

Processo nº 138/2025

(Autos de recurso civil e laboral)

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

Relatório

1. A (甲) e a sua mulher B (乙), AA., casados no regime da comunhão de adquiridos, intentaram no Tribunal Judicial de Base acção declarativa sob a forma ordinária de processo comum – CV1-18-0098-CAO – contra a “C”, (“丙”), R., e alegando que, como promitentes-compradores e com entrega de sinal, celebraram com a R.,

como promitente-vendedora, um contrato-promessa de compra e venda de uma fracção autónoma de um prédio urbano que a esta se propunha construir num terreno concessionado pela R.A.E.M., e que já cessou a concessão sem que a R. tivesse construído, incumprindo e já não podendo cumprir a promessa por razões que lhe são imputáveis, pediu, a final, que:

1. fosse declarado resolvido o referido contrato-promessa;
2. fosse a R. condenada a pagar-lhes a quantia de HKD\$10.226.000,00, correspondente ao dobro da quantia que recebeu a título de sinal, ou, subsidiariamente, seja a R. condenada a restituir-lhes o dobro do montante pago por este e determinado pelo Tribunal como sinal, acrescido do valor da diferença entre MOP\$8.781.567,00 e tal montante determinado com sinal, bem como ainda a restituir o montante já pago pelos AA. à R. e não considerado como sinal;
3. fosse a R. condenada a pagar os juros de mora à taxa legal das obrigações de natureza comercial, contados sobre a quantia em que for condenada, desde a data da publicação no Boletim Oficial da R.A.E.M. da declaração de caducidade da concessão (29.01.2016) até integral pagamento; e,
4. para o caso de se entender que a falta de cumprimento não é

imputável à R. ou em virtude da alteração das circunstâncias, a condenação da R. a pagar-lhes a quantia de HKD\$5.113.000,00 acrescida de juros de mora à taxa legal das obrigações de natureza comercial, a contar de 29.01.2016 até integral pagamento; (cfr., fls. 2 a 18-v e 1284 a 1303 que como as que se vierem a referir, dão-se aqui como reproduzidas para todos os efeitos legais).

*

Oportunamente, realizada a audiência de discussão e julgamento, por sentença, julgou o M^{mo} Juiz Presidente do Colectivo do Tribunal Judicial de Base a acção parcialmente procedente e, em consequência, declarou resolvido o contrato celebrado entre as partes, condenando a R. a pagar aos AA. a quantia de:

“- HKD4.090.400,00 (quatro milhões, noventa mil e quatrocentos dólares de Hong Kong), acrescida de juros contados à taxa legal desde a data da citação da ré até integral pagamento;

- HKD900.000,00 (novecentos mil dólares de Hong Kong), acrescida de juros contados à taxa legal desde a data da presente sentença até integral pagamento”; (cfr., fls. 2045 a 2066-v).

*

Do assim decidido, recorreram os AA. (A e B) e R. (“C”), e, apreciando os aludidos recursos, proferiu o Tribunal de Segunda Instância o Acórdão de 17.07.2025, (Proc. n.º 161/2025), confirmando as quantias monetárias pelo Tribunal Judicial de Base fixadas na sentença recorrida; (cfr., fls. 2274 a 2311).

*

Ainda inconformada, veio a R. (“C”) recorrer para este Tribunal de Última Instância, alegando e produzindo as conclusões seguintes:

“1ª O presente Recurso tem por objecto o douto Acórdão preferido em 17 de Julho de 2025 pelo Venerando TSI que confirmou a douta sentença de 1ª Instância, a qual havia condenado a ora Recorrente no pagamento de uma indemnização no montante global de HKD4.990.400.00.

2ª O presente Recurso irá incidir apenas num pedido de reapreciação do quantum indemnizatório arbitrado.

3ª Sendo que, deste montante, o valor de HKD4.090.400,00, diz respeito à Obrigação de Restituir.

4ª Nas sentenças anteriores em casos idênticos ao dos presentes autos, como, por exemplo, nos Processos n.º CV2-18-0125-CAO, n.º CV1-18-0052-CAO e

CVI-18-0056-CAO, o Distinto TJB sempre calculou a Obrigação de Restituir mediante a subtração do valor que a Recorrente pagou ao banco por conta dos Recorridos e o valor que estes efectivamente entregaram à Recorrente.

5ª In casu, a Recorrente pagou ao Banco HKD2.690.825,53 e recebeu dos Recorridos o valor de HKD4.090.400,00.

6ª Consequentemente, por coerência entre julgados e também porque se nos afigura ser a solução correcta, a Obrigação de Restituir deveria cifrar-se em HKD1.399.574,47 (HKD4.090.400 – HKD2.690.825,53 = HKD1.399.574,47).

7ª Com efeito, não existe qualquer razão objectiva para que tal raciocínio não seja igualmente perfilhado pelas instâncias no caso vertente.

8ª Deste modo, ressalvado diverso entendimento o valor total da indemnização deve cifrar-se em HKD3.322.174,47, correspondendo à soma das seguintes parcelas:

- a) HKD1.399.574,47, a restituir aos Recorridos;*
- b) HKD900.000,00, a título de dano equitativo;*
- c) HKD1.022.600,00, correspondente ao valor que os Recorridos ainda tiveram que pagar à Sociedade “Macau Renovação Urbana, S.A”, para receberem a chamada “habitação por troca”, referida nos n.ºs. 87 a 91 da Matéria de Facto provada constante do douto Acórdão Recorrido.*

10ª Deste modo, ressalvado diverso entendimento, ao calcular como calculou o quantum indemnizatório, a douda decisão recorrida incorre na violação dos artigos 473º/2º, 566º/3 e 801º do Código Civil”; (cfr., fls. 2325 a 2329-v).

*

Adequadamente processados os autos com resposta dos AA. a pugnar pela improcedência do recurso da R., (cfr., fls. 2336 a 2341-v), cumpre apreciar e decidir.

A tanto se passa.

Fundamentação

Dos factos

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

“1. A Ré é uma sociedade limitada constituída a 8 de Fevereiro de 1977, registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º XXXXX, cujo objecto é a exploração do comércio de importação e exportação, da actividade de agente comercial e de transportes, da indústria de vestuário, fiação, tecelagem e malhas, tinturaria e impressão, do fabrico de bordados e, ainda, da actividade de fomento predial e construção e reparação de edifícios.

2. A Ré é uma sociedade com experiência de longa data na área do fomento predial e chegou a desenvolver vários projectos imobiliários em Macau, como, por exemplo, o Edifício “C Garden”, o “[Edifício(2)]”, construído no lote “S”, e o “[Edifício(3)]”.

3. Por Despacho n.º 160/SATOP/90, publicado no 2º Suplemento (sic) ao Boletim Oficial n.º 52, de 26 de Dezembro de 1990, rectificado pelo Despacho n.º 107/SATOP/91, publicado no Boletim Oficial n.º 26, de 01 de Julho de 1991, foi concedido à Ré um terreno, resgatado ao mar, com a área de 60.782 m², constituído pelos Lote “O” para fins habitacionais, Lote “S” para fins habitacionais e Lote

“Pa” para fins industriais, situado nos Novos Aterros da Areia Preta (NATAP), na península de Macau, cujo teor do despacho se dá aqui por integralmente reproduzido.

4. O prazo de aproveitamento do facto assente C é contado a partir da data de publicação do despacho (ou seja 26 de Dezembro de 1990) e concluído no dia 25 de Dezembro de 2015.

5. Por Despacho n.º 123/SATOP/93, publicado na II Série do Boletim Oficial n.º 35, de 01 de Setembro de 1993, e nos termos que já tinham sido previstos no Despacho n.º 160/SATOP/90, foi à Ré concedida uma parcela de terreno, designada por “Pb”, destinada a ser anexada à parcela “Pa”, constituindo um lote único, com a área global de 67.536 m² e tinha em vista viabilizar o projecto de instalação de um “complexo industrial”, cujo teor do despacho se dá aqui por integralmente reproduzido.

6. Através do Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 19/2006, publicado na II Série do Boletim Oficial da RAEM n.º 9, de 1 de Março de 2006, foram acordados a alteração de finalidade e o reaproveitamento do lote “P”, alterando a finalidade inicial de indústria para comércio e habitação, com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, constituído por 1 pódio com 5 pisos, sobre o qual assentavam 18 torres com 47 pisos cada uma, afectado às seguintes finalidades e áreas brutas de construção, cujo teor do despacho se dá aqui por integralmente reproduzido:

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

7. Não obstante a total alteração do aproveitamento do lote “P”, o prazo de concessão de 25 anos estipulado na cláusula 2^a, n.º 1, do contrato de concessão manteve-se inalterado.

8. O prazo de aproveitamento foi acordado em 96 meses, contados a partir da data da publicação no Boletim Oficial da RAEM do despacho que titulasse a

respectiva revisão.

9. Em Janeiro de 2011, a Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes aprovou o projecto de arquitectura submetido pela Ré, podendo esta requerer a licença de obras.

10. No dia 14 de Março de 2011, a Ré na qualidade de promitente-vendedora celebrou com os Autores, como promitentes-compradores, um “Contrato-promessa de compra e venda de imóvel do “[Edifício]”, cujo teor do documento de fls. 58 a 62, se dá aqui por integralmente reproduzido.

11. Através do contrato supracitado, a Ré prometeu vender aos Autores a fracção autónoma X, no Xº andar, para habitação, do Bloco X do “[Edifício]”, em construção, situado em Macau, no Bairro da Areia Preta, s/n, Lote P (lote “P”, ora em discussão), tendo os Autores aceitado a aquisição.

12. Em função da cláusula 3ª do contrato, a forma de pagamento do preço pelos Autores à Ré, era:

- O montante de HK\$511.300,00, aquando da celebração do aludido contrato;
- O montante de HK\$4.601.700,00, 7 dias a contar da celebração do aludido contrato.

13. Os Autores pagaram à Ré a quantia de HKD511.300,00, quando assinaram o contrato-promessa de compra e venda.

14. Depois de celebrar o contrato-promessa de compra e venda, os Autores pagaram novamente à Ré as quantias de HKD2.100,00 e HKD3.577.000,00.

15. De entre essas quantias, HKD3.577.000,00 foram os Autores que, através do empréstimo bancário pagaram à Ré, e, para tal, os Autores celebraram o contrato de empréstimo com hipoteca da fracção com a Ré e o [Banco(1)].

16. No dia 22 de Março de 2011, a Ré recebeu dos Autores HKD1.022.600,00.

17. Conforme a cláusula 5ª do contrato-promessa de compra e venda, tinham os Autores a obrigação de efectuar os pagamentos dentro dos prazos estipulados, implicando um eventual atraso, o incumprimento ao contrato e desistência do sinal, tendo, assim, a Ré o direito de fazer seu todo o dinheiro pago pelos Autores, bem como de reaver, de forma gratuita, a fracção que os Autores tinha prometido adquirir;

para revenda a terceiros.

18. Segundo a cláusula 10ª do contrato-promessa de compra e venda, a Ré prometeu entregar a fracção à autora no prazo de 1200 dias úteis de sol (ou seja, excluídos domingos, feriados e dias de chuva), contados a partir da conclusão do primeiro piso para habitação das obras de superestrutura.

19. Na altura em que foi concedido por arrendamento o lote “P” e autorizada a alteração de finalidade, a Ré tinha perfeito conhecimento de que o prazo de arrendamento do respectivo terreno iria prescrever em 25 de Dezembro de 2015.

20. Quando a Ré e os Autores celebraram o “Contrato-Promessa de Compra e Venda de Imóvel de [Edifício]” no dia 14 de Março de 2011, a Ré sabia perfeitamente que o prazo de arrendamento do contrato de concessão de terreno, respeitante ao Lote “P”, terminava no dia 25 de Dezembro de 2015.

21. No decorrer da execução da obra, a Ré requereu, no dia 4 de Junho de 2014, junto da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes a prorrogação do prazo de aproveitamento do lote “P”, bem como a emissão da licença de obras até 25 de Dezembro de 2015, tendo ainda prometido solenemente no requerimento que iria assumir todas as consequências depois da construção, cujo teor do documento de fls. 916 a 917, se dão aqui por integralmente reproduzido.

22. No dia 10 de Julho de 2014, o Secretário para os Transportes e Obras Públicas, da altura, emitiu o seguinte parecer sobre o aludido requerimento:

“Governo da Região Administrativa Especial de Macau
Gabinete do Secretário para os Transportes e Obras Públicas
Parecer

Proc. n.º 18/2014 – a C, 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 105.437 m2, 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 do 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 da 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.

À consideração do Exmo. Sr. Chefe do Executivo.

10 de Julho de 2014

Secretário para os Transportes e Obras Públicas

Ass. vide o original

D”

23. No dia 15 de Julho de 2014, o Chefe do Executivo lançou o seguinte despacho sobre o parecer do Gabinete do Secretário para os Transportes e Obras Públicas: “Concordo”

24. No dia 29 de Julho de 2014, a Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes enviou à Ré um ofício, n.º 572/954.06/DSODEP/2014, com o seguinte teor:

“.....

Assunto: sobre o pedido de prorrogação do prazo do aproveitamento de terreno, de um terreno concedido por arrendamento, situado na zona de Novos Aterros da Areia Preta (NATAP) Macau, com uma superfície total de 105.437 m², constituído por quatro lotes designados por “O”, “P”, “S” e “V”, cujo contrato de concessão foi regulado pelo Despacho n.º 160/SATOP/90, e revisto pelo Despacho n.º 123/SATOP/93, pelo Despacho n.º 123/SATOP/99, pelo Despacho n.º 19/2006 e pelo Despacho n.º 30/2011 do Secretário para os Transportes e Obras Públicas

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.”

25. A Ré aceitou o pagamento da referida multa de MOP\$180.000,00 e comunicou, no dia 4 de Agosto de 2014, ao Director dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes o seguinte:

“.....

Assunto: sobre o pedido de prorrogação do prazo do aproveitamento de terreno, de um terreno concedido por arrendamento, situado na zona de Novos Aterros da Areia Preta (NATAP) Macau, com uma superfície de 68.001 m², designado por Lote “P”, cujo contrato de concessão foi regulado pelo Despacho n.º 160/SATOP/90, e revisto pelo Despacho n.º 123/SATOP/93, pelo Despacho n.º 123/SATOP/99, pelo Despacho n.º 19/2006 e pelo Despacho n.º 30/2011 do Secretário para os Transportes e Obras Públicas

A **C** (o nome em inglês: **C**, doravante designada simplesmente por “concessionária”), com a sede de pessoa colectiva na **[Endereço]**, Macau, a concessionária do terreno em título, em resposta ao pedido no ofício n.º 572/954.06/DSODEP/2014 emitido pela DSSOPT aos 29 de Julho do ano corrente, declara aceitar a multa no valor de MOP\$180.000,00, condenada segundo o despacho proferido aos 15 de Julho de 2014, declara mais aceitar as seguintes condições:

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

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

C

E, F

Aos 4 de Agosto de 2014”

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

27. Contra o despacho que declarou a caducidade da concessão do lote “P”, a Ré interpôs recurso contencioso junto do Tribunal de Segunda Instância - Processo n.º 179/2016.

28. No dia 19 de Outubro de 2017, o Tribunal de Segunda Instância proferiu o acórdão que julgou improcedente o recurso contencioso interposto pela Ré, mantendo-se o despacho que declarou a caducidade da concessão do lote “P”.

29. A Ré recorreu junto do Tribunal de Última Instância contra o referido acórdão proferido pelo Tribunal de Segunda Instância (Processo n.º 7/2018).

30. No dia 23 de Maio de 2018, o Tribunal de Última Instância proferiu o acórdão do Processo n.º 7/2018, que negou provimento ao recurso interposto pela Ré.

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

32. A DSSOPT emitiu duas Plantas de Alinhamento Oficiais (PAO's) para o lote “P”, uma em 23/12/2004 e outra 23/02/2005.

33. Em 06/05/2008 a R. apresentou o projecto inicial de arquitectura (Talão n.º T-3163).

34. Em 23/02/2010, a DSSOPT emitiu nova PAO.

35. A DSPA emitiu o parecer sobre o terceiro relatório de avaliação do

impacte ambiental em 16/10/2012, este parecer foi notificado à R. em 28/12/2012 (Ofício no. 13023/DURDEP/2012).

36. A R. apresentou um quarto relatório de avaliação do impacte ambiental em 15/03/2013 (T-3953/2013).

37. Em 07/08/2013 foi apresentado o sexto relatório de avaliação do impacte ambiental pela R..

38. Em 15/10/2013 a R. foi notificada da aprovação do projecto de obra através do Ofício nº 11031/DURDEP/2013.

39. No dia 24 de Outubro de 2013, a Ré requereu, junto da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, a emissão de licença para as obras das fundações, a qual foi emitida no dia 2 de Janeiro de 2014, com prazo de validade até 28 de Fevereiro de 2014.

40. Em 15 de Janeiro de 2014, a R. também apresentou um pedido de prorrogação do prazo de aproveitamento.

41. O prazo para a apreciação dos projectos constante da cláusula 5.º, n.º 7 do contrato de concessão inicial, titulado pelo Despacho n.º 160/SATOP/90, é de 60 dias.

42. Pelo menos a partir de 7 de Janeiro de 2011, a Ré começou a promover a venda das fracções autónomas do “[Edifício]”.

43. De acordo com o artigo 5.º do Despacho n.º 160/SATOP/90 revisto pelo Despacho n.º 123/SATOP/93: 8. Caso os Serviços competentes não se pronunciem no prazo fixado no número anterior, o segundo outorgante poderá dar início à obra projectada trinta dias após comunicação, por escrito, à DSSOPT, sujeitando, todavia, o projecto a tudo o que se encontra disposto no RGCU ou quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele Regulamento Geral da Construção Urbana, com excepção do estabelecida para a falta de licença. Todavia, a falta de resolução, relativamente ao anteprojecto de obra, não dispensa o segundo outorgante da apresentação do respectivo projecto de obra.

44. O preço acordado para a compra e venda da fracção autónoma “XX” foi de HKD5.113.000,00. (Q 1.º)

45. A quantia mencionada na alínea P-1 dos factos assentes como recebida dos autores pela ré corresponde a um desconto equivalente ao valor atribuído aos equipamentos a colocar pela ré na fracção autónoma que iria construir e entregar aos autores. (Q 1.ªA)

46. A razão directa de a Ré não conseguir cumprir o contrato-promessa de compra e venda, e daí vender aos Autores a fracção autónoma “XX”, é porque não lhe foi autorizado a prorrogação do prazo de concessão do lote “P” e também, por não conseguir obter da Administração a concessão do lote “P”. (Q 3.º)

47. A razão de o prazo de concessão não ser prorrogado é porque a Ré não concluiu o aproveitamento dentro do prazo de concessão, não podendo tornar a concessão provisória para definitiva. (Q 4.º)

48. A Ré tinha perfeito conhecimento de que só é prorrogado terrenos com concessão definitiva. (Q 7.º)

49. A ré confiou que, mesmo que terminasse a concessão provisória do “Lote P” sem se converter em definitiva, poderia obter a sua prorrogação ou renovação ou obter da Administração nova concessão do mesmo “Lote P”. (Q 8.º)

50. A área bruta da fracção autónoma “XX” é de 82.52m². (Q 9.º)

51. No dia 14 de Março de 2011, ao celebrar o contrato-promessa de compra e venda, para cada metro quadrado da fracção autónoma “XX” era de MOP63.819,00. (Q 10.º)

52. Na data da apresentação da petição inicial em juízo as fracções do prédio “La Marina”, com qualidades similares à fracção autónoma G8, custavam MOP170.237,00 por cada metro quadrado. (Q 11.º)

53. Na data da entrada da petição inicial em juízo uma fracção autónoma localizada perto do local onde iria ser construída a fracção “XX” e com qualidades similares custava mais MOP8.781.567,00 do que os autores acordaram pagar à ré. (Q 12.º)

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

um estudo prévio complementar apresentado junto da mesma entidade em 15/12/2004 (T- 6451). (Q 15.º)

55. Os referidos estudos prévios foram aprovados pela DSSOPT em 21/01/2005. (Q 16.º)

56. Os estudos prévios e as Plantas de Alinhamento Oficiais (PAO) emitidas pela DSSOPT em 23/12/2004 e 23/02/2005 formaram a base na qual se alicerçou a revisão da concessão de 2006 firmada entre a Ré e a RAEM. (Q 17.º)

57. Os estudos prévios e as Plantas de Alinhamento Oficiais (PAO) emitidas pela DSSOPT em 23/12/2004 e 23/02/2005 não se prevêem a obrigatoriedade de um afastamento mínimo de 1/6 da altura do prédio mais alto entre as diversas torres a construir no terreno, tal como não se prevêem a exigência de um limite máximo de 50 metros para a extensão das fachadas das torres. (Q 18.º)

58. Em 29/04/2008 a R. apresentou o “Master Layout Plan” (Recibo de entrada nº T-3040). (Q 19.º)

59. Em 22/10/2009, a R. apresentou o projecto global de arquitectura (T-7191/2009). (Q 20.º)

60. A nova PAO emitida em 23/02/2010 pela DSSOPT foi notificada à R. por Ofício nº 4427/DURDEP/2010, de 09/04/2010. (Q 21.º)

61. A nova PAO e o ofício nº 4427/DURDEP/2010, de 09/04/2010 vieram formular exigências não previstas anteriormente e incluíram a tentativa de modificação unilateral do contrato de concessão revisto, nomeadamente, através dos pontos 5 e 6 do referido Ofício, que continham sugestões e não exigências, que pretendiam: - A contemplação de uma extensão máxima contínua das fachadas das torres de 50 metros; - A contemplação de um afastamento mínimo entre as torres não inferior a 1/6 da altura da torre mais alta. (Q 22.º)

62. O cumprimento das inéditas exigências formuladas pela DSSOPT constantes dos n.ºs 5 e 6 do doc. 12 junto com a contestação da Ré, tinha, necessariamente, por consequência, um aproveitamento em termos diversos, com a redução da área destinada a construção, sendo que, quanto à extensão das fachadas e ao afastamento mínimo entre torres foram feitas sugestões e não exigências e que a

extensão das fachadas projectadas no projecto global apresentado em 2009 já respeitavam o limite máximo sugerido de 50 metros. (Q 23.º)

63. O cumprimento das inéditas sugestões formuladas pela DSSOPT constantes dos n.ºs. 5 e 6 do doc. 12 junto com a contestação da Ré implicava, necessariamente, a elaboração de novos estudos prévios e novos projectos de arquitectura, já que a disposição no terreno das torres a construir teria que ser alterada e implicaria uma alteração estrutural do próprio aproveitamento constante do contrato de concessão. (Q 24.º)

64. Em 07/01/2011, a DSSOPT aprovou o projecto de arquitectura que tinha sido apresentado pela R. em 22/10/2009. (Q 26.º)

65. O projecto aprovado pela DSSOPT em 07/01/2011 não contemplava as exigências mencionadas nos n.ºs. 5 e 6 do referido Ofício n.º 4427/DURDEP/2010, de 09/04/2010, sendo que se trata de sugestões e que o projecto apresentado em 2009 já projectava as fachadas com extensão não superior a 50 metros que foi depois sugerida em 2010 pelo Ofício n.º 4427/DURDEP/2010). (Q 27.º)

66. A DSSOPT prescindiu das exigências mencionadas nos n.ºs. 5 e 6 do referido Ofício n.º 4427/DURDEP/2010, de 09/04/2010, sendo que se trata de sugestões e que o projecto apresentado em 2009 já projectava as fachadas com extensão não superior a 50 metros que foi depois sugerida em 2010 pelo Ofício n.º 4427/DURDEP/2010). (Q 28.º)

67. O projecto então aprovado contemplava as soluções anteriormente preconizadas nos Estudos Prévios de 10/09/2004 e 15/12/2004, das PAO's de 23/12/2004 e de 23/12/2005, do projecto de arquitectura de 2009, e do contrato de concessão revisto. (Q 29.º)

68. A decisão de aprovação do projecto de arquitectura sujeitou a emissão da licença de obras à condição de (a) a Ré apresentar um relatório de avaliação do impacto ambiental que poderia ser causado pela nova construção a implementar no Lote "P" e (b) de tal relatório vir ser aprovado pelo serviço administrativo competente da Região – a Direcção dos Serviços de Protecção Ambiental ("DSPA"). (Q 30.º)

69. Em 11/05/2011 a R. apresentou o exigido relatório de impacto ambiental (T-5205/2011). (Q 31.º)

70. A DSPA elaborou um parecer em 22/06/2011, que foi notificado à R. em 04/10/2011 (ofício com referência n.º 11599/DURDEP/2011), onde formulou numerosas exigências adicionais, designadamente no que respeita aos factores “ruído”, “qualidade da água”, “paisagem”, “vista” e “voo de pássaros”. (Q 32.º)

71. A resposta a novas exigências constantes do ofício com referência n.º 11599/DURDEP/2011 exigiu a preparação de um segundo relatório de avaliação do impacte ambiental, o qual foi apresentado pela R. em 19/04/2012 (T-4242/2012). (Q 33.º)

72. Na apreciação do segundo relatório de avaliação do impacte ambiental apresentado pela Ré, a DSPA decidiu apontar novos requisitos a cumprir pela R, comunicando-os primeiro por escrito, através de Ofício n.º 1586/054/DAMA/DPAA/2012, de 24/05/2012, e depois oralmente, em reunião ocorrida em 25/07/2012. (Q 34.º)

73. Em 31/08/2012, foi apresentado o terceiro relatório de avaliação do impacte ambiental, que cumpria os requisitos apontados pela DSPA em 24/05/2012 e 25/07/2012. (Q 35.º)

74. No parecer emitido pela DSPA em 16/10/2012, a DSPA voltou a exigir elementos nunca anteriormente solicitados, designadamente um estudo pormenorizado sobre o “Layout” das torres, com “simulação informática” e uma avaliação sobre as partículas em suspensão. (Q 36.º)

75. Apenas em 03/05/2013 a DSPA emitiu o parecer sobre o quarto relatório de avaliação do impacte ambiental apresentado em 15/03/2013 (Ofício 1545/071/DAMA/DPAA/2013). (Q 37.º)

76. O parecer emitido pela DSPA em 03/05/2013 são novamente formuladas exigências adicionais quanto ao conteúdo do relatório, desta vez no que respeitaria ao impacto ambiental sobre os novos aterros. (Q 38.º)

77. A R. apresentou um quinto relatório de avaliação do impacte ambiental em 28/06/2013. (Q 39.º)

78. *Perante a ausência de resposta a este quinto relatório de avaliação do impacto ambiental, a R. solicitou uma reunião à DSSOPT e à DSPA que teve lugar em 26/07/2013. (Q 40.º)*

79. *Novamente, dessa reunião realizada em 26/07/2013, a DSPA efectuou exigências adicionais quanto ao conteúdo do relatório. (Q 41.º)*

80. *O projecto de obra que acabou por ser aprovado em 15/10/2013 não contempla, relativamente aos de 29/04/2008, 06/05/2008 e 22/10/2009, alteração relativa ao afastamento entre torres que consta dos docs. 11 e 12 juntos com a contestação da Ré. (Q 42.º)*

81. *O projecto submetido pela Ré em 22/10/2009 já satisfazia plenamente as exigências sobre impacto ambiental. (Q 44.º)*

82. *À R. bastariam 3 anos para concluir a construção de todo o empreendimento imobiliário “[Edifício]” e entregar aos Autores a fracção autónoma em causa. (Q 45.º)*

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

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

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

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

A R. tinha concluído o empreendimento “[Edifício]” dentro dos prazos de aproveitamento e de concessão e teria podido entregar à parte autora a fracção autónoma de prédio urbano que se comprometeu a entregar e no prazo em que se comprometeu a fazê-lo. (Q 46.º)

84. *Após a emissão de licença de obra a que se refere o facto assente KK, com*

base na convicção de vir a deferir à Ré um pedido de prorrogação dos prazos de aproveitamento do Lote P e da concessão, a Ré celebrou milhares de contratos-promessa de compra e venda das fracções autónomas, investiu avultadas verbas na preparação dos diferentes projectos da obra e na realização e densificação dos estudos de impacte ambiental sucessivamente solicitados pela RAEM e custeou e executou as obras das fundações do edifício durante o último ano dos prazos de aproveitamento e de concessão. (Q 47.º)

85. A R. efectuou um desconto no preço global a pagar pelos AA. no valor de HKD\$1.022.600,00, correspondente a 20% do preço contratado (HKD\$5.113.000,00). (Q 48.º)

86. A R. já liquidou em 28/09/2018 o empréstimo contraído pelos Autores junto do Banco até ao montante, em capital, de HKD\$2.690.825,53. (Q 49.º)

87. Os Autores candidataram-se à aquisição de uma fracção autónoma ao abrigo da Lei n.º 8/2019, de 12 de Abril, por via do Despacho do Chefe do Executivo 89/2019, de 30 de Maio. (Q 50.º)

88. Tal requerimento foi deferido. (Q 51.º)

89. Tal fracção é de tipologia, área e preço equivalentes à fracção que constitui o objecto do contrato em causa nos presentes autos e irá ser construída no terreno concessionado à Ré que vem mencionado na Alínea K) dos Factos Assentes. (Q 52.º)

90. Os Autores apenas poderão receber do Governo tal fracção nas condições descritas porque são compradores de uma fracção autónoma à Ré, a construir no mesmo terreno. (Q 53.º)

91. O valor de mercado dessa fracção é bastante superior ao valor inicialmente pago pelos Autores. (Q 54.º)

92. O Contrato-Promessa de Compra e Venda de Imóvel e a Declaração de Transmissão – [Edifício], ambos ora em discussão, foram previamente preparados pela Ré. (Q 55.º)

93. O contrato e a declaração supracitados são contratos-tipos, usados pela Ré em inúmeros casos de promessa de compra e venda dos imóveis do Edf.

“[Edifício]” e de cessão de posição contratual. (Q 56.º)

94. No decurso da elaboração dos referidos contratos, o promitente-comprador e o cessionário limitaram-se a fornecer os seus dados pessoais, sendo todas as cláusulas, inalteráveis, previamente estabelecidas pela Ré. (Q 57.º)

95. O contraente originário e o seu cessionário podiam pedir os esclarecimentos e fazer as contrapropostas que entendessem, mas apenas podiam optar por aceitar ou recusar as cláusulas contratuais previamente estabelecidas pela Ré. (Q 58.º)

96. A Ré confiou que lhe seria prorrogado o prazo de aproveitamento ou a renovação de concessão para a data posterior de 24/12/2015 porque os serviços da RAEM: (Q 59.º)

i. Emitiram licença de obras de fundação em 2/1/2014;
ii. Prorrogaram o prazo de aproveitamento em 29/7/2014;
iii. Já anteriormente haviam concessionado novamente o mesmo terreno por ajuste direto ao mesmo concessionário em casos em que o terreno concessionado não tinha sido aproveitado no respectivo do prazo de aproveitamento”; (cfr., fls. 2048 a 2057 e 2284-v a 2291).

Do direito

3. Vem a R., (“C”), recorrer do Acórdão pelo Tribunal de Segunda Instância proferido em sede dos presentes autos que confirmou a sentença do Tribunal Judicial de Base que declarou resolvido o “contrato” celebrado e referido nos autos, e condenou a mesma R., ora recorrente, a pagar aos AA. **A** e **B**, o montante total de HKD\$4.990.400,00; (cfr., pág.

2 e 3 deste aresto).

E, como se colhe das “conclusões” do seu aludido recurso – que delimitam o seu objecto – o mesmo incide apenas num “pedido de reapreciação (da adequação) do referido quantum indemnizatório” aos AA. arbitrado, por a recorrente o considerar excessivo, já que, em sua opinião, aquando do seu cálculo, não se atendeu ao montante de HKD\$2.690.825,53 que a mesma pagou por conta dos aludidos AA., ora recorridos.

Por sua vez, e opondo-se a este entendimento, consideram os ditos AA. que o recurso não merece provimento, dado que tal valor de HKD\$2.690.825,53, não deixou de ser pelo Tribunal Judicial de Base, e Tribunal de Segunda Instância, efectivamente considerado nas suas decisões.

Sendo – tão só – esta a “questão” colocada e a decidir, (e sem prejuízo do que esta Instância tem vindo a entender em sede de outros processos análogos; cfr., v.g., entre vários, o recente Ac. de 20.03.2026, proferido nos Autos de Recurso Civil e Laboral n.º 100/2024), vejamos

de que lado está a razão.

Pois bem, como a própria recorrente afirma (e “provado” também está):

“In casu, a Recorrente pagou ao Banco HKD2.690.825,53 e recebeu dos Recorridos o valor de HKD4.090.400,00”; (cfr., concl. 5^a).

Daí que um dos segmentos decisórios, (o primeiro), tenha sido (exactamente) no sentido de se condenar a R., ora recorrente, a pagar – devolver – aos AA. o (“sinal”) no referido montante de HKD\$4.090.400,00, constituindo, o outro montante, de HKD\$900.000,00, (do segundo segmento decisório), o quantum arbitrado a título da indemnização a que se chegou por “redução” (equitativa) da quantia predeterminada pelo valor do dito sinal.

E, sendo esta a (efectiva) “situação” dos presentes autos, importa então atentar nos motivos que levaram o Tribunal Judicial de Base, e Tribunal de Segunda Instância, a chegar ao dito montante indemnizatório, e se, no seu cálculo, ponderou o pela R., ora recorrente, efectuado (e

reclamado) pagamento de HKD\$2.690.825,53 por conta dos AA..

Ora, na parte que agora interessa, esta foi a “fundamentação” da decisão do Tribunal Judicial de Base que, como se viu, foi integralmente confirmada com o Acórdão pelo Tribunal de Segunda Instância prolatado e agora recorrido:

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

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

Os autores tinham o direito de adquirir a fracção prometida sem ter que pagar nada mais do que já pagaram à ré e terão de pagar pela aquisição da habitação para troca o preço igual ao que acordaram com a ré (sem desconto), pelo que terão um prejuízo de HKD1.022.600,00.

Se a ré devolver o sinal antes de os autores pagarem o preço da “fracção para troca”, estes já não terão o prejuízo correspondente.

O prejuízo dos autores será, então, o correspondente à privação do desconto (interesse contratual negativo) e à privação da disponibilidade da fracção entre a data em que a ré deveria entregar e a data em que a irão receber da sociedade comercial Macau Renovação Urbana, S.A. (interesse contratual positivo). No que tange ao interesse contratual positivo trata-se de uma situação semelhante à mora e não ao incumprimento definitivo, pois que os autores irão adquirir uma fracção como pretendiam, mas mais tarde do que acordaram.

Se aos autores for devolvida a quantia que pagaram e se obtiverem pelo mesmo preço a fracção que pretendiam, embora com atraso e sem desconto no preço,

a indemnização correspondente ao valor que pagaram (HKD4.090.400,00) é manifestamente excessiva, pois que a disponibilidade da fracção durante o tempo em que os autores dela não podem dispôr não proporcionaria aos autores um valor líquido tão elevado que, somado ao “desconto perdido”, se aproximase de HKD4.090.400,00.

O Venerando Tribunal de Segunda Instância já apreciou caso semelhante ao presente, embora os ali autores tivessem feito o seu pagamento no ano de 2015, e considerou que o dano equitativo corresponde à aplicação de uma taxa anual de 3,5% durante 8 anos sobre o valor efectivamente pago pelos autores¹. Perspectivou, pois o dano como interesse contratual negativo. Não o que os autores deixaram de auferir através do que despenderam, mas o que tiveram de despendem em vão, sem nada auferir.

Seguindo o entendimento do Venerando TSI, no caso presente seria de considerar o período de 12 anos, pois que os autores pagaram à ré no ano de 2011.

Aplicando a doutrina do referido duto acórdão, temos que a quantia paga pelos autores à ré foi de HKD4.090.400,00, pelo que o valor da indemnização equitativa do interesse contratual positivo não deve ser inferior a HKD1.717.968,00 (4.090.400,00 x 3,5% x 12).

No caso presente há ainda a considerar:

- O dano dos autores correspondente à diferença entre o preço que terão de pagar pela “habitação para troca” e o preço que pagaram à ré (HKD1.022.600,00);

- Que os autores contraíram empréstimo bancário no montante de HKD3.577.000,00, o qual entregaram à ré, que esta lhes irá restituir e sobre o qual também já se considerou a taxa anual de 3.5% considerada equitativa pelo Venerando TSI;

- Que a ré pagou por conta dos autores a quantia de HKD2.690.825,53 ao respectivo Banco mutuante para restituição da quantia mutuada e respectivos juros.

Este tribunal também já decidiu em diversos casos a questão da redução

¹ Acórdão do Venerando TSI nº 22/2024, de 9/5/2024, Relator: Dr. Ho Wai Neng, acessível em www.court.gov.mo.

equitativa do valor da indemnização determinada pelo valor do sinal. Sendo essa decisão e a respectiva fundamentação conhecidas das partes através dos seus ilustres mandatários, é aqui dispensável repetir.

Assim, aderindo à referida doutrina do TSI, e considerando ainda o dano dos autores correspondente à diferença entre o preço que pagaram e o que terão que pagar pela “habitação para troca” e considerando também a parte do empréstimo bancário dos autores que a ré saldou ao Banco mutuante, afigura-se equitativo fixar em HKD900.000,00 o valor da indemnização a cargo da ré em consequência da impossibilidade superveniente da sua prestação devida no âmbito do contrato que celebrou com os autores.

(...); (cfr., fls. 2064 a 2065, com sub. nosso).

E, nesta conformidade, atento o teor do que se deixou transcrito (e especialmente sublinhado), sem esforço se nos mostra de concluir que o pela R. reclamado valor de HKD\$2.690.825,53 já foi tido em conta e devidamente contabilizado para se chegar ao aludido quantum indemnizatório, não podendo haver lugar a um “novo desconto” sob pena da sua (indevida e injustificada) “dupla apreciação”, (e consequente “enriquecimento ilegítimo”).

Dest’arte, esclarecida e resolvida que se nos apresenta ter ficado a “questão” que nos foi colocada, e nenhuma outra havendo a apreciar ou decidir, necessária é a improcedência do presente recurso, com a

confirmação do pelo Tribunal de Segunda Instância decidido no seu Acórdão recorrido.

Decisão

4. Em face de tudo o que se deixou exposto, em conferência, acordam negar provimento ao recurso.

Custas pela recorrente com taxa de justiça que se fixa em 15 UCs.

Registe e notifique.

Oportunamente, e nada vindo aos autos, remetam-se os mesmos ao T.J.B. com as baixas e averbamentos necessários.

Macau, aos 24 de Março de 2026

Juízes: José Maria Dias Azedo (Relator)

Ho Wai Neng

Song Man Lei