

Processo n.º 134/2026 (Autos de recurso jurisdicional em matéria cível)

Decisão recorrida proferida no processo nº CV4-18-0015-CAO

Relator: Jerónimo A. Gonçalves Santos

Data: 02 de Julho de 2026

Descritores:

- Imputação ao devedor da causa da impossibilidade superveniente da sua prestação.
- Culpa.
- Sinal e indemnização.
- Indemnização de montante inferior ao valor do sinal fixada por razões de equidade.
- Interpelação e início da contagem de juros de mora.

SUMÁRIO

1 – É imputável ao devedor a título de culpa a causa da impossibilidade superveniente da sua prestação se, no momento em que contratou, lhe era previsível, caso actuasse segundo o padrão de comportamento do bom pai de família, que aquela causa de impossibilidade viesse a ocorrer e se o mesmo devedor não comunicou essa possibilidade de ocorrência ao outro contraente, a quem não era previsível segundo o mesmo padrão de diligência do bom pai de família.

Jerónimo Alberto Gonçalves Santos

Processo nº 134/2026

Recorrente: A

Recorridos: B e C

Acordam no Tribunal de Segunda Instância da RAEM

I – RELATÓRIO.

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

Os recorridos, alegando que celebraram um contrato-promessa com a recorrente pelo qual esta prometeu vender-lhes uma fracção de um imóvel que iria construir, mas que não construiu e já não pode construir por ter terminado a concessão do terreno da construção, instauraram acção sob a forma ordinária de processo comum de declaração pedindo que o referido contrato-promessa seja declarado resolvido por impossibilidade superveniente da prestação a cargo da ré recorrente e que esta seja condenada a restituir-lhes, em dobro, a título de indemnização, o sinal que recebeu, com acréscimo de juros legais comerciais contados desde a data de publicação da declaração de caducidade da concessão do terreno da construção (29/01/2016) até integral pagamento.

A recorrente contestou a referida acção onde era ré e, em síntese, aceitou que ocorre impossibilidade superveniente da prestação a seu cargo, mas disse que não tem obrigação de indemnizar porquanto a sua prestação se tornou impossível por causa que não lhe é imputável, porquanto é imputável à administração pública da RAEM que, por exigências ilegais e atrasos no processo de licenciamento das obras de construção, causou a caducidade da concessão do terreno onde iriam ser construídas as referidas fracções autónomas. Disse ainda que o contrato celebrado com os recorridos não configurou contrato-promessa nem a quantia recebida configura sinal. Por fim disse que, caso se entenda que é devida indemnização, esta não deve corresponder ao sinal em dobro nem aos danos que alegadamente excedem o valor do sinal, mas ser reduzida segundo juízos de equidade, uma vez que os autores recorridos adquiriram, por causa da impossibilidade da prestação, o direito de comprar uma fracção autónoma idêntica à acordada, por preço idêntico ao acordado, no âmbito de um programa criado pelo Governo da RAEM.

Realizado julgamento, foi depois proferida sentença a fls. 1964 a 1985 que:

- Considerou que a impossibilidade superveniente da prestação da recorrente ocorreu por causa que lhe era imputável e que isso determinava a resolução do contrato, que qualificou de contrato-promessa, e a obrigação de indemnização da recorrente com montante a determinar pelo regime jurídico do sinal, tendo considerado que as partes acordaram e constituíram sinal;

- Julgou o pedido parcialmente procedente, declarou resolvido o “Contrato-Promessa” de Compra e Venda celebrado entre os autores e a ré e condenou a ré a pagar aos autores o dobro do sinal acrescido dos juros de mora calculados à taxa legal desde a data da citação.

Os ali autores e aqui recorridos, não tendo sido ressarcidos dos juros legais comerciais desde a declaração de caducidade da cessação do terreno da construção, não recorreram.

Não se conformando com a referida decisão, interpôs a ali ré e aqui recorrente o presente recurso invocando como razões da sua discordância a mesma tese que havia esgrimido na contestação, designadamente:

- Que não lhe é imputável a causa da impossibilidade superveniente da sua prestação (caducidade da concessão do terreno da construção), pelo que não ocorre obrigação de indemnizar, mas apenas de restituir segundo as regras do enriquecimento sem causa;

- Que o contrato cujo cumprimento se tornou impossível é contrato de reserva ou de compra e venda de coisa futura;

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

- Que, caso se conclua que ocorre obrigação de indemnizar, o respectivo montante não deve, por imperativos de equidade, corresponder ao valor do sinal, mas a 50% deste, uma vez que a culpa da recorrente seria diminuta e o dano dos recorridos foi atenuado pela intervenção do Governo da RAEM que lhes proporcionou a aquisição de fracção idêntica à acordada adquirir e pelo preço acordado;

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

Os recorridos responderam ao recurso concluindo pela improcedência do mesmo e contrariando as conclusões em que a recorrente o fundamentou.

2. Questões a decidir.

Colhidos os vistos e nada se encontrando que a tanto obste, cabe conhecer do objecto do recurso delimitado pelas conclusões da recorrente e pelas questões de conhecimento oficioso.

Assim, considerando que:

- Não se encontram questões a conhecer oficiosamente;
- Não foi impugnada a decisão da matéria de facto;
- Não foi impugnada a decisão sobre a resolução do contrato;
- Não foi impugnada a decisão na parte em que considerou ter ocorrido impossibilidade superveniente da prestação e;
- Não foi negado que haja obrigação de indemnizar se for concluído que a causa daquela impossibilidade é imputável à recorrente;
- Não foi impugnada a decisão sobre a taxa de juros moratórios, mas apenas a data do início da contagem de juros;
- Os recorridos não impugnaram a decisão relativa aos juros de mora na parte em que lhe foi desfavorável.

Cabe então decidir:

- a) - Se a impossibilidade superveniente da prestação da recorrente ocorreu por causa que lhe é imputável;
 - i. Sendo-lhe imputável a causa da impossibilidade, haverá que decidir se a obrigação de indemnizar deve determinar-se pelo regime do sinal e, designadamente, se deve corresponder ao valor do sinal ou se deve ser reduzida por razões de equidade. Para isso, é necessário decidir se foi estipulado sinal ou se esta estipulação se presume,

designadamente por ser de qualificar como contrato-promessa o acordo celebrado.

- ii. Não sendo imputável à recorrente a causa da impossibilidade da sua prestação, haverá que decidir se ocorre obrigação de restituir o enriquecimento da recorrente à custa do empobrecimento dos autores.

b) – Desde quando se contam os juros de mora.

II – FUNDAMENTAÇÃO.

a) De facto.

A decisão recorrida considerou provados os seguintes factos:

1. A Ré é uma sociedade de responsabilidade limitada constituída em 8 de Fevereiro de 1977, registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis de Macau sob o n.º 838(SO), cuja atividade se desenvolve na gestão de importação e exportação, serviços de intermediação comercial e de transportes, indústrias de confeção, têxteis, etiquetas e malhas, tingimento e estampagem, fabrico de artigos bordados, bem como na área do fomento predial e na construção e reparação de edifícios.(Ver fls. 19 a 23 dos autos, cujo conteúdo aqui se dá por reproduzido) (alínea A) dos factos assentes)
2. Pelo Despacho n.º 160/SATOP/90, publicado no Boletim Oficial de Macau, Suplemento ao n.º 52, de 26 de Dezembro de 1990, despacho esse posteriormente alterado pelo Despacho n.º 107/SATOP/91, publicado no Boletim Oficial de Macau, Suplemento ao n.º 26, de 1 de Julho de 1991, foi concedido à Ré um lote de terreno de 60,782m² resultante de aterro, composto por lotes designados “O” para uso residencial, “S” para uso residencial e “Pa” para uso industrial, situado na zona de aterro de Areia Preta, na Península de Macau. (fls. 24 a 31, cujo conteúdo aqui se dá por reproduzido) (Al. B) dos factos assentes)
3. Nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 2.º do referido despacho de concessão, o prazo de concessão é de 25 anos, a contar da data da celebração de escritura pública do contrato. (Alínea C) dos factos assentes)
4. O prazo de concessão do terreno acima referido é calculado a partir da data de publicação do despacho de concessão (ou seja, 26 de Dezembro de 1990) e termina em 25 de Dezembro de 2015. (Alínea D) dos factos assentes)
5. Por meio do Despacho n.º 123/SATOP/93, publicado no Boletim Oficial de Macau, n.º 35, II Série, de 1 de Setembro de 1993, e de acordo com as disposições originais do referido Despacho n.º 160/SATOP/90, foi concedido à Ré o lote identificado pela letra “Pb” para ser incorporado no lote “Pa”, formando um único lote com área total de 67,536 m², denominado “P”, com vista à realização do projecto de construção de um “edifício complexo para uso

industrial”. (fls. 32 a 35, cujo conteúdo aqui se dá por reproduzido) (Al. E) dos factos assentes)

6. O referido lote “P” foi inscrito, com carácter de concessão provisória, na página 14 do livro B68M do Registo Predial, com o número 22380. (fls. 36 a 49, cujo conteúdo aqui se dá por reproduzido) (Alínea F) dos factos assentes)
7. Assim, através do Despacho n.º 19/2006 do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, publicado no Boletim Oficial de Macau, n.º 9, II Série, de 1 de Março de 2006, foi alcançado um acordo para a alteração de destino e reutilização do lote “P”, passando do destino industrial original para o destino comercial e residencial, para a construção de um edifício constituído por 1 pódio com 5 pisos, sobre o qual assentem 18 torres com 47 pisos cada um e área de construção são as seguintes: (ver fls. 50 a 55 do processo, cujo conteúdo aqui se dá por integralmente reproduzido) - Residencial: 599,730 m²; - Comercial: 100,000 m²;- Parques de estacionamento: 116,400 m²; - Áreas exteriores: 50,600 m². (Alínea G) dos factos assentes)
8. Com a alteração acima referida, a área de terreno abrangida pelo contrato de concessão passou a ser de 105,437 m², constituída pelos lotes “O”, “P”, “S” e “V”. (Alínea H) dos factos assentes)
9. Apesar de a utilização do lote “P” ter sido alterada, o prazo de concessão de 25 anos previsto no n.º 1 do artigo 2.º do contrato de concessão de terrenos mantém-se inalterado. (Alínea I) dos factos assentes)
10. O prazo de utilização do terreno é de 96 meses, a contar da data de publicação do despacho que regulamenta as alterações relevantes no “Boletim Oficial da Região Administrativa Especial de Macau”. (Alínea J) dos factos assentes)
11. Posteriormente, foi concedida à Ré uma prorrogação do prazo de utilização até 25 de Dezembro de 2015. (Alínea K) dos factos assentes)
12. Para concluir a utilização do lote “P”, a Ré solicitou à DSSOPT a aprovação das plantas de construção, com vista à construção de fracções autónomas num condomínio denominado “Pearl Horizon”. (Alínea L) dos factos assentes)
13. Em Janeiro de 2011, a Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana aprovou as plantas de construção apresentadas pela Ré, permitindo-lhe a solicitar a licença de construção. (Alínea M) dos factos assentes)
14. Em 24 de Outubro de 2013, a Ré solicitou à Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana a licença de obras de fundações, a qual foi emitida em 2 de Janeiro de 2014. (Alínea N) dos factos assentes)
15. Em 17 de Setembro de 2014, os Autores registaram na Conservatória do Registo Predial de Macau a promessa de aquisição da fracção em causa, com o número de registo 287237G. (Alínea O) dos factos assentes)
16. Durante a execução da obra, em 4 de Junho de 2014, a Ré solicitou à Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana prorrogação do prazo de utilização do terreno do lote “P” e a prorrogação da licença de obras até 25 de Dezembro de 2015. (Alínea P) dos factos assentes)
17. Em 10 de Julho de 2014, o então Secretário para os Transportes e Obras Públicas emitiu o seguinte parecer sobre o pedido acima referido: (Alínea Q) dos factos assentes)

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

À consideração do Exmo. Sr. Chefe do Executivo.

10 de Julho de 2014

Secretário para os Transportes e Obras Públicas

Ass. vide o original

XXX”

18. Em 15 de Julho de 2014, sobre este parecer, o Chefe do Executivo despachou: “Concordo”. (Alínea R) dos factos assentes)

19. Em 29 de Julho de 2014, foi enviado à Ré um ofício assinado pela DSSOPT, (n.º de referência: 572/954.06/DSODEP/2014), com o seguinte conteúdo: (Alínea S) dos factos assentes)

“.....

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 105437 m2, constituído por quatro lotes designados por “O”, “P”, “S”, “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.”

20. A Ré concordou em pagar a multa acima referida no valor de MOP180,000,00 e, em 4 de Agosto de 2014, a Ré comunicou ao Director da DSSOPT o seguinte: (Alínea T) dos factos assentes)

“.....

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 68001 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 A, LIMITADA (o nome em inglês: A LIMITED, doravante designada simplesmente por “concessionária”), com a sede de pessoa colectiva na Avenida do Nordeste, XXX, 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 MOP180.000, 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.

A, Limitada

D, E

Aos 4 de Agosto de 2014”

21. Em 27 de Novembro de 2015, a Ré apresentou ao Chefe do Executivo o pedido de prorrogação do prazo de utilização e concessão por um período não inferior a 60 meses, a contar de 26 de Dezembro de 2015. (Al. U) dos factos assentes)
22. Em 30 de Novembro de 2015, o Chefe do Executivo não aprovou o referido pedido de prorrogação. (Alínea V) dos factos assentes).
23. Em 29 de Janeiro de 2016, foi publicado o despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 6/2016 na série II do “Boletim Oficial da Região Administrativa Especial de Macau, divulgou-se o seguinte: “O Chefe do Executivo emitiu o despacho em 26 de Janeiro de 2016, com base no parecer do Secretário para os Transportes e Obras Públicas de 22 de Janeiro de 2016, que faz parte integrante do referido despacho, pelo qual, tendo o prazo de concessão expirado, a concessão do terreno com área de 68,000 m², situado na zona de novos aterros de Areia Preta, na Península de Macau, designado por Lote “P”, referido no processo n.º 2/2016 da Comissão de Terras, foi declarada caducada.” (fls. 100 a 101) (Alínea W) dos factos assentes)
24. Os motivos para a declaração de caducidade da concessão do Lote “P” são os seguintes: (Alínea X) dos factos assentes)

“.....

Nos termos da cláusula n.º 2 do contrato de concessão original, o prazo da concessão era de 25 anos, a contar da data de celebração da escritura pública em causa. No entanto, nunca foi lavrada escritura pública; nos termos do n.º 1 do artigo 4.º da Lei n.º 8/91/M, de 29 de Julho, a referida concessão passou a ser regulada pelo despacho n.º 160/SATOP/90 acima referida, e o prazo de arrendamento passou a ser contado a partir da data de publicação desse despacho.

O referido prazo de arrendamento terminou em 25 de Dezembro de 2015, sem que haja indícios de que o lote “P” tenha sido utilizado.

Nos termos do artigo 44.º e do n.º 1 do artigo 47.º da Lei n.º 10/2013 (Lei de Terras), aplicando-se o disposto no artigo 215.º da mesma lei, quando a concessão é feita a título de arrendamento, deve ser efectuada previamente concessão provisória, cuja duração não pode exceder vinte e cinco anos. Se, durante o prazo fixado, tiverem sido cumpridas as condições de utilização previamente estabelecidas e o terreno tiver sido delimitado de forma definitiva, a concessão provisória é convertida em concessão definitiva.

O n.º 1 do artigo 48.º da Lei n.º 10/2013 (Lei de Terras) estabelece que a concessão provisória não é renovável.

Uma vez que a concessão em causa não pode ser convertida em definitiva, a concessão caducou por expiração do prazo.”

25. Relativamente ao despacho que declarou a caducidade da concessão do lote “P” acima referido, a Ré interpôs recurso contencioso junto do Tribunal de Segunda Instância, com o número de processo: 179/2016. (Al. Y) dos factos assentes)
26. Em 19 de Outubro de 2017, o Tribunal de Segunda Instância proferiu acórdão sobre o recurso contencioso interposto pela Ré, julgando improcedente o recurso e mantendo o despacho que declarou a caducidade da concessão do lote “P”. (Alínea Z) dos factos assentes)
27. Em 23 de Maio de 2018, o Tribunal de Última Instância proferiu acórdão sobre este recurso, julgando improcedente o recurso interposto pela Ré.
28. O artigo 5.º do Despacho n.º 160/SATOP/90, alterado pelo Despacho n.º 123/SATOP/93, dispõe que: “7. Caso as Serviços competentes não se pronunciem no prazo fixado no número anterior, o segundo outorgante poderá dar início à obra projectada trinta dias após a comunicação, por escrito, à DSSOPT, sujeitando, todavia, o projecto a tudo o que se encontra no RGPU 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.” (Alínea BB) dos factos assentes)
29. A partir de Janeiro de 2011, a Ré começou a vender ao público as fracções autónomas do “Pearl Horizon”. (Q. 1º)
30. Em 6 de Novembro de 2012, a Ré, na qualidade de promitente-vendedor, celebrou com os Autores, na qualidade de promitente-comprador, o contrato

denominado “contrato-promessa de compra e venda do Pearl Horizon”, (fls. 56 a 57, cujo conteúdo aqui se dá por reproduzido). (Q. 2º)

31. Através do referido contrato, a Ré comprometeu-se a vender aos Autores a fracção autónoma para fins habitacionais, situada no 32.º-andar-B, do Bloco 6 do complexo imobiliário “Pearl Horizon”, localizado no Lote P (LOTE P) sem número, na zona de Areia Preta, em Macau (ou seja, o Lote “P” a que se refere o presente processo), tendo os Autores manifestado a sua intenção de comprar. (Q. 3º)
32. O preço de venda da referida fracção autónoma é de HKD7.172.000,00, o que equivale a MOP7.387.160,00. (Q. 4º)
33. Nos termos da cláusula 3.ª do contrato, os Autores pagaram à Ré o valor do imóvel da seguinte forma:
 - No momento da celebração do contrato referido, pagará HKD717.200,00;
 - Pagar HKD358.600,00 até 15 de Abril de 2013;
 - Pagar HKD358.600,00 até 15 de Outubro de 2013;
 - Pagar HKD358.600,00 até 15 de Abril de 2014;
 - Pagar HKD358.600,00 até 15 de Outubro de 2014;
 - Pagar o montante total de HKD5.020.400,00 no prazo de 7 dias após a emissão da licença de utilização (certificado de ocupação) pela Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana. (Q. 5º)
34. De acordo com as disposições do contrato, os Autores já pagaram à Ré o montante de HKD717.200,00 a título de pagamento do imóvel aquando da assinatura do contrato em causa. (Q. 6º)
35. Os Autores, também em conformidade com o disposto no contrato, pagaram à Ré, em 26 de Março de 2013, 9 de Outubro de 2013, 31 de Abril de 2013 e 14 de Outubro de 2014, um montante total de HKD1.434.400,00 a título de pagamento do imóvel. (Q. 7º)
36. Os Autores declararam à Direcção dos Serviços de Finanças a aquisição da fracção em causa e, após a emissão da guia de pagamento pela Direcção dos Serviços de Finanças, pagaram, em 22 de Novembro de 2012, o imposto de selo de transferência de propriedade no valor de MOP169.696,00 (Ver página 70 do processo, cujo conteúdo aqui se dá por reproduzido). (Q. 8º)
37. Nos termos do artigo 10.º do contrato, a Ré comprometeu-se a entregar a fracção aos Autores no prazo de 1200 dias úteis (os dias úteis não incluem domingos, feriados e dias de chuva), a contar a partir da conclusão da construção do primeiro piso do edifício. (Q. 9º)
38. A Polyda Asset Holdings Limited previu, nos relatórios anuais a seguir indicados, o prazo de conclusão do “Pearl Horizon”: (Q. 10º)
 - O relatório anual de 2012, publicado em 27 de Março de 2013, indica que o “Pearl Horizon” deverá estar concluído em 2016/2017;
 - O relatório anual de 2013, publicado em 26 de Março de 2014, indica que o “Pearl Horizon” tem conclusão prevista para 2017/2018;
 - O relatório anual de 2014, publicado em 18 de Março de 2015, indica que o “Pearl Horizon” estava previsto para ser concluído em 2017/2018 (Ver fls. 71 a 99 do processo, cujo conteúdo aqui se dá por reproduzido).

39. O (contrato-promessa de compra e venda do “Pearl Horizon”) em causa foi previamente elaborado pela Ré. (Q. 11º)
40. O referido contrato é um modelo utilizado pela Ré na realização de contratos-promessa de compra e venda do “Pearl Horizon”, destinado a um número indeterminado de contrato-promessa de compra e venda. (Q. 13º)
41. Desde a data em que o Chefe do Executivo declarou a caducidade da concessão do lote “P”, a Ré não iniciou quaisquer obras nesse lote para a construção do “Pearl Horizon” em causa e das fracções autónomas a que se refere o presente processo. (Q. 16º)
42. No comunicado de imprensa emitido pelo Gabinete do Porta-Voz do Governo em 23 de Maio de 2018, o Secretário para os Assuntos de Terras, Obras Públicas e Transportes, F, afirmou que o lote “P” na zona nordeste de Areia Preta tem 68.000 metros quadrados, o Governo procederá à desocupação do terreno o mais rapidamente possível e, após a recuperação formal do terreno, seguirá os procedimentos previstos na Lei do Planeamento Urbano para o planeamento e a concessão, propondo, de acordo com a localização do lote, a sua utilização para fins residenciais, comerciais, de equipamentos públicos e de equipamentos sociais. (Q. 17º)
43. A Ré é uma empresa com muitos anos de experiência no sector do desenvolvimento imobiliário, tendo desenvolvido vários projectos imobiliários em Macau, tais como o “Edif. Polytec Garden”, construído no lote “O” acima referido, o “La Baie Du Noble”, construído no lote “S”, e o “Villa de Mer”, construído no lote “V”. (Q. 18º)
44. Ao obter a concessão de arrendamento do lote “P” e a aprovação para a alteração de finalidade, a Ré tinha pleno conhecimento de que o prazo da concessão de arrendamento do lote “P” expirava em 25 de Dezembro de 2015. (Q. 19º)
45. A Ré estava convicta de que, mesmo que a concessão provisória do lote “P” expirasse sem ter sido convertida em concessão definitiva, poderia obter uma renovação ou prorrogação, ou mesmo uma nova concessão do lote “P” por parte da Administração. (Q. 20º)
46. Com vista a aferir da viabilidade da alteração da finalidade e do aproveitamento da concessão, tendo em vista a sua revisão, 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) — docs. 3 e 4; juntos com a contestação. (Q. 21º)
47. Os referidos estudos prévios foram aprovados pela DSSOPT em 21/01/2005, por Ofício com o n.º 747/DURDEP/2005 (doc. 5; junto com a contestação). (Q. 22º)
48. A DSSOPT emitiu duas Plantas Oficiais de Alinhamento (PAO's), uma em 23/12/2004 (doc. 6) e outra em 23/02/2005 (doc. 7; junto com a contestação). (Q. 23º)
49. Tais plantas estavam em harmonia com os Estudos Prévios aprovados. (Q. 24º)

50. Os doc. 3, 4, 6 e 7 da contestação formaram parte da base sobre na qual se alicerçou a revisão da concessão de 2006 firmada entre a Polytex e a RAEM. (Q. 25º)
51. Em nenhum destes documentos se prevê 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 prevê a exigência de um limite máximo de 50 metros para a extensão das fachadas das torres. (Q. 26º)
52. Em 29/04/2008, a R. apresentou o “Master Layout Plan” (Recibo de entrada n.º T-3040) – doc. 8, junto com a contestação. (Q. 27º)
53. Em 06/05/2008, a R. apresentou o projecto inicial de arquitetura (Talão n.º T-3163) – doc. 9, junto com a contestação. (Q. 28º)
54. Em 22/10/2009, a R. apresentou um novo projecto de arquitetura (T-7191/2009), de fls. 279 a 300 dos autos cujo teor se dá por reproduzido. (Q. 29º)
55. Em 23/02/2010, a DSSOPT emitiu nova PAO (doc. 11 da contestação, cujo teor aqui se dá por reproduzido para todos os efeitos legais). (Q. 30º)
56. A referida PAO foi notificada à R. em 09/04/2010, pelo Ofício n.º 4427/DURDEP/2010 (doc. 12 junto com a contestação, cujo teor aqui se reproduz na íntegra para todos os efeitos legais). (Q. 31º)
57. A nova PAO e o referido ofício vieram formular exigências não previstas anteriormente e que também não constavam do contrato de concessão revisto. (Q. 32º)
58. Do teor deste ofício consta o seguinte:

“1. Para efeitos de cálculo da altura do edifício, as larguras das vias são as seguintes: (Q. 33º)

 - 1.1. Av. da Ponte da Amizade: 27 metros
 - 1.2. Rotunda da Amizade: 20 metros
 - 1.3. Av. do Nordeste: 32,5 metros
 - 1.4. Via a planear em sudoeste: 34 metros
 - 1.5. Espaço verde em sudeste: 34 metros
 - 1.6. Espaço verde em sudeste: 32 metros

5. Extensão máxima contínua das fachadas da torre: 50 metros

6. O afastamento mínimo entre as torres não deve ser inferior a 1/6 da altura da torre.”

No ponto n.º 42 do ofício dizia-se:

“Tendo em consideração que o “plano de consulta” e o “plano de alteração” apresentados através de T-3040 de 29/04/2008 e de T-3163 de 06/05/2008 foram substituídos pelo pedido apresentado através de T-7191 de 22/10/2009, esta Direção não emitirá qualquer análise ou aprovação sobre esses planos anteriores.”
59. O projecto aprovado referido em M. não contemplava as exigências mencionadas nos n.ºs 5 e 6 do referido Ofício n.º 4427/DURDEP/2010, de 09/04/2010. (Q. 35º)
60. A decisão de aprovação do projecto de arquitectura não se tornou imediatamente eficaz, uma vez que tal aprovação foi sujeita à condição de (a) a Ré apresentar um relatório de avaliação do impacte ambiental que poderia ser

causado pela nova construção a implementar no Lote “P” e (b) de tal relatório vir a ser aprovado pelo serviço administrativo competente da Região — a Direcção dos Serviços de Protecção Ambiental (“DSPA”) — cfr. doc. 13, junto com a contestação. (Q. 36º)

61. Em 11/05/2011, a R. apresentou o exigido relatório de impacto ambiental (T-5205/2011) — doc. 14, junto com a contestação. (Q. 37º)
62. A DSPA elaborou um parecer em 21/06/2011, que foi notificado à R. em 04/10/2011 (ofício com referência n.º 11599/DURDEP/2011 - cfr. fls. 379 a 382, cujo teor aqui se dá integralmente reproduzido). (Q. 38º)
63. A resposta a exigências da DSPA exigiu a preparação de um segundo relatório de avaliação de impacto ambiental, o qual foi apresentado pela R. em 19/04/2012 (T-4242/2012) — cf. fls. 391 a 445, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido. (Q. 39º)
64. Na apreciação deste segundo relatório, a DSPA emitiu outro parecer, do qual a Ré foi notificada através do Ofício n.º 1586/054/DAMA/DPAA/2012, de 24/05/2012 - cfr. fls. 446 a 477. (Q. 40º)
65. Em 31/08/2012, foi apresentado o terceiro relatório de avaliação do impacto ambiental — cfr. fls. 478 a 556. (Q. 41º)
66. A DSPA emitiu outro parecer sobre este novo relatório de avaliação do impacto ambiental em 16/10/2012; este parecer foi notificado à R. em 28/12/2012 (Ofício n.º 13023/DURDEP/2012) - cfr. fls. 557 a 562. (Q. 42º)
67. Neste parecer, a DSPA exigiu uma avaliação sobre as “partículas em suspensão” (Q. 43º)
68. A R. apresentou um quarto relatório de avaliação do impacto ambiental, em 15/03/2013 (T-3953/2013) - doc. 20, junto com a contestação). (Q. 44º)
69. Apenas em 03/05/2013 a DSPA emitiu o seu parecer sobre este novo relatório de avaliação do impacto ambiental, cfr. Ofício n.º 1545/071/DAMA/DPAA/2013 (doc. 21, junto com a contestação). (Q. 45º)
70. Nesse parecer são formuladas sugestões no que respeita ao “impacto ambiental sobre os novos aterros”. (Q. 46º)
71. A R., que apresentou o quinto relatório de avaliação do impacto ambiental em 28/06/2013 — cf. fls. 671 a 754, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido. (Q. 47º)
72. A R. solicitou uma reunião à DSSOPT e à DSPA, que teve lugar em 26/07/2013 — cfr. fls. 755, cujo teor aqui se dá por reproduzido. (Q. 48º)
73. Em 07/08/2013 foi apresentado o sexto relatório de avaliação do impacto ambiental pela R. — cfr. fls. 756 a 868, cujo teor aqui se reproduzido na íntegra. (Q. 49º)
74. Em 15/10/2013, a R. foi notificada da aprovação do projecto de obra através do Ofício n.º 11031/DURDEP/2013 — cfr. fls. 869 a 871. (Q. 50º e 51º)
75. A licença para as obras de fundações tinha um período de validade inferior a dois meses, i.e., até 28 de fevereiro de 2014. (Q. 53º)
76. A R. iniciou de imediato os trabalhos. (Q. 54º)
77. E logo a 15 de Janeiro de 2014, a R. também apresentou um pedido de prorrogação do prazo de aproveitamento (doc. 28 da contestação). (Q. 55º)

78. O mesmo foi autorizado, em 29 de Julho de 2014, através do ofício n.º 572/954.06/DSODEP/2014 — cfr. fls. 910, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido. (Q. 56º)
79. A Ré estimou que precisaria de 1200 dias úteis de sol, contados a partir da conclusão das obras de cobertura do 1.º Piso, para concluir a construção de todo o empreendimento imobiliário “Pearl Horizon” e entregar ao A. a fracção autónoma aqui em causa. (Q. 57º)
80. A RAEM sabia, que o prazo que a Polytex teve para o aproveitamento do projecto, após a emissão das licenças e suas prorrogações, era insuficiente. (Q. 58º)
81. Os pontos de dúvida referidos no artigo 33.º surgiram na sequência da proposta de alteração do projecto de construção (T-7191) apresentada pela Ré, a A Limitada, em 22 de Outubro de 2009, enquanto a exigência de elaboração do relatório de avaliação ambiental decorre do pedido da Ré de isenção do cumprimento da exigência prevista no PAO (2010) relativa à distância mínima entre torres, fixada em 1/6 da altura das mesmas. (Q. 64º)
82. 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 CE de 30/5. (Q. 65º)
83. Tal requerimento foi deferido. (Q. 66º)
84. Tal fracção é de tipologia, área e preço equivalentes à fracção que constitui o objecto do contrato em causa nos presentes autos e está a ser construída no terreno que foi concessionado à Ré. (Q. 67º)
85. Os Autores apenas poderão receber do Governo tal fracção, nas condições descritas, apenas porque foi comprador, nos termos do contrato dos autos, de uma fracção autónoma à Ré, que seria construída no mesmo terreno. (Q. 68º)
86. Os Autores não pagaram, conforme exigido pela G S.A., o montante relativo à compra da habitação para troca solicitada. (Q. 70.º)

b) Motivação de Direito.

1. Imputação da causa da impossibilidade da prestação.

A sentença recorrida julgou parcialmente procedente a pretensão dos recorridos, de resolução contratual e de indemnização correspondente ao dobro do sinal prestado, por ter considerado:

- que entre a recorrente e os recorridos foi celebrado um contrato-promessa de compra e venda de uma fracção autónoma de um prédio urbano que a recorrente se propunha construir e vender aos recorridos;

- que não foi possível a celebração do contrato definitivo prometido por causa imputável à recorrente a título de culpa, uma vez que a recorrente, quando se comprometeu através da celebração do contrato promessa, teria previsto o risco de não poder cumprir se tivesse actuado com o cuidado com que actuaría um bom pai

de família, uma vez que o tempo que faltava para terminar o prazo de concessão era suficiente para construir evitando a caducidade da concessão que veio a acontecer;

- que, perante esta previsível falta de tempo para concluir a construção e evitar a caducidade da concessão, a recorrente não devia ter prometido construir e vender ou deveria dar previamente conhecimento aos recorridos da hipótese de não ser possível a construção para que os recorridos pudessem decidir se contratariam perante essa hipótese.

Pois bem, na discussão das partes e da análise dos factos provados não se colocam dúvidas que:

- A prestação de construção e entrega a que a recorrente se comprometeu se tornou impossível depois de contraída por via contratual em 06 de Novembro de 2012;

- A impossibilidade advém da caducidade da concessão do terreno onde iria ser feita a construção;

- A caducidade ocorreu porque a recorrente não construiu até ao limite do prazo de aproveitamento (28 de Fevereiro de 2014), que foi estendido até ao limite do prazo da concessão (25 de Dezembro de 2015);

- Para a referida construção eram necessários entre 3 a 4 anos (pontos 37. e 79. dos factos provados e art. 119º da contestação), período de tempo que não mediava entre a data da celebração do contrato e o fim do prazo de aproveitamento da concessão (entre 06/11/2012 e 28/02/2014).

- quando foi celebrado o contrato, ainda não tinha sido aprovado o relatório do estudo do impacto ambiental que causaria a edificação que a ré pretendia construir e havia sido notificada que não lhe seria concedida licença para iniciar as obras enquanto não fosse apresentado e aprovado tal relatório (pontos 73. a 75. dos factos provados).

Também não se colocam dúvidas que a imputação da causa da impossibilidade da prestação é feita a título de culpa e que esta é um juízo de censura dirigido ao visado por não ter actuado com a diligência com que, no seu lugar, actuaría um bom pai de família (arts. 790º, nº 1, 780º, nº 2 e 480º, nº 2 do CC).

Ora, em face do facto de no momento em que a recorrente contratou com os autores:

- Não estar ainda aprovado o relatório de impacto ambiental de que dependia a emissão da licença para início da construção;

- Já se verificar escassez de tempo para a construção, que era constatável por qualquer pessoa normalmente atenta;

Não merece censura a conclusão da sentença recorrida que um bom pai de família não teria actuado como a recorrente actuou e que, pelo contrário, ou não se comprometia a construir e entregar ou só se comprometia depois de inteirar a contraparte contratual da possibilidade de não ser possível a construção como efectivamente não foi.

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

Também assim tem sido concluído em diversos acórdãos deste tribunal e do Venerando Tribunal de Última Instância em casos semelhantes aos dos presentes autos, designadamente, a título de exemplo, nos acórdãos deste tribunal proferidos nos processos n.ºs 22/2024, 220/2024, 895/2025 e 14/2026 e no acórdão do Venerando Tribunal de Última Instância proferido no processo n.º 122/2025, todos acessíveis em www.court.gov.mo.

2. Da qualificação do contrato celebrado entre a recorrente e os recorridos.

Esta questão releva apenas para concluir se há lugar à presunção legal estabelecida no art. 435º do CC relativa aos pagamentos feitos no âmbito do contrato-promessa de compra e venda: presume-se que tais pagamentos têm carácter de sinal. Por isso, só releva conhecer desta questão se se concluir que as partes não

estipularam sinal, questão que a recorrente também coloca como objecto do recurso e que é necessário analisar. Por isso, analisa-se primeiramente se as partes estipularam sinal e só se se concluir que não estipularam, se regressará a esta questão da qualificação do contrato com vista a apurar se há presunção legal de sinal. Pelo contrário, se se concluir que foi estipulado sinal, fica prejudicada e sem utilidade a apreciação da questão da qualificação do contrato com vista a apurar se ocorre presunção legal de sinal em relação aos pagamentos feitos pelos recorridos à recorrente.

3. Da estipulação de sinal.

Não se conhecendo a vontade real das partes contratantes, como ocorre no presente caso, para se concluir se as partes estipularam ou não a cláusula de sinal tem de se interpretar a vontade negocial declarada pelas partes no contrato que celebraram por escrito. Não há outro caminho.

A sentença recorrida deu por reproduzido o teor do contrato celebrado entre os autores e a ré que consta de fls 56 e 57 (ponto DD. dos respectivos factos provados) e em tal contrato as partes declararam que em caso de incumprimento por parte dos recorridos, estes perderiam para a recorrente as quantias que lhe haviam entregue em pagamento.

Uma das regras da interpretação da vontade negocial declarada pelas partes com vista a determinar o sentido que essa vontade deve valer é a chamada regra do equilíbrio das prestações, a qual determina que *“em caso de dúvida sobre o sentido da declaração, prevalece, nos negócios gratuitos, o menos gravoso para o disponente e, nos onerosos, o que conduzir ao maior equilíbrio das prestações”* (art. 229º do CC). Tratando-se de negócio oneroso e contendo uma cláusula que dispõe que o incumprimento do promitente-comprador é sancionado com a perda do que pagou ao promitente-vendedor, conclui-se que a regra do equilíbrio das prestações leva a concluir que a vontade das partes deve valer como tendo pretendido estipular sinal, pois que estabeleceram o regime do sinal para o caso de incumprimento de uma das partes, devendo concluir-se que pretenderam o mesmo regime para o incumprimento da outra parte.

Não merece, pois, qualquer censura esta parte da decisão recorrida.

Conclui-se, pois, que foi estipulado sinal e que fica prejudicada a apreciação da questão da qualificação do contrato que determinaria se há ou não presunção legal de sinal para as quantias pagas pelos recorridos à recorrente.

4. Da obrigação de indemnizar e do respectivo montante.

Como se disse, a recorrente não controverte que tenha obrigação de indemnizar no caso de se concluir, como se conclui, que a impossibilidade superveniente da sua prestação ocorreu por causa que lhe é imputável. O que a recorrente não concorda é que o montante dessa obrigação de indemnizar seja calculado pelo valor do sinal, quer porque entende que não foi estipulado sinal, nem se presume a sua estipulação, quer porque o valor do eventual sinal é manifestamente excessivo para indemnizar os danos sofridos pelos recorridos, pelo que a indemnização não deve corresponder ao sinal, mas a quantia inferior encontrada por juízos de equidade, essencialmente porque, devido à impossibilidade da prestação da recorrente e por intervenção governamental, os recorridos irão obter uma fracção autónoma idêntica à contratada e também por preço idêntico ao acordado.

Já atrás se concluiu que não merece censura a decisão recorrida quanto à sua conclusão sobre a estipulação de sinal nem quanto à sua conclusão pela ocorrência da obrigação de indemnizar na esfera jurídica da recorrente, pelo que resta conhecer da discordância da recorrente por a sentença não ter fixado a quantia indemnizatória por recurso a critério equitativo que a reduzisse para valor inferior ao valor do dobro do sinal.

A sentença recorrida entendeu não ser de recorrer a juízos equitativos por falta de factos demonstrativos onde concluir que a indemnização correspondente ao sinal em dobro é manifestamente excessiva para ressarcir os danos dos recorridos, apesar de os autores terem adquirido a oportunidade de adquirir a referida “fracção para troca” e terem perdido tal oportunidade por falta de pagamento do preço ou de parte dele.

Dos factos provados conclui-se que, tendo o contrato entre as partes sido celebrado em 06 de Novembro de 2012, a entrega da fracção acordada construir em

1200 dias de sol contados depois de terminadas as fundações, deveria ocorrer por volta do ano de 2017.

Dos mesmos factos provados conclui-se também sem esforço que a culpa da recorrente é leve, pois que se esforçou em medida elevada para conseguir construir e para poder cumprir e compreende-se, embora não ao ponto de excluir a culpa, que tenha arriscado na sua actividade empresarial celebrar o contrato com os recorridos em situação de escassez de tempo para construção, pelo que a recorrente não se afastou em especial medida do padrão ditado pelo comportamento que teria um bom pai de família (empresário, naturalmente empreendedor e activo no exercício da sua actividade empresarial).

Dispõe o art. 436º, nº 2 do CC que “se quem constitui o sinal deixar de cumprir a obrigação por causa que lhe seja imputável, tem o outro contraente o direito de fazer sua a coisa entregue; se o não cumprimento do contrato for devido a este último, tem aquele o direito de exigir o dobro do que houver prestado”.

O nº 5 do mesmo art. 436º manda aplicar ao sinal, com as necessárias adaptações, o regime do art. 801º do mesmo código, o qual dispõe no seu nº 1 que *“a pedido do devedor, a pena convencional pode ser reduzida pelo tribunal, de acordo com a equidade, quando for manifestamente excessiva, ainda que por causa superveniente...”*.

Devendo ser devolvida aos recorridos, por efeito da resolução do contrato, a quantia que pagaram à recorrente, cumpre, pois, averiguar se o sinal prestado de HKD2.151.600,00 é manifestamente excessivo para indemnizar os danos que para os recorridos decorreram da impossibilidade superveniente da prestação da recorrente. O critério para decidir se o sinal é manifestamente excessivo é a equidade e, caso se conclua que é manifestamente excessivo, o critério para decidir a medida da redução da indemnização é ainda a equidade.

Vejamos, então.

No que é pertinente ao caso em apreço, a previsão da referida norma do art. 801º do CC traduz-se no facto de a indemnização/pena fixada “automaticamente” pelo valor do sinal ser manifestamente excessiva em relação ao dano efectivamente causado pelo incumprimento da recorrente devedora e sofrido pelos autores recorrentes credores e em relação à culpa da recorrente pelo seu incumprimento.

Ora, estando os recorridos privados há vários anos da fracção autónoma pretendida adquirir, estão privado dos frutos e das comodidades que a fracção lhe poderia ter proporcionado, pelo que, considerando que poderiam arrendar a fracção ou utilizá-la para habitação e que poderiam tê-la vendido.

Está também provado que os recorridos pagaram, em 22 de Novembro de 2012, o imposto de selo de transferência de propriedade no valor de MOP169.696,00 (ponto 36. dos factos provados).

Desconhece-se a razão por que os autores não aproveitaram a oportunidade de aquisição da chamada “fracção para troca”, quer seja por eventual falta de recursos financeiros, quer seja por perda do interesse devido a alteração das circunstâncias pessoais dos recorridos ou do mercado imobiliário.

Impende sobre a recorrente o ónus de alegação e de prova dos factos que permitam concluir que o valor do sinal é manifestamente excessivo para ressarcir os danos dos recorridos. A falta de cumprimento do referido ónus deve levar a decisão desfavorável à pretensão da recorrente onerada de redução equitativa da indemnização a seu cargo.

Do que acaba de referir-se conclui-se que não merece censura a decisão recorrida, pois que nos factos provados não é possível ancorar um juízo no sentido de o sinal ser manifestamente excessivo para indemnização dos danos dos recorridos, pelo que não procede a pretensão da ré recorrente de ver reduzida por juízos de equidade a indemnização determinada pelo valor do sinal (HKD2.151.600,00).

5. Do início da contagem dos juros de mora.

A sentença recorrida condenou a recorrente a pagar juros de mora contados à taxa legal desde a data da citação da recorrente até integral pagamento e a recorrente impugna esta decisão pretendendo que os juros apenas iniciem a sua contagem na data em que foi proferida a sentença recorrida dizendo que, devendo a indemnização ser fixada por equidade, a obrigação de indemnizar não é líquida e só se tornaria líquida com a prolação da sentença recorrida.

A indemnização moratória pressupõe a mora do devedor e esta só ocorre com a interpelação do devedor no que respeita às obrigações puras e líquidas que não

provenham de facto ilícito e com a liquidação quanto às obrigações ilíquidas cuja falta de liquidez não seja imputável ao devedor (art. 794º, nºs 1, 3 e 4 do CC).

A mora ocorreu, pois, com a interpelação relativamente à obrigação de restituir por resolução contratual e de indemnizar por impossibilidade superveniente da prestação por causa imputável ao devedor, uma vez que se trata de obrigação líquida, pois que não foi fixada por juízos de equidade. E tal interpelação ocorreu com a citação.

*

III – DECISÃO.

Pelo que fica exposto, acordam os juízes do Tribunal de Segunda Instância em julgar improcedente o recurso, mantendo-se a decisão recorrida.

Custas a cargo da ré recorrente.

Registe e notifique.

RAEM, 02 de Julho de 2026

Jerónimo Alberto Gonçalves Santos
(Relator)

Choi Mou Pan
(1º Juiz adjunto)

Fong Man Chong
(2º Juiz adjunto)