工程准照。

而在原告與被告簽定合同時的2011年4月28日，被告方才獲土地工務局附條件核准建築計劃，其時，被告仍未呈交任何環境評估報告予當局審批。

根據獲證事實第12點及第102點，被告知道P地段的批給只是臨時批給，批給期於2015年12月25日便屆滿，其須在此日期前完成工程，而整個“C”的建築需三至四年才能完工。

即使被告在與原買家簽定合同後馬上施工，其剩餘的時間只是剛剛夠完成工程。

被告應有充份預期環境評估報告不一定可以在與原買家簽合同後馬上獲核准，亦即是不能馬上獲得工程准照。被告預期可以在四年內完成所有工程，被告亦清楚知悉土地的批給期將於2015年12月25日屆滿，但被告在決定將尚未興建的樓宇單位出售予第三人之前，被告

仍未獲得工程准照容許其馬上施工。

事實上，於2011年4月28日時，工程可否在土地批給期限屆滿前完成存在甚多變數，其中之一便是被告能否取得工程准照施工。根據獲證事實第93點，工程准照的發出取決於被告的環境評估報告能否獲核准，但其時被告仍未呈交任何環境評估報告予行政當局審批。而根據獲證事實第52至62點，被告在此工程中與行政當局打交道的經驗，行政當局往往不會立即便可以就其申請作出回覆，此一變數很有可能導致工程的最終完工期推遲。

被告作為土地承批人及發展商，一直向政提交申請，其有能力預計可能不能於批給期屆滿前完工的風險的存在，被告亦清楚明瞭環境評估報告不一定在其呈交後便馬上獲政府相關部門核准。在此情形下，被告卻選擇先出售單位予公眾（包括本案原告），讓原告一同承擔建築計劃可能不能於屆限前完成的風險。

土地工務局的要求不是在原告與被告簽訂合同後才出現，而是在雙方未簽訂合同之前便已發生，特別行政區的行為是被告完全知悉並且完全可以預見，隨之帶來的風險（可能不獲發工程准照）也是被告完全可以預期的。

在存在可能不能在土地批給期屆滿前開展工程又或完成工程的預期的情況下，被告該如何行為？又有否做到？是否應馬上將待建樓宇的單位出售予原告？

一個善良家父 - 即一般敏銳、謹慎、小心計算的商人/建築商，在與第三人進行交易時，其必然有義務知道其出售的單位，即使是待建的單位，在將來真的可以建成交付，其亦有義務注意是否存在風險因素令其最終不能履行合同。

以一個正常的發展商應有的小心謹慎的態度，面對上述行政當局在環保方面的堅持，應該可以預期行政當局未必在其所預設的期限內發出工程准照。

任何一個謹慎、小心計算的商人，面對行政當局一直以來的態度，應該可以預計工程未必能在批給期限屆滿前完成，以及特別行政區政府有可能按法律規定宣告批給失效。倘若在風險未解除之下將未建樓宇出售予三人，便有可能不能履行交樓給買家（原告）的給付。

有了可能不能履行的預期，被告若以善良家父的行為行事，即一個正常商人按其固有的謹慎小心態度行事，應避免將未建的單位提前出售予第三人，令自己可能處於不能履行的境況。

但被告並沒有如善良家父般行事。在清楚可能不能履行的風險存在之下，被告魯莽地將P地段土地上尚未興建的單位出售，最終因為未能在批給期屆滿前完成工程，土地被收回而不能履行合同。被告不應在存在可預期的不能履行的情況下與第三人訂立合同，讓第三人與其一同承受可能不能完成工程的風險。被告可以不提早又或應避免提早出售單位而沒有做到，違反了謹慎小心注意的義務，其行為本身具有過失。

再者，即使被告選擇提前將未建成的單位出售，本著交易的善意原則，被告亦應將

此一風險向原告披露讓其自行評估是否接受合同可能不能履行的風險⁷。

被告有能力預期不能履行的風險，但不顧及亦不理會風險的存在便向第三人出售待建樓宇的單位，而最終因為未能在批給期屆滿前及時完成工程，而致土地批給失效並被收回而不能履行合同。

易言之，被告的不能履行，是被告倘以謹慎小心注意的態度行事時可以預料的，而且倘若被告以善良家父謹慎的態度處理，不提前將單位出售予第三人，不能履行也是完全可以避免。然而，被告並沒有以此方式行事。

原告承擔的風險

被告主張在訂定合同時，原告有條件知悉土地批給於2015年12月25日屆滿，因為批給合同屬公開的文件，原告知悉的情況下仍與被告簽訂合同，原告自己須承擔不能履行的風險。

我們無法認同被告的主張，正如我們在前面的分析，被告是土地的承批人，其清楚知道風險的存在，本就不應該急於將未建樓宇的單位出售予第三人。另外，被告主導建築計劃的申請，其才清楚了解此一建築計劃未如其想像般順利進行，以及計劃獲有條件核准的前世今生。而且，對於不能履行的風險，被告從未告知小買家其建築計劃只是附條件的核准，於出售時仍未能預計何時可獲得工程准照，何時可動工等種種構成不能履行的風險的因素，若然被告可有披露此等事實，原告才有能力評估發生不履行的風險的高低以及是否願意接受風險，但事實上被告完全沒有作出任何披露，不能僅憑土地批給期限會於2015年12月25日屆滿認定原告接受不能履行的風險。

*

綜合以上的分析，被告沒按善良家父的準則，盡謹慎小心義務，採取可以避免不能履行的行為，反而漠視風險的存在，魯莽行為而最終令自己處於不能履行的境況，被告的行為本身具有過失，不能履行應歸責於被告自己而不是第三人。

四) 可歸責於被告的不能履行的法律後果

《民法典》第七百九十條規定：

“一、基於可歸責於債務人之原因以致給付成為不能時，債務人須承擔之責任與其因過錯不履行債務而承擔之責任相同。

二、如有關債務係由雙務合同產生，則債權人不論是否有權獲得損害賠償，亦得解除合同；如債權人已履行其給付，則有權要求返還全部給付。”

⁷ 《民法典》第二百一十九條第一款規定：“一人為訂立合同而與他人磋商，應在合同之準備及形成階段內按善意規則行事，否則須對因其過錯而使他人遭受之損害負責。”

根據前述，原告與被告之間的合同（不論其性質法律）因被告承批的土地已被宣告失效以及被特別行政區政府收回而不可能被履行，而且認定不能應歸責於被告，故此，合同得解除。

根據《民法典》第四百二十七條、結合第二百八十二條第一款的規定，被告應向原告返還後者為履行合同所支付的價金。

依照獲證事實第7點，原告向被告交付了港幣1,224,000元，因此，被告須向原告返還此等款項。

*

五) 原告與被告訂立的法律關係性質

原告主張其與被告簽訂的為不動產預約買賣合同，而被告則認為雙方的合同不是預約合同，而是“將來物買賣合同”。

《民法典》第四百零四條規定：

“一、某人基於一協議而有義務訂立特定合同者，該協議適用有關本約合同之法律規定；但當中涉及本約合同方式之規定或因本身存在之理由而不應延伸適用於預約合同之規定除外。

二、然而，如預約涉及法律要求以公文書或私文書訂立之合同，則預約視乎屬單務或雙務而須在具有受預約拘束之一方或雙方當事人簽名之文書內作出，方為有效。”

《民法典》第八百七十條第一款規定：“在出賣將來之財產、待收孳息或一物之本質構成部分或非本質構成部分時，出賣人有義務按照所訂定之內容或訂立合同當時之具體情況而採取必要措施，使買受人能取得所出賣之財產。”

而同一法典第四百零二條第二款規定：“涉及將來物或不特定物之轉移者，其權利於轉讓人取得該物時或於當事人雙方獲悉該物已確定時轉移，但不影響有關種類之債及承攬合同方面之規定之適用；然而，如涉及天然孳息、物之本質構成部分或非本質構成部分，則僅在收穫或分離時方行轉移。”

首先，被告未能證明雙方在簽訂合同的意思是要訂立將來物的買賣合同（見對調查基礎內容第51條的答覆）。

其次，原告與被告訂立的合同命名為“樓宇買賣預約合同”，顧名思義，此份合同似乎預視合同的性質是一份預約合同。然而，一份合同的法律定性應以其合同條款為準則，而非其合同名稱⁸。

《民法典》第二百二十八條第一款：“法律行為意思表示之含義，以一般受意人處

⁸ 葡萄牙最高法院2010年2月3日司法裁判：“O que decisivamente releva para a qualificação do contrato é a forma como, na prática, o mesmo foi executado e não o nome que as partes lhe atribuíram, quando este tenha sido reduzido a escrito, mas essa denominação não pode ser absolutamente desconsiderada, no geral, devendo mesmo, em certos casos, ser-lhe atribuída uma especial relevância”

於真正受意人位置時，能從表意人之有關行為推知之含義為準，但該含義未能為表意人所預料係屬合理者除外⁹。”

《民法典》第二百二十九條規定：“如對意思表示之含義存疑，則在無償法律行為上以對處分人而言負擔較輕之含義為準，而在有償法律行為上則以能達至較均衡之給付之含義為準。”

在本案中，原告與被告在合同裡分別被稱為承購人/預約買受人及發展商/預約賣出人，合同中載有下列對審理本事宜有重要性的條款：

一) 茲因甲方將位於黑沙環區無門牌P地段 (Lote P)，登於澳門物業登記局標示編號為2XXX0號發展地段，發展興建之「P地段」第XX幢XX樓XX座住宅單位壹個 (附圖紅色部份) 承諾出售予乙方承受、甲、乙雙方同意訂立及遵守買賣預約合約條款如下... (合同條款第一款)

二) 如乙方於簽立正或買賣公證書 (俗稱“簽契”) 前將單位轉售，須經甲方同意方可，轉名時按本合約價之1%繳付轉名手續費予甲方。(合同條款第九款)

三) 當甲方通知乙方辦理該單位之正式買賣公證書 (俗稱“簽契”) 後，乙方必須於七天內親往甲方之辦事處辦理手續，逾期引致之一切責任及費用，概由乙方負責。為簽立該單位之正式買賣公證書 (俗稱“簽契”)，有關之律師費、立契費、登記費、房屋稅及地租等，均由乙方負責。(合同條款第十五款)

四) 為提高大廈之檔次及質量，甲方極有可能將大廈之外貌及內部進行其認為有必要之裝修，若此構思付諸實施，乙方不能以此為藉口或理由作為不與甲方進行上述單位交易之理據。(合同條款第二十二款)

合同的標的乃被告原本要在P地段上興建的「C」第XX幢XX樓XX座壹個住宅單位。

根據合同條款，原告承諾買入而被告承諾賣出上述住宅單位，而且，合同亦規定雙方需要簽署一份買賣公證書，在簽訂買賣公證書前，若原告將單位轉售，必須經被告同意方可。上述第二十二條款還提到若被告將來變更大廈外貌或內部裝修，原告仍然得繼續進行交易。

上述事實指向原告與被告訂立的並非確定合同，因為交易雙方在將來需要簽訂一份買賣公證書。換言之，透過此合同，被告聲明承諾向原告出售一個單位，而原告聲明承諾買入，並且分階段支付部分價金，待將來建築物獲許可入伙後雙方必須簽訂一份買賣合同 (公證書)。

上述條款基本上與一般預約買賣合同的主要內容類同。

⁹ 葡萄牙波爾圖法院2007年10月15日司法裁判：“Sendo a qualificação de um contrato como uma operação subsequente à interpretação da declaração de vontade, não estando o juiz sujeito à alegação das partes no tocante à indagação, interpretação e aplicação dos regras de direito para afirmar se as partes celebraram um verdadeiro contrato de cessão deve atender-se à denominada «Teoria da impressão do destinatário», consagrada no n.º1 do artº 236º do CC.”

按照此等意思表示，一般常人處於買家的位置，該會認定雙方之間的意思表示是要建立預約合同。

另外，倘若如被告所言合同不是為了準備將來訂立的本約合同而建立的預備合同，而是一份將來物之買賣合同又或“買樓花”合同。那麼，合同條款應該不會規定雙方仍然需要在將來（入伙紙發出後），再簽立另一合同（買賣公證書）。一般受意人處於原告的地位，亦應會認為被告的主要給付為在將來與之訂立另一份合同（本約合同）。

除此之外，合同第九款約定，原告將單位轉售時，須經被告同意並且須向被告支付合約價1%的轉名手續費。

倘若原告與被告訂立的已是本約合同，原告確定買下建築圖則上標示的某一單位，合同簽訂後便應產生物權效力，原告便已成為“單位”的所有人¹⁰，那麼，按理原告應有權隨意將單位轉售予第三人，無須理會被告同意與否。與之相反，原告與被告卻約定原告轉售他人需經被告同意，在在顯示雙方沒有視交易為具物權效力的狀況，此一約定反而是指向雙方之間存在的是一項僅具債權效力的法律狀況，惟其如此，當買方欲將其地位轉移時，才需要經他方當事人同意，並且還須向後者支付一筆數額不少的轉名費。倘若單位真的已屬於買方（原告），緣何被告仍與單位維持著聯繫？當所有人（原告）將單位再出售，不但須經被告同意，更要向其再支付一筆費用。唯一合理的解釋便是雙方訂立的合同並非確定合同（不管是否命名為“買樓花”合同），立約雙方在將來仍需要訂立一份移轉物權的本約合同。

因此，我們認為按照雙方合同的條款，結合合同的名稱，原告與被告之間所訂立的乃不動產預約買賣合同。

六) 定金

確定了原告與被告建立的法律關係，接下來，我們探究原告交付予被告的款項的性質。

《民法典》第四百三十五條規定：“在買賣之預約合同中，預約買受人向預約出賣人交付之全部金額，即使以提前履行或首期價金之名義交付者，亦推定具有定金性質。”

定金乃一方立約人在訂立合同之時或之後交付予另一方之物（金錢或其他可替換或不可替代之物），作為認真交易的證明以及履行交易的保障，又或作為倘若交付一方悔約時，此方給予他方的賠償的提前履行，所履行的物可以（全部或部份）與合同所受的給付標的相同，也可以不相同¹¹。

由於我們認為原告與被告之間的合同為預約買賣合同，原告作為預約買受人，其在簽訂合同時及之後，分別多次向作為預約賣出人的被告支付了總共港幣1,224,000元，所有金額

¹⁰ 《民法典》第四百零二條第一款的規定。

¹¹ Antunes Varela，前述著作，第315頁。

均獲法律推定為具有定金性質。

再者，根據合同條款，雙方約定了合同款分六期支付。在合同第四款規定，若承諾買家未如期支付，則視為違約及撻訂論，被告有權沒收買家所有已付樓款。

此項條款的規定與《民法典》四百三十六條第二款首部分有關沒收定金的規定完全相符，買家支付的款項便作為買家悔約時的賠償的提前履行。

根據《民法典》第二百二十九條的規定，就解釋意思表示的意思時，在有償法律行為上，以能達致較均衡之給付之含義為準。

若被告作為預約出售人，有權在預約買受人不如期支付時將所有金錢給付，如法律所定的定金制度般被沒收，那麼，相信最能符合雙方給付的平衡的解釋便是此筆給付具有定金性質。

《民法典》第三百四十三條規定：“一、因法律推定而受益之一方，對所推定之事實無須舉證。二、法律推定得以完全反證推翻，但受法律禁止者除外。”

原告享有法定推定所有交付予被告的款項具有定金的性質，被告則具有舉證責任透過完全反證推翻法律的推定。在本案中，被告顯然未能履行此一舉證責任，其主張的事實未能獲得證實（見調查基礎內容第52條的答覆），因此，亦無力推翻“定金”的法律推定。

基於存在法律推定而被告未能將之推翻，故此，所有由原告交予被告的金額均視為定金。

我們在前面第三、二點及第五點已認定原告與被告之間建立了預約買賣合同，相關合同因可歸責於被告的過錯而完全不能履行，餘下須確定被告應承擔的責任。

《民法典》第七百九十條第一款規定：“基於可歸責於債務人之原因以致給付成為不能時，債務人須承擔之責任與其因過錯不履行債務而承擔之責任相同。”

《民法典》第七百八十七條則規定：“債務人因過錯而不履行債務，即須對債權人因此而遭受之損失負責。”

在前文的分析中，不能履行合同因被告過錯地忽略可能不能在土地批給期完成興建的風險而應歸責於被告。

João Calvão da Silva在《定金與預約合同》一書中指出“定金作為一種物權規定，其目的是加強合同所產生的約束及透過施加給債務人的間接強制，保障合同的履行。當不履行可歸責于其中一方當事人時，定金還是相應的損害賠償的一種預防性及約定性規定。換言之，即使定金的強制性目的沒有達到，它也早已事先確定了因不履行而產生的“賠償金額” (*quantum respondeatur*)，而不論其金額是多少或者甚至實際損害是否存在。在存有相反規定（第442條第4款）的情況下，定金是根據制度規則或作為應作出的損害賠償的底線，以“不再變動” (*ne varietur*) 方式確定的一種因可歸責的不履行而須作出的損害賠償的預防性

及約定性規定，它希望對損害的賠償予以保護及擔保。”¹²

定金有與違約金相似的功能，都是預先設定賠償的金額，而不論是否實際發生了損害又或實際的損害金額是否相符合。

因此，除了法律所定的賠償，原則上，不可再向過錯不履行的一方要求其他賠償，除非雙方之間有相反規定又或實際的損害明顯超過所定的賠償。

原告與被告之間在合同裡設定了定金，原告作為交付定金的一方，在他方（收取定金一方）不履行合同時，其可以要求對方支付一倍定金的賠償。此筆金額便是法律規定交付定金一方，不論是否實質發生損害而可獲得的賠償。

*

原告因預約合同而向被告支付了定金，因此，在考慮損害賠償時，須考慮定金的制度。

《民法典》第四百三十六條規定：

“一、在設有定金之情況下，作為定金之交付物應抵充應為之給付；抵充不可能時，應予以返還。

二、交付定金之當事人基於可歸責於其本人之原因而不履行債務者，他方立約人有權沒收交付物；如因可歸責於他方立約人以致合同不被履行，則交付定金之當事人有權要求返還雙倍定金。

三、非導致不履之一方當事人得選擇聲請合同之特定執行，只要按一般規定該當事人有權提出該聲請。

四、除另有訂定外，如因合同之不履行已導致喪失定金或雙倍支付定金，則無須作出其他賠償，但如損害之數額遠高於定金數額，則就超出之損害部分獲得賠償之權利仍予保留。

五、第八百零一條之規定，經作出必要配合後，亦適用之。”

在本案中，原告向被告交付了港幣1,224,000元的定金，按照上列條文第二款的規定，有權要求返還雙倍定金，即除合同不履行而必須返還的港幣1,224,000元外，再加上港幣1,224,000元的賠償金。

超出定金的賠償

除了雙倍定金外，原告還請求被告支付因其確定不履行而對其造成的樓價升值的損失的差價澳門幣7,650,163.40元。

正如前述，定金起著補償性違約金的功能，即預先設定賠償的金額，而不理會損害是否真的存在亦不考慮損害的確切金額。

¹² 見João Calvão da Silva，《定金與預約合同》中文譯本，曹晉鋒譯，社會科學文獻出版社，第100頁。

然而，《民法典》第四百三十六條第四款末段還規定：“... 但如損害之數額遠高於定金數額，則就超出之損害部分獲得賠償之權利仍予保留。”

上述規定允許忠誠的履約的人可以要求遠高於定金數額的損害賠償，有別以往只以定金作為唯一賠償的準則，於定金作為預先確定損害賠償的功能。

原告主張其遭受的超過定金的損害是假設被告履行預約合同，其未獲“交付”的獨立單位的市值價金與支付定金時的價金的差額，即物的市值，因為合約不能履行，其喪失了的不動產的價格上升的價值。

此一制度與現行葡萄牙《民法典》第四百四十二條第二款（定金）的規定頗為相似，該條文明確確定了忠誠立約人可以獲得物在違約時的價值的賠償¹³。葡萄牙此一法律的立法理由是針對當時貨幣貶值令預約買受人即使收回雙倍定金也無法彌補不履行所產生的損害。

然而，澳門《民法典》第四百三十六條第四款的規定與葡萄牙《民法典》第四百四十二條第二款的規定，雖有類似的效果，但具體適用的條件並非全然相同，後者要求賠償物的市場價值的必要法定條件是已有物的交付。

《民法典》第四百三十六條沒有具體規範賠償的要件，亦沒有將賠償範圍僅特別限定在物的市場價值，而僅是泛指所有指遠超出的定金範圍的賠償，其中當然包括物在不履行時的市場價值，因而，對於此等損害，只可適用民事賠償的一般原則，即需要確切的發生損害。

終審法院於2017年3月3日在第5/2017號卷宗所作的司法裁判明確《民法典》第四百三十六條的規定，適用於承諾出售人不履行預約合同將不動產出售予承諾買受人，令承諾買受人喪失了不動產於不履行價格與支付定金時價格差。

在上述裁判中，承諾買受人早已支付了全部價金並且獲交付房產，承諾出售人其後將同一不動產再出售予第三人，並且作出登記，因而令承諾買受人不能取得不動產的所有權。

上述案件的情節剛好完全符合前述葡萄牙《民法典》第四百四十二條所規範的情節。

但在本個案，情節卻不一樣。本案原告向被告預約購買的一個待建中的獨立單位，原告只交付了定金\$1,224,000，單位仍只在待建中，原告從沒有獲交付單位，被告因嗣後不能建成要交付的單位而違約，而非其以更高價出售予他人而違約，由於獨立單位從沒有建成，無法確實知道單位於違約時的真實市場價值。

原告主張以與合同的單位相鄰的大廈（XX）的單位的市場價值作為參考以釐定合約標的單位的現行市場價值以及作為其實際損害。

首先，預約合同只是作出了購買及出售的承諾，任何一方均有可能改變主意不落實交易。交易未完成，原則上承諾買家對物業不享有權利。不過，即使未完成本約合同，若原告能證明其購買的承諾已基本落實，如已支付了全數或大部分樓款，因而可合理預期其對物業的

¹³ 見João Calvão da Silva，《定金與預約合同》中文譯本，曹晉鋒譯，社會科學文獻出版社，第150頁。

權利，只是被告的不履行才未能得到物業從而損失了可預期的物業價格升值，尚可考慮為原告的損失。在本案中，原告只是作出了購入單位的承諾並支付了1/3價金，並沒有支付全部價金，亦沒有任何情節支持原告落實預約合同的可能性；另外，案中亦沒有原告真的會以市場價格購入另一個單位的打算，僅僅是與條件相近的單位在市場上的價格差不能視為原告確切遭受的損失。

就此一問題，中級法院近期在數個與本案相類似個案所作出的司法裁判一致認為適用《民法典》第四百三十六條規定的超出定金數額的損害必須是確切實際的損害，僅估計的近似樓宇的價值不能視作實際的損害¹⁴。

我們認同中級法院的見解，在本案的具體情況中，原告僅支付了1/3價金，樓宇未能建成亦未獲交付，不知道其實際市場價值，僅僅附近樓宇於不履行的市場價值與合同價值的差額不能視為原告的實際損害。

基於此，本院不認為原告因被告不履行有超過於雙倍定金賠償的損失，原告的此一部分請求不能成立。

*

被告在答辯中提出由於土地利用須在被告與澳門特別行政區之間的批給合同框架下進行，亦取決於澳門特別行政區當局的合作及避免設置不合理障礙防礙被告利用土地，而被告認為行政當局沒有履行其責任才導致被告未能履行其與原告之間的合同，基於此等情節，要求法院按衡平原則將賠償酌情減少。

《民法典》第八百零一條規定：“一、違約金明顯過多時，即使係基於嗣後原因所造成，法院仍得應債務人之請求而按衡平原則減少之；任何相反之訂定，均屬無效。二、如債務已部分履行，則容許在第一款所指情況下減少違約金。”

按衡平原則縮減的賠償金不能低於原告實際遭受的損失。不過，實際的損失也不能用作“明顯過多”的標準，即不是超逾實際損害的便屬“明顯過多”，因為既然定金具有提前約定/確定的賠償金的功能及性質，賠償金高於或低於實際損害的金錢也是自然不過之事。因此，必須是在置於合同的具體情況下，顯得特別超越一般預期的賠償金，予人非常不公或失衡的觀感，方可構成“明顯過多”。

被告主張賠償金明顯過多而要求法院按衡平原則將之縮減。因此，被告有舉證責任主張事實令法院確信既定的賠償金對應本具體個案屬明顯過多。為此，被告應主張原告的實際損失遠比賠償金少。

然而，在本案中，被告除了主張不能履行過錯在於澳門特別行政區外，從沒有主張任何事實以確定原告的具體損失是多少，在不知道原告損失的前提下，難以確定原告收取一倍

¹⁴ 見中級法院第813/2024號卷宗 2025年3月13日、第189/2025號卷宗 2025年5月15日、第824/2024號卷宗 2025年4月9日的司法裁判。

訂金的賠償金真是明顯過多。

另外，我們在前面的分析中已確定履行不能應歸責於被告，被告在土地法框架下獲行政當局批給土地發展，合同給予的利用期及批給期本足夠其完成土地發展，被告亦應清楚知道所有建築計劃均須符合行政當局技術部門要求的條件及獲審批，審批時出現問題或障礙應是可預期，而發生在被告與“澳門特別行政區”的批給合同關係上的可能不履行合同的情節，被告應向相關合同不履行的一方要求賠償，而被告也曾向澳門特別行政區提出民責任訴訟但被駁回，被告不應據此關係的情事在另一個法律關係（與原告的合作）中要求減少因其未能履行後一合同而應作出的賠償。

關於原告的損失，根據獲證事實第82點，原告因為與被告簽立案中的樓宇買賣合同，向財政局繳交了不動產移轉印花稅澳門幣22,063元。

上述費用顯然因為原告與被告簽立預約合同而產生，如今合同不能被履行，原告便損失了上述費用。

另外，原告在2011年4月前將港幣1,224,000元交付予被告，至今已逾十年，原告喪失了直至提起訴訟時對此筆款項的支配及利息；原告原本預期可以於2015年或2016年獲交付單位居住但落空；倘若被告按時履行合同，原告可以享用單位又或將之出租，原告喪失了此期間對房屋的享益；加上被告不履行而需要向被告提起司法訴訟、超過十年等待的焦慮及擔憂的精神消耗等等，我們認為雙倍定金賠償對於補償原告在本個案中的損失並非明顯過多，對於被告亦非明顯不合理及不公允，故此，本案並無合理依據支持將法定機制所定的賠償縮減。

遲延利息

原告還要求被告支付自傳喚日起計的法定利息。

《民法典》第七百九十三條：

“一、債務人只屬遲延者，即有義務彌補對債權人所造成之損害。

二、基於可歸責於債務人之原因以致未在適當時間內作出仍為可能之給付者，即構成債務人遲延。”

“債務人如因歸責於其之原因，沒有在期限內作出給付，但給付仍屬可行者，則債務人處於遲延。”（Antunes Varela，債法總論，第二冊，第112頁）

《民法典》第七百九十四條第一款規定，只有在司法催告或非司法催告債務人履行債務後，債務人方構成遲延，但第二款規定的情況除外，即債務定有確定期限、因不法事實而產生、或債務人防礙催告。

《民法典》第七百九十五條第一款：“在金錢之債中，損害賠償相當於自構成遲延之日起計之利息。”

雖然根據卷宗的獲證事實，P地段土地的批給被行政長官宣告於2015年12月26日批

給期屆滿後失效，有關決定於2018年6月12日獲終審法院確定後才成為確定。被告於此時是確定不能履行其合同義務。

然而，按上指《民法典》第七百九十四條第一款的規定，必然透過司法或非司法催告，債務人方構成遲延。

原告未主張在提訴之前曾向被告作出催告，原告僅透過本案傳喚被告確實催告被告作出賠償；因此，被告在傳喚後方處於遲延。

基於此，由於被告處於遲延及原告與被告的債務為金錢債務，根據上述相關法律規定，原告可獲支付自傳喚起以法定利率計算之利息。

案件利益值

原告指定本案的利益值為澳門幣10,171,603.40元。

原告欲透過本訴訟要求解除與被告所訂立的合同以及要求被告賠償已付的定金的雙倍及超出定金之損害賠償澳門幣7,650,163.40元的兩項訴訟請求。

《法院訴訟費用制度》第五條第一款規定：“對於無明文規定之情況，訴訟費用按各訴訟法得出之利益值予以確定。”

《民事訴訟法典》第二百四十八條規定：

“一、對於欲獲得一定金額而提起之訴訟，以該金額作為案件利益值，而不考慮就該金額提出之爭執或定出不同金額之協議；對於欲獲得其他利益而提起之訴訟，其案件利益值為相等於該利益之金額。

二、同一訴訟中有數個請求時，案件利益值等於所有請求之利益值總和；然而，如作為主請求之附加請求，要求給予已到期及在案件待決期間將到期之利息、定期金及收益，則在訂定案件利益值時僅考慮已到期之利益。

三、如屬擇一請求，則僅考慮利益值最高之請求；如屬補充請求，則僅考慮主請求。”

因此，本案的利益值應為兩項主請求的利益值的總和。

《民事訴訟法典》第二百五十二條第一款規定：“如訴訟之目的為確認一法律上之行為是否存在、有效、已履行、變更或解除，則案件利益值以透過價金訂定或由各當事人訂定之行為利益值為準。”

原告與被告所訂立的合同的標的為轉讓一個獨立單位，有關價金訂明為港幣4,080,000元。因此，解除上述合同的請求的利益值為港幣4,080,000元，折合澳門幣4,202,400元。

另外，原告要求被告賠償雙倍定金及超出之損害賠償合共澳門幣7,650,163.40元，以及支付自傳喚日起計的法定利息。

關於賠償請求，原告請求的賠償金便是其利益值，即兩者的總和為澳門幣10,171,603.40元。

原告兩項請求的利益值的總和應為澳門幣14,374,003.40元，而不是原告僅僅指定的澳門幣10,171,603.40元。

根據《法院費用訴訟制度》第十一條的規定：“如從訴訟程序所得知之資料顯示利益值未確定、未知悉或在應考慮當事人所申報之利益值之情況下利益值被認為高於當事人所申報者，則法官須定出其認為正確之案件利益值，尤其是命令按照各訴訟法之規定確定之。”

因此，為訴訟費用的目的，本案的利益值應為澳門幣14,374,003.40元。

IV) 裁決

據上論結，本法庭裁定訴訟理由部分成立，裁決如下：

- 宣告解除原告 **B** 與被告 **A 有限公司 (A Limitada)** 於 2011 年 4 月 28 日所訂立關於 “C” 第 XX 幢 XX 樓 XX 座 “XX” 的樓宇買賣預約合同；

- 判處被告向原告支付港幣 2,448,000 元（貳佰肆拾肆萬捌仟圓），並附加自傳喚之日起計以法定利率計算的遲延利息；

- 駁回原告提出的其他請求。

*

- 為訴訟費用的目的，將本案的利益值定為澳門幣 14,374,003.40 元；倘若有需要，發出憑單予雙方補回相關預付金。

訴訟費用由原告及被告按各自的敗訴比例承擔。

*

依法作出通知及登錄本判決。

*

Quid Juris?

Uma vez que está em causa essencialmente a aplicação de Direito aos factos assentes e como já tivemos oportunidade de decidir as mesmas questões em vários processos semelhantes, adoptamos o mesmo método para apreciar os recursos, no caso o interposto pela Ré.

*

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

a) – O Autor (contraente) pagou uma parte do preço acordado para aquisição da fracção autónoma em causa;

b) – O mesmo não chegou a candidatar-se a uma fracção semelhante por via de “compensação” nos termos permitidos pela Lei nº 8/2019, de 30 de Maio;

c) - Agora, o Autor vem a reclamar a restituição em dobro das quantias totais pagas 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 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 nos processos nºs 813/2024, com o acórdão proferido em 13/3/2025, e Proc. nº 840/2025, com o acórdão proferido em 15/01/2025, 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 pode 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!

(...)” .

Neste tipo de processo em massa, são discutidas várias questões jurídicas:

Questão da “culpa” (em sentido lato) da parte que não cumpriu a promessa:

“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 “C” , 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** (*chegou-se também alegar esta matéria na sua PI*), já que se tratam de factos imprevisíveis e que ocorreram posteriormente ao momento da celebração dos acordos em análise.

*

Questão da consideração do benefício obtido pela parte não culposa na resolução dos contratos bilaterais:

“(...)

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 se 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 ilícida, 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).” ¹⁵

Questão da aplicação da teoria de *interesse contratual negativo ou de confiança*:

“(…)

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

¹⁵ *Ac do STJ, Proc. 3292/20.5TBLRA/C1.S1., de 11/02/2025.*

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 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.

Questão de danos excedentes:

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 n.º 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 n.º 5 manda aplicar, com as necessárias adaptações, o disposto no art. 801.º. 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. 801.º) abrange somente as situações em que há dano excedente (n.º 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.

“(...)”.

Voltando ao caso em análise, sublinhe-se aqui, é de verificar-se 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 também consignado o seguinte entendimento:

“從上述轉錄的內容可見，原審法院已詳細論證了第一被告的不履行責任，我們認同有關見解，故基於訴訟經濟原則及根據《民事訴訟法典》第 631 條第 5 款之規定，引用上述見解和依據，裁定這部分的上訴理由不成立。

事實上，本院在涉及“C”事件的案件中已多次強調(見中級法院在卷宗編號1142/2019、1145/2019、1150/2019及1192/2019內作出的裁判)，澳門特別行政區僅和土地承批人，即本案之第一被告，建立了法律關係；一切因應承批土地所作出的行為，均是針對土地承批人/第一被告而作出。因此，即使假設該等行為損害了土地承批人/第一被告的權益，例如無法如期利用土地而導致其需向預約買受人作出賠償，也只能是土地承批人/第一被告在履行其賠償義務後再向澳門特別行政區追討賠償，而非預約買受人可直接向澳門特別行政區追討因土地承批人/第一被告違反與其簽定的預約買賣合同的賠償責任。

只有在澳門特別行政區濫用權利，行為特別惡劣的情況下其才需負上相關賠償責任，然而本案並不存在該等情況。

4. 就賠償金額方面：

第一被告認為基於合同不履行非其責任，故只應按不當得利規則(《民法典》第784條第1款之規定)作出返還。

此外，亦認為即使假設其在相關的合同不履行存有過錯，雙倍的定金賠償是明顯過高，應根據衡平原則作出縮減。

我們在前述部分已認定第一被告需對合同的不履行負上責任，故不能適用《民法典》第784條第1款之規定，按不當得利規則作出返還。

就賠償金額方面，根據《民法典》第3條的規定，法院在下列任一情況下可按衡平原則處理案件：

- a) 法律規定容許者；

- b) 當事人有合意，且有關之法律關係非為不可處分者；
- c) 當事人按適用於仲裁條款之規定，預先約定採用衡平原則者。

《民法典》第436條第5款明確容許經適當配合後適用第801條之規定，即容許法院當認為賠償金額過高時按衡平原則減少違約賠償金額。

為此，我們需考慮原告們的實際損失是多少，即其共付出了多少金錢以取得相關的合同地位來決定是否適用衡平原則作出縮減。

在本個案中，原告們向原預約買受人支付了港幣2,356,000.00元(900,000+1,456,000)以取得相關的預約買受人合同地位。

倘按平均年利率3.5%計算8年(2012-2019年)的利息，可獲得港幣659,680.00元的利息，即共有港幣3,015,680.00元。

原告們可獲得雙倍定金的賠償是港幣2,292,000.00元(1,146,000 x 2)，並不高於前述的金額。

由此可見，原審法院不以衡平原則對賠償金額作出縮減是正確的，應予以維持。”

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) (...)”.

*

Relativamente à questão normalmente levantada pelo Autor noutros processos, mas neste sendo certo que o Autor não recorreu, só que a Ré/Recorrente veio a levantar a mesma questão: redução da indemnização.

O Tribunal *a quo* fundamentou a sua decisão nos seguintes termos:

“(…)

我們在前面第三、二點及第五點已認定原告與被告之間建立了預約買賣合同，相關合同因可歸責於被告的過錯而完全不能履行，餘下須確定被告應承擔的責任。

《民法典》第七百九十條第一款規定：“基於可歸責於債務人之原因以致給付成為

不能時，債務人須承擔之責任與其因過錯不履行債務而承擔之責任相同。”

《民法典》第七百八十七條則規定：“債務人因過錯而不履行債務，即須對債權人因此而遭受之損失負責。”

在前文的分析中，不能履行合同因被告過錯地忽略可能不能在土地批給期完成興建的風險而應歸責於被告。

João Calvão da Silva在《定金與預約合同》一書中指出“定金作為一種物權規定，其目的是加強合同所產生的約束及透過施加給債務人的間接強制，保障合同的履行。當不履行可歸責于其中一方當事人時，定金還是相應的損害賠償的一種預防性及約定性規定。換言之，即使定金的強制性目的沒有達到，它也早已事先確定了因不履行而產生的“賠償金額” (*quantum respondeatur*)，而不論其金額是多少或者甚至實際損害是否存在。在存有相反規定（第442條第4款）的情況下，定金是根據制度規則或作為應作出的損害賠償的底線，以“不再變動” (*ne varietur*) 方式確定的一種因可歸責的不履行而須作出的損害賠償的預防性及約定性規定，它希望對損害的賠償予以保護及擔保。”¹⁶

定金有與違約金相似的功能，都是預先設定賠償的金額，而不論是否實際發生了損害又或實際的損害金額是否相符合。

因此，除了法律所定的賠償，原則上，不可再向過錯不履行的一方要求其他賠償，除非雙方之間有相反規定又或實際的損害明顯超過所定的賠償。

原告與被告之間在合同裡設定了定金，原告作為交付定金的一方，在他方（收取定金一方）不履行合同時，其可以要求對方支付一倍定金的賠償。此筆金額便是法律規定交付定金一方，不論是否實質發生損害而可獲得的賠償。

*

原告因預約合同而向被告支付了定金，因此，在考慮損害賠償時，須考慮定金的制度。

《民法典》第四百三十六條規定：

“一、在設有定金之情況下，作為定金之交付物應抵充應為之給付；抵充不可能時，應予以返還。

二、交付定金之當事人基於可歸責於其本人之原因而不履行債務者，他方立約人有權沒收交付物；如因可歸責於他方立約人以致合同不被履行，則交付定金之當事人有權要求返還雙倍定金。

三、非導致不履之一方當事人得選擇聲請合同之特定執行，只要按一般規定該當事人有權提出該聲請。

四、除另有訂定外，如因合同之不履行已導致喪失定金或雙倍支付定金，則無須作

¹⁶ 見João Calvão da Silva，《定金與預約合同》中文譯本，曹晉鋒譯，社會科學文獻出版社，第100頁。

出其他賠償，但如損害之數額遠高於定金數額，則就超出之損害部分獲得賠償之權利仍予保留。

五、第二百零一條之規定，經作出必要配合後，亦適用之。”

在本案中，原告向被告交付了港幣1,224,000元的定金，按照上列條文第二款的規定，有權要求返還雙倍定金，即除合同不履行而必須返還的港幣1,224,000元外，再加上港幣1,224,000元的賠償金。

(...)” .

Ora, face à argumentação acima transcrita, entendemos que a decisão tomada pelo Tribunal a quo neste processo não merece reparo, pois é basicamente a mesma solução que temos vindo a dar aos casos semelhantes.

Julga-se assim improcedente este argumento do recurso.

*

Relativamente à argumentação tecida pelo Tribunal recorrido neste ponto, importa destacar ainda os seguintes aspectos que são também fundamentos para tomar a decisão acima proferida:

a) – Em 29/04/2011 o contrato-promessa foi celebrado;

– A cláusula 10^a estipula: “*1200 dias de sol e trabalho (sem contar os domingos, feriados e dias de chuva) após a construção do primeiro piso, só a partir dessa data entrando a Recorrente em mora*”.

b) – Feitas as contas à luz do critério fixado na citada cláusula 10^a (em regra, cada mês tem 22 dias úteis (de trabalho), um ano tem 262 dias úteis, portanto, $1200\text{dias}/262\text{ (dias)} = 5\text{ (anos)}$). Ou seja, a Ré deveria entregar os imóveis em 2016 se tudo corresse bem.

c) – Em 29/01/2016 foi publicado no BO o despacho que declarou a caducidade do terreno;

d) – Em 23/05/2018 pelo TUI foi proferido o acórdão que negou

provimento ao recurso contencioso interposto pela Ré.

Ou seja, o tempo mais cedo possível para calcular as indemnizações devia ser a partir do ano 2016. Nestes termos, existe um período de cerca de 5 anos relativamente ao qual a Autora não pode reclamar juros moratórios. Ou seja, usando o raciocínio seguido este TSI, desde a data da celebração do contrato-promessa até ao momento em que se verifica a impossibilidade de prestação definitiva, há-de descontar tal período de 5 anos, portanto, o período de 2011 a 2018, se se considerasse que a Autora ficava privada de gozo do imóvel, só se contam 2 anos.

Na sequência de argumentação acima por nós tecida, por força do acordo à luz do qual a Ré gozava de 1200 dias úteis para cumprir as obrigações contratuais, os juros calculados não devem reportar-se a 12 anos, mas sim 7 ou 8 anos ao máximo, pelo que o o valor da indemnização equitativa do interesse contratual positivo não deve ser tão elevado nos termos reclamados pelos Autores, nomeadamente no que se refere à perda de “interesses” pela privação de fundos pela Ré.

Eis um valor que pode servir de referência.

*

Depois, o Tribunal *a quo* afirmou ainda:

“(…)

遲延利息

兩名原告還要求被告支付自2016年1月29日起計的法定利息，並附加2%的商業利息直至完全繳付為止。

《民法典》第七百九十三條：

“一、債務人只屬遲延者，即有義務彌補對債權人所造成之損害。

二、基於可歸責於債務人之原因以致未在適當時間內作出仍為可能之給付者，即構成債務人遲延。”

“債務人如因歸責於其之原因，沒有在期限內作出給付，但給付仍屬可行者，則債務人處於遲延。”（Antunes Varela，債法總論，第二冊，第112頁）

《民法典》第七百九十四條第一款規定，只有在司法催告或非司法催告債務人履行債務後，債務人方構成遲延，但第二款規定的情況除外，即債務定有確定期限、因不法事實而產生、或債務人防礙催告。

《民法典》第七百九十五條第一款：“在金錢之債中，損害賠償相當於自構成遲延之日起計之利息。”

雖然根據卷宗的獲證事實，P地段土地的批給被行政長官宣告於2015年12月26日批給期屆滿後失效，但有關決定於2018年6月12日獲終審法院確定後才成為確定。被告於此時是確定不能履行其合同義務。

然而，按上指《民法典》第七百九十四條第一款的規定，必然透過司法或非司法催告，債務人方構成遲延。

兩名原告未主張在提訴之前曾向被告作出催告，兩名原告僅透過本案傳喚被告確實催告被告作出賠償；因此，被告在傳喚後方處於遲延。

基於此，由於被告處於遲延及兩名原告與被告的債務為金錢債務，根據上述相關法律規定，兩名原告可獲支付自傳喚起以法定利率計算之利息。

至於附加商業利息方面，《商法典》第五百六十九條第二款規定：“如債務人遲延償付商業性質之債，則上款所定之利率須另加2%附加利率，但不影響特別法之規定之適用。”

被告為企業主，以其商業企業出售單位，對於被告而言，由此行為產生的債權具商業性質。

然而，對於兩名原告而言，彼等只是自然人，亦不是企業主，並不是因從事商業行業而與被告建立法律關係，兩名原告只是為個人需要而向被告買入一個物業，而出售者為一間企業。但是，對於兩名原告而言，其純粹作出了一個民事行為，由此行為產生的債不具備商業性質¹⁷。因此，被告遲延履行面對原告的債務，兩名原告僅可以獲民事法規定的遲延賠償，即以法定利率計算的利息，而不能獲得額外給予商業性質之債附加的利息。”

Pelo que, o valor fixado pelo Tribunal *a quo* não se mostra desproporcional ou inadequado, e como tal é de manter a decisão em análise.

*

¹⁷ 關於適用商業利息背後的理由，葡萄牙波爾圖中級法院2024年3月4日的司法裁判：“A razão radica na necessidade de compensar especialmente as empresas pela imobilização de capitais, pois que, para elas o dinheiro tem um custo mais elevado do que em geral, na medida em que deixam de o poder aplicar na sua atividade, da qual extraem lucros, ou têm mesmo de recorrer ao crédito bancário.”

Relativamente aos argumentos invocados pela Ré/Recorrente, a análise acima citada e desenvolvida, é bastante clara para replicar as questões levantadas pela Recorrente, pois, 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 que, em face da argumentação acima transcrita, 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, apesar de se invocar aqui argumentos diferentes, é de manter a sentença 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 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 convencional 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.

*

Tudo visto e analisado, resta decidir.

* * *

V – DECISÃO

Em face de todo o que fica exposto e justificado, os juízes do Tribunal de 2ª Instância **acordam em negar provimento ao recurso, confirmando-se a sentença recorrida.**

*

Custas pela Recorrente/Ré.

*

Registe e Notifique.

*

RAEM, 29 de Abril de 2026.

Fong Man Chong
(Relator)

Jerónimo Alberto G. Santos
(1º Juiz-Adjunto)
(Foi-me traduzida para a língua português a
parte do acórdão redigida na língua Chinesa)

Choi Mou Pan
(2º Juiz-Adjunto)