

Processo n.º 849/2025

(Autos de recurso em matéria cível)

Relator: Fong Man Chong

Data: 18 de Dezembro de 2025

ASSUNTOS:

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

SUMÁRIO:

I - A qualificação jurídica que as partes fazem dos factos a que cabe aplicar o Direito não vincula o tribunal (art. 567º do CPC), qualificação esta que determina o regime jurídico aplicável à relação contratual. No caso dos autos está em causa a aplicabilidade ou a inaplicabilidade da presunção legal de que é sinal toda a quantia entregue pelo promitente comprador ao promitente vendedor em cumprimento do contrato-promessa de compra e venda (art. 435º do CCM).

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

III - A prestação característica do contrato-promessa é a celebração de outro contrato, o contrato prometido. As partes comprometem-se a celebrar outro contrato (art. 404º do CCM). Nos factos provados faz-se referência conclusiva à expressão “promessa de venda”. No entanto esta referência não é decisiva, pois

que a qualificação do contrato é questão de direito e não de facto. Numa situação em que, tal como se detecta no caso dos autos, se desconhece a vontade real das partes e estas a exteriorizaram por escrito em termos moldáveis (*porque se usam expressões diversas, tais como “contrato-promessa de compra e venda” “prometer comprar e “prometida venda”, “promitente-vendedor” e “promitente-comprador”*), a declaração das vontades negociais vale com o sentido que lhe atribuiria o normal declaratório colocado na posição do real declaratório (art. 228º do CCM).

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

V - No caso do contrato-promessa de compra e venda, como ocorre na situação *sub judice*, a parte que se quiser prevalecer da existência de sinal beneficia da presunção legal inserta no art. 441º do CCM que diz que se presume “que tem carácter de sinal toda a quantia entregue pelo promitente-comprador ao promitente-vendedor, ainda que a título de antecipação ou princípio de pagamento do preço”. Ora, quem tem a seu favor uma presunção legal, está dispensado de provar o facto a que ela conduz, sendo a parte contrária que tem de provar o facto contrário ao facto presumido (art. 343º, nºs 1 e 2 do CCM).

VI - O artigo 801º-1 do CCM manda que “a pedido do devedor, a pena convencional pode ser reduzida pelo tribunal, de acordo com a equidade, quando for manifestamente excessiva, ainda que por causa superveniente...”, normativo este que rege directamente a cláusula penal, a pena convencionada pelas partes para sancionar o incumprimento. É aplicável ao sinal com as necessárias adaptações, sendo que o sinal, mesmo sendo confirmatório, também funciona,

ainda que supletivamente, como pena aplicável ao incumprimento.

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

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

IX - É de julgar improcedente a pretensão de indemnização superior ao valor do sinal relativamente às fracções indicadas nos autos, pois que pressupõe que o dano efectivo seja *consideravelmente superior* ao valor do sinal prestado (art. 436º, nº 3 do CC), o que não está provado, mesmo que seja admissível que as fracções que o autor venha a receber não tenham exactamente o valor que teriam, é necessária a demonstração de uma diferença consideravelmente superior ao valor do sinal prestado, o que não está demonstrado.

O Relator,

Fong Man Chong

Processo nº 849/2025

(Autos de recurso em matéria cível)

Data : 18 de Dezembro de 2025

Recorrente : **Sociedade (A)**

Recorrido : **(B)**

*

Acordam os Juízes do Tribunal de Segunda Instância da RAEM:

I - RELATÓRIO

Sociedade (A), Recorrente, devidamente identificada nos autos, discordando da sentença proferida pelo Tribunal de primeira instância, datada de 13/05/2025, veio, em 26/05/2025, recorrer para este TSI com os fundamentos constantes de fls. 1813 a 1838, tendo formulado as seguintes conclusões:

1. Constitui objecto do presente recurso a, aliás, douta sentença do Tribunal Judicial de Base, que julgou parcialmente procedente a presente acção e condenou a ora Recorrente no pagamento de uma indemnização ao Recorrido, no montante global de HKD45.042.786,45, acrescida de juros contados à taxa legal desde a citação da Recorrente até integral pagamento.
2. Ocorreu uma impossibilidade jurídica superveniente e definitiva do cumprimento do contrato em discussão nos presentes autos mas tal impossibilidade não é imputável à Recorrente.
3. Com efeito, ficou provado que se a DSSOPT tivesse apreciado o projecto parcial de arquitectura de 06/05/2008, se tivesse apreciado o projecto global de arquitectura de 22/10/2009

dentro do prazo contratado de 60 dias e não apenas em 07/01/2011 e se quando, nesta altura, exigiu pela primeira vez a realização de estudos de impacto ambiental, tivesse exigido à Recorrente todos os estudos da mesma natureza que lhe exigiu mais tarde, a Recorrente tinha concluído o empreendimento "(C)" dentro dos prazos de aproveitamento e de concessão e tinha podido cumprir os quatro contratos ora em discussão.

4. Já anteriormente, o Venerando TSI, mesmo sem produção de prova testemunhal, afirmava no seu Acórdão de 19 de Outubro de 2017:

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

Também não nos repugna a estranheza que a recorrente revela sobre a razão pela qual a Administração, outra vez via DSSOPT, demorou tanto tempo entre cada intervenção procedural da sua parte, para se debruçar sobre os projectos apresentados por si e sobre os vários relatórios que esta foi apresentando para cumprir o estudo de impacte ambiental, reiteradamente não aceites e aos quais iam sendo impostas novas exigências.

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

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

5. Não era previsível que a DSSOPT fizesse depender a emissão da licença de construção, da apresentação e aprovação de um Relatório ambiental pela DSPA, como infelizmente o fez, pela primeira vez na história de Macau.

6. Essa falta de previsibilidade é evidente e resulta ainda da circunstância de, ao tempo, não existir norma legal ou regulamentar aprovada e em vigor que exigisse esse Relatório Ambiental ou que sugerisse, sequer, que conteúdo pudesse vir a ter de conter.

7. Muito menos era de esperar que a DSSOPT e a DSPA demorassem quase 3 anos a aprovar esse Relatório num procedimento moroso e ao sabor dos improvisos desses serviços.

8. E mesmo quando confrontada com essa exigência inesperada, a Recorrente previu, tal como qualquer bom pai de família no seu lugar o faria, que tal exigência seria rapidamente ultrapassada.

9. Com efeito, do Ofício de 07/01/2011 constante dos autos, no seu ponto nº 19, parte final, resulta que o Relatório ambiental exigido pela DSSOPT deveria consistir em 4 pontos muito simples.

10. A Recorrente entregou em 11 de Maio de 2011 o solicitado relatório de impacto ambiental, compreendendo esses 4 pontos e ainda, em antecipação, outra matéria, como, por exemplo, um estudo do tráfego.

11. No entanto, conforme está provado, os Serviços da Administração foram apresentando sucessivas e novas condições ao longo de quase 3 anos, à medida que as anteriores iam sendo cumpridas pela Recorrente, o que era manifestamente imprevisível, mesmo para um bom pai de família.

12. Um outro facto importante provado é que a Recorrente é uma sociedade com experiência de longa data na área do fomento predial e chegou a desenvolver vários projectos imobiliários em Macau tendo-os concluído sem problemas nem atrasos.

13. Pode mesmo dizer-se sem assombros que a Recorrente, pelo seu perfil e histórico, encarna, em abstracto, o conceito jurídico de um promotor imobiliário normalmente diligente. Pelo menos, a verdade é que é esta a sua reputação no meio imobiliário de Macau, Hong Kong e China continental.

14. D'outro passo, a DSSOPT e a DSPA não actuaram como parte do contrato de concessão mas sim como Administração Pública, como *pouissance publique*, sob as mesmas vestes com que actuam relativamente a qualquer privado.

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

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

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

18. Por outro lado, sujeitos como o Recorrido, que compra 8 fracções autónomas, não são sujeitos que se subsumam no padrão de mera normalidade.

19. Não são sujeitos "carecidos de protecção especial" (cfr. Menezes Cordeiro, Da boa fé no Direito Civil, Almedina, 2001, p. 550) e de especiais deveres de informação que recaiam sobre a Recorrente.

20. Pelo contrário, são sujeitos que actuam no mercado, que conhecem o mercado e os seus contornos. Que têm integral conhecimento do risco conatural à aquisição de bens imóveis futuros.

21. E, de acordo com as regras da experiência comum, Recorrido tinha seguramente conhecimento dos prazos de aproveitamento e de concessão.

22. Até porque provado está que tais datas são públicas, constando do Registo Predial.

23. Então no caso das fracções "XY" e "XX" melhor identificadas nos autos, mais uma razão existe para a imputação do risco ao Recorrido: Estas fracções foram objecto de contratos de transmissão/cessão de posição celebrados entre o Recorrido e terceiros.

24. Como tal, em boa verdade, o risco para o Recorrido nasce sim com a cessão, sem que tenha havido ali qualquer intervenção da Recorrente.

25. Nesta situação, a questão da distribuição do risco em contratar diz respeito somente ao cedente e ao Recorrido, enquanto cessionário, mas não, salvo melhor opinião, à Recorrente, que nunca teve qualquer conhecimento do teor do que foi previamente contratado entre eles, limitando-se a consentir na cessão.

26. E mais: no caso da fracção autónoma "XY", o contrato foi celebrado em 4 de Fevereiro de 2015, sendo público e visível que, nessa altura, a obra tinha apenas começado a arrancar, encontrando-se na fase de colocação de estacas para as fundações, faltando, portanto, construir ainda as 18 torres e mais de 5.000 fracções, quando apenas faltavam cerca de 10 meses para o termo

dos prazos de aproveitamento e de concessão que, como se referiu, eram públicos.

27. Dito isto, não foi a Recorrente que trouxe o Recorrido para a esfera de risco dos contratos. Foi o Recorrido que jogou e quise nela entrar, na mira de um bom lucro.

28. Acresce que, quando foram celebrados os contratos com o Recorrido, não havia qualquer necessidade de prorrogação do prazo de concessão ou de atribuição de nova concessão, embora essa fosse a prática à data.

29. Não obstante, provado ficou que foi com base na conduta da RAEM e no conhecimento do modo como decorria na RAEM o desenvolvimento de projectos imobiliários, que a Recorrente ficou convicta da renovação, prorrogação ou nova concessão do Lote "P", para além do prazo de concessão, caso fosse necessário.

30. Deste modo e em conclusão, face a todo o exposto afigura-se que a Recorrente não omitiu nenhum dever de cuidado.

31. Quanto à qualificação dos contratos, o que se revela mais plausível e consentâneo com a aplicação das regras plasmadas entre os artigos 228º e 230º ao CC é que se tratam de contratos de reserva ou de contratos de compra e venda de um bem futuro.

32. Isto mesmo, consta do Parecer Jurídico ora junto aos presentes autos, (vd. página 73 do referido Parecer).

33. Quanto à letra dos clausulados, a expressão e conceito de "sinal" não aparece uma única vez nos clausulados dos contratos mas a expressão "compra e venda" espraiia-se pelos textos (vg. cláusulas 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10 e 26).

34. E nas cláusulas 9ªs. a propósito da necessidade de celebração de uma escritura pública após cada fracção ficar construída e ser entregue aos compradores, fala-se em "formalização do contrato".

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

36. Na cláusula 5ª dos contratos, os caracteres chineses utilizados para a qualificação dos pagamentos efectuados no seu âmbito são "訂金", significando "depósito", e não "定金", significando "sinal".

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

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

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

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

41. Daí que cada um dos contratos ora em discussão inclue em anexo, como sua parte integrante, a planta da respectiva fracção, escolhida previamente pelo Recorrido, ou seja, do bem futuro adquirido;

42. Relativamente ao elemento teleológico, o fim dos negócios tido em vista pelas partes era o de, para o Recorrido, conseguir a propriedade de certos imóveis a serem construídos no futuro e seguidamente entregues pela Recorrente e, para esta, o de em contrapartida receber um determinado preço acordado entre as partes.

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

44. Conclui-se pois, que conjugados todos os elementos interpretativos dos negócios jurídicos, está absolutamente correcta a dota análise do Professor Menezes Cordeiro.

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

46. Perante todo o exposto, a indemnização a cargo da Recorrente e a favor do Recorrido

deve, existindo, ser calculada, crêmos nós, com base nas regras do instituto do enriquecimento sem causa.

47. A impossibilidade superveniente manifesta-se na vigência de uma relação obrigacional; extingue a obrigação quando a prestação se torne impossível por causa não imputável ao devedor (artigo 779º/1 do CC) ou é equiparada ao não-cumprimento culposo, quando imputável ao próprio devedor.

48. A impossibilidade superveniente não imputável à Recorrente afigura-se-nos clara em função do retrato da conduta da Administração traçado pela factualidade apurada.

49. Ora, ficou estabelecido que a Recorrente recebeu por conta dos 8 contratos em discussão o montante global de HKD14.934.000,00, devendo ser este, ressalvado diverso entendimento, também o valor da indemnização a arbitrar.

Subsidiariamente,

50. Afigura-se encontrarem-se preenchidos todos os requisitos para uma arbitragem da indemnização segundo critérios de equidade para as 8 fracções autónomas, ao abrigo do disposto nos artigos 436º/5 e 801º/1 do CC.

51. Dos Factos Assentes resulta claro que, se por hipótese, se considerar que a Recorrente tem culpa. Essa culpa é diminuta.

52. Até o Venerando TSI assim o tem entendido em diversos acórdãos proferidos em processos idênticos ao dos presentes autos, falando mesmo em a Recorrente ter uma "quota-parté" de responsabilidade, não tendo de modo algum agido com dolo, mas antes sido confrontada com factos imprevisíveis, supervenientes à celebração dos contratos, podendo equacionar-se aqui uma situação subsumível no instituto de "Alteração das circunstâncias", conforme o previsto no artigo 431º do CC - vg. Acórdão TSI proferido no Processo nº 813/2024, págs. 52 e 53.

53. Á dourada sentença recorrida proferiu uma decisão por equidade em relação a uma só fracção, a fracção "XX", uma vez que a "habitação para troca" recebida pelo Recorrido correspondia a esta fracção.

54. Mas desta forma, com todo o respeito, ficaram sem ser ponderados todos os outros factores que devem enformar uma decisão por equidade.

55. Nomeadamente, a diminuta e apenas parcial culpa da Recorrente, bem como, outros fundamentais factos, quais sejam, os avultadíssimos prejuízos que a mesma sofreu e continua a sofrer,

com destaque para a perda de cerca de um bilião de dólares de Hong Kong na construção integral das fundações, a contratação em massa com as descritas vicissitudes a ocorrerem, a reputação comercial, os salários, etc.

56. Uma decisão prudente e equilibrada seria, na óptica da Recorrente, a de fixar um quantum indemnizatório global correspondente ao montante que a Recorrente deve restituir ao Recorrido a título de enriquecimento sem causa, HKD14.934.000,00, acrescido de uma compensação de HKD7.467.000,00, correspondente a cerca de 50% desse mesmo valor, tudo no total de HKD22.401.000,00.

57. uma última nota: A dourada sentença recorrida considerou que a indemnização devia ser parcialmente calculada com base no dano excedente, de acordo com a previsão do nº 4 do artigo 436º do CC.

58. Todas as decisões desse Venerando TSI proferidas em casos idênticos, das quais se cita a título ilustrativo, a que foi proferida por duto Acórdão de 13/03/2025, no âmbito do Processo nº 813/2024, a qual abrangia, também, 8 fracções autónomas, rejeitaram, instrutivamente, unanimemente, tal solução, tendo, consequentemente, revogado a dourada sentença de 1ª Instância quanto a essa parte.

59. O próprio TJB aceitou já este entendimento preconizado pelo Venerando TSI e, nas decisões mais recentes, deixou de preconizar tal solução.

60. Pelo que, salvo melhor opinião, também no caso vertente se afigura ser de rejeitar uma indemnização ao abrigo da figura do dano excedente, prevista no nº 4 do artigo 436º do CC.

61. Quanto aos respectivos juros de mora, afigura-se que a sua contagem teria início com a data da sentença até integral pagamento, posto que só com a sua prolação a obrigação da Recorrente se tornaria líquida, à taxa legal de 9,75% ao ano.

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

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

*

(B), Recorrido, com os sinais identificativos nos autos, ofereceu a resposta constante de fls. 1918 a 1932, tendo alegado o seguinte:

I. Ponto Prévio

1. O prazo inicial para a apresentação das presentes alegações de resposta por parte do Recorrido, atendendo às normas legalmente aplicáveis, seria o dia 24 de Setembro de 2025.

2. No entanto, conforme é do conhecimento público, nesse mesmo dia os Serviços de V. Exa. encontraram-se encerrados ao público, por força do tufão "Ragasa" e do hasteamento do sinal de tempestade tropical n.º 10, ao abrigo do disposto no Despacho do Chefe do Executivo n.º 166/2002.

3. Assim, uma vez que o termo do prazo processual ora em apreço se verificou num dia em que os tribunais se encontravam encerrados, o mesmo dever-se-á ser dado como transferido para o primeiro dia útil seguinte (no caso em concreto, dia 25 de Setembro de 2025), conforme determina o n.º 2 do artigo 94.º do Código de Processo Civil, inexistindo dúvidas acerca da tempestividade da apresentação das presentes alegações de resposta.

Para além disso,

4. De modo a evitar repetições desnecessárias, o Recorrido dá por ora reproduzida toda a factualidade assente e dada como provada pelo duto Tribunal *a quo*, devidamente transcrita em sede da Sentença Recorrida (doravante "Sentença"), constante especificamente de fls. 1782v. 1793v. dos autos.

5. Nos termos propostos pela Recorrente nas suas alegações de recurso, verifica-se que a mesma apresenta 3 temas de discordia face à Sentença, a saber: 1) a qualificação jurídica dos contratos em apreço nos presentes autos, bem como dos pagamentos efectuados no âmbito dos mesmos, 2) a imputação de impossibilidade superveniente de cumprimento a terceiro, bem como 3) a indemnização determinada pelo duto Tribunal *a quo*.

6. Salvo melhor e fundamentada opinião, nenhuma razão assiste à Recorrente, conforme o Recorrido passará a demonstrar.

II. Da Natureza Jurídica dos Contratos em Apreço

7. Insurge-se a Recorrente contra a (correcta, adianta-se) qualificação jurídica oferecida pelo duto Tribunal *a quo* relativamente à natureza dos contratos-promessa de compra e venda em apreço nos presentes autos, melhor descritos, nomeadamente, enquanto Factos Assentes C), F), I),

L), O), R), U), Y), BB) e FF) (doravante, os "Contratos"), algo que não deixa de causar estupefacção ao Recorrido, ainda para mais considerando as diversas sentenças contra a Recorrente proferidas pelo Tribunal Judicial de Base acerca da mesma temática, às quais se junta a própria posição do Venerando Tribunal *ad quem* ínsita, por exemplo, nos Acórdãos proferidos no âmbito dos Processos n.º 22/2024, 220/2024, 66/2025, 162/2025, entre tantos outros.

8. Em todos esses arrestos, a posição jurisprudencial foi unívoca: estamos efectivamente perante contratos-promessa de compra e venda de imóveis e não perante qualquer contrato de compra e venda de bem futuro (seja denominado "Mai Lou Fa" ou outro), nem sequer perante um contrato de reserva. Por outras palavras, todas as teses carreadas para os autos por parte da Recorrente a este respeito, seja para os presentes autos, seja para outros análogos, foram rejeitadas pelos Tribunais da R.A.E.M. - como, aliás, se impunha, tendo em conta a concreta factualidade subjacente aos referidos Contratos e as mais basilares regras de boa interpretação do mesmo.

Senão vejamos,

9. A venda das fracções autónomas do projecto (C) não tem qualquer particularidade de relevo, face à comercialização de quaisquer outras fracções autónomas em fase de projecto, no que é uma prática antiga. A promotora do empreendimento - a Recorrente - coloca no mercado as fracções autónomas enquanto bem futuro, prometendo a sua venda (vide Cláusula 1.ª do Contrato), financiando-se assim para prosseguir com a construção. Os pagamentos são faseados, à medida que a construção evolui, e a transmissão da propriedade apenas se faz com a escritura pública de compra e venda, uma vez terminada a construção.

10. A qualificação dos contratos depende, sobretudo, das prestações típicas a que as partes contratantes se obrigam. No caso do contrato-promessa, as partes obrigam-se a celebrar um outro contrato (definitivo), como resulta claro do artigo 404.º do Código Civil. Importa, pois, analisar o teor do contrato celebrado pelas partes para verificar se a prestação típica é, ou não, a celebração de um outro contrato. Uma análise dos Contratos não deixa margem para dúvidas. Particularmente claro é o disposto nas cláusulas 9.ª e 15.ª do contrato celebrados entre as partes, onde acordam na celebração da escritura pública de compra e venda do imóvel em questão. Este é o verdadeiro fim dos Contratos e as partes arredam, de forma terminante, qualquer discussão a esse propósito.

11. É certo que a terminologia utilizada pelas partes não vincula o Tribunal, mas não menos certo é o facto de os contratos em apreço nos presentes autos fazerem várias referências a

contrato-promessa, a promitente comprador, a promitente vendedor e outras que são usuais, mesmo típicos, em contratos-promessa.

12. Desde logo, o título dos Contratos evidencia o que era a intenção das partes, ao darem-lhe o nome de 樓宇買賣預約合約. Depois, na cláusula 1.^a ficou acordado que a Parte A promete vender à Parte B. Sob pena de se aduzirem argumentos *ad nauseam*, aponte-se ainda o facto de os Contratos ora em apreço determinarem, por exemplo, a perda dos valores pagos, caso a Parte B falhasse algum pagamento (cláusula 5.^a, tipicamente cláusula de sinal, decalcada do normativo ínsito no n.^o 2 do artigo 436.^o do Código Civil), a necessidade de a Parte B obter consentimento da Parte A para o caso de pretender revender as fracções autónomas antes da celebração da escritura pública de compra e venda, pagando ainda uma comissão de 1% (cláusula 9.^a), a sujeição da Parte B à obras de decoração interior e exterior levadas a cabo pela Parte A sem possibilidade de oposição (cláusula 22.^a), entre outras.

13. Tais cláusulas revelam efectivamente que não estamos perante quaisquer contratos definitivos passíveis de transferir a propriedade dos imóveis em apreço para a esfera jurídica do Recorrido.

14. Ao invés, todas estas cláusulas demonstram que o objecto dos Contratos é a celebração de uma escritura pública de compra e venda e que, até esse momento, a Parte B (ora Recorrido) apenas detem direitos de natureza obrigacional. Qualquer outra teorização apenas se poderá reputar como atentatória da realidade material subjacente, realidade essa que clama pelo respaldo absoluto e sem reservas da qualificação da natureza dos Contratos operada pelo Tribunal *a quo*.

15. Para além disso, como a Recorrente bem sabe, atendendo à real natureza dos Contratos, as partes podem identificar os pagamentos feitos pelo promitente-comprador como sendo depósito, sinal ou preço, indiferenciadamente. No final das contas e por força do disposto no artigo 435.^o do Código Civil, presume-se que todos esses pagamentos têm o carácter de sinal e, consequentemente, seguem o regime estabelecido para o efeito.

16. Mais, a Recorrente também não pode ignorar que tentou afastar a aplicação ao caso concreto do regime do sinal, sem sucesso (veja-se a resposta oferecida ao quesito n.^o 38.^o). Uma vez que se está perante uma presunção *juris tantum*, caberia à Recorrente inverter a citada presunção de modo a conferir respaldo à sua pretensão, tendo falhado redondamente, devendo ser aplicadas

in casu as regras ínsitas no n.º 1 e 2 do artigo 343.º do Código Civil.

17. Fácil se torna a conclusão de que, com a argumentação expendida a este respeito em sede das suas alegações de recurso, a Recorrente - passe a expressão - pretende fazer entrar pela janela aquilo que não conseguiu fazer entrar pela porta ...

18. O mesmo desfecho ter-se-á de apontar à sugestão de enquadramento típico dos Contratos objecto dos presentes autos enquanto contratos de reserva, o qual poderá ser conceptualmente descrito como pré-contratos sujeito à liberdade contratual.

19. Sobre esse tópico, cite-se o acórdão proferido pelo Tribunal da Relação de Lisboa, no âmbito do Processo n.º 25178/20.3T8LSB.L1-7, a título de jurisprudência comparada, no qual se conclui:

"Em todo o caso, tem-se entendido que o "Contrato de Reserva" já assumiu alguma tipicidade social, na vida económica corrente, pela frequência com que vem sendo convencionado, estando subordinado essencialmente às regras da liberdade contratual (Art 405.º n.º 1 do C.C.)."

Higina Castelo (*in "Reserva de Imóvel: com vista à futura celebração de contrato relativo a bem imóvel"*, disponível in "block.pt") reconhece que esta figura possa ser recortada dentro dos chamados "acordos intermédios", que para uns são meros instrumentos jurídicos, destituídos de natureza contratual, servindo de simples auxiliares de negociação de um dado acordo mercantil (cfr. Engrácia Antunes *in "Direito dos Contratos Comerciais"*, pág. 97); para outros são uma forma de "contratação mitigada", o que não significa que seja uma contratação fraca, mas antes uma contratação de tipo diferente, em que os deveres são de simples procedimento, de esforço e negociação, mas existem e devem ser cumpridos (cfr. Menezes Cordeiro *in "Manual de Direito Comercial"*, pág. 497); para outros ainda a sua juridicidade depende de interpretação casuística (cfr. Ana Prata *in "O Contrato Promessa e o seu Regime Civil"*, pág. 125 a 136).

No fundo não são ainda um contrato-promessa, com esse tipo de vinculação típica, nem estão sujeitos ao seu regime, mas são preliminares doutros contratos, estabelecidos ainda numa fase em que é possível o arrependimento, mas não deixam de ser verdadeiros contratos, nomeadamente quando neles seja estipulado o direito ao arrependimento mediante o pagamento de indemnização (cfr. *Higina Castelo*, *in Ob. Loc. Cit. pág.s 14 a 16*).

Para Higina Castelo o contrato de reserva será um contrato bilateral ou sinalagmático, na medida em que cada uma das partes se obriga a realizar a sua prestação porque a parte contrária

se obriga a efetuar a dela e para que esta se concretize, sendo cada prestação contrapartida e justificação da outra. Em concreto, o interessado na aquisição compromete-se a adquirir ou celebrar um contrato promessa de aquisição (sem prejuízo de poder alternativamente pagar pela sua desistência injustificada com quantia que adianta), porque a parte contrária se compromete a alienar ou celebrar contrato promessa de alienação (sem prejuízo de poder pagar pela sua desistência ad nutum, perdendo a quantia adiantada e, geralmente, outro tanto); e para que isso aconteça, o interessado na alienação compromete-se a alienar ou celebrar o contrato-promessa, porque a parte contrária se compromete a adquirir ou celebrar o contrato-promessa. O que implica que as partes se comportem de determinada forma, diligenciando o necessário naquele sentido, obtendo de documentação necessárias, como licenças, financiamentos bancários, procedendo a notificações de preferentes ou abstendo-se de negociar a coisa com terceiros (cfr. Higina Castelo in Ob. Loc. Cit. pág. 19).

É normal que, quando as partes celebrem um contrato de reserva de imóvel, a vontade relativa ao contrato final ainda não se encontre suficientemente consolidada, pretendendo as partes manter a liberdade de contratar".

20. Nada disso resulta dos Contratos. Ao invés, aquilo que resulta dos Contratos é que as Partes prometeram vender e prometeram comprar, respectivamente, os imóveis em apreço, assim como prometeram celebrar os respectivos contratos definitivos, através de escritura pública de compra e venda - ou seja, celebraram contratos-promessa de compra e venda de imóveis, *tout court*.

21. Em face do exposto, naufraga a argumentação acerca da qualificação dos Contratos operada pela Recorrente, sendo de manter a decisão do Tribunal *a quo*.

III. Do Incumprimento Contratual Definitivo Imputável à Recorrente

22. Os Contratos não foram cumpridos pela Recorrente e a prestação típica a que a Recorrente se obrigou - a celebração da escritura pública de compra e venda sobre as fracções autónomas melhor descritas enquanto Factos Assentes C), F), I), L), O), R), U), Y) - tornou-se impossível. Este é um facto que a Recorrente não quis inicialmente aceitar, mas que hoje é indesmentível e pacífico. A concessão do terreno onde a Recorrente planeava construir o empreendimento (C) caducou - Factos Assentes OOO a TTT) -, sendo impossível ser concluído pela Recorrente - resposta aos quesitos 23.^º e 24.^º Hoje, é do conhecimento público que aquele lote de

terreno foi concedido à Macau Renovação Urbana, S.A., conforme Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 5/2021, de 1 de Março de 2021, para desenvolvimento imobiliário.

23. Inconformada com a decisão do duto Tribunal *a quo*, vem a Recorrente colocar em crise a causa dessa mesma impossibilidade, alegando que a impossibilidade de cumprimento dos Contratos se deve à actuação de um terceiro, *in casu* a R.A.E.M., na figura da (então) Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (doravante, "DSSOPT") e da Direcção dos Serviços de Protecção Ambiental (doravante, "DSPA"), mais alegando que a actuação da Administração deverá ser reputada de imprevisível e inevitável.

24. Diga-se que a Recorrente pretende provar nestes autos aquilo que não conseguiu provar quando demandou a RAEM na acção com o processo n.º 317/18-RA (acção para efectivação da responsabilidade civil extracontratual), que foi julgada improcedente. De igual modo, a Recorrente desistiu do pedido de intervenção acessória provocada da RAEM nestes mesmos autos. Isto é, a Recorrente optou por tentar imputar à RAEM responsabilidade no incumprimento do Contrato, mas não quer que a RAEM sequer se pronuncie sobre essa imputação. É, naturalmente, mais fácil fazê-lo tendo apenas o Recorrido como interlocutor, o qual não participou ou sequer acompanhou os meandros da negociação do contrato de concessão e sua execução, nomeadamente em sede do processo administrativo relativo ao empreendimento imobiliário (C).

25. A Recorrente procura argumentar no sentido de que a culpa do incumprimento não lhe pode ser imputada, mas sim à RAEM, numa tentativa de ilidir a presunção de culpa que sobre si impende. Trata-se de uma linha de argumentação que é destituída de qualquer mérito, conforme facilmente se demonstra.

Em concreto,

26. Alega a Recorrente que a conduta da Administração foi imprevisível, começando por assentar a razão da sua discórdia com a Sentença proferida pelo Tribunal *a quo* no (suposto) facto de "... quando a Recorrente contratou, já o projecto de arquitectura tinha sido incondicionalmente aprovado e com immediata eficacidade".

27. Tal raciocínio é manifestamente incorrecto e contraditório com a matéria de facto dada como assente, conforme resulta do teor dos Factos Assentes C), F), I), L), O), R), U), Y), Z), BB), FF) e GG), dos quais resulta que todos os Contratos foram celebrados após a Recorrente ter sido notificada do concreto teor do Ofício n.º 318/DURDEP/2011, constante de fls. 351 a 352, e da

resposta aos quesitos n.º 54.º e 57.º.

28. A Recorrente bem sabe que a argumentação expendida a propósito da suposta aprovação incondicional do seu projecto de arquitectura, trazido ao conhecimento da Recorrente por via do ofício notificado em 7 de Janeiro de 2011 é, no mínimo, falaciosa, até porque contraria a factualidade alegada e provada em diversos outros arestas, conforme seja aquela que resultou da sentença proferida no Processo n.º 317/18-RA, do Tribunal Administrativo (acção para efectivação de responsabilidade civil extracontratual intentada pela Recorrente contra a RAEM), do acórdão proferido em sede de recurso contencioso pelo Tribunal de Segunda Instância, no âmbito do Processo n.º 179/2016, ou mesmo no acórdão proferido pelo Tribunal de Última Instância, no âmbito do Processo n.º 55/2016, factualidade essa que foi já sobejamente tratada e trazida ao conhecimento do Venerando Tribunal *a quo*, e que respalda, por completo, a argumentação supra aduzida.

29. Ora, como é bom de ver, a aprovação do projecto de arquitectura da Recorrente foi feita de forma condicional (basta atentar no teor do documento constante de fls. 351 a 352, bem como na letra do Facto Assente BBB) e na resposta oferecida aos quesitos n.º 54.º e 57.º), uma vez que, para emissão da licença de obra a Recorrente teria de apresentar e obter aprovação do relatório de estudo de impacto ambiental requerido.

30. Caso tal aprovação não fosse condicional - como foi - , bastaria à Recorrente requerer a emissão da licença de obra nos termos do artigo 42.º do Regulamento Geral da Construção Urbana, algo que a Recorrente não fez, à data, nem tão pouco colocou tal acto administrativo em crise, pelo que vício não lhe notou ou assacou.

31. Em sentido diametralmente oposto, resulta provado que a Recorrente apresentou diversos relatórios de estudo de impacto ambiental - vide, nomeadamente, Facto Assente BBB), bem como a resposta oferecida aos quesitos n.º 57.º, 61.º, 63.º, 65.º, 67.º, 70.º e 73.º. Ou seja, a própria actuação (comprovada) da Recorrente demonstra à saciedade que a mesma bem sabia que o seu projecto, à data de 7 de Janeiro de 2011, não havia "sido incondicionalmente aprovado e com imediata eficacidade". E tanto sabia que a própria Recorrente apenas após ser notificada da aprovação do último relatório de estudo de impacto ambiental é que requereu à DSSOPT a emissão de licença de obras, mais concretamente em 24/10/2013 - vide Facto Assente CCC).

32. Da factualidade supra elencada, resulta clarividente a periclitância e total falta de validade dos argumentos tecidos pela Recorrente no que à suposta imprevisibilidade da

Administração diz respeito, em face do incumprimento dos Contratos *sub judice*.

33. Em acréscimo, afirma ainda a Recorrente que "*no caso vertente, não era previsível que a DSSOPT fizesse depender a emissão dessa licença, da apresentação e aprovação de um Relatório ambiental pela DSPA, como infelizmente o fez*" (página 11 das Alegações de Recurso).

Ora,

34. Estando assente que os Contratos foram celebrados:

- quanto à Fracção XX, entre Recorrente e (D), em 24/02/2011, tendo posteriormente o Recorrido assumido a posição contratual deste último, com a concordância expressa da Recorrente, em 11/07/2012;

- quanto à Fracção XY, entre Recorrente e (E), em 10/08/2012, tendo posteriormente o Recorrido assumido a posição contratual deste último, com a concordância expressa da Recorrente, em 04/02/2015;

- quanto às Fracções XZ e X, entre Recorrente e Recorrido, em 15/08/2012;

- quanto às Fracções Y, Z e YY, entre Recorrente e Recorrido, em 29/08/2012;

- quanto à Fracção YZ, entre Recorrente e Recorrido, em 06/03/2013, e resultando provado que a Recorrente, já em 7 de Janeiro de 2011, havia sido notificada de que, para obter a emissão da licença de obra, teria de apresentar e obter aprovação do relatório de estudo de impacto ambiental requerido pela Administração, como é que a Recorrente pode aspirar ancorar uma qualquer réstia de imprevisibilidade ao facto em apreço?

35. Estupefacção causa ainda ao Recorrido a argumentação vertida pela Recorrente, a página 10 das suas Alegações de Recurso, ao afirmar que: "(...) nem a prudência de um bom pai de família podia prever tais factos". Ora, conforme exaustivamente demonstrado supra, para que a Recorrente pudesse prever tais factos, bastaria ler o teor do Ofício da DSSOPT, junto enquanto documento 15 da sua própria Contestação, pelo que mérito não poderá ser atribuído a tal linha argumentativa.

36. Cristalino resulta que, quando a Recorrente decidiu contratar com o Recorrido e com terceiros, já sabia das regras impostas pela Administração, tendo-se conformado com as mesmas, não as questionando ou levantado óbice. O que a Recorrente nunca fez foi informar o Recorrido da condição imposta pela Administração para que a licença de obras fosse emitida - nem nos Contratos em que o Recorrido figurou enquanto promitente-comprador originário, nem quando assumiu tal

posição contratual de terceiros.

37. Para além disso, a Lei n.º 2/91/M, de 11 de Março (Lei de Bases do Ambiente) estabelece que os planos, projectos, trabalhos e acções que possam afectar o ambiente, a saúde e a qualidade de vida da população, que sejam da responsabilidade e iniciativa de um organismo da Administração ou de instituições públicas ou privadas, devem ser acompanhados de estudo de impacte ambiental (artigo 28.º, n.º 1) e que a aprovação do estudo de impacte ambiental é condição essencial para o licenciamento final das obras e trabalhos pelos serviços competentes (artigo 28.º, n.º 3). Certamente que a Recorrente, companhia experiente na área da construção civil, estaria familiarizada com tal diploma legislativo - e, ainda que não o estivesse, *ignorantia juris non excusat*, conforme decorre do artigo 5.º do Código Civil.

38. O acompanhamento do quadro regulatório existente na R.A.E.M. foi inicialmente feita pelo Conselho do Ambiente, até ter existido um reforço concreto da actuação na área ambiental por parte da Administração da RAEM, o qual culminou na Lei n.º 6/2009, onde se materializou a extinção do citado Conselho do Ambiente e a criação da DSPA. Esta pretendia-se com capacidade de intervenção revigorada, procurando-se reforçar a "protecção dos direitos ambientais e a aplicação da lei", bem como assegurar o gradual desenvolvimento e a plena implementação das políticas ambientais do Governo de Macau, (pág.2 e 3 do Parecer n.º 2/I1I/2009, da 2.ª Comissão Permanente da Assembleia Legislativa).

39. Tendo em conta a dimensão (18 torres habitacionais) que o projecto da Recorrente contemplava, ter-se-á de convir que a exigência de estudos de impacto ambiental não tem, pois, nada de ilegal e possui, até, plena justificação, *maxime* em prol da prossecução do interesse público, conforme decorrência do artigo 4.º do Código do Procedimento Administrativo.

40. Tudo isto porque a Recorrente não queria respeitar a recomendação feita pela DSSOPT de assegurar um afastamento mínimo entre as torres. Competia, pois, à Recorrente demonstrar que o projectado empreendimento não teria consequências nefastas em matéria de circulação de ar. As exigências feitas pela DSPA nesta matéria foram mais que razoáveis, pois que a finalidade deste exercício não era provar que o distanciamento entre torres que foi sugerido pela DSSOPT era necessário, mas sim que o projecto, sem respeitar essa sugestão, era viável em termos ambientais, nas suas mais variadas vertentes. E isso foi conseguido.

41. Ora, se a exigência de estudos de impacto ambiental encontra pleno esteio na letra

da lei desde, pelo menos, 1991, não se entende a argumentação da Recorrente, muito menos pretendendo emprestar à sua actuação um cariz diligente, algo que falece pela base. A Administração exigiu o cumprimento da lei, nada mais, e a acusação de inexistência de norma legal em respaldo da mesma proferida pela Recorrente não é séria. A RAEM não criou qualquer entrave ilegal à actuação da Recorrente, limitou-se a cumprir a lei nos termos que entendeu melhor prosseguirem o interesse público e a Recorrente não consegue avançar qualquer argumento sério que aponte em sentido contrário, caindo por terra a sua (parca) argumentação no sentido de estarmos perante um denominado "facto do princípio".

42. Por outro lado, alega a Recorrente que a actuação da R.A.E.M. configurou uma força inultrapassável - em concreto, "os serviços da RAEM não emitiram a licença de construção sem que fosse apresentado o Estudo Ambiental", a página 15 das Alegações de Recurso. No entanto, desconhece o Recorrido se essa mesma licença de construção foi pedida junto da DSSOPT, após a suposta aprovação do projecto, notificada à Recorrente em 7 de Janeiro de 2011. Se a Recorrente tinha tanta certeza da sua posição jurídica em detrimento daquela defendida pela Administração, cabia-lhe, enquanto contratante diligente, requerer a emissão da licença de obras. Mas a Recorrente não o fez. Assim como nunca a Recorrente impugnou, reclamou ou recorreu de qualquer acto da Administração no âmbito do processo em apreço, onde manifestasse o seu desagrado ou preocupação com a forma como o processo estava a ser conduzido. Só depois de a caducidade da concessão ter sido declarada é que a Recorrente reagiu, o que retira qualquer laivo de credibilidade às suas queixas sobre ilegalidades cometidas pela Administração.

43. Os atrasos e contratemplos nos processos de licenciamento são vulgares e conhecidos de todos, sobretudo dos promotores imobiliários, ainda para mais experientes, como é o caso da Recorrente, sendo de esperar que tudo tivesse feito para prever tais atrasos e contratemplos com a necessária diligência.

44. Conforme se lê em decisão do Supremo Tribunal de Justiça de Portugal, processo 628/09.3YFLSB, proferida em 12 de Janeiro de 2010, ora citado a título de jurisprudência comparada:

"Quem se assume como promitente-vendedor de fracção a construir, recebendo do promitente-comprador um sinal, terá de prever toda uma série de diligências de natureza burocrática e eventuais obstáculos administrativos e, em relação a eles, prever-se atempadamente. Salvo melhor opinião, não lograram as RR., face aos factos provados, afastar a presunção

de culpa que sobre elas impedia, não resultando demonstrada, designadamente a ocorrência de acto de terceiro que não fosse previsível ou de caso fortuito ou de força maior".

45. O mesmo Supremo Tribunal de Justiça, em acórdão de 7 de Novembro de 2006, processo 06A2018, ora citado a título de jurisprudência comparada, entende que:

"Mas para ilidirem a presunção do nº 1 do artigo 799º teriam de demonstrar que agiram com toda a diligencia, que se socorreram de todos os meios legais, que forneceram todos os elementos permissivos de contrariar o projecto da autarquia que, enfim, tudo fizeram para que o objecto do contrato promessa não se tornasse impossível.

Esta é, aliás, a posição que mais se coaduna com a dogmática da culpa presumida e que, em coerência com os princípios da probidade negocial, permite que, os mais ousados, possam outorgar contratos promessa de bens pendentes de alvará de loteamento sem que nunca fiquem sujeitos à sanção do nº 2 do artigo 442º do Código Civil, bastando-lhes alegar o facto de terceiro, leia-se Câmara Municipal".

46. Em conclusão, para que a conduta da Administração pudesse configurar uma causa de força maior, como a Recorrente pretende, teria de se tratar de um evento revestido da trilogia imprevisibilidade-inevitabilidade-irresistibilidade (v. JOSÉ CARLOS BRANDÃO PROENÇA, Lições de Cumprimento e Não Cumprimento das Obrigações, 2011, pág.167), algo que, conforme demonstrado, não sucede no caso em apreço. Não tendo a Recorrente demonstrado que tudo fez para que o objecto dos Contratos não se tornava impossível, não poderá a mesma eximir-se da sua responsabilidade, sendo de aplicar ao caso concreto o disposto no n.º 1 do artigo 790.º, 788.º, 787.º e 557.º do Código Civil, com as inerentes consequências legais.

IV. Do Risco

47. No que para estes autos interessa, importa reter que, em 7 de Janeiro de 2011, a DSSOPT notificou a Recorrente da aprovação do seu projecto de arquitectura (resposta oferecida ao quesito n.º 54.º), ainda que de forma condicionada, porquanto a emissão de licença de construção dependeria da necessária apresentação e aprovação de relatório de circulação de ar e relatório de impacto ambiental do empreendimento (resposta ao quesito n.º 57.º).

48. Dever-se-á sublinhar ainda que a Recorrente celebrou os Contratos já bem sabendo do ónus que sobre si impedia e muito antes da notificação da aprovação final do projecto de obra, o que veio apenas a acontecer em 29 de Agosto de 2013 - Facto Assente BBB) -, sendo que apenas

em 2 de Janeiro de 2014 é que a DSSOPT emitiu a licença de obras - Facto Assente CCC). Ou seja, a Recorrente contratou a promessa de venda das Fracções XX, XY, XZ, X, Y, Z, YY e YZ sem ter o projecto incondicionalmente aprovado e sem ter, sequer, licença de construção.

49. Das alegações de recurso resulta que a Recorrente tem um muito *sui generis* entendimento do que seja a conduta esperada de um operador diligente. Apesar de afirmar que a exigência de estudos de impacto ambiental fora alegadamente inédita, e com isso reconhecer que nenhuma experiência tinha na matéria, nem podia colher de casos semelhantes ocorridos com outros promotores, a Recorrente declara que nunca lhe ocorreu poder daí advir uma situação de impossibilidade de incumprimento. Não se entende a lógica (ou a falta dela).

50. Caso os estudos de impacto ambiental fossem comuns e a Recorrente tivesse deles experiência prévia, que apontasse para que a situação pudesse estar resolvida a curto prazo, já poderia fazer algum sentido a convicção da Recorrente de que conseguiria ultrapassar essa etapa com facilidade. Mas não era esse o caso, uma vez que, aparentemente, a Recorrente não possuía referências ou termos de comparação que lhe pudessem criar a expectativa de que poderia cumprir com as condições impostas pela DSSOPT e assim obter a almejada licença de construção.

51. De qualquer forma, recorde-se uma vez mais que o estudo de impacto ambiental não foi uma surpresa que tivesse apanhado a Recorrente desprevenida depois de ter celebrado os Contratos. Pelo contrário, essa exigência já tinha sido fixada antes de contratar a promessa de venda das Fracções em apreço nos presentes autos.

52. Nestas circunstâncias, o que recomenda a prudência? Actuar com extrema cautela, pois que pisamos terreno desconhecido, proceder com a máxima diligência, uma vez que não se sabe qual vai ser o desfecho deste exercício. Exactamente o contrário do que a Recorrente fez, ao começar de imediato a celebrar contratos-promessa de compra e venda e a receber pagamentos dos promitentes compradores, envolvendo-os assim também a eles nessa viagem sem destino seguro. Tudo aquilo que um bom pai de família (ou um operador normalmente diligente) não faria, em especial face aos alegados atrasos dos serviços públicos da RAEM no âmbito do processo de licenciamento administrativo relativo ao projecto imobiliário (C), de que a Recorrente se queixa.

53. Esses atrasos, ou o que assim fosse entendido por parte da Recorrente, deveriam ter-lhe recomendado acrescidas cautelas na forma como lidava com a situação, pois que tais atrasos poderiam repetir-se e eram aparentemente a norma na sua relação com a Administração.

54. Qualquer promotor imobiliário minimamente versado no ofício sabe que os processos de aprovação de projectos e de licenciamento não são tramitados nos curtos prazos que a lei indicativamente fixa, sobretudo quando se trata de um empreendimento imobiliário com 18 torres.

55. Pois bem, o argumento esgrimido pela Recorrente, de que nenhum empreendedor imobiliário de Macau, normalmente diligente, poderia contar com as exigências da DSPA relativamente aos relatórios de impacto ambiental apenas faria sentido se a Recorrente tivesse sido confrontada com a exigência desses relatórios depois de celebrados os Contratos. Sendo certo que a DSPA foi acrescentando questões a abordar naqueles relatórios, o procedimento já tinha sido iniciado antes da celebração dos Contratos e a Recorrente não estava devidamente preparada para lhe dar resposta, porque nenhuma experiência tinha na matéria.

56. Ao celebrar os Contratos nestas condições, a Recorrente optou por fazer recair sobre o Recorrido o risco de não conseguir concluir o aproveitamento no prazo respectivo ou, mesmo, no prazo da concessão.

57. A Recorrente optou voluntariamente por celebrar contratos-promessa de compra e venda sem se assegurar previamente de que estavam reunidas as condições para os poder cumprir, numa conduta que, no mínimo apenas se poderá qualificar de gravemente negligente. Correu o risco de não conseguir cumprir e fez o Recorrido partilhar desse risco.

58. A Recorrente sabia - ou devia saber, atendendo à sua posição de conhecida construtora profissional com larga experiência em Macau - que tinha de completar o empreendimento (C) no máximo até 25 de Dezembro de 2015 - Factos Assentes JJ) e KK) - e que tinha de tomar todas as diligências necessárias para o conseguir. Mas não o fez. Conforme resulta claro da convicção que criou, contava com uma prorrogação do contrato de concessão ou com uma nova concessão e só isso justifica a recusa de acolher a recomendação da DSSOPT sobre o afastamento das torres e a forma morosa e ineficiente como lidou com a necessidade de apresentar relatórios de impacto ambiental.

59. Quanto às expectativas e convicção da Recorrente de que lhe seria concedida a prorrogação ou nova concessão do Lote "P" para lá do prazo da concessão, não se sabe em que base atendível assentaram. Apenas se sabe que a Recorrente não foi capaz de elencar ou sequer intuir qualquer compromisso da Administração nesse sentido. Qualquer expectativa criada apenas

poderia assentar nos elementos que os autos revelam e, na verdade, os autos não revelam comunicação alguma trocada com a Administração que pudesse, por si, criar expectativa alguma. O que existe é a actuação da Administração que vem descrita nos autos, na qual não se consegue desvendar qualquer fonte de expectativa séria.

60. No que respeita aos casos em que, anteriormente, havia sido concessionado o mesmo terreno ao mesmo concessionário em casos em que o terreno concessionado não tinha sido aproveitado dentro do respectivo prazo, ficou patente que esses caso jamais se poderão considerar como idênticos ou semelhantes ao dos presentes autos, uma vez que aquilo que resultou provado foi que: "*em casos de inimputabilidade do concessionário, a política da RAEM era de atribuir, por ajuste directo, nova concessão ao anterior concessionário*" - resposta oferecida ao quesito n.º 91.º.

61. Ora, como é bom de ver, a Recorrente não poderá pretender uma aplicação analógica de tal política ao caso ora em apreço, uma vez que, para a Administração, a falta de aproveitamento do Lote P sito na Areia Preta era imputável, em exclusivo, à Recorrente, conforme decorre do ponto 2 do Ofício da Exma. Sra. Directora Substituta dos Serviços para os Transportes e Obras Públicas, datado de 29 de Julho de 2014, reproduzido enquanto Facto Assente III).

62. Ou seja, nada nos autos permite inverter a presunção de culpa da Recorrente. Antes pelo contrário, reforça a convicção de que agiu com culpa. E culpa grave, indesculpável.

63. Dizer que não foi a Recorrente que atraiu o Recorrido para a esfera de risco dos Contratos seria motivo de chacota, não fosse a seriedade do assunto em apreço.

64. A Recorrente, promotora imobiliária de renome na RAEM, com experiência e "obra feita", que coloca no mercado milhares de fracções, através da promessa da sua venda, sendo a única interlocutora nas negociações com a Administração, e bem assim no procedimento administrativo atinente à construção do empreendimento imobiliário, pretende assacar ao Recorrido o risco do negócio? Quando este, antes, aquando e mesmo depois da celebração dos Contratos, em boa-fé, nunca foi avisado ou alertado pela Recorrente sobre o risco sério, grave e presente, que pairava sob os negócios *sub judice*? Não se comprehende tal linha argumentativa por parte da Recorrente, ainda para mais quando esta era a única parte dos Contratos que tinha, efectivamente, o *dominus* da informação acerca do risco eminentíssimo do mesmo e nada fez no sentido de alertar o Recorrido para o efeito, quer fosse na altura da celebração dos contratos-promessa de compra e venda em que o Recorrido figurou enquanto promitente-comprador originário, nem aquando da

celebração dos contratos de cessão de posição contratual nos quais o Recorrido assumiu a posição dos promitentes-compradores originários (relativamente às Fracções XX e XY), contratos esses igualmente assinados pela Recorrente - Factos Assentes Y), Z), FF) e GG).

65. Mas mais, a informação que era publicamente difundida pela Recorrente, *ex vi* da sua empresa-mãe (X) Holdings Limited junto da The Stock Exchange of Hong Kong, pelo punho do seu Presidente do Conselho de Administração, a 26 de Agosto de 2015, era a de que o empreendimento (C) era um "major development project" (numa tradução livre para a língua portuguesa, "grande empreendimento"), o qual "*will be developed into various high-end residential towers, together with a full facility sizable shopping arcade, a deluxe club house and numerous car parking spaces, with an aggregate gross floor area of approximately 697,000 sq.m.. The foundation work is in progress*" (numa tradução livre para a língua portuguesa, "será desenvolvido em várias torres residenciais de alto padrão, juntamente com uma galeria comercial de grande dimensão com todas as instalações, um clube de luxo e inúmeros lugares de estacionamento, com uma área bruta agregada de aproximadamente 697.000 m². As obras de fundação estão em curso"), mais acrescentando "*the Group will continue to expedite construction work of its two development projects, aiming for completion and handover to home buyers in 2018*" (numa tradução livre para a língua portuguesa, "o Grupo continuará a prosseguir os trabalhos de construção de forma expedita dos seus dois empreendimentos, almejando concluir os trabalhos e proceder à entrega aos compradores em 2018")¹.

66. Ou seja, os próprios sinais dados ao mercado por parte da Recorrente, mesmo já em final de Agosto de 2015, contrariam de forma clara a pretensão ora ensaiada pela mesma de partilhar o risco com o Recorrido.

67. O risco de o negócio não se poder vir a concretizar não era sabido por parte do Recorrido, não foi por este cogitado nem aceite, e os sinais dados pela Recorrente eram os de que o mesmo se viria a realizar, jamais podendo a Recorrente vir arguir a aleatoriedade dos contratos em apreço, conforme o tenta fazer, fazendo menção ao Acórdão proferido pelo Venerando Tribunal de Segunda Instância no âmbito do Processo n.º 169/2012, com o qual inexiste qualquer cariz analógico.

¹ Veja-se, (X) Holdings Limited Interim Report 2015, a págs.5, 6 e 7, respectivamente, disponível em <https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2015/0924/ltn20150924478.pdf>.

68. Reconhecendo a superior capacidade de síntese do duto Tribunal *a quo*, cite-se o teor da Sentença (página 32 da mesma), a qual descreve na perfeição a situação criada pela Recorrente, da qual se extraem as devidas consequências legais:

"Neste contexto, um bom pai de família, no lugar da ré, não se vincularia a construir e entregar como a ré se vinculou ou, então, obtinha a adesão da sua contraparte contratual à possibilidade de sobrevir a impossibilidade de cumprir, incrementando ao contrato alguma álea em vez de se comprometer firmemente como se comprometeu. A ré distanciou-se claramente do comportamento que no seu lugar teria um bom pai de família. A ré é juridicamente censurável em termos de culpa por ter ocorrido a impossibilidade da sua prestação".

69. Estabelecido, que ficou o incumprimento culposo da Recorrente, sendo-lhe imputável a impossibilidade das prestações assumidas com os Recorridos, terá a mesma de os indemnizar pelo danos que surgiram na sua esfera jurídica, nomeadamente nos termos do disposto nos artigos 787.^º, 790.^º e 557.^º do Código Civil.

V. Da Obrigação de Indemnizar, do Dano e Juros

70. A análise operada nesta sede por parte do Tribunal *a quo* (mais concretamente no ponto "3 - Da indemnização dos danos decorrentes da impossibilidade superveniente da prestação por causa imputável ao devedor" da Sentença, constante de páginas 33 a 49 da mesma), não ofereceu reparo ao Recorrido, tendo-se o mesmo conformado com o seu teor, aderindo à argumentação e conclusões aí vertidas, dando-se por integralmente reproduzida, remetendo-se respeitosamente V. Exas. para o seu teor, sob pena de repetições desnecessárias.

71. No entanto, em face das concretas alegações da Recorrente, não poderá o Recorrido deixar de tecer alguns comentários contra as mesmas.

72. Em primeiro lugar, estabelecido que ficou o incumprimento culposo dos Contratos por parte da Recorrente, o Recorrido afasta, de uma penada, a argumentação da Recorrente no sentido de aplicar ao presente caso as normas ínsitas no n.^º 1 do artigo 779.^º e no n.^º 1 do artigo 784.^º do Código Civil, com a consequente (infundada) pretensão de restituir apenas o valor a si entregue, ao abrigo do instituto do enriquecimento sem causa, *ex vi* dos artigos 467.^º e 473.^º do Código Civil, uma vez que tal normativo é inaplicável ao presente caso.

73. De facto, dada a natureza jurídica dos Contratos, bem como a imputabilidade do seu incumprimento culposo à Recorrente, deverá esta ser chamada a indemnizar o Recorrido pelos

danos causados na sua esfera jurídica, os quais apresentam um nexo causal inquestionável face ao referido incumprimento contratual, o qual pagou avultadas quantias à Recorrente, enquanto promitente-fiel, sem qualquer sinalagma da contraparte.

74. Em segundo lugar, vem ainda a Recorrente sugerir (subsidiariamente) que o acréscimo indemnizatório à devolução do sinal recebido se deveria apenas cifrar em metade do montante recebido a esse título, sem avançar qualquer fundamento atendível.

75. O princípio basilar que norteia o instituto da responsabilidade civil é o da indemnização de todos os prejuízos efectivamente sofridos pelo credor em face de um cumprimento por parte do devedor, conforme decorre do disposto nos artigos 556.º, 557.º e 787.º do Código Civil.

76. Perante os contratos-promessa *sub judice*, presume-se que têm carácter de sinal todas as quantias entregues à Recorrente no âmbito e por conta dos mesmos, ainda que a título de antecipação ou princípio de pagamento do preço, conforme dispõe o artigo 435.º do Código Civil.

77. Havendo, como no caso que ocupa os presentes autos, constituição de sinal - até por força da qualificação jurídica dos Contratos enquanto contratos-promessa de compra e venda e da presunção ínsita no artigo 435.º do Código Civil, a qual não foi afastada pela Recorrente -, deveria ser o valor deste que, em princípio, determinaria o valor da indemnização a conceder ao credor, nos termos do disposto no artigo 436.º do Código Civil, valor esse a acrescer à sempre devida restituição do montante pago a título de sinal pela resolução dos Contratos.

78. No entanto, o legislador da R.A.E.M. considerou ser de dar preferência ao dano efectivo sofrido, quando colocado perante a determinação de indemnização em caso de dano efectivo superior ao sinal, conforme resulta do teor do n.º 4 do artigo 436.º do Código Civil.

79. No caso concreto, resulta assente e provado que o dano efectivo sofrido pelo Recorrido com o incumprimento por parte da Recorrente dos contratos-promessa de compra e venda que incidiram sobre as Fracções XZ, X, Y, Z, YY e YZ é efectivamente excedente e consideravelmente superior àquele que resultaria da atribuição de uma indemnização de valor igual ao sinal prestado pelo Recorrido - através da conjugação dos Factos Assentes C), D), F), G), I), I), L), M), O), PJ, R), S), UUU a YYY), bem como da resposta oferecida aos quesitos n.º 27.º, 29.º a 35.º.

80. Por outro lado, entendeu o Tribunal - *a quo* - tendo-se o Recorrido conformado com tal decisão - que, quanto às Fracções XX e XY, a indemnização a conferir ao Recorrido, a acrescer ao valor do sinal prestado à Recorrente, seria correspondente a esse mesmo montante,

considerando não existir lugar a dano excedente nestes dois específicos casos, mas negando, do mesmo passo, a pretendida redução da indemnização por equidade oportunamente arguida pela Recorrente, uma vez que a mesma não logrou demonstrar que o dano efectivo sofrido pelo Recorrido é inferior ao valor do sinal.

81. Verifica-se que a Recorrente insiste nessa sua tese, sem invocar qualquer argumento atendível em seu respaldo.

82. Ao contrário do sugerido pela Recorrente - sem que razão lhe assista e sem sequer concretizar a materialidade subjacente em seu respaldo, salvo melhor e fundamentada opinião -, inexiste razão plausível que legitime a alegada redução do quantum indemnizatório com base na equidade, devendo manter-se, na íntegra, a solução preconizada pelo Tribunal *a quo*.

83. O que se verifica é que a Recorrente tenta, a todo o custo, eximir-se à responsabilidade que tem no caso ora em apreço, bem como ao dever de indemnizar o Recorrido decorrente da correcta e boa aplicação da lei, conforme aquela operada pelo Tribunal *a quo*.

84. Conforme oportunamente aduzido, a Recorrente bem sabia, desde o momento em que escolheu contratar com o Recorrido, que corria o risco sério, grave e presente de não conseguir cumprir os Contratos, omitindo tal facto ao Recorrido e avançando, contrariamente ao critério do *bonus pater familliae*, para a celebração de milhares de contratos-promessa de compra e venda das fracções a construir.

85. O Recorrido investiu as suas poupanças nos Contratos, fazendo fé na palavra, reputação e experiência da Recorrente, nunca contando que sobre os mesmos pairassem riscos desmesurados e desconhecidos (do Recorrido, não da Recorrente), que tiveram o desfecho por todos conhecido.

86. Já no que concerne aos juros de mora, entende o Recorrido que os mesmos são devidos pela Recorrente desde a data da sua citação para a presente acção até efectivo e integral pagamento.

Nestes termos e nos demais de Direito que V. Exas. doutamente suprirão, deverá ser negado provimento ao recurso interposto pela Recorrente, por não provado, devendo em consequência manter-se, na íntegra, a decisão ínsita na Sentença proferida pelo Tribunal *a quo*, fazendo V. Exas. dessa forma a costumada e desejada JUSTIÇA!!

*

Corridos os vistos legais, cumpre analisar e decidir.

* * *

II - PRESSUPOSTOS PROCESSUAIS

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

O processo é o próprio e não há nulidades.

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

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

* * *

III – FACTOS ASSENTES:

A sentença recorrida deu por assente a seguinte factualidade:

1. A Ré é uma sociedade constituída em Macau, que tem por objecto a exploração do comércio de importação e exportação, no exercício da actividade de agente comercial e de transportes, na indústria de vestuário, fiação, tecelagem e malhas, tinturaria e impressão, no fabrico de bordados, e ainda na actividade de fomento predial e na construção e reparação de edifícios.

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

3. No dia 15 de Agosto de 2012, o Autor celebrou com a Ré um contrato -promessa de compra e venda, pelo qual prometeu comprar, e a Ré prometeu vender, a futura fracção autónoma XZ, x.^o andar x, do Bloco 6, do Lote P, s/n, destinada a habitação, do prédio a construir em Macau, na zona da Areia Preta, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.^o xxx.

4. O preço acordado foi de HKD5.100.000,00, a pagar em seis momentos:

- HKD510.000,00 pagos na data da celebração do contrato;
- HKD255.000,00 a pagar até ao dia 09.01.2013;
- HKD255.000,00 a pagar até ao dia 09.07.2013;
- HKD255.000,00 a pagar até ao dia 09.01.2014;

- HKD255.000,00 a pagar até ao dia 09.07.2014; e
- HKD3.570.000,00 a pagar no prazo de 7 dias a contar da data da emissão de licença de utilização pela DSSOPT.

5. O Autor pagou à Ré HKD1.530.000,00 por conta do preço da prometida venda da fracção XZ, conforme segue:

- HKD310.000,00 conforme quitação dada pelo recibo n.º 58865;
- HKD200.000,00, conforme quitação dada pelo recibo n.º 58903;
- HKD255.000,00, conforme quitação dada pelo recibo n.º 65365;
- HKD255.000,00, conforme quitação dada pelo recibo n.º 72258;
- HKD255.000,00, conforme quitação dada pelo recibo n.º 77399;
- HKD255.000,00, conforme quitação dada pelo recibo n.º 80445.

6. No dia 15 de Agosto de 2012, o Autor celebrou com a Ré um outro contrato-promessa de compra e venda, pelo qual prometeu comprar, e a Ré prometeu vender, a futura fracção autónoma X, x.º andar x, do Bloco 6, do Lote P, s/n, destinada a habitação, do prédio a construir em Macau, na zona da Areia Preta, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º xxx.

7. O preço acordado para a fracção X foi de HKD5.120.000,00, a pagar em seis momentos:

- HKD512.000,00 pagos na data da celebração do contrato;
- HKD256.000,00 a pagar até ao dia 09.01.2013;
- HKD256.000,00 a pagar até ao dia 09.07.2013;
- HKD256.000,00 a pagar até ao dia 09.01.2014;
- HKD256.000,00 a pagar até ao dia 09.07.2014; e
- HKD3.584.000,00 a pagar no prazo de 7 dias a contar da data da emissão de licença de utilização pela DSSOPT.

8. O Autor pagou à Ré HKD1.536.000,00 por conta do preço da prometida venda da fracção X, conforme segue:

- HKD312.000,00 conforme quitação dada pelo recibo n.º 58864;
- HKD200.000,00, conforme quitação dada pelo recibo n.º 58904;
- HKD256.000,00, conforme quitação dada pelo recibo n.º 65366;
- HKD256.000,00, conforme quitação dada pelo recibo n.º 72259;
- HKD256.000,00, conforme quitação dada pelo recibo n.º 77400;
- HKD256.000,00, conforme quitação dada pelo recibo n.º 80446.

9. No dia 29 de Agosto de 2012, o Autor celebrou com a Ré mais um contrato-promessa de compra e venda, pelo qual prometeu comprar, e a Ré prometeu vender, a futura fracção autónoma Y, x.^o andar x, desta vez no Bloco 5, do Lote P, s/n, destinada a habitação, do prédio a construir em Macau, na zona da Areia Preta, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.^o xxx.

10. O preço acordado para a fracção Y foi de HKD5.400.000,00, a pagar em seis momentos:

- HKD540.000,00 pagos na data da celebração do contrato;
- HKD270.000,00 a pagar até ao dia 09.01.2013;
- HKD270.000,00 a pagar até ao dia 09.07.2013;
- HKD270.000,00 a pagar até ao dia 09.01.2014;
- HKD270.000,00 a pagar até ao dia 09.07.2014; e
- HKD3.780.000,00 a pagar no prazo de 7 dias a contar da data da emissão de licença de utilização pela DSSOPT.

11. O Autor pagou à Ré HKD1.620.000,00 por conta do preço da prometida venda da fracção Y, conforme segue:

- HKD340.000,00 conforme quitação dada pelo recibo n.^o 58799;
- HKD200.000,00, conforme quitação dada pelo recibo n.^o 58916;
- HKD270.000,00, conforme quitação dada pelo recibo n.^o 65197;
- HKD270.000,00, conforme quitação dada pelo recibo n.^o 71739;
- HKD270.000,00, conforme quitação dada pelo recibo n.^o 80426;
- HKD270.000,00, conforme quitação dada pelo recibo n.^o 77381.

12. No dia 29 de Agosto de 2012, o Autor celebrou com a Ré mais um contrato-promessa de compra e venda, pelo qual prometeu comprar, e a Ré prometeu vender, a futura fracção autónoma Z, também no x.^o andar x, do mesmo Bloco 5, do Lote P, s/n, destinada a habitação, do prédio a construir em Macau, na zona da Areia Preta, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.^o xxx.

13. O preço acordado para a fracção Z foi de HKD5.420.000,00, a pagar em seis momentos:

- HKD542.000,00 pagos na data da celebração do contrato;
- HKD271.000,00 a pagar até ao dia 09.01.2013;
- HKD271.000,00 a pagar até ao dia 09.07.2013;
- HKD271.000,00 a pagar até ao dia 09.01.2014;

- HKD271.000,00 a pagar até ao dia 09.07.2014; e
- HKD3.794.000,00 a pagar no prazo de 7 dias a contar da data da emissão de licença de utilização pela DSSOPT.

14. O Autor pagou à Ré HKD1.626.000,00 por conta do preço da prometida venda da fracção Z, conforme segue:

- HKD200.000,00, conforme quitação dada pelo recibo n.º 58917;
- HKD342.000,00 conforme quitação dada pelo recibo n.º 59052;
- HKD271.000,00, conforme quitação dada pelo recibo n.º 65198;
- HKD271.000,00, conforme quitação dada pelo recibo n.º 71740;
- HKD271.000,00, conforme quitação dada pelo recibo n.º 77382;
- HKD271.000,00, conforme quitação dada pelo recibo n.º 80427.

15. No dia 29 de Agosto de 2012, o Autor celebrou com a Ré mais um contrato-promessa de compra e venda, pelo qual prometeu comprar, e a Ré prometeu vender, a futura fracção autónoma YY, também no x.º, mas o andar H, do mesmo Bloco 5, do Lote P, s/n, destinada a habitação, do prédio a construir em Macau, na zona da Areia Preta, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º xxx.

16. O preço acordado para a fracção YY foi de HKD6.660.000,00, a pagar em seis momentos:

- HKD666.000,00 pagos na data da celebração do contrato;
- HKD333.000,00 a pagar até ao dia 09.01.2013;
- HKD333.000,00 a pagar até ao dia 09.07.2013;
- HKD333.000,00 a pagar até ao dia 09.01.2014;
- HKD333.000,00 a pagar até ao dia 09.07.2014; e
- HKD4.662.000,00 a pagar no prazo de 7 dias a contar da data da emissão de licença de utilização pela DSSOPT.

17. O Autor pagou à Ré HKD1.998.000,00 por conta do preço da prometida venda da fracção YY, conforme segue:

- HKD200.000,00, conforme quitação dada pelo recibo n.º 58920;
- HKD466.000,00 conforme quitação dada pelo recibo n.º 59054;
- HKD333.000,00, conforme quitação dada pelo recibo n.º 65199;
- HKD333.000,00, conforme quitação dada pelo recibo n.º 71741;
- HKD333.000,00, conforme quitação dada pelo recibo n.º 77383;
- HKD333.000,00, conforme quitação dada pelo recibo n.º 80428.

18. No dia 6 de Março de 2013, o Autor celebrou com a Ré mais um contrato-promessa de compra e venda, pelo qual prometeu comprar, e a Ré prometeu vender, a futura fracção autónoma YZ, agora no x.^o, andar x, mas no Bloco 4, do Lote P, s/n, destinada a habitação, do prédio a construir em Macau, na zona da Areia Preta, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.^o xxx.

19. O preço acordado para a fracção YZ foi de HKD10.595.000,00, a pagar em seis momentos:

- HKD1.059.500,00 pagos na data da celebração do contrato;
- HKD529.750,00 a pagar até ao dia 05.09.2013;
- HKD529.750,00 a pagar até ao dia 05.03.2014;
- HKD529.750,00 a pagar até ao dia 05.09.2014;
- HKD529.750,00 a pagar até ao dia 05.03.2015; e
- HKD7.416.500,00 a pagar no prazo de 7 dias a contar da data da emissão de licença de utilização pela DSSOPT.

20. O Autor pagou à Ré HKD3.178.500,00 por conta do preço da prometida venda da fracção YZ, conforme segue:

- HKD200.000,00, conforme quitação dada pelo recibo n.^o 66510 de 19.02.2013;
- HKD859.500,00 conforme quitação dada pelo recibo n.^o 67302;
- HKD529.750,00, conforme quitação dada pelo recibo n.^o 73681;
- HKD529.750,00, conforme quitação dada pelo recibo n.^o 78328 de 07.03.2014;
- HKD529.750,00, conforme quitação dada pelo recibo n.^o 81383;
- HKD529.750,00, conforme quitação dada pelo recibo n.^o 84634.

21. No dia 10 de Agosto de 2012, (E) celebrou com a Ré um contrato-promessa de compra e venda, pelo qual prometeu comprar, e a Ré prometeu vender, a futura fracção autónoma XY, x.^o andar x, do Bloco 5, do Lote P, s/n, destinada a habitação, do prédio a construir em Macau, na zona da Areia Preta, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.^o xxx.

22. O preço acordado foi de HKD7.465.000,00, a pagar em seis momentos:

- HKD746.500,00 pagos na data da celebração do contrato; e
- HKD375.250,00 a pagar até o dia 10.02.2013;
- HKD375.250,00 a pagar até o dia 10.08.2013;
- HKD375.250,00 a pagar até o dia 10.02.2014;
- HKD375.250,00 a pagar até o dia 10.08.2014;

- HKD5.225.500,00 a pagar no prazo de 7 dias a contar da data da emissão de licença de utilização pela DSSOPT.

23. A promitente-compradora pagou à Ré HKD2.239.500,00 por conta do preço da prometida venda da fracção XY.

24. Nos termos da cláusula 9.^a do contrato referido no facto assente U), caso o promitente-comprador quisesse revender o direito a adquirir a fracção autónoma antes da celebração da escritura pública de compra e venda, teria de obter o consentimento da Ré e pagar-lhe uma taxa correspondente a 1% do preço da fracção autónoma.

25. No dia 4 de Fevereiro de 2015, foi celebrado entre (E) e o Autor um outro contrato, pelo qual aquela declarou ceder a favor deste a posição contratual que detinha no contrato-promessa que havia celebrado com a Ré para compra da futura fracção autónoma XY.

26. A Ré assinou o contrato referido no facto assente anterior, autorizando assim a cessão da posição contratual.

27. No dia 4 de Fevereiro de 2015, o Autor pagou à Ré HKD74.650,00, ao abrigo da cláusula 9.^a do contrato-promessa de 14 de Março de 2011, a título de taxa devida pela autorização prestada à cessão da posição contratual, correspondente a 1% do preço da venda da fracção XY.

28. No dia 24 de Fevereiro de 2011, (D) celebrou com a Ré um contrato-promessa de compra e venda, pelo qual prometeu comprar, e a Ré prometeu vender, a futura fracção autónoma XX, X.^o andar E, do Bloco 6, do Lote P, s/n, destinada a habitação, do prédio a construir em Macau, na zona da Areia Preta, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.^o xxx.

29. O preço acordado foi de HKD4.020.000,00, a pagar em dois momentos:

- HKD1.206.000,00 pagos na data da celebração do contrato; e
- HKD2.814.000,00 a pagar no prazo de 7 dias a contar da data da emissão de licença de utilização pela DSSOPT.

30. O promitente-comprador pagou à Ré HKD1.206.000,00 por conta do preço da prometida venda da fracção XX.

31. Nos termos da cláusula 9.^a do contrato referido no ponto 28., caso o promitente-comprador quisesse revender o direito a adquirir a fracção autónoma antes da celebração da escritura pública de compra e venda, teria de obter o consentimento da Ré e pagar-lhe uma taxa correspondente a 1% do preço da fracção autónoma.

32. No dia 11 de Julho de 2012 foi celebrado entre (D) e o Autor um contrato, pelo qual aquele declarou ceder a favor deste a posição contratual que detinha no contrato-promessa que havia celebrado com a Ré para compra da futura fracção autónoma XX.

33. A Ré assinou o contrato referido no facto assente anterior, autorizando assim a cessão da posição contratual.

34. O Autor pagou à Ré HKD40.200,00, ao abrigo da cláusula 9.^a do contrato-promessa de 24 de Fevereiro de 2011, a título de taxa devida pela autorização prestada à cessão da posição contratual, correspondente a 1% do preço da venda da fracção XX.

35. A Ré comprometeu-se, na cláusula 10.^a de cada um dos contratos-promessa, a entregar a fracção autónoma no prazo de 1200 dias úteis de sol ao promitente-comprador, o que exclui os Domingos, feriados e dias de chuva, contados a partir da conclusão das obras de cobertura do 1.^º piso; caso o prazo não fosse cumprido, a Ré pagaria ao promitente-comprador juros de mora, calculados à taxa de juros das contas-poupança praticada pelos bancos.

36. Por Despacho n.^o 160/SATOP/90, publicado no 2.^º Suplemento ao n.^o 52 do Boletim Oficial, de 26 de Dezembro de 1990, alterado pelo Despacho n^o 107/SATOP/91, publicado no BO, n^o 26, de 1/07/1991, foi concedido à Ré o terreno, a resgatar ao mar, com a área de 60,782m², constituído por 3 lotes com a designação de Lote "O", para fins habitacionais, Lote "S" para fins habitacionais e Lote "Pa" para fins industriais.

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

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

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

40. Através desta revisão o prazo global de aproveitamento do terreno foi prorrogado até 26 de Dezembro de 2000.

41. As parcelas "Pa" e "Pb" foram anexadas e o respectivo terreno passou a estar descrito sob o n.^o xxx do Livro B68M, com a designação de Lote "P".

42. O "complexo industrial" foi construído no lote "P" e entrou em funcionamento, tendo as entidades competentes emitido as respectivas licenças.

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

44. Com vista a aferir da viabilidade da alteração da finalidade e aproveitamento, a Ré apresentou em 10/09/2004 um Estudo Prévio junto da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) (T-4803), seguido de um estudo prévio complementar apresentado junto da mesma entidade em 15/12/2004 (T-6451).

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

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

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

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

49. Por força desta revisão, o terreno do contrato de concessão passou a ser de 105.437m², constituído pelos lotes O, P, S e V, este com a área de 13.699 m².

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

51. Com efeito, o complexo industrial anteriormente existente foi demolido e substituído pelo reaproveitamento com o novo complexo habitacional, com comércio e estacionamento.

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

53. A alteração de finalidade e aproveitamento ocorreu a 1 de Março de 2006, pelo que, na realidade, a Ré teria cerca de 9 anos e 9 meses para concluir a obra de construção nas referidas 18 torres.

54. Após sucessivos pareceres e exigências da DSPA e consequentes apresentações de estudos de impacto ambiental por parte da Ré, foi o projecto definitivamente aprovado em 29/08/2013.

55. Em 24/10/2013 a Ré requereu junto da DSSOPT a emissão de licença para as obras de fundações, que foi emitida em 2/01/2014.

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

57. Em 04/06/2014, a Ré voltou a requerer a prorrogação do prazo de aproveitamento.

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

"Proc. n.^º 18/2014 - Respeitante ao pedido feito pela **Sociedade (A)**, de prorrogação do prazo de aproveitamento do terreno concedido, por arrendamento, com a área global de 105 437m², situado na península de Macau, nos Novos Aterros da Areia Preta (NATAP), constituído por 4 lotes, designados por «O», «P», «S» e «V», titulado pelo Despacho n.^º 160/SATOP/90, revisto pelos Despachos n.^ºs 123/SATOP/93, 123/SATOP/99 e pelos Despachos do Secretário para os Transportes e Obras Públicas (SOPT) n.^ºs 19/2006 e 30/2011.

Proposta de aplicação de uma multa de \$180.000,00 patacas, pelo incumprimento do prazo de aproveitamento do lote «P», e de prorrogação do prazo de

aproveitamento do lote até à data do fim do prazo de arrendamento de terreno, isto é, até 25 de Dezembro de 2015.

Emissão de parecer sobre o processo.

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

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

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

"Proc. n.º 18/2014 - a **Sociedade (A)**, 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."

60. Em 15/07/2014, sobre este parecer, o Chefe do Executivo despachou: "Concordo".

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

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

2. Como o atraso do aproveitamento do terreno é imputável à vossa empresa, e tendo em conta que esta não é a primeira vez que a vossa empresa requer prorrogar o

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

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

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

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

62. A Ré concordou em pagar a multa de MOP180.000,00.

63. Em 04/08/2014, a Ré comunicou ao Director dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes que aceitava os referidos dois compromissos.

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

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

66. Em 21/01/2016, a Comissão de Terras emitiu o parecer n.º 9/2016, cujo ponto 50 apresenta o seguinte teor: "(...) esta Comissão, após ter analisado o processo, considera que a concessão provisória em apreço se encontra já caducada pelo facto de ter expirado em 25 de Dezembro de 2015 o prazo de arrendamento, de 25 anos, fixado na cláusula segunda do contrato

(caducidade preclusiva). Com efeito, de acordo com o artigo 44.º da Lei n.º 10/2013 (Lei de terras), aplicável ao caso vertente por força do disposto nos seus artigos 212.º e 215.º, a concessão por arrendamento é inicialmente dada a título provisório e só se converte em definitiva se, no decurso do prazo fixado, forem cumpridas as cláusulas de aproveitamento previamente estabelecidas e o terreno estiver demarcado definitivamente (vide ainda artigos 130.º e 131.º). Findo o seu prazo de vigência, as concessões provisórias não podem ser renovadas, a não ser no caso previsto no n.º 2 do artigo 48.º da Lei de terras, conforme estabelece o n.º 1 do mesmo preceito legal, operando-se a caducidade por força da verificação daquele facto (decurso do prazo de arrendamento). De igual modo, resultava da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho (Lei de terras anterior), que no caso da concessão revestir natureza provisória em virtude do terreno não se encontrar aproveitado (cfr. artigos 49.º, 132.º e 133.º), não era possível operar a sua renovação por períodos sucessivos de dez anos porquanto a figura da renovação prevista no n.º 1 do artigo 55.º era aplicável apenas às concessões definitivas. Apesar da caducidade operar de forma automática e directa, para tornar a situação jurídica certa e incontestada e, portanto, eliminar a insegurança jurídica sobre a extinção não do direito resultante da concessão, deve a mesma (caducidade) ser declarada, conforme decorre do disposto no corpo do artigo 167.º da Lei n.º 10/2013. Nestas circunstâncias, esta Comissão nada tem a opor à declaração de caducidade da concessão por arrendamento e com dispensa de hasta pública, do terreno situado na península de Macau, nos Novos Aterros da Areia Preta (NATAP), designado por lote "P", com a área de 68 001m², a favor da **Sociedade (A)**, cuja concessão titulada pelo Despacho n.º 160/SATOP/90, revista pelos Despachos n.ºs 123/SATOP/93, 123/SATOP/99 e pelos Despachos do STOP n.ºs 19/2006 e 30/2011, pelo decurso do prazo de arrendamento, perdendo a concessionária a favor da RAEM todas as prestações do prémio e os respectivos juros já pagos, nos termos do disposto no artigo 13.º do Regulamento Administrativo n.º 16/2004."

67. Em 22/01/2016, o Secretário para os Transportes e Obras Públicas emitiu parecer favorável à declaração de caducidade da concessão do terreno pelo decurso do prazo de arrendamento.

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

69. A Ré interpôs recurso contencioso de anulação do despacho de 26/01/2016, do Chefe do Executivo para o Tribunal de Segunda Instância.

70. Por acórdão de 19/10/2017, o Tribunal de Segunda Instância negou provimento ao recurso.

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

72. O acórdão do Tribunal de Última Instância já transitou em julgado.

73. A área da fracção XZ prometida vender pela Ré era de 78.8200m².

74. A área da fracção Y prometida vender pela Ré era de 78.8200m².

75. A área da fracção Z prometida vender pela Ré era de 78.4900m².

76. A área da fracção YY prometida vender pela Ré era de 91.2400m².

77. A área da fracção YZ prometida vender pela Ré era de 124.9100m².

78. A área da fracção XY prometida vender pela Ré era de 84.8400m².

79. A área da fracção XX prometida vender pela Ré era de 84.8400m².

80. Em 10 de Setembro de 2012, o Autor pagou o imposto do selo que foi liquidado por conta da aquisição da fracção XZ, no valor de MOP102.470,00, que foi restituído ao autor pela DSF. (Q 1.º)

81. O Autor procedeu ao registo da inscrição de aquisição da fracção XZ no dia 20 de Maio de 2014.(Q 2.º)

82. Em 10 de Setembro de 2012, o Autor pagou o imposto do selo que foi liquidado por conta da aquisição da fracção X, no valor de MOP103.119,00, que foi restituído ao autor pela DSF. (Q 3.º)

83. O Autor procedeu ao registo da inscrição de aquisição da fracção X também no dia 20 de Maio de 2014, com base no contrato-promessa de compra e venda. (Q 4.º)

84. Em 28 de Setembro de 2012, o Autor pagou o imposto do selo que foi liquidado por conta da aquisição da fracção Y, no valor de MOP112.203,00, que foi restituído ao autor pela DSF. (Q 5.º)

85. O Autor procedeu ao registo da inscrição de aquisição da fracção Y também no dia 20 de Maio de 2014, com base no contrato-promessa de compra e venda. (Q 6.º)

86. Em 28 de Setembro de 2012, o Autor pagou o imposto do selo que foi liquidado por conta da aquisição da fracção Z, no valor de MOP112.852,00, que já foi restituído ao autor pela Direcção dos Serviços de Finanças. (Q 7.º)

87. O Autor procedeu ao registo da inscrição de aquisição da fracção Z também no dia 20 de Maio de 2014, com base no contrato-promessa de compra e venda. (Q 8.º)

88. Em 28 de Setembro de 2012, o Autor pagou o imposto do selo que foi liquidado por conta da aquisição da fracção YY, no valor de MOP153.084,00, que já foi restituído ao autor pela Direcção dos Serviços de Finanças. (Q 9.º)

89. O Autor procedeu ao registo da inscrição de aquisição da fracção YY também no dia 20 de Maio de 2014, com base no contrato-promessa de compra e venda. (Q 10.º)

90. Em 5 de Abril de 2013, o Autor pagou o imposto do selo que foi liquidado por conta da aquisição da fracção YZ, no valor de MOP280.756,00, que já foi restituído ao autor pela Direcção dos Serviços de Finanças. (Q 11.º)

91. O Autor procedeu ao registo da inscrição de aquisição da fracção YZ também no dia 20 de Maio de 2014, com base no contrato-promessa de compra e venda. (Q 12.º)

92. No dia 29 de Dezembro de 2014, o Autor celebrou com (E) um contrato tendo por objecto a futura fracção autónoma XY, que (E) havia prometido comprar à Ré, nos termos do qual prometeu ceder ao Autor, e este prometeu adquirir, a posição contratual relativamente à referida fracção XY, livre de quaisquer encargos. (Q 13.º)

93. Nos termos do contrato, o Autor prometeu comprar e (E) prometeu vender o direito a adquirir a fracção XY pelo preço de HKD8.625.600,00. (Q 14.º)

94. Foi acordado entre as partes, o Autor e a cedente (E), o pagamento do preço nos seguintes termos: (Q 15.º)

- a. HKD1.000.000,00 na data da celebração do contrato-promessa de cessão; e
- b. HKD2.400.100,00 com a celebração do contrato de cessão da posição contratual, a celebrar até 5 de Fevereiro de 2015;
- c. HKD5.225.500,00 seriam pagos à Ré no prazo de sete dias após a emissão de licença de utilização pela DSSOPT.

95. O Autor pagou a (E) HKD3.400.100,00. (Q 16.º)

96. Nos termos do contrato referido no facto assente Y), (F) e (E) declararam ter já recebido do Autor o valor que haviam pago à Ré. (Q 17.º)

97. Em 5 de Abril de 2013, o Autor pagou o imposto do selo que foi liquidado por conta da aquisição da fracção XY, no valor de MOP216.859,00 e o referido montante já foi restituído ao autor pela Direcção dos Serviços de Finanças. (Q 18.º)

98. O Autor procedeu ao registo da inscrição de aquisição da fracção XY no dia 17 de Fevereiro de 2015, com base no contrato de cessão da posição contratual. (Q 19.º)

99. Nos termos do contrato referido no facto assente FF), (D) declara ter já recebido do Autor o valor que havia pago à Ré. (Q 20.º)

100. Em 30 de Julho de 2012, o Autor pagou o imposto do selo que foi liquidado por conta da aquisição da fracção XX, no valor de MOP67.429,00 e o referido montante já foi restituído ao autor pela Direcção dos Serviços de Finanças. (Q 21.º)

101. O Autor procedeu ao registo da inscrição de aquisição da fracção XX, com base no contrato de cessão da posição contratual. (Q 22.º)

102. A Ré não mais pode prosseguir o projecto de construção urbana que vinha levando a cabo. (Q 23.º)

103. O empreendimento "(C)" não foi nem será concluído pela ré. (Q 24.º)

104. Na sequência do acórdão do Tribunal de Última Instância, o Governo da RAEM anunciou, em 23/05/2018, os seus planos para o lote P, os quais passam por (i) recuperar o terreno; (ii) aproveitar o terreno para construir habitação de alojamento temporário durante a renovação urbana, habitação, comércio, instalações públicas e sociais, incluindo mercado, centro de saúde, centro de idosos e jardim-de-infância; (iii) vender algumas fracções aos compradores de fracções no edifício "(C)". (Q 25.º)

105. Na mesma zona onde se localiza o Lote P e onde se localizaria todas as fracções prometidas, se tivessem vindo a ser construídas, em edifícios com características semelhantes, o metro quadrado foi transaccionado em Outubro de 2024 ao preço médio de MOP122.385,00. (Q 26.º)

106. A área da fracção X prometida vender pela Ré era de 78.49m². (Q 27.º).

107. O edifício La XX é um empreendimento promovido por uma sociedade do mesmo grupo da sociedade da ré, sito na Rua Central da Areia Preta, construído em lote próximo do Lote P, com um nível de qualidade e acabamentos semelhante ao que estava projectado para o "(C)". (Q 29.º)

108. O valor da fracção XZ seria em Outubro de 2024 de aproximadamente MOP9.646.385,70, considerando o valor de venda médio do referido mês. (Q 30.º)

109. O valor da fracção X seria em Outubro de 2024 de aproximadamente MOP9.605.998,65, considerando o valor médio do referido mês. (Q 31.º)

110. O valor da fracção Y seria em Outubro de 2024 de aproximadamente MOP9.646.385,70, considerando o valor médio do referido mês. (Q 32.º)

111. O valor da fracção Z seria em Outubro de 2024 de aproximadamente MOP9.605.998,65, considerando o valor médio do referido mês. (Q 33.º)

112. O valor da fracção YY seria em Outubro de 2024 de aproximadamente MOP11.166.407,40, considerando o valor médio do referido mês. (Q 34.º)

113. O valor da fracção YZ seria em Outubro de 2024 de aproximadamente MOP15.287.110,35, considerando o valor médio do referido mês. (Q 35.º)

114. O valor da fracção XY seria em Outubro de 2024 de aproximadamente MOP10.383.143,40, considerando o valor médio do referido mês. (Q 36.º)

115. O valor da fracção XX seria em Outubro de 2024 de aproximadamente MOP10.383.143,40, considerando o valor médio do referido mês. (Q 37.º)

116. Nos termos da clausula 5.ª, n.º 7 do contrato concessão, a DSSOPT dispunha de prazo de 60 dias para se pronunciar sobre os requerimentos da R, no âmbito do processo em causa. (Q 39.º)

117. O estudo prévio foi aprovado em 21/1/2005, por Ofício nº 747/DURDEP/2005, e emitidos os pareceres técnicos de todas as entidades que, por lei, são chamadas a pronunciar-se de acordo com as suas áreas funcionais. (Q 40.º)

118. Contribuíram decisivamente para a aceitação do prazo de aproveitamento do lote P vários factores, nomeadamente: (Q 41.º)

- a. As Plantas de Alinhamento Oficiais referentes ao Lote "P" já emitidas em 2004 e 2005;
- b. A apresentação pela Ré do Estudo Prévio em 10/09/2004, complementado em 15/12/2004, que serviu de base para o cálculo do prémio devido pela revisão do contrato de concessão;
- c. Ter sido aprovado o Estudo Prévio em 21/01/2005, por Ofício no 747/DURDEP/2005, e emitidos os pareceres técnicos de todas as entidades que, por lei, são chamadas a pronunciar-se de acordo com as suas áreas funcionais;
- d. Ser expectável para a Ré, de acordo com a sua vasta experiência no desenvolvimento de projectos imobiliários em Macau, poder concluir a empreitada em questão antes do fim do prazo da concessão;
- e. Não haver indícios de funcionamento anormal e impeditivo de uma actuação célere, adequada e proporcional dos serviços da Administração Pública, em conformidade com os parâmetros constantes do Código do Procedimento Administrativo.
- f. A existência de uma cláusula no contrato de concessão de 1990, que se manteve em vigor, consagrando o princípio da colaboração dos serviços da Administração Pública no respeitante ao prazo de pronúncia para os projectos que lhes fossem submetidos para aprovação: ou seja, conforme a cláusula 5.ª

nº 7, a Administração dispunha de um prazo de 60 dias para aceitar ou rejeitar os pedidos da Ré.

119. Os estudos prévios e as PAOs emitidas pela DSSOPT não previam a necessidade de um afastamento mínimo de 1/6 da altura da torre mais alta entre as diversas torres a construir no terreno, tal como não previam a necessidade de um limite máximo de 50 metros para a extensão das fachadas das torres. (Q 42.º)

120. A DSSOPT emitiu três PAOs: uma em 23/12/2004, outra em 23/2/2005 e a terceira em 11/5/2007. (Q 43.º)

121. Em 29/4/2008 a R. apresentou o Plano de Consulta "Master Layout Plan". (Q 44.º)

122. Em 6/5/2008 a Ré apresentou o projecto inicial de arquitectura. (Q 45.º)

123. A Ré solicitou, em 14/8/2009, a emissão de uma nova PAO. (Q46 .º)

124. A DSSOPT, ultrapassado o prazo contratual de 60 dias, não emitiu a PAO solicitada, nem decidiu o projecto inicial de arquitectura. (Q 47.º)

125. Uma vez que a DSSOPT, ultrapassado o prazo contratual de 60 dias, não emitira a PAO solicitada, preocupada com o escoar do prazo de 96 meses de aproveitamento, a Ré não aguardou pela nova PAO e submeteu o projecto global de arquitectura, para efeitos de aprovação, em 22/10/2009. (Q 48.º)

126. A nova PAO foi emitida em 23/02/2010 pela DSSOPT e foi notificada à Ré por Ofício no 4427/DURDEP/2010, de 9/4/2010. (Q 49.º)

127. O projecto inicial de arquitectura de 2008 e o projecto global de arquitectura de 2009 mantinham as mesmas soluções arquitectónicas já previstas nos Estudos Prévios de 2004. E o "estudo prévio de 2004" previa a construção de 18 torres com 46 andares cada assentes em pódio de 6 pisos, o contrato de concessão revisto previa a construção de 18 torres com 47 andares assentes num pódio de 5 pisos, o "projecto inicial de arquitectura de 2008" continha 4 torres de um conjunto de 16 com 43 andares assentes em pódio de 2 pisos de cave e mas três pisos acima do nível do solo e o projecto global de 2009 continha 18 torres com 52 pisos mas com localização diferente da indicada no "estudo prévio de 2004". (Q 50.º)

128. A nova PAO e o ofício no 4427/DURDEP/2010, de 09/04/2010 vieram formular sugestões não previstas anteriormente e incluíam a tentativa de modificação unilateral do contrato de concessão revisto, nomeadamente, através dos pontos 5 e 6 do referido ofício, 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 51.º)

129. O cumprimento desta exigência, alteraria de modo significativo, se não por completo, o modelo construtivo, o que constituiria uma inutilização do tempo despendido para a sua conceção e elaboração e implicaria a necessidade de mais tempo para a redefinição do empreendimento, dado que haveria diminuição da área, relocalização das torres, redução do seu número e um *downgrade* acentuado do valor de muitas fracções, designadamente por perda de vistas. (Q 52.º)

130. Em resposta ao ofício no 4427/DURDEP/2010, em 3/6/2010, a Ré incorporou neste projecto algumas das sugestões da DSSOPT, sem, contudo, contemplar, entre outros, nem o referido afastamento mínimo entre as torres equivalente a 1/6 da altura da torre mais alta, nem a distância máxima de 50 metros entre as fachadas. (Q 53.º)

131. Em 7/1/2011, a DSSOPT aprovou o projecto de arquitectura apresentado pela Ré em 22/10/2009. (Q 54.º)

132. O projecto aprovado pela DSSOPT em 07/01/2011 não contemplava a sugestão de afastamento entre torres mencionada no nº 6 do referido Ofício nº 4427/DURDEP/2010, de 09/04/2010 e a DSSOPT prescindiu da sugestão de afastamento entre torres mencionada no nº 6 do referido Ofício. (Q 55.º)

133. O projecto de arquitectura aprovado em 7/1/2011 contemplava as soluções anteriormente preconizadas nos Estudos Prévios de 10/09/2004 e 15/12/2004, nas PAO's de 23/12/2004, de 23/02/2005 e de 11/05/2007 e do contrato de concessão revisto em 2006. (Q 56.º)

134. A DSSOPT condicionou a emissão da licença de obra 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 ser aprovado pelo serviço administrativo competente da Região - a DSPA. (Q 57.º)

135. Aquando da celebração do contrato de revisão da concessão do lote de terreno em causa, e nas respectivas negociações, a Administração nunca disse que era necessário ser apresentado e sujeito a aprovação qualquer relatório de avaliação do impacto ambiental do empreendimento, sem o que a obra de construção não se iniciaria. (Q 59.º)

136. Em lado nenhum se previa a apresentação e aprovação de relatório de avaliação de impacto ambiental e de circulação do ar. (Q 60.º)

137. Em 11/5/2011 a Ré apresentou o exigido relatório de impacto ambiental (T-5205/2011). (Q 61.º)

138. A DSPA elaborou um parecer em 22/06/2011, que foi notificado à Ré em 04/10/2011 (ofício com referência n.º 11599/DURDEP/2011), onde formulou várias exigências novas,

designadamente no que respeita a "ruído", pássaros", "qualidade da água", "paisagem", "vista", "voo de", "estacionamento automóvel nas redondezas da ETAR" e "outros". (Q 62.º)

139. O 2.º relatório de avaliação do impacte ambiental foi apresentado pela Ré em 19/04/2012 (T-4242/2012). (Q 63.º)

140. Na apreciação deste segundo relatório, a DSPA decidiu apontar novos requisitos a cumprir pela Ré, os quais constam do Ofício nº 1586/054/DAMA/DPAA/2012, de 24/5/2012 daquela direcção de Serviços (Doc. n.º 19), mas que apenas lhe foi entregue numa reunião ocorrida em 25/7/2012 (mais de 3 meses depois da apresentação do 2.º relatório), juntamente com a DSSOPT. (Q 64.º)

141. Em 31/08/2012, a Ré apresentou o 3.º relatório de avaliação de impacto ambiental, que cumpria esses requisitos. (Q 65.º)

142. Em parecer de 16/10/2012, que apenas foi notificado à Ré em 28/12/2012, cerca de 4 meses depois da apresentação do relatório a que mesmo respeitava, a DSPA voltou a fazer exigências não previstas anteriormente, designadamente um estudo pormenorizado sobre o "Layout" das torres, em virtude da alegada proximidade de algumas delas à ETAR, com "simulação informática" sobre a circulação do ar (inédita em Macau) e uma avaliação sobre as "partículas em suspensão"). (Q 66.º)

143. Em 15/03/2013, a Ré apresentou o 4.º Relatório de Avaliação do Impacto Ambiental (T-3953/2013). (Q 67.º)

144. Em 3/5/2013, a DSPA emitiu o parecer sobre o 4.º relatório de avaliação do impacte ambiental (Ofício 1545/071/DAMA/DPAA/2013). (Q 68.º)

145. A DSPA voltou a apresentar novas exigências, desta feita em relação à avaliação do impacto ambiental sobre os novos aterros. (Q 69.º)

146. A Ré apresentou um 5.º relatório de avaliação de impacto ambiental em 28/06/2013. (Q 70.º)

147. Tendo em vista evitar maiores demoras, a Ré pediu uma reunião conjunta com a DSSOPT e a DSPA, para em contacto directo tentar imprimir maior celeridade ao procedimento de apreciação deste 5.º relatório. (Q 71.º)

148. Dessa reunião que teve lugar em 26/07/2013, em lugar de sair um esclarecimento final acerca do cumprimento das exigências até então efectuadas, o que resultou foram novas exigências, que obrigaram a Ré a elaborar um novo relatório com conteúdo adicional. (Q 72.º)

149. Em 7/8/2013, a Ré apresentou o 6.º relatório de avaliação de impacto ambiental. (Q 73.º)

150. As exigências formuladas pela DSPA eram exigências novas que apenas iam sendo formuladas à medida que o tempo passava e após a análise dos anteriores elementos entregues pela Ré. (Q 74.º)

151. O projecto de obra que foi 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 75.º)

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

153. As sugestões de distância mínima entre torres e de apresentação e aprovação de relatórios de avaliação de impacto ambiental e de circulação do ar eram inédita em Macau. (Q 80.º)

154. A validade da licença emitida em 02/01/2014 pela DSSOPT ia apenas até 28/2/2014. (Q 81.º)

155. Emitida a licença para a construção das fundações, a Ré deu de imediato início aos respectivos trabalhos. (Q 82.º)

156. A Ré executou e concluiu as obras de fundações do edifício durante o último ano dos prazos de aproveitamento e de concessão. (Q 83.º)

157. À R bastariam 3 a 4 anos para concluir a construção de todo o empreendimento e entregar ao Autor as fracções autónomas aqui em causa. (Q 84.º)

158. - 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 "(C)" dentro dos prazos de aproveitamento e de concessão e teria podido entregar à parte autora as fracções autónomas de prédio urbano que se comprometeu a entregar e no prazo em que se comprometeu a fazê-lo. (Q 85.º)

159. A Ré foi obrigada a aceitar as condições impostas para a prorrogação do prazo de aproveitamento, por não dispor de alternativa que lhe permitisse imediatamente continuar a executar

o aproveitamento e para permitir a abertura de procedimento administrativo com vista a abrir caminho à Ré a uma nova concessão sobre o mesmo terreno. (Q 87.º)

160. Mas só cerca de seis meses e meio depois foi o pedido de prorrogação autorizado, em 29/7/2014, através do ofício nº 572/954.06/DSODEP/2014, mas apenas até 25/12/2015. (Q 88.º)

161. A RAEM bem sabia, não podendo deixar de conhecer, que o prazo que a ora Ré teve para o aproveitamento do projecto, após a emissão das licenças e suas prorrogações, era manifestamente insuficiente para a construção do empreendimento. (Q 89.º)

162. A Ré celebrou milhares de contratos-promessa de compra e venda das fracções, investiu avultadas verbas na preparação dos diferentes projectos da obra e, com base na convicção de que lhe seriam prorrogados os prazos de aproveitamento do Lote P e da concessão, a Ré investiu avultadas verbas na realização e densificação dos estudos de impacte ambiental sucessivamente solicitados pela RAEM e, após a emissão de licença de obra em 2/1/2014, custeou e executou as obras das fundações do edifício durante o último ano dos prazos de aproveitamento e de concessão. (Q 90.º)

163. Em casos de inimputabilidade do concessionário, a política da RAEM era de atribuir, por ajuste directo, nova concessão ao anterior concessionário. (Q 91.º)

164. A Ré confiou que lhe seria prorrogado o prazo de aproveitamento ou dada uma nova concessão do mesmo terreno para data posterior a 25/12/2015, porque os Serviços da Administração lhe criaram tais expectativas, nomeadamente: (Q 92.º)

1) Ao imporem-lhe o cumprimento da exigência da distância mínima entre torres de 1/6 da torre mais alta, o que foi dispensando em momento ulterior, exigência não prevista em parte alguma e inédita em Macau, o que fez com que despendesse o tempo entre 22/10/2009 a 7/1/2011;

2) Ao imporem-lhe o cumprimento da exigência da aprovação dos relatórios de circulação de ar e de impacto ambiental, exigência não prevista em parte alguma e inédita em Macau, o que obrigou que se despendesse o tempo entre 7/1/2011 e 15/10/2013;

3) Ao emitirem a licença de obra para as fundações, em 2/1/2014, um mês antes do termo do prazo de aproveitamento, sabendo que era impossível concluir o empreendimento até ao termo do contrato de concessão;

4) Ao prorrogarem o prazo de aproveitamento, em 29/07/2014, até 25/12/2015, sabendo que seria impossível concluir o empreendimento até essa data;

5) Ao ser essa a prática seguida anteriormente em casos análogos, de se

fazer nova concessão do mesmo terreno ao mesmo concessionário, em caso de não aproveitamento do terreno dentro do prazo.

165. A Ré ofereceu ao público milhares de fracções autónomas por construir deste seu empreendimento em termos semelhantes àqueles que acordou com o autor no contrato em apreço nos presentes autos, com pagamento do preço na modalidade de pagamento integral ou pagamento faseado. (Q 94.º)

166. O Autor candidatou-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 96.º)

167. Tal requerimento foi deferido. (Q 97.º)

168. 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 98.º)

169. O Autor apenas poderá 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 99.º)

170. O valor de mercado dessa fracção é superior ao valor inicialmente pago pelo Autor à Ré por fracção idêntica. (Q 100.º)

* * *

IV – FUNDAMENTAÇÃO

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

I – RELATÓRIO.

(B) , solteiro, titular do BIRPM n.º xxxx, com outros elementos de identificação nos autos, intentou a presente acção declarativa que segue termos sob a forma ordinária de processo comum contra a Ré, **Sociedade (A)**, registada na CRCBM sob o n.º xxx(SO).

Em síntese, alegou o autor que:

- Como promitente-comprador e com entrega de sinal celebrou com a ré, como promitente-vendedora, seis contratos-promessa de compra e venda de seis fracções autónomas

designadas por "XZ", "X", "Y", "Z", "YY" e "YZ" de um prédio urbano que a ré se propunha construir num terreno concessionado por arrendamento pela RAEM;

- Adquiriu a título oneroso convencional a posição contratual de promitente-comprador que terceiros detinham num contrato-promessa de compra e venda que haviam celebrado com a ré relativo as duas fracções autónomas do referido prédio designadas "XY" e "XX";

- Já cessou a referida concessão sem que a ré tivesse construído, incumprindo e já não podendo cumprir as promessas por razões que lhe são imputáveis, uma vez que, não diligenciou no sentido de concluir a construção dentro do prazo da concessão.

Com tais fundamentos, pediu o autor que:

- 1) Sejam declarados resolvidos os referidos contratos-promessa;
- 2) Seja a ré condenada a pagar-lhe a quantia de HKD31.575.600,00, correspondente ao dobro da quantia que recebeu a título de sinal;
- 3) Seja a ré condenada a pagar-lhe a quantia de MOP49.067.236,50, a título de "dano excedente" consideravelmente superior ao dobro do sinal pago e correspondente ao imposto do selo pago (MOP1.263.622,00) e ao aumento de valor de mercado que as fracções prometidas vender tiveram após a promessa de venda, sem prejuízo de uma avaliação posterior superior, antes do encerramento da discussão da causa;
- 4) Juros à taxa legal desde a citação da ré até integral pagamento.

Contestou a Ré, aceitando a existência dos contratos invocados pelo autor, mas rejeitando também que já não possam ser cumpridos, alegando que intentou uma acção judicial contra a RAEM na qual pretende conseguir um novo contrato de concessão por arrendamento do mesmo terreno onde pretendia construir o empreendimento imobiliário de que faziam parte as fracções autónomas contratadas, as quais, em caso de procedência da referida acção judicial, poderão ser entregues ao autor.

Ainda em contestação, disse a ré que, caso improceda a referida acção que intentou contra a RAEM e caso não possa efectivamente construir o seu empreendimento imobiliário nem possa cumprir a sua obrigação para com o autor, essa impossibilidade não lhe deve ser imputada a si porquanto deve ser imputada à RAEM, a qual, durante o decurso do respectivo procedimento administrativo para aprovação do projecto de arquitectura e para emissão da licença de obras, fez exigências de alteração do projecto de arquitectura que não podia ter feito, fez indevidamente exigências de realização de estudos do impacto ambiental do mesmo projecto e, além disso, não cumpriu os prazos estabelecidos no contrato de concessão e demorou demasiado a apreciar os

pedidos da ré para prorrogação do prazo de aproveitamento da concessão, o que levou a que a ré não pudesse iniciar a construção mais cedo e não tivesse conseguido concluir-a antes de caducar a referida concessão.

Ainda no que tange à questão da imputabilidade da causa da impossibilidade da sua prestação relativamente aos contratos cuja posição de promitente comprador o autor adquiriu de terceiro disse a ré que não lhe é imputável porquanto o autor assumiu conscientemente o risco de sobrevir a referida impossibilidade uma vez que adquiriu as duas posições contratuais relativas as fracções XY e XX em data muito próxima do fim do prazo de concessão, que se presume conhecido por constar do Registo Predial.

Para o caso de se concluir que ocorre impossibilidade da prestação e que esta é imputável à ré, veio esta, também na contestação, defender que o autor não tem direito a indemnização calculada pelo valor do sinal prestado, porquanto foi acordado que as quantias pagas à ré não constituíam sinal.

Também na contestação que apresentou, disse a ré que, caso se conclua pela impossibilidade imputável e pela existência de sinal, deve a indemnização determinada pelo valor deste ser reduzida segundo juízos de equidade por a sua culpa ser diminuta, tendo ainda referido que não há lugar à indemnização por dano excedente que o autor reporta ao valor integral das fracções de que só pagou cerca de 30% e que não pode cumular-se a indemnização do dano excedente com a restituição do sinal em dobro.

Por fim, requereu a ré contestante a intervenção acessória da RAEM invocando como fundamento que, caso seja condenada a indemnizar o autor, terá direito de regresso contra a RAEM para esta lhe reembolsar o montante da condenação.

Na réplica que apresentou, o autor impugnou as teses da contestação da ré relativas à afirmação da prestação da ré como ainda possível, à imputabilidade a terceiro da causa da impossibilidade da prestação, à inexistência de sinal e à intervenção da equidade na fixação do montante da indemnização.

A ré ainda apresentou articulado de tréplica pormenorizando pontos da sua contestação.

Por a ré ter desistido da acção judicial que intentara contra a RAEM com vista à "recuperação da concessão", foi julgado extinto o incidente de intervenção acessória da RAEM por despacho de fls. 1253.

Foi proferido despacho saneador a fls. 1067 a 1081 onde se julgou inadmissível a tréplica e onde se selecionou a matéria de facto relevante para a decisão.

Procedeu-se a julgamento, foi decidida a matéria de facto controvertida com reclamação atendida parcialmente. Foram apresentadas dutas alegações de Direito pelo autor. De tais alegações sobressai que o autor considera que a relação contratual em litígio consubstancia contratos-promessa com prestação de sinal e retirou do respectivo regime jurídico a solução de Direito do presente pleito defendendo a procedência da ação. Nas alegações de Direito do autor refere-se ainda que a indemnização moratória deve consistir no pagamento de juros legais a contar da citação quanto ao valor correspondente ao sinal em dobro e a contar da sentença quanto ao valor do chamado “dano excedente”.

*

II – SANEAMENTO.

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

*

III – QUESTÕES A DECIDIR.

Tendo em conta o relatório que antecede, designadamente:

- Que a principal pretensão do autor é ser indemnizado em consequência dos danos que sofreu por a ré não ter cumprido, por impossibilidade superveniente, a prestação a que se vinculou por contrato;

- O facto de o autor e ré estarem de acordo que existe a relação contratual invocada pelo autor e que actualmente a prestação a cargo da ré se tornou impossível por causa superveniente à celebração do respectivo contrato;

- O facto de a essência da principal divergência entre as partes ser a imputabilidade à ré ou a terceiro da causa da impossibilidade superveniente da prestação da ré e a existência ou inexistência de sinal;

As principais questões a decidir gravitam à volta de:

1- Imputação à ré ou a terceiro da causa superveniente da impossibilidade da prestação a cargo da ré.

1.1 - Caso se conclua que a causa da impossibilidade superveniente da prestação a cargo da ré deve ser imputada a terceiro, importa apurar as consequências jurídicas de tal imputação, designadamente:

- 1.1.1 - Quanto à extinção da obrigação da ré decorrente do contrato;
- 1.1.2 Quanto a eventual criação na esfera jurídica da ré de uma outra obrigação de restituir ao autor o que deles recebeu e o que recebeu dos cedentes da posição contratual;

1.2 - Caso se conclua que a causa da impossibilidade superveniente da prestação a cargo da ré deve ser imputada à própria ré, importa então apurar as consequências da referida impossibilidade superveniente da prestação decorrente de causa imputável à ré, designadamente:

- 1.2.1 – Direito do autor de resolver os contratos;
- 1.2.2 – Criação na esfera jurídica da ré de uma obrigação de restituir ao autor o que dele recebeu e o que recebeu do cedente da posição contratual que o autor adquiriu.
- 1.2.3 – Obrigação da ré indemnizar o autor.
 - 1.2.3.1 - Caso se conclua que a ré tem obrigação de indemnizar o autor, caberá apurar o montante da indemnização e a ocorrência de mora no cumprimento desta obrigação de indemnizar, para isso é necessário averiguar se foi acordado e prestado sinal;
 - 1.2.3.1.1 - Caso se conclua pela existência de sinal, caberá ainda decidir se a indemnização deve ser calculada com base no "regime-regra" do sinal ou se deve ser ampliada para englobar o dano que excede o valor do sinal ou se deve ser reduzida segundo juízos de equidade para montante inferior ao valor do sinal prestado.
 - 1.2.3.1.2 Caso se conclua pela inexistência de sinal, caberá determinar qual o valor da indemnização na ausência de sinal.
 - 1.2.3.1.3 - Caso se conclua pela ocorrência de mora no cumprimento da obrigação de indemnizar é ainda necessário apurar as consequências desta a nível indemnizatório, designadamente quanto ao início da mora.

*

IV – FUNDAMENTAÇÃO.

A) – Motivação de facto.

Estão provados os seguintes factos:

(...)

B) – Motivação de Direito.

1 – Da impossibilidade superveniente da prestação.

Neste momento da discussão já não são necessárias especiais considerações para concluir que a prestação da ré se tornou impossível. Seja qual for a prestação devida: celebrar os contratos prometidos de compra e venda de fracções autónomas de prédio urbano ou apenas construir e entregar a referida fracção. Com efeito, por um lado, a ré já não questiona na discussão posterior aos articulados a referida impossibilidade como questionou na contestação. Acresce que, não tendo a ré meios jurídicos conhecidos nos autos que lhe permitam construir a mencionada fracção, não se vê como negar as características relevantes da impossibilidade superveniente da prestação: objectiva, absoluta e definitiva². Com efeito, sem que ocorram circunstâncias de todo imprevisíveis presentemente, a ré, apesar de ser uma sociedade comercial e poder existir durante muito tempo, não tem possibilidade jurídica de construir ou adquirir a fracção autónoma em causa³. Trata-se de uma impossibilidade jurídica da prestação, não de uma impossibilidade física ou naturalística, pois a construção da mencionada fracção está acessível à ré pelos conhecimentos técnicos existentes, mas não lhe está permitida por causa da sua situação jurídica actual e previsível num futuro ponderável⁴. Na verdade, resulta dos autos que a ré não tem qualquer direito sobre o terreno onde se iria situar a planeada construção.

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

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

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

³ "... o não cumprimento definitivo, que é o resultado de uma impossibilidade definitiva de cumprir, não tem de derivar de uma impossibilidade absoluta de cumprir, no sentido de não poder em caso algum desaparecer. ... A impossibilidade da prestação considera-se definitiva não apenas quando toda a probabilidade da sua remoção está excluída, mas também quando ela só pode ser removida mediante circunstâncias especiais que não são de esperar de antemão. ... Isto é o mesmo que dizer que também é definitiva a impossibilidade que só possa cessar por um facto extraordinário com que não seja legítimo contar" - Vaz Serra, RLJ, Ano 100º (1967 – 1968), p. 254.

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

1.1 – Dos efeitos da impossibilidade da prestação.

1.1.1 – Em geral.

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

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

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

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

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

Vejamos.

1.1.2 – Da imputação da causa da impossibilidade da prestação.

Este tribunal já decidiu esta questão em diversos litígios semelhantes ao que se discute nos presentes autos e não encontrou ainda razões para decidir de modo diferente. As partes, designadamente os seus ilustres mandatários conhecem a fundamentação da referida decisão deste tribunal, razão por que não advém redução das garantias processuais das partes se aqui não se

reproduzir exaustivamente aquela fundamentação. Acresce que a jurisprudência unânime do Venerando Tribunal de Segunda Instância tem sido no mesmo sentido da decisão deste tribunal e da respectiva fundamentação.

Em síntese:

A imputação é a atribuição a uma pessoa dos efeitos jurídicos de um facto. No caso presente está em causa a atribuição à ré do dever de indemnizar o autor (efeito jurídico) por ter ocorrido a impossibilidade da prestação (facto jurídico).

A causa da impossibilidade jurídica da prestação da ré foi o facto de não ter construído as facções acordadas com o autor e com os cedentes da posição contratual de promitente comprador no prazo de que a ré dispunha nos termos do contrato de concessão, o que causou a caducidade da concessão e a impossibilidade jurídica de construir e entregar.

A imputação à ré da causa da impossibilidade da sua prestação depende da sua culpa em relação a essa causa.

A culpa é um juízo de censura dirigido a uma pessoa por ter tido um comportamento diverso daquele que deveria ter tido, ou seja, por ter tido um comportamento ilícito ou contrário ao Direito em vez de ter tido um comportamento lícito. In casu está em causa um ilícito contratual, o incumprimento de uma obrigação contraída por via contratual.

Este juízo de culpa pressupõe capacidade de motivação e liberdade de decisão do agente (que não se questiona em relação à ré) e, em matéria de responsabilidade civil, estrutura-se numa comparação entre o comportamento que o agente teve e aquele que, no seu lugar, teria um bom pai de família, o qual é uma pessoa que, entre o mais, se esforça por não cair em situações que o impeçam de honrar aquilo a que se comprometeu por via contratual e que, para isso, designadamente, pondera bem as possibilidades de cumprir antes de se comprometer e não se compromete quando há um não desrespeitável grau de probabilidade de não conseguir cumprir.

A ré, quando se comprometeu com o autor e com os “cedentes” a cumprir (15/08/2012, 29/08/2012, 06/03/2013, 24/2/2011 e 10/8/2012), já não dispunha de tempo suficiente para construir as fracções prometidas vender até ao fim do prazo de aproveitamento da concessão (28/2/2014), pois que se comprometeu a construir em “1200 dias úteis de sol, contados a partir da conclusão do primeiro piso para habitação das obras de superestrutura”, necessitava de três a quatro anos para construir (ponto 157. dos factos provados) e ainda não tinha licença de obras para iniciar a construção por esta licença depender da aprovação administrativa de estudos de impacto ambiental que a ré apresentou à autoridade competente em 11 de Maio de 2011 e que não estavam ainda aprovados na data em que a ré celebrou os contratos com o autor e com os “cedentes”. Além disso,

a ré necessitava da cooperação dos serviços públicos da RAEM, que vinham cooperando com atraso não desrespeitável em relação aos prazos legais e contratuais, não relevando aqui as razões desse atraso, quer respeitem a acumulação imprevisível de serviço, quer respeitem a falhas de organização ou outras falhas. Acresce também que, quando contratou, a ré não podia tomar como certo que o prazo de aproveitamento seria prorrogado até ao limite do prazo da concessão (25/12/2015), como efectivamente foi.

Neste contexto, um bom pai de família, no lugar da ré, não se vincularia a construir e entregar como a ré se vinculou ou, então, obtinha a adesão da sua contraparte contratual à possibilidade de sobrevir a impossibilidade de cumprir, incrementando ao contrato alguma álea em vez de se comprometer firmemente como se comprometeu. A ré distanciou-se claramente do comportamento que no seu lugar teria um bom pai de família. A ré é juridicamente censurável em termos de culpa por ter ocorrido a impossibilidade da sua prestação.

Este tribunal só pode decidir por razões jurídicas. Se, por mero exemplo, a actuação da ré foi meritória, justificada ou comprehensível em termos gestão empresarial não cabe aqui avaliar nem releva em sede de juízo de culpa cível em matéria de responsabilidade civil. O risco empresarial não é o risco jurídico. Este tem a ver com os direitos e os deveres jurídicos, nomeadamente de quem celebra contratos e, designadamente, do âmbito da autonomia privada e do dever de agir de boa fé. Aquele outro risco é aqui alheio.

Em conclusão, a perturbação do plano contratual que ocorreu e que foi a causa da impossibilidade da prestação da ré é, crê-se que sem sombra de dúvida, juridicamente imputável à própria ré a título de culpa medida pelo padrão do bom pai de família, o qual, em face da escassez de tempo e da lenta e exigente cooperação imprescindível da RAEM, teria previsto a perturbação contratual que veio a ocorrer e tê-la-ia feito relevar no conteúdo do contrato ou não teria contratado nos termos em que contratou.

2 – Da resolução contratual.

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

Procede, pois, esta pretensão do autor e devem ser declarados resolvidos os contratos, como peticionado.

3 – Da indemnização dos danos decorrentes da impossibilidade superveniente da prestação por causa imputável ao devedor.

3.1 Da existência de obrigação de indemnizar.

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

Tendo-se provado que o autor pagou à ré e aos “cedentes” para receber da ré oito imóveis e que nada recebeu é forçoso concluir que o autor sofreu danos decorrentes do incumprimento da ré, pois que pagou para adquirir e nada adquiriu.

Assim, não são necessárias outras considerações para se concluir que existe na esfera jurídica da ré a obrigação de indemnizar o autor, sendo a controvérsia essencialmente respeitante ao valor da indemnização.

3.2 Do montante da indemnização

O autor pretende ser indemnizado pelo dano que efectivamente sofreu e que diz ser superior a sinal prestado e corresponder ao aumento do valor de mercado das fracções prometidas e ao imposto do selo que pagou em consequência da promessa de compra e venda.

Por seu lado, a ré entende que a sua culpa, caso se conclusa que existe, é diminuta e que o dano do autor é inferior ao valor do alegado sinal prestado, pelo que, havendo lugar a indemnização, esta deve ser fixada, por razões de equidade, em montante inferior ao “sinal” prestado.

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

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

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

3.2.1 Da existência de sinal

Da qualificação do contrato.

Como antes se referiu, o autor e a ré entendem que os contratos em discussão nos presentes autos devem ser qualificados como contratos-promessa. Também é esse o entendimento deste tribunal. Com efeito, a prestação característica do contrato-promessa é a celebração de outro contrato, o contrato prometido. As partes comprometem-se a celebrar outro contrato (art. 404º do CC), como ocorre no caso dos presentes autos e resulta dos factos provados.

Da convenção de sinal.

O sinal é um elemento eventual do conteúdo do negócio jurídico⁵. Numa certa perspectiva, é, em essência, uma estipulação contratual, uma cláusula negocial.

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

Para se concluir se foi ou não estipulado sinal é necessário interpretar as declarações negociais das partes contratantes⁶.

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

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

Ora, quem tem a seu favor uma presunção legal, está dispensado de provar o facto a que ela conduz, sendo a parte contrária que tem de provar o facto contrário ao facto presumido (art. 343º, nºs 1 e 2 do CC). No caso dos autos, provou-se que o autor e o “cedente” entregaram à ré, promitente-vendedora, determinada quantia em dinheiro no âmbito dos contratos-promessa que celebraram. Provou-se o facto base da presunção, pelo que está presumido que as partes quiseram atribuir carácter de sinal. Cabe, pois à ré, interessada em ilidir a presunção, a alegação e a prova do

⁵ Um elemento natural ou típico do conteúdo do contrato-promessa para Manuel Trigo, *Lições de Direito das Obrigações*, p. 144. Um acto jurídico real *quoad constitutionem*, podendo constituir uma cláusula acessória de um negócio jurídico para Nuno Manuel Pinto Oliveira, *Ensaio Sobre o Sinal*, págs. 10 e 11.

⁶ Acórdão do Venerando TSI de 04/04/2019, proferido no processo nº 327/2017, Relator: Dr. Fong Man Chong, acessível em www.court.gov.mo e João Calvão da Silva, *Sinal e Contrato Promessa*, 11ª edição, p. 94.

facto contrário ao facto presumido, isto é, cabe-lhe provar que as partes acordaram que a quantia entregue não tinha carácter de sinal. A ré não conseguiu fazer a prova dessa vontade negocial contrária à presunção legal (resposta dada aos quesitos 38º e 93º da base instrutória). Tem a ré de ver esta questão decidida em sentido contrário à sua pretensão.

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

O montante da indemnização predeterminado pelo valor do sinal, a sua ampliação para o valor do dano efectivo que excede o valor do sinal ou a sua redução por juízos de equidade.

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

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

Está também demonstrado que a ré recebeu sinal.

Foi já decidido atrás que a causa do incumprimento não é imputável a terceiro e que é imputável à ré a título de culpa. E também já atrás foi decidido que o incumprimento culposo da ré confere ao autor o direito de resolver o contrato-promessa.

Deve, pois a ré restituir o que recebeu para cumprir a promessa de venda que não cumpriu, uma vez que, como efeito da resolução do contrato, sempre terá que devolver o que lhe foi prestado (arts. 282º e 427º do CC)⁷. Mas terá ainda de pagar ao autor um montante igual ao do sinal que recebeu, um montante superior ou um montante inferior?

Vejamos.

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

E dispõe o art. 801º, nº 1 do CC, aplicável por força do disposto no nº 5 do art. 436º do mesmo CC, que "a pedido do devedor, a pena convencional pode ser reduzida pelo tribunal, de acordo com a equidade, quando for manifestamente excessiva, ainda que por causa superveniente…".

⁷ O autor terá dois títulos para o mesmo direito (receber a quantia que pagou): a restituição em consequência da resolução contratual e a devolução do sinal como consequência indemnizatória do incumprimento. É, portanto, infrutífero escolher um dos títulos. Porém, sempre se dirá que a resolução, criando a obrigação de restituir devido aos seus efeitos retroactivos, se apresenta com precedência lógica sobre o incumprimento criador da obrigação de indemnizar.

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

- Aumentado para o valor do dano efectivamente sofrido pelo credor se este dano for consideravelmente superior ao valor do sinal⁸;
- Reduzido para montante equitativo não inferior ao valor do dano efectivo se a penalização resultante do sinal for manifestamente excessiva em relação ao mesmo dano efectivo⁹ e em relação à culpa do lesante.

O legislador, perante um dano efectivo superior ao sinal, preferiu o dano efectivo, mas perante um dano efectivo inferior ao sinal já não escolheu o dano efectivo, mas a redução equitativa do valor determinado pelo sinal. Claramente, pretende-se que no caso de o dano efectivo ser inferior ao sinal a indemnização ainda tenha função punitiva, conatural à cláusula penal e supletiva do sinal confirmatório e pretende-se também que a indemnização não se fique meramente pela função resarcitória que é a essência da obrigação de indemnizar que tem por fonte a responsabilidade civil. O limite equitativo não deve, pois, ser inferior ao dano efectivo e deve ainda deixar que o sinal cumpra a sua função punitiva, embora não com a severidade castigadora pretendida pelas partes ou resultante da norma supletivamente estabelecida pelo legislador.

O ónus da prova.

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

⁸ "...a indemnização pelo dano excedente constituiria a indemnização pelo dano efectivo ..." - Professor Manuel Trigo, Uma Mudança de Paradigma: A Indemnização pelo Dano Excedente, em Especial nos Casos de Perda do Sinal ou de Pagamento do Dobro Deste e a Jurisprudência Recente (estudo em homenagem a João Calvão da Silva), Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Macau, Ano XXV, nº 49, 2021, p. 151.

⁹ Assim, também Pinto Monteiro, Cláusula Penal e Indemnização, 1990, p. 730. E, do mesmo autor, "A Cláusula Penal no Ordenamento Jurídico de Macau", Um Diálogo Consistente, Olhares Recentes Sobre Temas do Direito Português e de Macau, 2016, Vol. I, Edição da Fundação Rui Cunha, pgs. 38 e 39 – "Ora, qual será o critério que deve pautar a actuação do juiz, quer para decidir se *pode* reduzir a pena, quer para determinar, simultaneamente, em caso afirmativo, a *medida* dessa redução?

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

Por sua vez, o devedor que pretende que a indemnização seja de valor inferior ao predeterminado tem que demonstrar que a pena é manifestamente excessiva para ressarcir o dano do lesado e para sancionar a culpa do lesante.

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

O autor alegou que teve despesas com o pagamento de imposto do selo, que pagou comissões à ré, que para adquirir a posição contratual de promitente comprador pagou preço superior ao montante do sinal prestado (com excepção do que respeita à fracção XX) e que as fracções prometidas viram o seu valor aumentar no mercado em relação ao preço prometido, pelo que, não tendo recebido essas fracções, não pôde beneficiar do aumento do seu valor no mercado imobiliário. Por sua vez, a ré limitou-se a dizer que a sua culpa é reduzida, sem nada dizer quanto ao dano efectivo do autor (arts. 200º a 205º da contestação).

Durante a audiência de julgamento, o tribunal decidiu aditar à base instrutória factos sobre a possibilidade de aquisição pelo autor de uma fracção idêntica a uma das prometidas por preço também idêntico ao prometido e por causa de não ter recebido essa fracção prometida. Tais factos lograram provar-se (pontos 166º a 170º dos factos provados) e têm aqui de ser considerados para a decisão.

Por outro lado, provou-se que o autor já foi reembolsado pela RAEM do imposto do selo que havia entregue nos cofres públicos.

Quanto à fracção "XX" respeitante a contrato de que o autor adquiriu a terceiro a posição contractual de promitente comprador.

Desconhece-se nos autos o preço que o autor pagou para adquirir a posição contratual de promitente-comprador relativa à fracção XX.

Resulta dos factos provados que:

- O preço acordado para compra da fracção XX foi de HKD4.020.000,00 e já foi pago à ré pelo inicial promitente-comprador o montante de HKD1.206.000,00 (pontos 29. e 30. dos factos provados).

- O Autor pagou à Ré HKD40.200,00, a título de taxa pela autorização prestada à cessão da posição contratual, correspondente a 1% do preço da venda da fracção XX (ponto 34. dos factos provados).

- O autor pagou imposto do selo relativo à cessão da posição contratual e que já foi reembolsado da quantia paga (ponto 100. dos factos provados).

- O valor da fracção XX seria em Outubro de 2024 de aproximadamente MOP 10.383.143,40, considerando o valor médio do referido mês (ponto 115. dos factos provados).

- Por ter sido promitente-comprador da fracção XX e por não a poder receber da ré, o Autor candidatou-se com sucesso à aquisição de uma fracção autónoma semelhante à XX em localização, tipologia, área e preço, ao abrigo da Lei n.º 8/2019, de 12 de Abril, por via do Despacho do CE de 30/5 (pontos 166. a 170. dos factos provados).

Uma vez que o autor irá receber uma fracção autónoma idêntica à prometida XX, não terá qualquer dano relativo ao aumento do valor de mercado desta fracção.

Uma vez que o autor foi reembolsado da quantia que pagou a título de imposto do selo, também o autor não tem actualmente este dano

Não procede, pois, a pretensão de indemnização pelo dano excedente, uma vez que não logrou o autor demonstrar que sofreu dano consideravelmente superior ao sinal, pois que apenas alegou, mas não provou, que ficou privado do aumento de valor de mercado da fracção prometida vender e despesas com imposto do selo, não podendo o tribunal considerar outros danos não alegados para decidir esta questão, designadamente o pagamento de comissões para autorização da cessão da posição contratual e o proço pago pelo autor para adquirir a posição contratual de promitente-comprador.

Quanto à pretendida redução da indemnização por equidade, embora se possa concluir que a culpa da ré é reduzida, a ré não logrou demonstrar que o dano do autor é inferior ao sinal. Com efeito, estando o autor privado por vários anos da fracção XX, não se sabendo quando receberá a "fracção sucedânea" e sendo o valor do sinal de HKD 1.206.000,00, afigura-se que este valor não excede manifestamente o dano resultante da privação da fracção, designadamente e por mero exemplo o valor de arrendamento que poderia proporcionar ao autor, sendo que em sede de juízo de equidade pode o tribunal ponderar este dano possível ou provável. Acresce que, em sede de juízo equitativo já deve o tribunal ponderar os demais danos não reclamados pelo autor, designadamente a comissão de autorização da cessão da posição contratual, pois que nesta sede o princípio dispositivo é menos rígido.

Conclui-se, pois que, quanto à impossibilidade da prestação relativa ao contrato respeitante à fracção XX o valor da indemnização a que o autor tem direito é o correspondente ao

sinal prestado.

Quanto à fracção "XY" respeitante a contrato de que o autor adquiriu a terceiro a posição contratual de promitente comprador.

Está provado que:

- O valor do sinal prestado é de HKD2.239.500,00 (ponto 23. dos factos provados).
- O autor foi reembolsado do imposto do selo que pagou (ponto 97. dos factos provados)
- No dia 4 de Fevereiro de 2015, o Autor pagou à Ré HKD74.650,00, pela autorização da cessão da posição contratual. (ponto 27. dos factos provados)
- O Autor pagou pela cedência da posição contratual de promitente-comprador HKD3.400.100,00 (ponto 95. dos factos provados).
- O valor da fracção XY seria em Outubro de 2024 de aproximadamente MOP10.383.143,40, considerando o valor médio do referido mês (ponto 114. dos factos provados).
- O preço acordado foi de HKD7.465.000,00 (ponto 22. dos factos provados).

O dano invocado pelo autor como excedendo o valor do sinal que ficou provado é, pois, de HKD2.918.143,4, correspondente à diferença entre o preço acordado para a prometida venda e o valor de mercado da fracção. Outros danos não podem ser considerados, designadamente a despesa com o pagamento da taxa de autorização da cessão da posição contratual (HKD74.650,00) e a parte do preço pago para aquisição da posição contratual que não vai ser recuperado com a restituição em consequência da resolução contratual (HKD3.400.100,00 – HKD2.239.500,00 = 1.160.600,00).

A ré invocou na sua contestação que para o autor poder ter acesso ao aumento do valor de mercado da fracção teria ainda de pagar a parte do preço em falta (HKD5.225.500,00), o que tem de ser ponderado do seguinte modo: foi a conduta da ré que, em termos de causalidade adequada, não permitiu que o autor pagasse, mesmo que pretendesse, pelo que não deve favorecer a ré. Porém, é inegável que o autor, pagando, tinha de fazer um não desprezível esforço financeiro.

De todo o modo, sendo o valor do sinal HKD2.239.500,00 e sendo o dano do autor de HKD2.918.143,4, correspondente à referida valorização de mercado, terá de concluir-se que não está demonstrado que o dano excedente do autor é consideravelmente superior ao valor do sinal prestado, pois que o excede em cerca de 30%, razão por que não há lugar à indemnização por dano excedente. Com efeito, não está demonstrado que entre o sinal e o dano haja uma diferença que

"salta aos olhos", utilizando expressão frequente na doutrina e na jurisprudência¹⁰.

Porém, também não há lugar à redução equitativa da indemnização correspondente ao valor do sinal. É que agora em sede de equidade já o tribunal pode considerar o dano sofrido pelo autor correspondente à diferença da quantia que pagou para adquirir a sua posição contratual e aquela que lhe será restituída em consequência da resolução contratual ($\text{HKD}3.400.100,00 - \text{HKD}2.239.500,00 = \text{HKD}1.160.600,00$). E pode também considerar o dano correspondente à taxa que o autor pagou à ré para esta autorizar a cessão da posição contratual ($\text{HKD}74.650,00$). E pode também considerar o dano correspondente a vários anos em que o autor esteve privado da quantia que pagou para adquirir a sua posição contratual sem nada receber em troca. Assim, o dano de privação do aumento do valor de mercado somado ao dano do preço da cessão não restituído ($\text{HKD}1.160.600,00$) e à taxa de autorização excede claramente o valor do sinal. Ora se se considerar ainda o dano correspondente à privação por vários anos da quantia paga ao cedente da posição contratual ($\text{HKD}3.400.100,00$) conclui-se sem margem para dúvidas que o sinal não é manifestamente excessivo para ressarcir o dano do autor.

Conclui-se, pois que, também quanto à impossibilidade da prestação relativa ao contrato respeitante à fracção "XY" o valor da indemnização a que o autor tem direito é o correspondente ao sinal prestado.

Quanto às fracções "XZ", "X", "Y", "Z", "YY" e "YZ" respeitantes a contratos celebrados directamente entre o autor e a ré.

Considerando os valores pagos a título de sinal ($\text{HKD}1.530.000,00$; $\text{HKD}1.536.000,00$; $\text{HKD}1.620.000,00$; $\text{HKD}1.626.000,00$; $\text{HKD}1.998.000,00$ e $\text{HKD}3.178.500,00$) e o aumento do valor de mercado que se provou em relação às fracções prometidas, correspondente à diferença do preço prometido e do actual valor de mercado das fracções prometidas, e de que o autor ficou privado em consequência do incumprimento da ré ($\text{HKD}4.546.385,70$; $\text{HKD}4.485.998,65$; $\text{HKD}4.246.385,70$; $\text{HKD}4.185.998,65$; $\text{HKD}4.506.407,40$ e $\text{HKD}4.692.110,35$), afigura-se evidente que não pode concluir-se que o dano do autor é inferior ao valor do sinal prestado, razão por que a indemnização

¹⁰ Professor Manuel Trigo, *Uma Mudança de Paradigma: A Indemnização pelo Dano Excedente, em Especial nos Casos de Perda do Sinal ou de Pagamento do Dobro Deste e a Jurisprudência Recente* (estudo em homenagem a João Calvão da Silva), Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Macau, Ano XXV, nº 49, 2021, p. 123, fazendo referência a António Pinto Monteiro, *Cláusula Penal e Indemnização*.

predeterminada pelo sinal não pode ser reduzida por recurso à equidade, restando saber se tal indemnização predeterminada pode ser ampliada de forma a abranger também o dano que excede o valor do sinal prestado e corresponder ao dano efectivamente sofrido pelo autor.

Quanto à indemnização por dano excedente.

Já se disse que é regra geral do instituto jurídico da responsabilidade civil que devem ser indemnizados todos os danos efectivamente ocorridos com nexo de causalidade com o facto lesivo. Também já se disse que, tendo sido prestado sinal, a indemnização por incumprimento só deve exceder o valor do sinal se os danos efectivos com nexo causal com o facto lesivo (incumprimento) forem consideravelmente superiores ao valor do sinal.

O dano que o autor pretende ver resarcido consiste nas despesas suportadas com imposto do selo e na privação do aumento que se deu no valor de mercado das fracções contratadas, entre o preço que acordou pagar e o valor de mercado que hoje o autor teria se tivesse recebido as fracções pretendidas em cumprimento do acordado.

Vejamos se tal dano ocorreu na esfera jurídica do autor e, em caso afirmativo, se o autor tem direito a que lhe seja resarcido.

Quanto às despesas com pagamento de imposto do selo já atrás se disse que este dano não se verifica porquanto o autor foi reembolsado dos pagamentos que fez.

Quanto à privação do aumento de valor de mercado tem este tribunal decidido em casos semelhantes ao presente que tal dano é indemnizável quando consideravelmente superior ao valor do sinal.

Porém, o Venerando Tribunal de Segunda instância decidiu em sentido contrário em dois acórdãos recentes¹¹. Resulta destas decisões que o dano da privação do aumento de valor de mercado não é indemnizável por corresponder a interesse contratual positivo e, em face da resolução dos contratos, o autor só ter direito a ser resarcido do interesse contratual negativo. Resulta também que o facto de o lesado, como o aqui autor, ter pago apenas 30% do preço dos imóveis que pretendia adquirir faz com que não tenha 100% do dano da privação do aumento de valor de mercado.

Em relação a este último argumento do tribunal superior este tribunal de primeira instância tem sido sensível ao seguinte: é certo que o autor não pagou a totalidade do preço, mas de acordo como o contratado, a parte do preço em falta seria paga com a celebração do contrato

¹¹ Acórdãos nº 813/2024, de 13 de Março de 2025 e nº 824/2024, de 9 de Abril de 2025, ambos acessíveis em www.court.gov.mo.

definitivo, pelo que, tendo sido devido a culpa da ré que este contrato deficitivo não foi celebrado, não pode ser a ré a beneficiar da sua falta, ainda que esta falta seja leve, pois ninguém pode tirar benefícios do seu próprio delito¹². Por isso, tem este tribunal considerado que a impossibilidade superveniente da prestação por causa imputável à ré continua a ser a causa adequada do dano em apreço tornando-o indemnizável.

Afigura-se que não ressarcir o dano em apreço com fundamento no facto de o autor não ter pago a totalidade do preço é, em sede de responsabilidade civil e de obrigação de indemnizar, optar por um critério de decisão semelhante ao que deve presidir aos casos de culpa do lesado, culpa esta que exclui a culpa do lesante quando esta é apenas presumida (art. 564º, nº 2 do CC¹³). Porém, este tribunal não consegue ver razão suficiente para equiparar a situação do autor dos presentes autos às situações de culpa do lesado, razão por que, respeitosamente, se afigura que este não é o bom critério de solução desta situação jurídica.

Sem prejuízo, mínimo que seja, do respeito devido ao tribunal superior e merecido pelas suas decisões e ressalvando sempre que possa haver uma outra solução melhor de Direito e de Justiça no caso em apreciação, não conseguimos ver razões suficientes para que o facto de o autor não ter pago a parte do preço que não era contratualmente devida antes da celebração do contrato prometido, tenha efeito jurídico impeditivo da constituição da obrigação de indemnizar o chamado "dano excedente" no caso presente. Efeito impeditivo que nem sequer ocorre em caso de concorrência de culpas, mas só ocorre no caso de haver culpa provada do lesado e culpa presumida do lesante.

A questão que se apresenta ser possível de equacionar na busca laboriosa da melhor solução de Direito é a "*compensatio lucri cum damno*". Com efeito, o autor acabou por poupar-se a fazer um esforço financeiro que teria de fazer para comprar as fracções prometidas e para beneficiar do aumento de valor de mercado que as mesmas fracções tiveram. Esta poupança de esforço poderia ser considerada como algo redutora do dano. Porém, a medida dessa redução, crê-se, só poderia ser dada pela equidade e os autos não fornecem os elementos necessários para ancorar um juízo de equidade. Com efeito, o autor não conseguiu o aumento do valor de mercado e não teve de fazer 100% do esforço financeiro que seria necessário, mas nada dizem os autos quanto à capacidade financeira do autor para se poder avaliar com uma aproximação mínima qual a "penosidade" que teria para o autor aquele esforço financeiro necessário. Assim, mesmo pela via da "*compensatio*" não vêm frutos que mostrem melhor solução de Direito.

¹² *Nemo ex suo delicto meliorem suam conditionem facere potest* (Ulpiano).

¹³ “**2.** Se a responsabilidade se basear numa simples presunção de culpa, a culpa do lesado, na falta de disposição em contrário, exclui o dever de indemnizar”.

Refira-se ainda, já sem necessidade de tomar posição, que o Venerando Tribunal de Segunda Instância já considerou a “*compensatio*”, não como mero elemento de cálculo do dano e de mera aplicação do Direito, mas como uma verdadeira excepção e, mais, uma excepção cujo conhecimento pelo tribunal dependente de expressa invocação pelo interessado¹⁴.

Quanto à questão da resarcibilidade do interesse contratual positivo em caso de resolução do contrato por impossibilidade superveniente da prestação por causa imputável ao devedor tem este tribunal decidido pela resarcibilidade em certos casos de incumprimento resolutório, designadamente de impossibilidade superveniente da prestação por causa imputável ao devedor e tem fundamentado a decisão nos seguintes termos (por comodidade de exposição reproduz-se parte da decisão proferida no processo nº CV1-22-0016-CAO em que estava em controvérsia um contrato promessa de compra e venda de um parque de estacionamento em que se tornou impossível a prestação do promitente vendedor por causa imputável a este):

“Do montante da indemnização”

O autor pretende ser indemnizado pelo valor de mercado que tem actualmente o parque de estacionamento que a ré lhe prometeu vender. Diz o autor que o preço que pagou se presume sinal e que o regime do sinal determina que em caso de incumprimento, a parte que recebeu sinal e não cumpriu deve restituir o sinal em dobro e indemnizar pelo valor excedente ao sinal se o valor dos danos for consideravelmente superior ao valor do sinal.

Não há litígio entre as partes quanto à existência de sinal prestado pelo autor nem quanto ao facto de o actual valor de mercado do “parque” prometido vender ser consideravelmente superior ao valor do sinal prestado. A ré bate-se apenas quanto à tese dos autores sobre a indemnização do interesse contratual positivo em caso de resolução do contrato por impossibilidade superveniente da prestação por causa imputável ao devedor. Entende a ré que os autores só têm direito a ser indemnizados pelo dano correspondente ao interesse contratual negativo. Os autores querem ser indemnizados para terem situação equivalente à que teriam se o contrato tivesse sido cumprido, com os proveitos que teriam (interesse contratual positivo), e a ré entende que a indemnização deve colocar os autores na situação que teriam se o contrato não tivesse sido celebrado, sem as despesas que tiveram (interesse contratual negativo).

É só esta, então, a questão a resolver agora em sede de fixação do montante da indemnização.

Vejamos.

¹⁴ Acórdão do TSI n.º 921/2021, de 29/Julho/2022; Relator: Dr. Tong Hio Fong, acessível em www.court.gov.mo.

A questão é muito antiga. Já vem do antepenúltimo Código Civil e ainda não está “resolvida” nem na jurisprudência nem na doutrina. Pode colocar-se assim: Se o credor pretende destruir o contrato optando pela sua resolução, a qual tem efeitos retroactivos e implica a devolução de tudo que foi prestado, não pode querer por via da indemnização ter a situação que teria se o contrato fosse cumprido (interesse contratual positivo), mas deve querer ter a situação que teria se o contrato não tivesse sido celebrado (interesse negativo ou de confiança). No caso em apreço, se o autor pretende resolver a promessa de venda não pode querer ter por via da indemnização uma situação igual à que teria se a promessa fosse cumprida com a celebração da prometida venda. O autor teria o “parque de estacionamento” por via do cumprimento e, por via da indemnização, quer ter o respectivo valor. Em linguagem comum pode dizer-se que não se pode matar a galinha e querer receber o valor dos ovos que ela proporcionaria se viva fosse. Optando pela resolução do contrato, o contraente deve apenas querer ser reembolsado das despesas que teve e que não teria tido com a “galinha se ela nunca tivesse nascido”.

A lei não aponta critério especial para cálculo da indemnização, limitando-se a dizer que é cumulável o direito a resolver o contrato com o direito a indemnização (art. 790º do CC)¹⁵.

É acentuada a divergência na doutrina e na jurisprudência e não cabe aqui equacionar em tese geral a troca de argumentos de parte a parte¹⁶. Interessa procurar a melhor solução do caso concreto em apreço, o melhor Direito. No entanto, deve referir-se que em determinadas situações de incumprimento resolutório nos suscita maior adesão a posição minoritária de Vaz Serra¹⁷ e Baptista Machado¹⁸ que tem vindo a ganhar adeptos, alguns alterando a sua anterior posição¹⁹ e outros admitindo que a jurisprudência, adapte a “doutrina formal da incompatibilidade entre a resolução e a indemnização do interesse contratual positivo” quando as circunstâncias do caso concreto o justifiquem²⁰.

O que nos sensibiliza é que, em face da impossibilidade da prestação (imputável ao devedor), a resolução do contrato bilateral por parte do credor não é, em rigor, uma decisão

¹⁵ Artigo 790º - (Impossibilidade culposa) – “1. Tornando-se impossível a prestação por causa imputável ao devedor, é este responsável como se faltasse culposamente ao cumprimento da obrigação. 2. Tendo a obrigação por fonte um contrato bilateral, o credor, independentemente do direito à indemnização, pode resolver o contrato e, se já tiver realizado a sua prestação, exigir a restituição dela por inteiro”.

¹⁶ Entre nós, Professor Manuel Trigo, Lições de Direito das Obrigações, p. 592 e Gil de Oliveira e Cândido Pinho, Código Civil de Macau Anotado e Comentado, Livro II, Volume X, p. 231.

¹⁷ Revista de Legislação e de Jurisprudência, ano 104º (1971), p. 204.

¹⁸ A Resolução por Incumprimento e a Indemnização, Obra Dispersa, Vol. I, pgs. 195 a 213.

¹⁹ Exemplo de Ribeiro de Faria, A Natureza do Direito de Indemnização Cumulável com o Direito de Resolução ..., Estudos de Direito das Obrigações..., 2009, págs. 60 e 61 e de Pedro Romano Martinez, Cumprimento Defeituoso em Especial na Compra e Venda e na Empreitada, 2001, p. 349 e Da Cessação do Contrato, 2006, p. 215.

²⁰ Brandão Proença, A resolução do Contrato no Direito Civil ..., p. 199 e Galvão Telles, Direito das Obrigações, 1986, p. 441.

potestativa, não é uma escolha do credor. É uma constatação. Em linguagem comum, nesse caso, o credor não “mata” o contrato por uma escolha sua, antes constata que o contrato “está morto” por uma impossibilidade de cumprimento alheia e censurável/culposa. No caso de mora do devedor, o credor que lhe fixa prazo admonitório e transforma a mora em incumprimento definitivo que lhe dá direito potestativo de resolver o contrato, opta pela resolução numa situação em que podia optar pelo cumprimento coercivo e indemnização moratória (art. 797º, nº 3 do CC). No caso de a prestação do devedor deixar de ser possível, o credor de contrato bilateral não tem opção, ou tem opções muito reduzidas: se cumpriu a sua própria prestação, tem apenas a opção de decidir se quer reaver-la ou não (art. 790º, nº 2 do CC). A resolução é consequência natural da impossibilidade superveniente da prestação e a indemnização só tem lugar se a causa da impossibilidade for imputável ao devedor a título de culpa, ainda que apenas presumida. Neste caso, o credor não “mata livremente a galinha” e, por isso, não repugna que deseje os ovos que ela teria proporcionado se viva fosse. Porém, se quiser e puder reaver a sua própria prestação, o seu dano poderá ser menor do que no caso de não receber a prestação do devedor e perder a que ele próprio prestou. Mas isso, não lhe retira direito a ser indemnizado pelo interesse contratual positivo, mas apenas implica que no montante da indemnização seja “descontada” a prestação que prestou e que recuperou. Como alerta Baptista Machado, esta questão é irrelevante em sede de obrigações pecuniárias, ou seja, quando a prestação que o credor pretende reaver é pecuniária e quando a obrigação de indemnizar é também pecuniária. Se, por exemplo, “A” encomenda um projecto de arquitectura a “B” e paga-lhe o preço acordado, mas “B” não desenha o projecto “e por razões deontológicas perde a licença administrativa necessária para exercer arquitectura, o preço pago deve ser considerado na indemnização e não faz sentido falar em restituição da prestação de “A”. Se, porém, “A” entregou a “B” um relógio antigo e único em troca do projecto prometido que se tornou impossível, já faz todo o sentido conceder a “A” o direito de reaver o relógio se resolver o contrato por impossibilidade superveniente da prestação”. Mas esta recuperação do relógio terá de ser valorada na fixação do montante da indemnização.

Outra razão que sensibiliza é que o incumprimento resolutório é um acto ilícito, um ilícito contratual de alguma dimensão, designadamente superior à mora, nele se incluindo a impossibilidade superveniente da prestação por causa imputável ao devedor. Ora, esta dimensão de acto ilícito reclama que, por princípio, não seja o prevaricador a sair beneficiado em matéria de dever de indemnizar.

No caso em apreço estamos em sede de impossibilidade superveniente da prestação por causa imputável ao devedor e são pecuniárias a prestação do autor e a indemnização a cargo

da ré. A opção da ré pela resolução é quase uma mera ficção, pois que não invocou qualquer situação a reprimir ou a reconduzir ao estado que teria se não tivesse havido contrato, a não ser a restituição da quantia monetária que pagou a título de preço prometido e, ao mesmo tempo, de sinal.

No caso em apreço reconduzir ao interesse contratual negativo o “dano excedente” indemnizável nos termos do regime do sinal é, a qualquer luz, injustificável, excepto por razões meramente conceituais e formais, sendo que o Direito assenta essencialmente em fundamentos de materialidade subjacente a todo o jurídico. Na verdade, a opção do autor pela resolução do contrato é inconsequente e redunda numa opção sem outra alternativa relevante, de onde não se pode retirar que o autor pretenda apenas, ou deva apenas, regressar à situação que teria se não tivesse contratado. Por outro lado, a imputação culposa da superveniente causa da impossibilidade da prestação da ré, configura para a mesma ré um acto ilícito semelhante ao incumprimento contratual culposo, pelo que a ré não deve ser autorizada a prevalecer-se do seu ilícito, ainda que leve.

O autor tem, pois, direito a ser indemnizado pelo interesse contratual positivo, como pretende. Tem direito a receber o valor actual do “parque” prometido vender, uma vez que não se colocam dúvidas que esse valor é consideravelmente superior ao valor do sinal e indemnizável nos termos do art. 436º, nº 4 do CC. Com efeito, a diferença “salta à vista”²¹. No entanto, não poderá deixar de ver compensada na indemnização o preço que pagou para adquirir o “parque” que não adquiriu.

O autor tem direito a ficar na situação que teria se o contrato tivesse sido cumprido, ou seja, pagar o preço que pagaria e ter o valor que o “parque” tem hoje e que teria adquirido se o contrato tivesse sido cumprido pela ré. Tem direito a receber a diferença (MOP1.472.900,00 – MOP82.562,00 = MOP1.390.338,00 - als. f) e o) dos factos provados). O autor não tem apenas direito a ficar na situação que teria se não tivesse celebrado o contrato, sendo-lhe devolvido o preço e as despesas que teve com a contratação, como seria o caso de, podendo optar pelo cumprimento coercivo, tivesse optado pela resolução de eficácia retroactiva.

...

O montante da indemnização deve, pois, ser fixado no valor que se provou ter

²¹ Professor Manuel Trigo, Uma Mudança de Paradigma: A Indemnização pelo Dano Excedente, em Especial nos Casos de Perda do Sinal ou de Pagamento do Dobro Deste e a Jurisprudência Recente (estudo em homenagem a João Calvão da Silva), Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Macau, Ano XXV, nº 49, 2021, p. 123, citando António Pinto Monteiro.

actualmente o “parque de estacionamento” prometido vender, descontado do preço que o autor teria de pagar para o adquirir”.

Sem prejuízo mínimo do respeito devido ao tribunal superior e merecido pelas suas decisões e ressalvando sempre que possa haver uma outra solução melhor de Direito e de Justiça no caso em apreciação, não conseguimos ver razões para, no caso presente, concluir pela não resarcibilidade do interesse contratual positivo.

Assim sendo, é evidente que o aumento de valor de mercado de que o autor ficou privado é consideravelmente superior ao valor do sinal, razão por que deve ser aquele aumento o valor da indemnização (valor do sinal: - HKD1.530.000,00; HKD1.536.000,00; HKD1.620.000,00; HKD1.626.000,00; HKD1.998.000,00 e HKD3.178.500,00; - valor do aumento do preço de mercado: HKD4.546.385,70; HKD4.485.998,65; HKD4.246.385,70; HKD4.185.998,65; HKD4.506.407,40 e HKD4.692.110,35).

4 Da mora na obrigação de indemnizar e na obrigação de restituir em consequência de resolução contratual.

O autor pediu a condenação da ré no pagamento de juros de mora à taxa legal, contados sobre a quantia em que a ré for condenada, desde a data da citação até integral pagamento.

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 citação tem valor de interpelação (art. 794º, nº 1 do CC e art. 565º, nº 3 do CPC).

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

A mora ocorreu, pois, com a citação relativamente à obrigação de restituir por resolução contratual e à obrigação de indemnizar fixada por referência ao sinal. E ocorreria com a presente sentença se a obrigação de indemnizar fosse fixada por juízos de equidade.

A mora no cumprimento da obrigação de indemnizar cujo montante corresponde ao chamado “dano excedente” inicia-se também com a citação porque se trata de uma obrigação

líquida, uma vez que o apuramento do montante do dano em causa não necessita da fixação de qualquer factor de liquidação que não estivesse acessível às partes no momento da citação como seria, por exemplo, a determinação de uma taxa de actualização de preços pelo Governo que ainda não estivesse determinada no momento da citação. Apenas no caso de o valor da indemnização ter aumentado entre a data da citação e a data da decisão condenatória poderia a ré não ser considerada em mora com a citação quanto ao aumento do dano que se deu depois da citação, situação que não é ponderável no caso presente.

5 Síntese.

Tendo o autor, como promitente-comprador, celebrado com a ré, como promitente-vendedora, seis contratos-promessa de compra e venda no âmbito dos quais prestou sinal; tendo ainda o autor adquirido a posição contratual de promitente-comprador noutras dois contrato-promessa que a ré celebrou com terceiro, o qual também prestou sinal, e não tendo a ré vendido as coisas prometidas por impossibilidade superveniente cuja causa lhe é imputável, tem o autor direito a:

- Resolver os oito contratos em controvérsia nestes autos;
- Ser restituído das quantias que a ré recebeu a título de sinal no âmbito dos referidos oito contratos ($\text{HKD}1.530.000,00 + \text{HKD}1.536.000,00 + \text{HKD}1.620.000,00 + \text{HKD}1.626.000,00 + \text{HKD}1.998.000,00 + \text{HKD}3.178.500,00 + \text{HKD}2.239.500,00 + \text{HKD}1.206.000,00 = \text{HKD}14.934.000,00$);
- Ser indemnizado pelo dano correspondente ao sinal prestado pelos cedentes da posição contratual no âmbito de dois contratos de que o autor adquiriu a posição contratual de promitente-comprador relativa às fracções “XX” e “XY” ($\text{HKD}1.206.000,00 + \text{HKD}2.239.500,00 = \text{HKD}3.445.500,00$);
- Ser indemnizado pelo dano que teve em consequência de não lhe terem sido vendidas outras seis coisas prometidas vender (fracções “XZ”, “X”, “Y”, “Z”, “YY” e “YZ”), sendo este dano correspondente à diferença do valor de mercado que as referidas fracções tinham quando prometidas vender ao autor e o valor que teriam na data do encerramento da discussão em primeira instância ($\text{HKD}4.546.385,70 + \text{HKD}4.485.998,65 + \text{HKD}4.246.385,70 + \text{HKD}4.185.998,65 + \text{HKD}4.506.407,40 + \text{HKD}4.692.110,35 = \text{HKD}26.663.286,45$);
- Ser indemnizado com juros legais em consequência da mora no cumprimento pela ré do seu dever de restituir e do seu dever de indemnizar, iniciando-se a contagem dos juros com a citação.

V – DECISÃO.

Pelo exposto, julga-se a acção parcialmente procedente e, em consequência:

- a) Declaram-se resolvidos os contratos existentes entre autor e ré;
- b) Condena-se a ré a pagar ao autor a quantia de HKD45.042.786,45 (quarenta e cinco milhões, quarenta e dois mil, setecentos e oitenta e seis dólares de Hong Kong e quarenta e cinco avos), acrescida de juros contados à taxa legal desde a data da citação da ré até integral pagamento.

Custas a cargo do autor e da ré na proporção do respectivo decaimento.

Registe e notifique.

*

Quid Juris?

Ora, este TSI já se pronunciou sobre a mesma matéria em vários processos, sendo certo que cada um tem as suas particularidades resultantes de situações de facto diversas.

No processo nº 292/2024, cujo acórdão foi proferido em 19/01/2025, tecemos as seguintes considerações:

“(…)

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

a) – O promitente-comprador mantém a sua posição contratual até à data em que foi proposta acção contra a Ré, sem que tivesse transmitido a sua posição contratual para terceiro;

b) – O promitente-comprador chegou a ceder a sua posição de promitente-comprador para um terceiro, por um preço superior ao fixado no primeiro contrato-promessa, e é este terceiro, actual titular da posição do contrato-promessa que veio a propor a acção contra a Ré, pedindo que esta lhe pagasse o

sinal dobro à luz do preço mais alto (ou seja, existe diferença ao nível do preço, o preço fixado no primeiro contrato-promessa e o preço mais alto posteriormente fixado no segundo (ou posteriores) contrato-promessa;

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

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

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

(…)”.

Aqui, merece igualmente destacar um outro ponto: o raciocínio do Tribunal *a quo* aponta, parece-nos, para a ideia de que toda a culpa de incumprimento se concentra na parte da Ré/Recorrente, mas tal como se refere anteriormente por nós, não é líquida esta argumentação, já que a Ré fazia e tentava fazer tudo para que pudesse cumprir os compromissos assumidos perante o Governo da RAEM, apesar que o resultado final não vir a ser “satisfatório” a

todos os níveis. Mas os comportamentos assumidos pela Ré demonstram que não existe “dolo” de incumprimento por parte dela, quanto muito, negligência ou utilizando uma linguagem diferente, um “risco de investimento” que a Ré há-de assumir, daí a sua quota-parte de responsabilidade, circunstâncias estas que devem ser valoradas na fixação das indemnizações que cabem no caso em análise. Aliás, o Tribunal recorrido na fundamentação da decisão dos factos afirmou: “A convicção do tribunal formou-se na análise crítica da globalidade da prova testemunhal e documental produzida, ponderada nos termos antes referidos e que podem ser explicitados sinteticamente como segue.

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

*

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

“(…)

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

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

- Posteriormente, a DSSOPT em coordenação com a DSPA exigiu à ré a apresentação de outros relatórios de estudos de impacto ambiental incidentes sobre outros aspectos ambientais

diferentes daqueles que havia mencionado e a ré apresentou-os até que, em 15/10/2013, foi aprovado o último relatório apresentado;

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

- Se a DSSOPT tivesse dado resposta em 60 dias apreciando o projecto parcial de arquitectura apresentado pela ré em 06/05/2008, a que não respondeu;
- Se a DSSOPT tivesse respondido em 60 dias apreciando o projecto global de arquitectura apresentado pela ré em 22/10/2009, a que respondeu em 9/4/2010;
- Se a DSSOPT tivesse respondido em 60 dias apreciando a alteração apresentada ao referido projecto global em 3/6/2010, a que respondeu em 7/1/2011 e
- Se a DSSOPT, quando em 7/1/2011 exigiu pela primeira vez a realização de estudos de impacto ambiental, tivesse exigido à ré todos os estudos da mesma natureza que lhe exigiu mais tarde.

“(…)”

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

- a. Ao emitirem licença de obras para as fundação em 02/1/2014, um mês antes do terreno do prazo de aproveitamento;
- b. Ao Prorrogarem o prazo de aproveitamento em 29/7/2014 até 25/12/2015, sabendo que tal não seria possível;
- c. Já anteriormente haviam concessionado novamente o mesmo terreno ao mesmo concessionário em casos em que o terreno concedido não tinha sido aproveitado no dentro do respectivo prazo. (Q 9.º)

(…)”.

Tudo isto demonstra claramente que a Ré não actuou com dolo para desrespeitar as obrigações decorrentes dos contratos-promessa, pelo contrário, os factos assentes acima transcritos podem constituir alteração superveniente das

circunstâncias nos termos do artigo 431º do CCM, já que se tratam de factos imprevisíveis e que ocorreram posteriormente ao momento da celebração dos acordos em análise.

*

A particularidade do caso em análise consiste no facto de o Autor ter celebrado 8 contratos-promessa incidentes sobre 8 as fracções autónomas identificadas nos autos.

Este processo é muito semelhante ao Proc. nº 813/2025, cujo acórdão foi proferido em 13/03/2025, em que se colocam as mesmas questões.
Aliás, tal processo é objecto de referência na dnota sentença ora recorrida.

Relativamente à fracção autónoma “XX”, em matéria de responsabilidade contratual e atendendo aos pedidos do Autor, temos de separar “as questões” em discussão, já que ele pediu o dano cessante, e existe “habitação de troca” (“置換房”), matéria indexada às situações em que o promitente-comprador celebrou contrato-promessa para adquisição da fracção autónoma dos Edifícios “(C) ”, e, no caso, em troca, o Autor chegou a adquirir uma fracção autónoma em “compensação”, factores que devem entrar em conta de ponderação tal como fez o Tribunal *a quo* ao julgar este processo.

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

(Contratos bilaterais)

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

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

Neste ponto, a restituição do sinal não representa uma injustiça flagrante ou ofende o sentido de justiça material, é de aceitar como correcta a solução legalmente consagrada: restituição do sinal em dobro por quem não cumpre o acordo celebrado nos termos do disposto no artigo 801º do CCM.

Nesta parte da decisão, é de reconhecer que o Tribunal *a quo* procedeu a uma análise exaustiva e proferiu uma decisão que segue praticamente a posição defendida por este TSI noutros processos semelhantes, motivo pelo qual esta parte não merece censura, assim é de manter a decisão recorrida neste ponto (*Cfr. artigo 631º/5 do CPC*).

*

Relativamente às demais 7 fracções autónomas “XZ”, “X”, “Y”, “Z”, “YY”, “YZ” e “XY”, o Tribunal recorrido argumentou nos seguintes termos:

“(…)

Quanto às fracções “XZ”, “X”, “Y”, “Z”, “YY” e “YZ” respeitantes a contratos celebrados directamente entre o autor e a ré.

Considerando os valores pagos a título de sinal (HKD1.530.000,00; HKD1.536.000,00; HKD1.620.000,00; HKD1.626.000,00; HKD1.998.000,00 e HKD3.178.500,00) e o aumento do valor de mercado que se provou em relação às fracções prometidas, correspondente à diferença do preço prometido e do actual valor de mercado das fracções prometidas, e de que o autor ficou privado em consequência do incumprimento da ré (HKD4.546.385,70; HKD4.485.998,65; HKD4.246.385,70; HKD4.185.998,65; HKD4.506.407,40 e HKD4.692.110,35), afigura-se evidente que não pode concluir-se que o dano do autor é inferior ao valor do sinal prestado, razão por que a indemnização predeterminada pelo sinal não pode ser reduzida por recurso à equidade, restando saber se tal indemnização predeterminada pode ser ampliada de forma a abranger também o dano que excede

o valor do sinal prestado e corresponder ao dano efectivamente sofrido pelo autor.

Quanto à indemnização por dano excedente.

Já se disse que é regra geral do instituto jurídico da responsabilidade civil que devem ser indemnizados todos os danos efectivamente ocorridos com nexo de causalidade com o facto lesivo. Também já se disse que, tendo sido prestado sinal, a indemnização por incumprimento só deve exceder o valor do sinal se os danos efectivos com nexo causal com o facto lesivo (incumprimento) forem consideravelmente superiores ao valor do sinal.

O dano que o autor pretende ver resarcido consiste nas despesas suportadas com imposto do selo e na privação do aumento que se deu no valor de mercado das fracções contratadas, entre o preço que acordou pagar e o valor de mercado que hoje o autor teria se tivesse recebido as fracções pretendidas em cumprimento do acordado.

Vejamos se tal dano ocorreu na esfera jurídica do autor e, em caso afirmativo, se o autor tem direito a que lhe seja resarcido.

Quanto às despesas com pagamento de imposto do selo já atrás se disse que este dano não se verifica porquanto o autor foi reembolsado dos pagamentos que fez.

Quanto à privação do aumento de valor de mercado tem este tribunal decidido em casos semelhantes ao presente que tal dano é indemnizável quando consideravelmente superior ao valor do sinal.

Porém, o Venerando Tribunal de Segunda instância decidiu em sentido contrário em dois acórdãos recentes²². Resulta destas decisões que o dano da privação do aumento de valor de mercado não é indemnizável por corresponder a interesse contratual positivo e, em face da resolução dos contratos, o autor só ter direito a ser resarcido do interesse contratual negativo. Resulta também que o facto de o lesado, como o aqui autor, ter pago apenas 30% do preço dos imóveis que pretendia adquirir faz com que não tenha 100% do dano da privação do aumento de valor de mercado.

Em relação a este último argumento do tribunal superior este tribunal de primeira instância tem sido sensível ao seguinte: é certo que o autor não pagou a totalidade do preço, mas de acordo como o contratado, a parte do preço em falta seria paga com a celebração do contrato definitivo, pelo que, tendo sido devido a culpa da ré que este contrato deficitivo não foi celebrado, não pode ser a ré a beneficiar da sua falta, ainda que esta falta seja leve, pois ninguém pode tirar

²² Acórdãos nº 813/2024, de 13 de Março de 2025 e nº 824/2024, de 9 de Abril de 2025, ambos acessíveis em www.court.gov.mo.

benefícios do seu próprio delito²³. Por isso, tem este tribunal considerado que a impossibilidade superveniente da prestação por causa imputável à ré continua a ser a causa adequada do dano em apreço tornando-o indemnizável.

Afigura-se que não ressarcir o dano em apreço com fundamento no facto de o autor não ter pago a totalidade do preço é, em sede de responsabilidade civil e de obrigação de indemnizar, optar por um critério de decisão semelhante ao que deve presidir aos casos de culpa do lesado, culpa esta que exclui a culpa do lesante quando esta é apenas presumida (art. 564º, nº 2 do CC²⁴). Porém, este tribunal não consegue ver razão suficiente para equiparar a situação do autor dos presentes autos às situações de culpa do lesado, razão por que, respeitosamente, se afigura que este não é o bom critério de solução desta situação jurídica.

Sem prejuízo, mínimo que seja, do respeito devido ao tribunal superior e merecido pelas suas decisões e ressalvando sempre que possa haver uma outra solução melhor de Direito e de Justiça no caso em apreciação, não conseguimos ver razões suficientes para que o facto de o autor não ter pago a parte do preço que não era contratualmente devida antes da celebração do contrato prometido, tenha efeito jurídico impeditivo da constituição da obrigação de indemnizar o chamado “dano excedente” no caso presente. Efeito impeditivo que nem sequer ocorre em caso de concorrência de culpas, mas só ocorre no caso de haver culpa provada do lesado e culpa presumida do lesante.

A questão que se apresenta ser possível de equacionar na busca laboriosa da melhor solução de Direito é a “*compensatio lucri cum damno*”. Com efeito, o autor acabou por poupar-se a fazer um esforço financeiro que teria de fazer para comprar as fracções prometidas e para beneficiar do aumento de valor de mercado que as mesmas fracções tiveram. Esta poupança de esforço poderia ser considerada como algo redutora do dano. Porém, a medida dessa redução, crê-se, só poderia ser dada pela equidade e os autos não fornecem os elementos necessários para ancorar um juízo de equidade. Com efeito, o autor não conseguiu o aumento do valor de mercado e não teve de fazer 100% do esforço financeiro que seria necessário, mas nada dizem os autos quanto à capacidade financeira do autor para se poder avaliar com uma aproximação mínima qual a “penosidade” que teria para o autor aquele esforço financeiro necessário. Assim, mesmo pela via da “*compensatio*” não vêm frutos que mostrem melhor solução de Direito.

Refira-se ainda, já sem necessidade de tomar posição, que o Venerando Tribunal de Segunda Instância já considerou a “*compensatio*”, não como mero elemento de cálculo do dano e

²³ *Nemo ex suo delicto meliorem suam conditionem facere potest* (Ulpiano).

²⁴ “**2.** Se a responsabilidade se basear numa simples presunção de culpa, a culpa do lesado, na falta de disposição em contrário, exclui o dever de indemnizar”.

de mera aplicação do Direito, mas como uma verdadeira exceção e, mais, uma exceção cujo conhecimento pelo tribunal dependente de expressa invocação pelo interessado²⁵.

Quanto à questão da resarcibilidade do interesse contratual positivo em caso de resolução do contrato por impossibilidade superveniente da prestação por causa imputável ao devedor tem este tribunal decidido pela resarcibilidade em certos casos de incumprimento resolutório, designadamente de impossibilidade superveniente da prestação por causa imputável ao devedor e tem fundamentado a decisão nos seguintes termos (por comodidade de exposição reproduz-se parte da decisão proferida no processo nº CV1-22-0016-CAO em que estava em controvérsia um contrato promessa de compra e venda de um parque de estacionamento em que se tornou impossível a prestação do promitente vendedor por causa imputável a este):

“Do montante da indemnização”

O autor pretende ser indemnizado pelo valor de mercado que tem actualmente o parque de estacionamento que a ré lhe prometeu vender. Diz o autor que o preço que pagou se presume sinal e que o regime do sinal determina que em caso de incumprimento, a parte que recebeu sinal e não cumpriu deve restituir o sinal em dobro e indemnizar pelo valor excedente ao sinal se o valor dos danos for consideravelmente superior ao valor do sinal.

Não há litígio entre as partes quanto à existência de sinal prestado pelo autor nem quanto ao facto de o actual valor de mercado do “parque” prometido vender ser consideravelmente superior ao valor do sinal prestado. A ré bate-se apenas quanto à tese dos autores sobre a indemnização do interesse contratual positivo em caso de resolução do contrato por impossibilidade superveniente da prestação por causa imputável ao devedor. Entende a ré que os autores só têm direito a ser indemnizados pelo dano correspondente ao interesse contratual negativo. Os autores querem ser indemnizados para terem situação equivalente à que teriam se o contrato tivesse sido cumprido, com os proveitos que teriam (interesse contratual positivo), e a ré entende que a indemnização deve colocar os autores na situação que teriam se o contrato não tivesse sido celebrado, sem as despesas que tiveram (interesse contratual negativo).

É só esta, então, a questão a resolver agora em sede de fixação do montante da indemnização.

Vejamos.

A questão é muito antiga. Já vem do antepenúltimo Código Civil e ainda não está “resolvida” nem na jurisprudência nem na doutrina. Pode colocar-se assim: Se o credor pretende

²⁵ Acórdão do TSI n.º 921/2021, de 29/Julho/2022; Relator: Dr. Tong Hio Fong, acessível em www.court.gov.mo.

destruir o contrato optando pela sua resolução, a qual tem efeitos retroactivos e implica a devolução de tudo que foi prestado, não pode querer por via da indemnização ter a situação que teria se o contrato fosse cumprido (interesse contratual positivo), mas deve querer ter a situação que teria se o contrato não tivesse sido celebrado (interesse negativo ou de confiança). No caso em apreço, se o autor pretende resolver a promessa de venda não pode querer ter por via da indemnização uma situação igual à que teria se a promessa fosse cumprida com a celebração da prometida venda. O autor teria o “parque de estacionamento” por via do cumprimento e, por via da indemnização, quer ter o respectivo valor. Em linguagem comum pode dizer-se que não se pode matar a galinha e querer receber o valor dos ovos que ela proporcionaria se viva fosse. Optando pela resolução do contrato, o contraente deve apenas querer ser reembolsado das despesas que teve e que não teria tido com a “galinha se ela nunca tivesse nascido”.

A lei não aponta critério especial para cálculo da indemnização, limitando-se a dizer que é cumulável o direito a resolver o contrato com o direito a indemnização (art. 790º do CC)²⁶.

É acentuada a divergência na doutrina e na jurisprudência e não cabe aqui equacionar em tese geral a troca de argumentos de parte a parte²⁷. Interessa procurar a melhor solução do caso concreto em apreço, o melhor Direito. No entanto, deve referir-se que em determinadas situações de incumprimento resolutório nos suscita maior adesão a posição minoritária de Vaz Serra²⁸ e Baptista Machado²⁹ que tem vindo a ganhar adeptos, alguns alterando a sua anterior posição³⁰ e outros admitindo que a jurisprudência, adapte a “doutrina formal da incompatibilidade entre a resolução e a indemnização do interesse contratual positivo” quando as circunstâncias do caso concreto o justifiquem³¹.

O que nos sensibiliza é que, em face da impossibilidade da prestação (imputável ao devedor), a resolução do contrato bilateral por parte do credor não é, em rigor, uma decisão potestativa, não é uma escolha do credor. É uma constatação. Em linguagem comum, nesse caso, o credor não “mata” o contrato por uma escolha sua, antes constata que o contrato “está morto” por

²⁶ Artigo 790º - (Impossibilidade culposa) – “1. Tornando-se impossível a prestação por causa imputável ao devedor, é este responsável como se faltasse culposamente ao cumprimento da obrigação. 2. Tendo a obrigação por fonte um contrato bilateral, o credor, independentemente do direito à indemnização, pode resolver o contrato e, se já tiver realizado a sua prestação, exigir a restituição dela por inteiro”.

²⁷ Entre nós, Professor Manuel Trigo, Lições de Direito das Obrigações, p. 592 e Gil de Oliveira e Cândido Pinho, Código Civil de Macau Anotado e Comentado, Livro II, Volume X, p. 231.

²⁸ Revista de Legislação e de Jurisprudência, ano 104º (1971), p. 204.

²⁹ A Resolução por Incumprimento e a Indemnização, Obra Dispersa, Vol. I, pgs. 195 a 213.

³⁰ Exemplo de Ribeiro de Faria, A Natureza do Direito de Indemnização Cumulável com o Direito de Resolução ..., Estudos de Direito das Obrigações..., 2009, págs. 60 e 61 e de Pedro Romano Martinez, Cumprimento Defeituoso em Especial na Compra e Venda e na Empreitada, 2001, p. 349 e Da Cessação do Contrato, 2006, p. 215.

³¹ Brandão Proença, A resolução do Contrato no Direito Civil ..., p. 199 e Galvão Telles, Direito das Obrigações, 1986, p. 441.

uma impossibilidade de cumprimento alheia e censurável/culposa. No caso de mora do devedor, o credor que lhe fixa prazo admonitório e transforma a mora em incumprimento definitivo que lhe dá direito potestativo de resolver o contrato, opta pela resolução numa situação em que podia optar pelo cumprimento coercivo e indemnização moratória (art. 797º, nº 3 do CC). No caso de a prestação do devedor deixar de ser possível, o credor de contrato bilateral não tem opção, ou tem opções muito reduzidas: se cumpriu a sua própria prestação, tem apenas a opção de decidir se quer reaver-la ou não (art. 790º, nº 2 do CC). A resolução é consequência natural da impossibilidade superveniente da prestação e a indemnização só tem lugar se a causa da impossibilidade for imputável ao devedor a título de culpa, ainda que apenas presumida. Neste caso, o credor não "mata livremente a galinha" e, por isso, não repugna que deseje os ovos que ela teria proporcionado se viva fosse. Porém, se quiser e puder reaver a sua própria prestação, o seu dano poderá ser menor do que no caso de não receber a prestação do devedor e perder a que ele próprio prestou. Mas isso, não lhe retira direito a ser indemnizado pelo interesse contratual positivo, mas apenas implica que no montante da indemnização seja "descontada" a prestação que prestou e que recuperou. Como alerta Baptista Machado, esta questão é irrelevante em sede de obrigações pecuniárias, ou seja, quando a prestação que o credor pretende reaver é pecuniária e quando a obrigação de indemnizar é também pecuniária. Se, por exemplo, "A" encomenda um projecto de arquitectura a "B" e paga-lhe o preço acordado, mas "B" não desenha o projecto "e por razões deontológicas perde a licença administrativa necessária para exercer arquitectura, o preço pago deve ser considerado na indemnização e não faz sentido falar em restituição da prestação de "A". Se, porém, "A" entregou a "B" um relógio antigo e único em troca do projecto prometido que se tornou impossível, já faz todo o sentido conceder a "A" o direito de reaver o relógio se resolver o contrato por impossibilidade superveniente da prestação". Mas esta recuperação do relógio terá de ser valorada na fixação do montante da indemnização.

Outra razão que sensibiliza é que o incumprimento resolutório é um acto ilícito, um ilícito contratual de alguma dimensão, designadamente superior à mora, nele se incluindo a impossibilidade superveniente da prestação por causa imputável ao devedor. Ora, esta dimensão de acto ilícito reclama que, por princípio, não seja o prevaricador a sair beneficiado em matéria de dever de indemnizar.

No caso em apreço estamos em sede de impossibilidade superveniente da prestação por causa imputável ao devedor e são pecuniárias a prestação do autor e a indemnização a cargo da ré. A opção da ré pela resolução é quase uma mera ficção, pois que não invocou qualquer situação a reprimir ou a reconduzir ao estado que teria se não tivesse havido contrato, a não ser

a restituição da quantia monetária que pagou a título de preço prometido e, ao mesmo tempo, de sinal.

No caso em apreço reconduzir ao interesse contratual negativo o “dano excedente” indemnizável nos termos do regime do sinal é, a qualquer luz, injustificável, excepto por razões meramente conceituais e formais, sendo que o Direito assenta essencialmente em fundamentos de materialidade subjacente a todo o jurídico. Na verdade, a opção do autor pela resolução do contrato é inconsequente e redonda numa opção sem outra alternativa relevante, de onde não se pode retirar que o autor pretenda apenas, ou deva apenas, regressar à situação que teria se não tivesse contratado. Por outro lado, a imputação culposa da superveniente causa da impossibilidade da prestação da ré, configura para a mesma ré um acto ilícito semelhante ao incumprimento contratual culposo, pelo que a ré não deve ser autorizada a prevalecer-se do seu ilícito, ainda que leve.

O autor tem, pois, direito a ser indemnizado pelo interesse contratual positivo, como pretende. Tem direito a receber o valor actual do “parque” prometido vender, uma vez que não se colocam dúvidas que esse valor é consideravelmente superior ao valor do sinal e indemnizável nos termos do art. 436º, nº 4 do CC. Com efeito, a diferença “salta à vista”³². No entanto, não poderá deixar de ver compensada na indemnização o preço que pagou para adquirir o “parque” que não adquiriu.

O autor tem direito a ficar na situação que teria se o contrato tivesse sido cumprido, ou seja, pagar o preço que pagaria e ter o valor que o “parque” tem hoje e que teria adquirido se o contrato tivesse sido cumprido pela ré. Tem direito a receber a diferença ($MOP1.472.900,00 - MOP82.562,00 = MOP1.390.338,00$ - als. f) e o) dos factos provados). O autor não tem apenas direito a ficar na situação que teria se não tivesse celebrado o contrato, sendo-lhe devolvido o preço e as despesas que teve com a contratação, como seria o caso de, podendo optar pelo cumprimento coercivo, tivesse optado pela resolução de eficácia retroactiva.

...

O montante da indemnização deve, pois, ser fixado no valor que se provou ter actualmente o “parque de estacionamento” prometido vender, descontado do preço que o autor teria de pagar para o adquirir”.

³² Professor Manuel Trigo, Uma Uma Mudança de Paradigma: A Indemnização pelo Dano Excedente, em Especial nos Casos de Perda do Sinal ou de Pagamento do Dobro Deste e a Jurisprudência Recente (estudo em homenagem a João Calvão da Silva), Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Macau, Ano XXV, nº 49, 2021, p. 123, citando António Pinto Monteiro.

Sem prejuízo mínimo do respeito devido ao tribunal superior e merecido pelas suas decisões e ressalvando sempre que possa haver uma outra solução melhor de Direito e de Justiça no caso em apreciação, não conseguimos ver razões para, no caso presente, concluir pela não resarcibilidade do interesse contratual positivo.

Assim sendo, é evidente que o aumento de valor de mercado de que o autor ficou privado é consideravelmente superior ao valor do sinal, razão por que deve ser aquele aumento o valor da indemnização (valor do sinal: - HKD1.530.000,00; HKD1.536.000,00; HKD1.620.000,00; HKD1.626.000,00; HKD1.998.000,00 e HKD3.178.500,00; - valor do aumento do preço de mercado: HKD4.546.385,70; HKD4.485.998,65; HKD4.246.385,70; HKD4.185.998,65; HKD4.506.407,40 e HKD4.692.110,35).

Ora, nesta parte, merece destacar os seguintes aspectos:

1) – A “novidade” do arresto consiste no facto de o Tribunal *a quo* recorrer à estimativa dos preços das 8 fracções autónomas do mercado imobiliário (*respostas do quesito 30º a 37º*), avaliada em tempo próximo da discussão da audiência de julgamento, que teve lugar em Dezembro de 2024 (fls. 1746 dos autos), chegou-se à conclusão de que o Autor sofreu de dano calculado na seguinte forma: o preço (estimado) do mercado das fracções autónomas em causa – (menos) os preços fixados nos respectivos contratos-promessa, com esta fórmula se fixa a indemnização do chamado dano excedente sofrido!

2) – Ora, salvo o merecido respeito, não é de acolher este raciocínio, aliás, nos processos semelhantes em que se colocavam as mesmas questões, temos vindo a defender sempre o seguinte (que vale igualmente para o caso em apreço):

a) – A estimativa é apenas **um valor previsível** e tem o valor que tem, mas não pode ser entendido como um valor que corresponde ao dano efectivamente sofrido pelo Autor, já que tais “bens futuros” (preditivados no momento da celebração dos contratos-promessa) nunca entraram no “mercado”

para circulação, tal como se alega e prova por abundantes documentos juntos aos autos. Situação diferente será aquela em que o bem já está construído e está na mão do vendedor, este pode sempre vendê-lo posteriormente. Mas não é esta situação que estamos a apreciar!

b) – Será que o Autor conseguiria vender efectivamente por aqueles “preços” (previsíveis) as fracções autónomas? Não há provas sobre este ponto.

Frise-se ainda aqui, quanto a este ponto, o que o Tribunal recorrido fez foi recorrer às regras publicadas pela DSC e Estatísticas. O Tribunal *a quo* argumentou: “Nestes autos que seguem a forma ordinária de processo comum declarativo e em que é Autor (B), e Ré Sociedade (A), depois de analisada conjunta e criticamente a prova produzida, de acordo com as regras da lógica e da experiência, considerando que não foram juntos documentos com força probatória plena relativamente aos factos controvertidos e considerando a forma mais ou menos clara e pormenorizada dos documentos juntos aos autos e dos depoimentos testemunhais prestados e ainda a forma mais ou menos serena ou afectada, fundamentada ou conclusiva e reveladora de directa razão de ciência ou opinativa dos referidos depoimentos, decide-se responder aos quesitos de matéria de facto constantes da base instrutória pela forma seguinte: (…).”

“27.^º

A área da fracção X prometida vender pela Ré era de 84.3300m²?

Provado que a área da fracção X prometida vender pela Ré era de 78.49m² (**fundamentação: documento de fls. 1001 referido no art. 259 da contestação da ré).**

28.^º

Na primeira quinzena de Setembro de 2018, o metro quadrado no edifício

La XX foi transaccionado, em média, por MOP166.370,00, sendo o valor de MOP165.959,00 verificado na segunda quinzena de Agosto de 2018?

Não provado (fundamentação: ausência de prova, sendo que o documento de fls. 1673, já considerado na fundamentação da resposta ao art. 26º, se reporta a data diferente da aqui quesitada).

(…)

30.º

Caso a Ré tivesse cumprido a promessa de venda da fracção XZ, o seu valor actual seria de aproximadamente MOP13.113.283,40, considerando o valor médio mais recente?

Provado que o valor da fracção XZ seria em Outubro de 2024 de aproximadamente MOP9.646.385,70, considerando o valor de venda médio do referido mês.

31.º

Caso a Ré tivesse cumprido a promessa de venda da fracção X, o seu valor actual seria de aproximadamente MOP13.058.381,30, considerando o valor médio mais recente?

Provado que o valor da fracção X seria em Outubro de 2024 de aproximadamente MOP9.605.998,65, considerando o valor médio do referido mês.

32.º

Caso a Ré tivesse cumprido a promessa de venda da fracção Y, o seu valor actual seria de aproximadamente MOP13.113.283,40, considerando o valor médio mais recente?

Provado que o valor da fracção Y seria em Outubro de 2024 de aproximadamente MOP9.646.385,70, considerando o valor médio do referido mês.

33.^º

Caso a Ré tivesse cumprido a promessa de venda da fracção Z, o seu valor actual seria de aproximadamente MOP13.058.381,30, considerando o valor médio mais recente?

Provado que o valor da fracção Z seria em Outubro de 2024 de aproximadamente MOP9.605.998,65, considerando o valor médio do referido mês.

34.^º

Caso a Ré tivesse cumprido a promessa de venda da fracção YY, o seu valor actual seria de aproximadamente MOP15.179.598,80, considerando o valor médio mais recente?

Provado que o valor da fracção YY seria em Outubro de 2024 de aproximadamente MOP11.166.407,40, considerando o valor médio do referido mês.

35.^º

Caso a Ré tivesse cumprido a promessa de venda da fracção YZ, o seu valor actual seria de aproximadamente MOP20.781.276,70, considerando o valor médio mais recente?

Provado que o valor da fracção YZ seria em Outubro de 2024 de aproximadamente MOP15.287.110,35, considerando o valor médio do referido mês.

36.^º

Caso a Ré tivesse cumprido a promessa de venda da fracção XY, o seu valor actual seria de aproximadamente MOP14.114.830,80, considerando o valor médio mais recente?

Provado que o valor da fracção XY seria em Outubro de 2024 de aproximadamente MOP10.383.143,40, considerando o valor médio do referido mês.

37.^º

Caso a Ré tivesse cumprido a promessa de venda da fracção XX, o seu valor actual seria de aproximadamente MOP14.114.830,80, considerando o valor médio mais recente?

Provado que o valor da fracção XX seria em Outubro de 2024 de aproximadamente MOP10.383.143,40, considerando o valor médio do referido mês.

Fundamentação das respostas aos quesitos 30º a 37º: multiplicação da área das fracções referida nas alíneas UUU) a AAAA) dos factos provados e na resposta ao quesito 27º pelo valor considerado provado na resposta ao quesito 26º).

(...)”.

Em rigor, a fundamentação da decisão sobre a matéria de facto é um pouco deficiente, por falta da indicação de elementos para demonstrar o raciocínio cognostivo do julgador.

Ou seja, nem se quer foi feita alguma avaliação por instituições idóneas ou por bancos sobre os preços dos imóveis naquela zona da cidade, ou seja, concretamente sobre as fracções autónomas dos edifícios em causa. Nestes termos, se fossem provas periciais (*sujeitas à livre apreciação do julgador nos termos fixados pelos artigos 382º e 383º do CCM*), teriam ainda mais valor do que a “prova” produzidas perante o Tribunal recorrido. Ou, outras provas mais possíveis e credíveis é recorrer aos preços de transacções registados na DSF, mas igualmente não foi lançada mão deste mecanismo. Eis a chamada apreciação crítica das provas. Se vingasse a tese do Autor neste ponto, quase se poderia afirmar que ele ficasse dispensado de produzir provas, pois quase seria automática a indemnização por danos excedentes, mas não é esta filosofia que presidiu à legislação reguladora desta matéria. Tal como se refere num acórdão

do TUI, uma coisa é o preço do mercado, outro é o dano efectivamente sofrido pelas partes (cfr. proc. nº 58/2019). Entendemos que os preços das fracções autónomas dos edifícios ao lado não podem directamente ser usados como preços de venda das fracções do edifício em causa, muito menos os prejuízos sofridos pelo Autor, já que os preços do mercado são condicionados por um conjunto de factores (*ex. localização, andar mais alto ou mais baixo, vistas panorâmicas, momento de colocar no mercado para venda ...etc*), até, o preço das fracções autónomas do mesmo andar pode variar-se em função de vários factores.

c) – Um outro facto mais importante que não foi considerado pelo Tribunal a quo é o seguinte: o preço total para adquirir tais 8 fracções é HK\$3,8145,000.00 conforme o estipulado pelas partes, mas o Autor pagou apenas HK\$14,934,000.00 (*conforme o que consta dos contratos-promessa de compra e venda juntos aos autos*). E os preços do mercado aumentaram e baixaram conforme o que consta das respostas do quesito 18º dos Factos Assentes – o valor global das 7 fracções autónomas era HK\$94,912,875.00 (apresentado com a PI em 05/11/2018 e esse valor passou a ser HK\$62,691,269.80 – valor avaliado em Janeiro de 2024 (Estes valores foram estimados pelo Tribunal Recorrido, para nós, a situação é apreciada à luz do critério fixado pelo artigo 437º do CPC).

É de ver que tais valores estimados variaram-se. Nesta óptica, não se tratando duma prova com valor legal fixo, não se pode fixar a respectiva indemnização na suposição de que o Autor pagou a totalidade dos preços das 6 fracções autónomas (custos) e assim com a resolução dos contratos passariam a poder adquirir tais “lucros”! Neste ponto, a matéria alegada pelo Autor consta do artigo 74º a 101º da PI em que foram feitos apenas os cálculos respectivos.

d) - Mais, não há provas de que o Autor já preparou todas as quantias

suficientes para pagar o remanescente dos preços. No caso de se recorrerem aos empréstimos bancários, teriam de suportar custos: juros, despesas administrativas...etc.

e) - Por isso, não se deve aceitar as estimativas como danos efectivos sofridos pelo Autor. A avaliação feita neste ponto têm o seu valor que têm, mas há-de ponderar outras circunstâncias concretas rodeadas do caso concreto, nomeadamente no momento em que rebentou o caso de “(C)” (“XX 事件”) (não se sabia se os edifícios iriam ser construídos ou não a tempo e no caso negativo quem será responsável?) as pessoas ainda estavam dispostas para adquirir tais fracções autónomas pelos preços do mercado? Não é supérfluo frisar que em 2015 foi declarada a caducidade da concessão do terreno em causa, e em 2018 foi proposta a respectiva acção, e, durante tal prazo, existiam ambiguidade e confusões em vários aspectos: não se sabia como é que seria resolvida a situação que tocava à posição de vários primitentes-compradores; o caso de “(C)” (“XX 事件”) já se tornou um “caso de impacto social”; perguntar-se, as pessoas ainda estavam dispostas a adquirir fracções autónomas, cuja “existência física” estava envolvida de dúvidas? Estes factos são factos do conhecimento público e como tal podem ser objecto de reflexões por parte do Tribunal ao abrigo do disposto no artigo 434º do CPC.

*

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

A propósito deste ponto, escreveu-se:

“De harmonia com a lei substantiva, sempre que não puder ser averiguado o valor exacto dos danos, o tribunal julgará equitativamente dentro dos limites que

tiver por provados (art.^º 566.^º, n.^º 3, do Código Civil). Considerada a possibilidade processual de uma condenação ilíquida, coloca-se o problema da articulação de uma e outra norma (art^º 609.^º, n.^º 2, do CPC). A articulação deve ser feita do modo seguinte: se ainda for possível fixar no incidente de liquidação a quantidade da condenação, aplica-se a norma processual da condenação genérica; no caso inverso, o dano será equitativamente julgado⁵. **Equidade** – como justiça do caso concreto – que, porém, sob pena de um julgamento puramente arbitrário ou atrabiliário, não prescinde de um suporte de facto, por mínimo ou reduzido que seja⁶, nem serve para alijar por inteiro, o não cumprimento, seja pelo credor da obrigação de indemnização quantitativamente indeterminada do ónus da prova do valor do dano a que está indiscutivelmente adstrito, seja pelo devedor de igual ónus que o vulnera no tocante a qualquer facto extintivo daquela mesma obrigação (art.^º 342.^º, n.^ºs 1 e 2, e 346.^º, n.^º 1, *in fine*, do Código Civil, e 414.^º do CPC).³³

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

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

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

Entre as partes e na falta de disposição especial, a resolução é equiparada,

³³ *Ac do STJ, Proc. 3292/20.5TBLRA/C1.S1., de 11/02/2025.*

quanto aos seus efeitos, à nulidade do negócio jurídico, nos termos do art.º 433º do Código Civil. Por isso tem efeito retroactivo, salvo se a retroactividade contrariar a vontade das partes.

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

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

Em caso de resolução contratual, a posição clássica e largamente dominante, é a de que a tutela se resume ao interesse contratual negativo, ou seja, ao prejuízo que o credor não teria se o contrato não tivesse sido celebrado [16]. Tal entendimento tem sido seguido maioritariamente na jurisprudência. [17]

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

Por isso e conclui no citado acórdão de 24.1.2012 que, "por regra, a indemnização fundada no não cumprimento definitivo, que se cumula com a resolução, respeita apenas ao chamado interesse contratual negativo ou de confiança, visando colocar o credor

prejudicado na situação em que estaria se não tivesse sido celebrado o contrato, e não naquela em que se acharia se o contrato tivesse sido cumprido".

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

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

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

(Sinal)

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

2. Se quem constitui o sinal deixar de cumprir a obrigação por causa que lhe seja imputável, tem o outro contraente o direito de fazer sua a coisa entregue; se o não cumprimento do contrato for devido a este último, tem aquele o direito de exigir o dobro do que houver prestado.

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

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

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

Depois, o artigo 801º do CCM manda:

(Redução equitativa da pena)

1. A pedido do devedor, a pena convencional pode ser reduzida pelo tribunal, de acordo com a equidade, quando for manifestamente excessiva, ainda que por causa superveniente; é nula qualquer estipulação em contrário.

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

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

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

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

De qualquer maneira, há mesmo aí quem sustente que, para além dessa indemnização pelo *não cumprimento*, possa haver uma ou mais indemnizações fundadas noutras causas, como,

por exemplo, nos casos de terem sido feitas *benfeitorias* na coisa (Ana Prata, *Código ... cit.*, pág. 568).

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

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

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

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

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

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

Mas, se fizermos a conjugação dos artigos 436º, 801º (e o ambiente da sua sistematização) e 820º, nº 2, (neste caso, para o contrato-promessa) talvez seja possível, afinal de contas, considerar que a remissão apenas faça sentido nos casos em que as partes contratantes tenham estipulado, por penitência, uma indemnização com carácter de pena no contrato para a hipótese de não cumprimento por arrependimento. A jurisprudência dirá o que for de justiça sobre o assunto. (*Cfr. Código Civil de Macau, Anotado e Comentado, João Gil de Oliveira e José Cândido de Pinho, CFJJ, 2020, Vol. VI, pág. 506 e 507*).

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

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

(Indemnização pelo atraso na restituição da coisa)

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

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

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

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

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

II – Em relação à indemnização pelos prejuízos excedentes, uma vez

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

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

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

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

No que respeita aos critérios da valoração probatória, nunca é demais sublinhar que se trata de um raciocínio problemático, argumentativamente fundado no húmus da razão prática, a desenvolver mediante análise crítica dos

dados de facto veiculados pela actividade instrutória, em regra, por via de inferências indutivas ou analógicas pautadas pelas regras da experiência colhidas da normalidade social, que não pelo mero convencimento íntimo do julgador, não podendo a intuição deixar de passar pelo crivo de uma razoabilidade persuasiva e susceptível de objectivação, o que não exclui, de todo, a interferência de factores de índole intuitiva, compreensíveis ainda que porventura inexprimíveis. Ponto é que a motivação se norteie pelo *princípio da completude racional*, de forma a esconjurar o arbítrio³⁴.

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

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

*

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

³⁴ Sobre o princípio da completude da motivação da decisão judicial ditado, pela necessidade da justificação cabal das razões em que se funda, com função legitimadora do poder judicial, vide acórdão do STJ, de 17-01-2012, relatado pelo Exm.^o Juiz Cons. Gabriel Catarino, no processo n.^o 1876/06.3TBGDM.P1 .S1, disponível na Internet – <http://www.dgsi.pt/jstj>

seguinte entendimento:

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

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

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

4. 就賠償金額方面：

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

由此可見，原審法院不以衡平原則對賠償金額作出縮減是正確的，應予以維持。”

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

Assim, aplicando-se os dados concretos ao raciocínio acima exposto, o resultado poderá ser (valor pago vezes a taxa de juros bancaria (por média) vezes o tempo durado):

(1) – HK\$14,934,000.00 (valor efectivamente pago) X 3.5% X 8 (anos)
= HK\$4,181,520.00;

(2) - Ou alternativamente, uma outra leitura possível: utilizando o raciocínio do Tribunal *a quo*, admitindo-se que o preço dos 8 imóveis em causa do mercado passaria ser HK\$85,724,573.00, mas o Autor só pagou HK\$14,934,000.00, o que corresponde a 1/5 das quantias totais, nesta lógica e

nesta razão, o Autor só teria direito a receber 1/5 do preços fixado à luz do preço do mercado, conforme o cálculo feito pelo Tribunal *a quo*, ou seja, $(\text{HK\$}85,724,573.00 - \text{HK\$}14,934,000.00)/5 = \text{HK\$}14,158,114.60$. Nestes termos, o Autor nunca pode receber o valor arbitrado pelo Tribunal recorrido neste ponto, sob pena de se violar flagrantemente o sentido da justiça do caso concreto, para além de se dar a ideia de que se estimule a “*especulação imobiliária*”! O que viola o princípio da boa fé em matéria de cumprimento de obrigações contratuais.

Cabe sublinhar-se aqui, que o acima exposto não significa que o valor indemnizatório não pode ir além do valor do sinal entregue, pode, tudo depende das provas concretamente produzidas pelas partes, sobre quem recai o ónus de prova.

Nesta lógica, as soluções acima indicadas não ultrapassam o valor de sinal em singelo, portanto no valor de HK\$14,934,000.00, por isso não há danos excedentes, porque a restituição do sinal em dobro já cobriu a indemnização do dano sofrido pelo Autor. O mesmo raciocínio é seguido na aplicação da norma do artigo 1027º do CCM que disciplina a matéria de locação imóvel nos termos acima citados.

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

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

7) - Pelo que, tal como se refere anteriormente, o preço do mercado não deve ser aceite tal e qual indicado pelo Autor, já que uma coisa é provar que um bem podia ter um determinado valor no mercado, outra é provar que o seu dono conseguisse vender tal bem por um preço desejado, tal como se refere no acórdão do TUI datado de 19/06/2019 (Proc. nº 58/2019), razão pela qual não é de aceitar a solução ditada pelo Tribunal recorrido, sob pena de se ofender a justiça do caso concreto.

8) - Quantos aos juros moratórios, caindo a questão da indemnização por danos excedentes, não se justifica apreciar a questão do momento a partir do qual se inicia calcular os juros em causa, mantendo-se neste ponto, na parte aplicável, a argumentação tecida pelo Tribunal *a quo* com adaptações,

nomeadamente no que se refere ao início de pagamento de juros a partir da citação.

Fica prejudicado o conhecimento das demais questões.

*

9) - Pelo exposto, este TSI passa a decidir nos seguintes termos:

Condenar a Ré à restituir aos Autores a quantia de HK\$29,868,000.00 (14,934,000.00 X 2), a título de restituição do sinal em dobro, acrescida de juros moratórios calculados, desde a citação até efectivo e integral pagamento.

Quanto ao pedido de dano excedente, uma vez que este não ficou devidamente demonstrado e comprovado, é de o julgar improcedente.

Quanto ao demais, mantém-se o decidido pelo Tribunal *a quo*.

*

Síntese conclusiva:

I - A qualificação jurídica que as partes fazem dos factos a que cabe aplicar o Direito não vincula o tribunal (art. 567º do CPC), qualificação esta que determina o regime jurídico aplicável à relação contratual. No caso dos autos está em causa a aplicabilidade ou a inaplicabilidade da presunção legal de que é sinal toda a quantia entregue pelo promitente comprador ao promitente vendedor em cumprimento do contrato-promessa de compra e venda (art. 435º do CCM).

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

III - A prestação característica do contrato-promessa é a celebração de

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

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

V - No caso do contrato-promessa de compra e venda, como ocorre na situação *sub judice*, a parte que se quiser prevalecer da existência de sinal beneficia da presunção legal inserta no art. 441º do CCM que diz que se presume “que tem carácter de sinal toda a quantia entregue pelo promitente-comprador ao promitente-vendedor, ainda que a título de antecipação ou princípio de pagamento do preço”. Ora, quem tem a seu favor uma presunção legal, está dispensado de provar o facto a que ela conduz, sendo a parte contrária que tem de provar o facto contrário ao facto presumido (art. 343º, nºs 1 e 2 do CCM).

VI - O artigo 801º-1 do CCM manda que “a pedido do devedor, a pena convencional pode ser reduzida pelo tribunal, de acordo com a equidade, quando for manifestamente excessiva, ainda que por causa

superveniente...”, normativo este que rege directamente a cláusula penal, a pena convencionada pelas partes para sancionar o incumprimento. É aplicável ao sinal com as necessárias adaptações, sendo que o sinal, mesmo sendo confirmatório, também funciona, ainda que supletivamente, como pena aplicável ao incumprimento.

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

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

IX - É de julgar improcedente a pretensão de indemnização superior ao valor do sinal relativamente às fracções indicadas nos autos, pois que pressupõe que o dano efectivo seja *consideravelmente superior* ao valor do sinal prestado (art. 436º, nº 3 do CC), o que não está provado, mesmo que seja admissível que as fracções que o autor venha a receber não tenham exactamente o valor que teriam, é necessária a demonstração de uma diferença consideravelmente superior ao valor do sinal prestado, o que não está demonstrado.

*

Tudo visto e analisado, resta decidir.

* * *

V – DECISÃO

Em face de todo o que fica exposto e justificado, os juízes do Tribunal de 2^a Instância acordam em conceder provimento parcial ao recurso, passando a sentenciar da seguinte forma:

1) - Condenar a Ré a restituir ao Autor a quantia HK\$14,934,000.00 X 2, a título de restituição do sinal em dobro, acrescida de juros calculados desde a citação até efectivo e integral pagamento.

*

2) – Julga-se improcedente o pedido de indemnização pelos danos excedentes formulados pelo Autor.

*

3) - Quanto ao demais, mantém-se o decidido na sentença recorrida.

*

Custas pelas Partes na proporção de decaimento.

*

Registe e Notifique.

*

RAEM, 18 de Dezembro de 2025.

(Relator)

Fong Man Chong

(Primeiro Juiz-Adjunto)

Choi Mou Pan

(Segunda Juiz-Adjunta)

Tam Hio Wa