

# **Processo n.º 821/2025**

*(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 declaratário colocado na posição do real declaratário (art. 228º do CCM).

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

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

VI - O artigo 801º-1 do CCM manda que “a pedido do devedor, a pena convencional pode ser reduzida pelo tribunal, de acordo com a equidade,

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

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

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

O Relator,

---

Fong Man Chong

## **Processo nº 821/2025**

*(Autos de recurso em matéria cível)*

Data : 18 de Dezembro de 2025

Recorrente : Recurso Interlocutório e Recurso Final  
- **Sociedade de Importação e Exportação (A), Limitada**  
((A)洋行有限公司)

Recorridos : - (B)  
- (C)

\*

**Acordam os Juízes do Tribunal de Segunda Instância**  
**da RAEM:**

### **I - RELATÓRIO**

#### **A – Recurso interlocutório:**

**Sociedade de Importação e Exportação (A), Limitada ((A)洋行有限公司)**, Recorrente, devidamente identificada nos autos, discordando do despacho proferido pelo Tribunal de primeira instância, datado de 25/05/2023 (fls.1085 a 1091), veio, em 12/06/2023, recorrer para este TSI com os fundamentos constantes de fls. 1118 a 1139, tendo formulado as seguintes conclusões:

1) Constitui objecto do presente recurso jurisdicional o despacho saneador, que nos termos e ao abrigo da alínea b), do nº 1, do artigo 429º do CPC, julgou improcedente a excepção

peremptória através da qual a Ré se defende afirmando que a falta de cumprimento da obrigação não procede de culpa sua, mas da actuação da Administração;

2) O conhecimento do mérito da causa no despacho saneador, com fundamento em excepções peremptórias, pode acontecer nas seguintes situações: (i) encontrarem-se já provados todos os factos em que se funda uma excepção peremptória, com força probatória plena, por confissão, admissão ou documento; (ii) serem inconcludentes os factos em que se funda a excepção peremptória (inconcluência da excepção peremptória) ou encontrarem-se já provados, com força probatória plena, factos contrários àqueles;

3) Pela fundamentação do despacho recorrido constata-se que a situação apreciada foi subsumida na hipótese de *inconcluência da excepção peremptória*;

4) A fundamentação da dnota decisão recorrida é suficiente de per se para demonstrar que, salvo o devido respeito, que é muito, o doto Tribunal *a quo* confunde a relevância da teoria que nega a eficácia externa das obrigações com a ilisão da presunção de culpa prevista no artigo 788.º/1 do CC que a lei faz recair sobre a Recorrente;

5) Houve vários compradores do "X" que em 2019 instauraram acções contra a RAEM pedindo a sua condenação em indemnizações pela impossibilidade de cumprimento deste tipo de contratos e a sua pretensão foi julgada improcedente em sede de despacho saneador com base nestes argumentos (vg. Acórdãos desse Venerando TSI nº s. 1143/2019, 1147/2019 e 1149/2019, todos de 26/03/2020, atinentes a Autos de Recurso de Decisões em matéria Administrativa, Fiscal e Aduaneira - emergentes dos autos de acção para efectivação de responsabilidade extracontratual com os números, respectivamente, 331/19-RA, 339/19-RA e 384/19-RA, todos do Tribunal Administrativo).

6) Todavia, não se pode "transplantar" esses argumentos para a situação em discussão nos autos, a qual é clara e substancialmente diferente;

7) Com efeito, o que se discute nos autos não é se os Recorridos detêm algum direito sobre a RAEM na eventualidade de esta ter culpa no incumprimento do contrato de concessão, mas se a impossibilidade definitiva de cumprimento do contrato em discussão nos autos atribuída pelos Recorridos à Recorrente foi causada por facto que não lhe é imputável, sendo que esta última hipótese se verifica quando o incumprimento derive de facto de terceiro ou se trate de caso fortuito ou de força maior;

8) E é pacífico que os direitos de crédito podem ser prejudicados por facto de terceiro, o que assume relevância em termos de permitir ao devedor poder alegar e provar que a falta de cumprimento não procede de culpa sua;

9) E para este efeito, no caso dos autos, evidentemente que a RAEM é terceiro, mas a sua actuação pode ter dificultado ou impossibilitado, tal como se sustenta no caso aqui em apreço, o cumprimento da obrigação por parte da Ré;

10) Ora, sobre tal matéria nada tem a dizer a teoria que nega o efeito externo das obrigações e ao aplicar tal teoria, numa situação em que a mesma não é cabível, considerando inconcludentes os factos que fundam a excepção peremptória alegada, ficou o despacho recorrido a padecer de erro de julgamento;

11) Ressalvada diversa opinião, a perspectiva da douta decisão recorrida está, portanto desfocada em relação ao *thema decidendum*;

12) O que se discute é a eficácia dos factos praticados pela RAEM, enquanto factos jurídicos *stricto sensu* e não enquanto negócios jurídicos;

13) E mesmo que se, por hipótese remota, se pudesse entender que tal teoria é aplicável ao caso dos autos, o Tribunal recorrido não poderia tomar a decisão que tomou;

14) Tal teoria, como se realça no despacho recorrido, admite excepções na sua aplicação e o despacho recorrido não demonstra de forma cabal que as mesmas se não verificam, ficando-se por meras afirmações conclusivas;

15) O estado do processo não permitia apreciar tais factos, dado os mesmos carecerem de mais provas, o que impunha que o Tribunal procedesse à selecção de toda a matéria de facto relevante integrante da causa de pedir e das excepções, com vista a permitir um julgamento seguro das questões em causa;

16) Sem o estabelecimento dos factos pertinentes e apenas com afirmações conclusivas não se pode garantir a existência de "uma muito razoável margem de segurança quanto à solução a proferir", tal como se exige;

17) Por outro lado, o Tribunal recorrido não poderia aplicar a referida teoria, sem primeiro ter apurado se o contrato em discussão é mesmo um típico contrato-promessa, como defendem os Recorridos, ou não o é, como o defende a Recorrente;

18) No entanto, não o fez, pelo que falece desde logo a douta decisão recorrida por

assentar em pressupostos que ainda se não se verificam;

19) Ainda, um dos pressupostos da aplicação do artigo 429.º, n.º 1, alínea b), do CPC é o de não existirem *outras soluções plausíveis* a carecer de instrução;

20) Ora, como refere Viriato Lima (CPCM Anotado), se a questão de direito admite, na doutrina e na jurisprudência, mais do que uma solução, então o juiz deve fazer constar da selecção da matéria de facto, os factos necessários à opção por qualquer das teses em confronto. E isto mesmo que o juiz tenha feito já mentalmente a opção por uma delas;

21) Por um lado, porque o juiz que elaborará a sentença pode não ser aquele que produziu a selecção da matéria de facto (é precisamente o que sucede no caso vertente);

22) Por outro lado, mesmo que o juiz seja o mesmo, não pode limitar o direito ao recurso da parte, pelo que deve incluir os factos bastantes para permitir ao tribunal superior optar por uma das correntes;

23) Por último, o juiz pode mudar de opinião e vir a adoptar um entendimento diverso sobre determinada questão, desde que não haja decisão transitada sobre a mesma;

24) Bem se vê, pois, que um dos pressupostos da aplicação do artigo 429.º/1-b), do CPC é o de não existirem *outras soluções plausíveis* a carecer de indagação *rectius* instrução;

25) Ora, existem, pelo menos, três diferentes soluções de direito plausíveis:

26) Hipótese 1: Se existir impossibilidade do cumprimento da obrigação e a mesma for imputável à Ré, esta responde por incumprimento culposo, nos termos do artigo 790º do Código Civil;

27) Hipótese 2: Se essa impossibilidade não for imputável à Ré, esta apenas responde nos termos prescritos para o enriquecimento sem causa, conforme o estipula o artigo 784º/1 do mesmo Código;

28) E há ainda uma outra solução de direito possível, a qual, aliás, já foi adoptada na dota sentença (ainda não transitada em julgado) proferida no âmbito do Proc. nº CV1-21-0009-CAO: uma decisão do litígio com base na equidade, nos termos conjugados dos artigos 436º/5 e 801º do CC, conforme requerido pela Ré a título subsidiário (cfr. artigos 168 a 179 da Contestação).

29) Ora, para que seja possível ser proferida pelo Tribunal uma decisão com base na equidade, é necessário apurar-se se a conduta da Ré é censurável ou não e, se sim, em que medida.

30) Para tanto, é fundamental apurar-se a factualidade excepcionada pela Ré, sob pena de ser proferida uma sentença injusta simplesmente porque na sua elaboração o julgador não teve acesso a todos os factos pertinentes e necessários para uma boa decisão.

31) Assim, se os factos que constituem a defesa por exceção não forem incluídos na selecção da matéria de facto, não poderão ser discutidos e apreciados pelo Distinto Tribunal, não poderá a Ré provar a sua defesa e não se poderá aferir das diferentes soluções de direito possíveis.

32) Pelo expedito, e salvo o merecido respeito, não se deve entender que estavam reunidos os pressupostos necessários ao conhecimento do mérito da acção na fase do saneador, face ao estado em que se encontram os autos.

33) Deveria, assim, o Mmo. Juiz *a quo* aplicar o artigo 430.º, n.º 1, do CPC, em vez de aplicar o artigo 429.º, n.º 1, alínea b), do mesmo Código;

34) Finalmente, baseando-se a decisão recorrida na solução de uma questão de direito controvertida, haveria que ponderar o risco de o ganho em economia processual que a decisão antecipada representava, vir a ser anulado e excedido pela perda resultante de eventual revogação da decisão em recurso;

35) As vantagens com a apreciação de tal exceção, desde logo no saneador, revelavam-se claramente diminutas face às graves desvantagens decorrentes de uma decisão de provimento de um recurso cuja interposição seria mais do que expectável;

36) O Tribunal recorrido, com a decisão tomada, revela claramente não ter feito tal ponderação;

37) Pelo que, o duto despacho recorrido viola as normas dos artigos 1º, 5º, 429º, nº 1, al. b), 430.º, nº 1, 562º, nºs. 2 e 3, e 571º, nº 1, als. b) e d), todos do CPC, bem como as dos artigos 343º, 400.º/2, 435º/6, 784º, 788º e 801º, estes, 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, sendo, em consequência, anulada a dota decisão recorrida com as demais consequências legais, assim se fazendo, serenamente, Justiça.

\*

**(B) e (C), Recorridos, com os sinais identificativos nos autos, ofereceu a resposta constante de fls. 1154 a 1161, tendo formulado as seguintes conclusões:**

1. 被告就原審法院在清理批示中審理了履行不能對被告的不可歸責(應歸責於澳門特別行政區)之抗辯部分，提出上訴，指稱清理批示無效，以及錯誤解釋和適用法律。

**(i) 就清理批示無效方面**

2. 事實上，我們只須簡單閱讀被上訴批示便可以看出，原審法院已經詳細說明其裁定被告抗辯理由不成立的事實依據和法律依據，當中沒有被告所稱的未作詳細說明，尤其是事實依據。

3. 正如被上訴批示在以下部分所指：「即使被告陳述的事實全部獲得證實(在答辯狀抗辯A部分的事實，在此視為完全轉錄)，……」。

4. 因此，原審法院實在無必要再羅列一次案中的事實理由，才作出抗辯理由不成立的決定。

5. 另一方面，原審法院所審理的、正正是應該審理(因對應著被告提出的抗辯)的問題。被告不能夠將法院是否應該在清理批示中審理抗辯事宜，與遺漏審理或過度審理的情況，混為一談。

6. 所以，被上訴的批示沒有違反《民事訴訟法典》第562條第2款及第3項、以及第571條第1款b項及d項之規定。

**(ii) 就錯誤解釋及適用《民事訴訟法典》第429條第1款b項規定方面**

7. 被告首先提出涉案合同無法履行的根本原因是基於特區的各種行為所致，因此，按照債權可受第三人侵害的理論，原審法院應該將合同不能履行不可對被告作出歸責的抗辯理由，放到庭審階段中審理，而非在清理階段中先行決定。

8. 但是，根據債法傳統理論，債權具有相對性，僅在債權人與債務人之間產生效力，因此，與絕對權不同，債權不能夠成為侵權行為的客體。

9. 即使不認同有關講法，而採納新的理論，認為債權可以成為侵權行為的客體，但在本案中，被告提出的抗辯理由，依然明顯不能成立，原審法院根本無需再多費時間在庭審中討論。

10. 因為被告根本無法證明特區是故意作出相關行為，令到被告不能履行涉案合同，從而損害了原告或被告的利益。同樣地，亦未見特區有作出任何濫用權利的行為。

11. 另一方面，在對涉案土地的利用過程中，特區已經明確指出，責任是歸咎於被

告。對此，被告亦自願繳交了罰款，而且，亦聲明放棄向特區提出賠償。由此可見，被告一早已經放棄了對特區提出歸責的可能。

12. 被告在上訴中再糾結於對特區的歸責，論證涉案合同不能履行非因其過錯造成，實屬無用之舉。

13. 其次，被告又提出原審法院在沒有任何討論的情況下，便將涉案合同直接定性為預約買賣合同，並在清理批示中作出抗辯理由不成立之決定，有欠妥當。

14. 然而，原告認為，涉案合同之定性，屬於純粹的法律問題。對於一項法律問題，根本無需要且不允許進行證據調查。

15. 而且，在本案中，原審法院依據卷宗的文件，尤其是原告與被告之間簽署的合同，按其內容，足以斷定是一份預約買賣合同。所以，原審法院的做法，並無不妥。

16. 被告其後再次強調第三人侵害債權的可能，指在清理批示中作出抗辯理由不成立之決定，實屬過早。

17. 但是，第三人侵害債權是一種獨特、例外的情況，在本案中，被告除了無法證明特區是故意作出有關行為，或存在權利濫用外，即使被告所辯稱的事實能夠得以證明(如原審法院所言)，其抗辯理由也不會成立。

18. 所以，基於訴訟經濟原則的考慮，以及本案的訴訟程序中已無需更多的證據就可以審理有關抗辯的情況下，原審法院的做法，完全符合《民事訴訟法典》第429條第1款b項之規定。

19. 被告最後還提出應該將有爭議的事實(即合同不履行不應歸責於被告，而應歸責於特區)留在庭審中解決，而非在清理批示中審理。

20. 關於這一點，原告認為，被告不應該透過上訴方式解決，而應以《民事訴訟法典》第430條第2款規定的聲明異議解決。

21. 此外，被告提出所謂過錯不能或第三人導致合同不履行的問題，終究都是指責過錯一方是特區所造成。

22. 對此，我們只能再一次強調，被告除無法證明特區是故意作出有關行為，或存在權利濫用外，即使被告所辯稱的事實能夠得以證明(如原審法院所言)，其抗辯理由也永遠不會成立。

23. 至於所謂按衡平原則減少價金方面，被告所提出的核心理由，其實是原告有機會獲得第8/2019號法律所指的置換房。對於過錯考慮方面，被告只是簡單帶過，指過錯在於特區。

24. 一如前述，特區和被告之間，與被告和原告之間，屬於不同的法律關係，縱使特區有過錯(純為假設上的說理，並不代表原告認同特區存在過錯)，也只是對被告而言，絕對不會述及被告和原告之間的合同關係。

25. 所以，對於是否按衡平原則減少價金請求的部分，法院是無需要考慮特區與被告之間的批地合同及其履約過程中的種種事實。

26. 也就是說，指稱特區是過錯方的事實，不具有法律適用上的重要性。因此，篩選一些無用的事實，放在事實列表當中，反而是違反了《民事訴訟法典》第430條的規定。

27. 總而言之，在清理階段中，不預先審理明顯不成立的抗辯理由，反而會增加庭審調查證據之難度，徒添混亂，浪費時間。

28. 因此，原審法院依據《民事訴訟法典》第429條第1款b項規定，對抗辯先作審理，並沒有被告所指稱的錯誤解釋和適用。

綜上所述，敬請法官閣下裁定被告的上訴理由不成立，維持被上訴之批示。

\*

## **B – Recurso da decisão final:**

**Sociedade de Importação e Exportação (A), Limitada ((A)洋行有限公司)**, 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. 1413 a 1427, tendo formulado as seguintes conclusões:

1. Constitui objecto do presente Recurso a, aliás, dota sentença do Tribunal Judicial de Base, que julgou parcialmente procedente a presente ação e condenou a Recorrente no pagamento de uma indemnização ao Recorrido, no montante global de HKD10.222.476,05.

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

3. A respeito da letra do contrato, refira-se que as partes podem usar terminologia jurídica e fazer qualificações, mas esse aspecto não é vinculativo para o intérprete-aplicador.

4. Relativamente à redacção do contrato em apreço, logo na sua cláusula 5ª, as partes acordaram numa redacção que excluiu propositadamente a utilização da expressão “訂” referente

ao conceito de "sinal" (com o sentido de penalização), em prol da expressão "訂金", correspondente ao conceito de "depósito" (que não tem sentido penalizador).

5. Deste modo, as partes estão a manifestar a sua vontade em afastar a qualificação de sinal aos pagamentos efectuados por conta do contrato em causa.

6. A cláusula 22<sup>a</sup> não indica que as partes celebraram uma promessa de compra e venda em vez de uma compra e venda de um bem futuro ou um contrato de reserva.

7. Em contrário do que se considerou na dota sentença recorrida, a previsão da cláusula 9<sup>a</sup> de um consentimento para a cessão também não permite reconduzir o contrato base a um contrato-promessa.

8. É esta a solução preconizada no artigo 418º do CC pela simples razão de que em contratos com prestações recíprocas, como é o caso, onde a Recorrente tem o dever de entregar o imóvel objecto do contrato e o adquirente tem o dever de pagar um preço.

9. Quanto à circunstância de poder eventualmente inferir-se de alguns dos segmentos do clausulado a necessidade de celebração de um segundo contrato, esta é, nos termos do artigo 866º do Código Civil (CC), uma formalidade absolutamente essencial, quer para o contrato-promessa, quer para o contrato de reserva, quer para o contrato de compra e venda imediata de um bem futuro.

10. Por seu turno, as suas cláusulas 10<sup>a</sup> a 12<sup>a</sup> são previsões que raramente ou nunca são reguladas no contrato-promessa, mas sim no contrato de compra e venda.

11. Também os textos preliminares e circundantes constantes dos autos conectados com o contrato em questão, designadamente, a Certidão Predial, a Declaração de Imposto do Selo e, sobretudo, o facto de os recibos de pagamento serem identificados como se tratando da liquidação de um preço e o facto de o contrato conter uma planta da fracção adquirida em anexo.

12. Relativamente ao elemento histórico subjacente ao contrato em causa, há a destacar que o contrato foi celebrado antes da publicação da Lei nº 7/2013, que 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.

13. 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".*

14. Relativamente ao elemento teleológico, o fim do negócio tido em mente pelas partes é o seguinte: para a parte compradora, um imóvel a ser construído fica reservado contra o pagamento de uma certa quantia, por inteiro ou dividida em prestações; para a parte vendedora é receber do adquirente um determinado preço pela fracção autónoma que vai construir e lhe vai entregar.

15. Se o beneficiário desistir perde essa quantia a favor da outra parte; quando não, o contrato mantém-se. Em contrapartida, o vendedor deixa de poder dispor da fracção autónoma não podendo celebrar nenhum outro contrato com terceiros que tenha por objecto essa fracção autónoma.

16. Assim, pela interpretação do clausulado, pelos textos conectados com o contrato, pelo elemento histórico e pelo elemento teleológico, afigura-se que o contrato em discussão não é um típico contrato-promessa mas um contrato de reserva ou um contrato de compra e venda imediata de um bem futuro, tal como defende Menezes Cordeiro no duto Parecer Jurídico ora junto.

17. 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 enquanto pagamentos de uma parte do preço da fracção a construir que foi vendida, configura um cumprimento antecipado do contrato prometido tendo em vista a satisfação de obrigação futura, previsto no artigo 434º do Código Civil, como o comprovam os recibos de pagamento constantes dos autos.

18. Relativamente à indemnização a arbitrar, ressalvado diverso entendimento, a indemnização a cargo da Recorrente e a favor do Recorrido deve ser calculada com base nas regras do instituto do enriquecimento sem causa, nos termos dos artigos 467º e 473º/1 do CC.

19. Ficou estabelecido que a Recorrente recebeu do Recorrido o montante global de HKD5.108.000,00 por conta do contrato aqui em discussão.

20. E que a Recorrente liquidou o empréstimo contraído pelo Recorrido junto do Banco ICBC, para aquisição da fracção autónoma em causa, até ao montante de HKD2.302.000,00, tendo o Recorrido reduzido o seu pedido em conformidade.

21. Consequentemente, a parte que falta restituir da quantia que a Recorrente recebeu é HKD2.806.000,00 (5.108.000.000,00 - 2.302.000,00), devendo ser este o montante da indemnização a arbitrar.

22. Subsidiariamente a Recorrente pediu que a indemnização fosse arbitrada com base na equidade. No entanto, a douta sentença recorrida indeferiu este pedido, duma forma que surgiu como que uma "decisão-surpresa" para a Recorrente, no sentido de que esta decisão se encontra em flagrante oposição com todas as anteriores decisões de ambas as instâncias em casos idênticos, em forte desfavor da ora Recorrente.

Por exemplo,

**A) O Proc. nº CV1-21-0009-CAO, do 1º Juízo Cível do TJB e Recurso Civil nº 22/2024 do TSI, é absolutamente idêntico ao dos presentes autos, no sentido de que:**

- Também ali foi proferido despacho saneador-sentença julgando improcedente a exceção peremptória invocada pela Recorrente;
- A parte autora também se tinha candidatado, com sucesso, à aquisição de uma "habitação para troca" idêntica à fracção autónoma que adquirira;
- A parte autora também adquirido uma fracção autónoma pagando a totalidade do preço de uma só vez;
- E do mesmo modo, tinha a Recorrente pago parte do empréstimo bancário contraído pela parte autora a um Banco de Macau.
- A Recorrente tinha vendido a fracção a determinado comprador por HKD4.534.000,00 e a parte autora tinha comprado a posição contratual desse comprador tendo-lhe pago HKD7.670.000,00, por meio de um contrato de cessão;
- O valor da amortização do empréstimo foi o de HKD3.466.997,00.
- Neste caso, a solução preconizada pelo Distinto Tribunal *a quo* foi a de arbitrar uma indemnização por equidade no valor de MOP4.000.000,00.
- O processo subiu a esse Venerando TSI que manteve a mesma solução de direito, mas aumentou o *quantum* indemnizatório para o valor de MOP\$5.690.000,00. Este aumento deveu-se ao facto de ter sido tomado em conta o valor que a parte autora pagara ao adquirente originário. Circunstância que não se verifica nos presentes autos.

**B) Proc. nº CV1-18-0052-CAO, do 1º Juízo Cível do TJB e Recurso Civil nº 928/2024**

do TSI:

- Neste caso, tal como no dos presentes autos, tinha a parte autora adquirido uma fracção autónoma pagando a totalidade do preço de uma só vez e também se tinha candidatado, com sucesso, à aquisição de uma "habitação para troca" idêntica à fracção autónoma que adquirira. O preço pago pela parte autora à Recorrente foi o de HKD3.916.000,00.

- E do mesmo modo, tinha a Recorrente pago parte do empréstimo bancário contraído pela parte autora a um Banco de Macau, tendo reduzido o pedido em conformidade. O valor da amortização foi o de HKD2.585.898,28.

- Neste caso, a solução preconizada pelo Distinto Tribunal *a quo* foi a de arbitrar uma indemnização por equidade no valor de HKD2.500.000,00.

- O processo subiu a esse Venerando TSI que manteve integralmente a decisão de 1<sup>a</sup> Instância.

**C) Proc. nº CV1-18-0056-CAO, do 1º Juízo Cível do TJB e Recurso Civil nº 929/2024 do TSI:**

- Neste caso, tal como no dos presentes autos, tinha a parte autora adquirido uma fracção autónoma pagando a totalidade do preço de uma só vez e também se tinha candidatado, com sucesso, à aquisição de uma "habitação para troca" idêntica à fracção autónoma que adquirira. O preço pago pela parte autora à Recorrente foi o de HKD4.036.000,00.

- E do mesmo modo, tinha a Recorrente pago parte do empréstimo bancário contraído pela parte autora a um Banco de Macau, tendo reduzido o pedido em conformidade. O valor da amortização foi o de HKD2.715.178,02.

- Neste caso, a solução preconizada pelo Distinto Tribunal *a quo* foi a de arbitrar uma indemnização por equidade no valor de HKD4.550.821,98.

- O processo subiu a esse Venerando TSI que manteve integralmente a decisão de 1<sup>a</sup> Instância.

23. Em termos de jurisprudência comparada, o caso *subjudice* é perfeitamente idêntico aos 3 casos supra referidos e aos demais que são muitos e foram decididos de igual forma, nada havendo a assinalar que justifique uma solução de direito diferente para o caso dos presentes autos.

24. Ressalvado diverso entendimento, apenas será de se considerar um tratamento

diferenciado quanto ao *quantum* indemnizatório mas, não já, quanto à solução de direito a adoptar, nomeadamente, uma solução por equidade, sob pena de se gerar uma grave situação de incerteza quanto às expectativas da sociedade e confiança dos sujeitos jurídicos na coerência das decisões judiciais.

25. No caso vertente, afigura-se que uma solução por equidade justa e equilibrada, seria a de se arbitrar uma indemnização correspondente ao valor que a Recorrente tem que restituir ao Recorrido, HKD2.806.000,00, acrescida de metade deste valor, HKD1.403.000,00, tudo no total de HKD4.209.000,00 ( $2.806.000 + 1.403.000 = 4.209.000$ ).

26. 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.

27. Ressalvado diverso entendimento, a dourada decisão recorrida incorre na violação dos artigos 228º, 229º, 230º, 434º, 435º, 436º, 467º, 473º/1, 779º/1 e 784º/1 do Código Civil.

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

\*

**(B), Recorrido, com os sinais identificativos nos autos, ofereceu a resposta constante de fls. 1514 a 1523, tendo formulado as seguintes conclusões:**

1. 本案中，針對原審法院的判決，上訴人提出了上訴，主要分為A. 合同定性；及B. 賠償金額。

#### A. 合同定性方面

2. 除了認為未履行涉案合同的原因是不可歸責其之外，上訴人還認為，基於下述幾項原因，可得出涉案合同並非是「預約買賣合同」，而是「預留合同」或「將來物的買賣合同」的結論，原因簡述如下：

i. 合同文字方面；

ii. 在協商過程中以及相關(文件上)的文字方面；

iii. 歷史方面；

iv. 目的方面。

3. 作為補充，上訴人主張，即使涉案合同為一預約買賣合同，被上訴人所支付的

樓款，對應《民法典》第434條所指的提前履行，所以有關不履行所支付的賠償僅應為已付之樓款而非樓款之雙倍。

4. 被上訴人對以上見解表示尊重，但被上訴人認為並無道理，因為根據《民法典》第404條第1款規定，不動產的預約買賣合同的特點及目的，係為了將來以同樣的條件簽署買賣公證書。

5. 相反，本案中，不論文字上、在協商過程中以及相關(文件上的)文字、歷史上以及目的上，不同於上訴人的見解，被上訴人認為均充分顯示涉案合同為一份預約買賣合同。

6. 尤其是已證事實第15條至第21條已證明，上訴人承諾出售涉案單位予被上訴人；而為著獲得承諾出售的單位，被上訴人以分期付款方式，合共向上訴人支付了HKD6,385,000.00。

7. 在合同的文字上，根據卷宗內第64頁至第68頁之涉案合同，標題上為《樓宇買賣預約合約》；合同第1條再次重覆：「甲方...承諾出售予乙方...甲、乙雙方同意訂立及遵守買賣預約合同如下...」；合同第5條則將《民法典》第436條第2款中預約買賣合同之「沒收」定金之機制加入至合同內容中；合同第15條明確規定，被上訴人有義務在收到上訴人通知後七天內前往上訴人之辦事處簽署買賣公證書；在合同第9條以及第22條，分別可見，被上訴人在簽署買賣公證書前仍受制於上訴人 — 無論對於其合同地位之移轉，抑或對於大廈外部與內部之外觀裝修，均取決於甲方(即真正業權人)作出決定。

8. 以上各種表述，均可以見到即使在簽署涉案合同後，被上訴人仍未取得所有人的權利，且有義務與上訴人簽署買賣公證書 — 由此可見原審法院將涉案合同定性為預約買賣合同正確無誤。

9. 至於上訴人所主張涉案合同第10條以及第12條為買賣將來物合同才會有的條款，然而，如果涉案合同為一買賣將來物之合同，即按照上訴人所主張，被上訴人在簽署涉案合同一刻已經為涉案單位之所有人， — 那麼，為何仍要就這些「水、電錶」費用以及管理費用進行規管，並作為預約買賣合同的義務的一部份要求被上訴人支付相關費用？

10. 再者，雖然上訴人主張其所發出的收據中所寫的文字為「訂金(depósito)」而非「定金」，但相信作為一般受意人，在澳門的市場交易中，均為未區分這兩個表述，即使係現樓預約買賣，均習慣以「落訂」或「落大訂」作為定金的表述。況且，無論字眼上表述是哪一個也好，根據《民法典》第435條規定，均推定為定金。

11. 另外，需要知道的是，涉案合同係由上訴人所準備，以上合同上的文字，均為上訴人所草擬，故難以理解上訴人一方面主張在歷史上樓花法生效前法律並未有就買賣在建

樓宇的形式進行規管、卻又一方面準備《X樓宇買賣預約合約》(而非《X樓宇買賣合同》)予被上訴人簽署，而最後卻主張有關合同並非預約買賣合同而是所謂的「預留合同」或「將來物的買賣合同」。

12. 還須強調的是，卷宗第1231頁顯示在樓花法生效之後物業登記局係以第7/2013號法律第10條第3款作出「X」單位之登記—即登記的依據為預約買受人名義以及預約買賣合同，而這一依據係獲作為第三方的物業登記局所承認。

13. 因此，無論係文字上、背景上、歷史上以及目的上，均只能得出涉案合同為受《民法典》第404條、第435條以及第436條所規管之預約買賣合同。

14. 而法律上，無論係「將來物之買賣合同」，抑或「預留合同」，均明顯不適用於本案中。因為「將來物之買賣合同」受買賣合同的規定所約束，在司法及學說上均認為，簽署「將來物之買賣合同」後無須另外再簽署其它合同，因為其物權在簽署將來物之買賣合同的時候已獲得轉讓，只是相關移轉基於將來物未存在而暫時被中止。

15. 由於將來物為一不動產，故根據第866條需要採用公證書成立，否則根據第212條，為無效的合同。

16. 如上訴人有意與被上訴人簽署將來物的買賣合同，作為經驗豐富的發展商，顯然會選擇公證書而非準備一「無效」的合同去約束被上訴人。

17. 而就「預留合同」，在參考里斯本中級法院於第25178/20.3T8LSB.L1-7號案之見解便能得知，「預留合同」屬於簽署在協商初期，即雙方的意願以及條件仍未確認時所簽署的合同，通常早於預約買賣合同所簽署。

18. 然而在涉案合同中，明顯雙方已經明確在承諾作出涉案單位之交易，樓宇之價格、支付方式以及交付已作出了相應規管，明顯已遠超「預留合同」所規管之範疇。

19. 綜上，上訴人為着規避定金制度的適用而將同一份合同定性為兩種大相逕庭之合同之理據，係明顯不成立的。

20. 在相類似的案件中，中級法院第22/2024號案件中，仍將同類合同定性為預約買賣合同。因此，就原審法院將合同定性為預約買賣合同一部份應予維持。

21. 至於上訴人作為補充，倘涉案合同為預約買賣合同，其所主張被上訴人所支付的款項為《民法典》第434條所指的提前履行亦無道理因為同一法典第435條已規定被上訴人享有法律推定，應由上訴人根據同一法典第337條推翻上述推定，證明被上訴人所支付的所有款項均非為定金。

22. 然而，從事實事宜裁判中，並不存在任何已證事實能夠推翻被上訴人所支付的

HKD5,108,000.00款項是具定金性質的這一法律推定；而上訴人亦未有針對有關事實認定提出上訴。

23. 在沒有任何已證事實支撐上訴人單方面之說辭下，上訴人這一部份理據之上訴理由應同樣視為不成立。

#### **B. 關於賠償金額**

##### **(i). 適用不當得利的規定**

24. 上訴人是認為，根據上述見解，應按照不當得利的制度，向被上訴人返還其曾支付的款項。

25. 針對上訴人需要歸還的款項部分，上訴人認為有關金額應按被上訴人實際作出支付的金額為基礎，減去上訴人已代其償還的銀行貸款金額，即只需返還HKD4,209,000.00(即HKD2,806,000.00 + HKD1,403,000.00)。被上訴人同樣不認同上訴人上述主張。

26. 在本案中，既然已經證實了上訴人與被上訴人之間存在《X樓宇買賣預約合約》之合同關係，也證實了基於上訴人之過錯不履行而無法簽署買賣公證書，因此，無論如何也不應適用不當得利的規定。

27. 另外，上訴人亦主張有關利息的計算應自判決日起計，因為只有自當日起有關金額才已經結算。然而，有關金額早已確定，只係透過簡單計算便可得出，係屬於已確切定出的債。因此，原審法院按照由上訴人被傳喚起計算利息並無不妥。

28. 綜上，結合被上訴人所提交的上訴理由陳述，上訴人這一部份的理據應同樣不成立，上訴人應依法向被上訴人作出雙倍的定金賠償，合共HKD10,216,000.00，折合為MOP\$10,522,480.00。

##### **(ii). 衡平原則的適用**

29. 作為補充，上訴人向原審法院提出適用衡平原則的請求，但在被上訴判決中被裁定請求不成立。上訴人隨後在上訴陳述中列舉了三單同類案件，並表示被上訴判決是公然反對這三單被引述的案件判決，對上訴人十分不利。被上訴人對這一主張並不同意。

30. 首先，澳門現時之法律體系屬大陸法，即法院對某一問題作出的決定原則上並不約束其它個案就同一問題之決定方向，除非有關判決屬於《民事訴訟法典》第652條-A至D所規定的具有統一司法見解的效力之合議庭裁判，但涉及到本案的問題，並未作出任何統一司法見解。

31. 既然上訴人所列舉出的案件對原審法院並無任何約束力，原審法院自然可以按照每一個案的個別情況，裁定最適當的判決。

32. 再者，上訴人所指出的三個個案，從中級法院已公開之判決文書中可得知的是上訴人均是在原告提告之前(2018年9月)，上訴人已經為等個案之原告支付了剩餘的銀行貸款；而在本具體個案中，上訴人僅在2025年3月12日才為其支付剩餘的銀行貸款。可見，本案被上訴人對比其它案件之原告所承受的損失更大，上訴人所列舉的三個個案與本案並無可比性。

33. 因此，原審法院作出了以下考慮：「O prejuízo do autor será, então, o correspondente à privação do desconto (interesse contratual negativo), à privação da disponibilidade da fracção entre a data em que a ré deveria entregar e a data em que a irá receber da sociedade comercial Macau Renovação Urbana, S.A. (interesse contratual positivo) e às despesas que teve com a contração e a amortização parcial do empréstimo bancário (interesse contratual negativo). No que tange ao interesse contratual positivo trata-se de uma situação semelhante à mora e não ao incumprimento definitivo, pois que o autor irá adquirir uma fracção como pretendia, mas mais tarde do que acordou com a ré.」

Se ao autor for devolvida a quantia que pagou e se obtiver pelo preço acordado com a ré a fracção que pretendia, embora com atraso e sem desconto no preço, a indemnização correspondente ao valor que pagou (HKD5.108.000,00) será manifestamente excessiva para ressarcir a indisponibilidade da fracção durante cerca de dez anos, o “desconto perdido” de HKD1.277.000,00 e as despesas suportadas com o empréstimo bancário com juros remuneratórios e amortização do capital emprestado? Crê-se que não pode, com segurança, dar-se resposta afirmativa.

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

34. 為此，在上訴人未能更穩妥地證實在本案所承受的損失係明顯過高的情況下，我們完全認同原審法院就不適用衡平原則的這一部分作出的裁決。

35. 綜上，上訴人這一部份的理據應同樣不成立，上訴人應依法向被上訴人作出雙倍賠償，合共HKD10,216,000.00，折合為MOP\$10,522,480.00。

36. 最後，由被上訴人為上訴人所支付的HKD2,302,200.00應按《民法典》第846條之規定以及被上訴裁判中所指，從本案的遲延利息部分中扣除。基於此，上訴人的上訴理由不應判處理由成立。

\*

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 obstrem ao conhecimento do mérito da causa.

\* \* \*

## **III – FACTOS ASSENTES:**

A sentença recorrida deu por assente a seguinte factualidade:

1. A ré é uma sociedade limitada constituída a 08 de Fevereiro de 1977 em Macau, registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis de Macau sob o n.º ..., tendo como objecto a exploração das actividades de comércio de importação e exportação, agência de comércio e de transportes, peças de vestuário, têxteis, indústria de etiquetas e de malhas, pintura de vestuários e impressão, produção de bordados, bem como o desenvolvimento imobiliário, obras de construção e reparação de edifícios (*vide* fls. 19 a 26 dos autos, cujos teores aqui se dão por integralmente reproduzidos).

2. Por Despacho n.º 160/SATOP/90, publicado no 2.º Suplemento ao Boletim Oficial n.º 52, de 26 de Dezembro de 1990, alterado pelo Despacho n.º 107/SATOP/91, publicado no Boletim Oficial n.º 26, de 1 de Julho de 1991, foi concedido à ré um terreno, resgatado ao mar, com a área de 60.782 m<sup>2</sup>, constituído por três lotes designados por «O» para fins habitacionais, «S» para fins habitacionais e por «Pa» para fins industriais. (*vide* fls. 27 a 34 dos autos, cujos teores aqui se dão por integralmente reproduzidos).

3. De acordo com a cláusula 2.ª, n.º 1, dos termos fixados no despacho de concessão, o prazo de concessão foi fixado em 25 anos, contados a partir da outorga da escritura

pública do contrato.

4. 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 67.536 m<sup>2</sup>, e destinava-se a viabilizar o projecto de instalação de um “complexo industrial”. (*vide* fls. 35 a 38 dos autos, cujos teores aqui se dão por integralmente reproduzidos).

5. O lote “P” supracitado, de concessão provisória, encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º …, a fls. … do livro … (*vide* fls. 35 a 38 dos autos, cujos teores aqui se dão por integralmente reproduzidos).

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

7. Por Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 19/2006, publicado no Boletim Oficial da RAEM, n.º 9, II Série, de 01 de Março de 2006, e ponderados o estudo prévio de 2005 e o PAOs de 2004 e de 2005, foi acordada a alteração da finalidade e do reaproveitamento do lote «P», para a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, constituído por um pódio com 5 pisos, sobre o qual assentariam 18 torres com 47 pisos, afectado às seguintes finalidades e áreas brutas de construção (*vide* fls. 58 a 63 dos autos, cujos teores aqui se dão por integralmente reproduzidos): - Habitação: 599.730 m<sup>2</sup>; - Comércio: 100.000 m<sup>2</sup>; - Estacionamento: 116.400 m<sup>2</sup>; - Área livre: 50.600 m<sup>2</sup>.

8. Por força da revisão atrás referida, o terreno objecto do contrato de concessão passou a ser constituído pelos lotes “O”, “P”, “S” e “V”, com a área de 105.437 m<sup>2</sup>.

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

10. Posteriormente, foi autorizada a prorrogação do prazo de aproveitamento até 25 de Dezembro de 2015.

11. Para concretizar o aproveitamento do lote “P”, a ré requereu junto da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes a aprovação do projecto de arquitectura para

a construção das fracções autónomas de propriedade horizontal do edifício, denominado "X".

12. Em Janeiro de 2011, a Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes aprovou o projecto de arquitectura submetido pela ré.

13. No dia 24 de Outubro de 2013, a ré requereu, junto da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, a emissão de licença para as obras das fundações, a qual foi emitida no dia 2 de Janeiro de 2014.

14. Pelo menos a partir de 2011, a ré começou a promover a venda das fracções autónomas do Edifício "X".

15. No dia 28 de Abril de 2011, a ré celebrou com os autores um "Contrato-promessa de compra e venda de imóvel" (*vide* fls. 64 a 68<sup>1</sup>, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido).

16. O preço para a compra e venda da acima referida fracção autónoma era de HK\$6.385.000,00, equivalentes a MOP6.576.550,00.

17. Em função da cláusula 3.<sup>a</sup> do contrato, a forma de pagamento do preço pelos autores à ré era: O montante de HK\$638.500,00, aquando da celebração do aludido contrato; O montante de HK\$5.746.500,00, no prazo de 7 dia após a celebração do aludido contrato.

18. Os autores já pagaram à ré, conforme o contrato atrás referido, os montantes de HK\$200.000,00, HK\$438.500,00 e HK\$169.500,00 no momento da celebração do contrato, ora em discussão, perfazendo em HK\$808.000,00 (*vide* fls. 69 a 74<sup>2</sup>, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido).

19. Os autores também pagaram mais uma vez à ré, conforme o contrato atrás referido, os montantes de HK\$1.277.000,00, HK\$4.300.000,00 (*vide* fls. 75 a 76<sup>3</sup>, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido).

20. O montante de HK\$4.300.000,00 atrás referido, trata-se de um empréstimo bancário contraído pelos autores para o pagamento à ré, para tal, entre os autores, o Banco Industrial e Comercial da China (Macau), S.A. e a ré celebraram um "Contrato de subdelegação de direitos e interesses de imóvel" (*vide* fls. 77 a 78<sup>4</sup>, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido).

---

<sup>1</sup> Deve ler-se fls. 1183 a 1185.

<sup>2</sup> Deve ler-se fls. 1188, 1190 e 1192.

<sup>3</sup> Dever ler-se fls. 1194 e 1196.

<sup>4</sup> Dever ler-se fls. 1196 e 1197.

21. Consta no “Contrato de subdelegação de direitos e interesses de imóvel” que os autores procederam integralmente o preço de imóvel (HK\$6.385.000,00) à ré.

22. Tendo os autores declarado junto da Direcção dos Serviços de Finanças a aquisição da fracção autónoma em causa no dia 29 de Abril de 2011, eles, após a emissão da guia de pagamento pelos mesmos serviços, pagaram, no dia 3 de Maio de 2011, o imposto do selo por transmissão de imóvel no montante de MOP34.528,00 (*vide* fls. 79 a 83<sup>5</sup>, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido).

23. Os autores efectuaram, no dia 10 de Dezembro de 2014, o registo da promessa de aquisição da fracção, ora em discussão, junto da Conservatória do Registo Predial de Macau, inscrito sob o n.º …, requerendo, no mesmo dia, o registo de hipoteca voluntária, sob o n.º … (*vide* fls. 39 a 57<sup>6</sup>, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido).

24. Conforme a cláusula 15.<sup>a</sup> do contrato, os autores, informados pela ré para procederem à celebração da escritura pública de compra e venda da fracção, deviam deslocar-se pessoalmente ao escritório da ré no prazo de 7 dias para tratamento das respectivas formalidades.

25. Segundo a cláusula 10.<sup>a</sup> do contrato, a ré prometeu entregar a fracção aos autores no prazo de 1.200 dias úteis de sol (ou seja, excluídos domingos, feriados e dias de chuva), contados a partir da conclusão do primeiro piso para habitação das obras de superestrutura.

26. No dia 11 de Dezembro de 2015, a ré anunciou publicamente nos jornais de Macau que assegurava a entrega dos imóveis aos promitentes-compradores em 2018.

27. No dia 29 de Janeiro de 2016, foi publicado, na II Série do Boletim Oficial da RAEM, o Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 6/2016, que tornou público o seguinte: “*Por despacho do Chefe do Executivo, de 26 de Janeiro de 2016, foi declarada a caducidade da concessão do terreno com a área de 68.001 m2, situado na península de Macau, nos NATAP, designado por lote «P», a que se refere o Processo n.º 2/2016 da Comissão de Terras, pelo decurso do seu prazo, nos termos e fundamentos do parecer do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, de 22 de Janeiro de 2016, os quais fazem parte integrante do referido despacho*” (*vide* fls. 113 a 114, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido).

28. Concessão inicial, esta foi atribuída pelo prazo de 25 anos, contados a partir da data da outorga da respectiva escritura. Porém, não tendo sido celebrada a escritura, por força do

---

<sup>5</sup> Deve ler-se fls. 1199 a 1202.

<sup>6</sup> Sever ler-se fls. 1210 a 1232.

disposto no n.º 1 do artigo 4.º da Lei n.º 8/91/M, de 29 de Julho, a mencionada concessão passou a ser titulada pelo sobredito Despacho n.º 160/SATOP/90, passando o prazo de arrendamento a contar-se da data da sua publicação.

O referido prazo de arrendamento expirou em 25 de Dezembro de 2015 e o lote «P» não se mostrava aproveitado.

De acordo com o disposto no artigo 44.º e no n.º 1 do artigo 47.º da Lei n.º 10/2013 (Lei de terras), aplicável por força do preceituado no artigo 215.º desta lei, a concessão por arrendamento é inicialmente dada a título provisório, por prazo que não pode exceder 25 anos 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.

As concessões provisórias não podem ser renovadas nos termos do n.º 1 do artigo 48.º da Lei n.º 10/2013 (Lei de terras).

Neste contexto, dado que a concessão em causa não se tornou definitiva, é verificada a sua caducidade pelo decurso do prazo.”

29. Contra o despacho que declarou a caducidade da concessão do lote “P”, a ré interpôs recurso contencioso junto do Tribunal de Segunda Instância (Processo n.º: 179/2016), requerendo ainda a suspensão de eficácia (Processo n.º: 179/2016/A).

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

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

32. No dia 23 de Maio de 2018, o Tribunal de Última Instância proferiu o acórdão que negou provimento ao recurso interposto pela ré.

33. A ré já não consegue entregar aos autores a fracção autónoma, ora em discussão, nem com eles celebrar a escritura pública de sua compra e venda?

34. A ré é uma sociedade com experiência de longa data na área do fomento predial e chegou a desenvolver vários projectos imobiliários em Macau, como, por exemplo, o Edifício “A Garden”, construído no lote “O”, o Edifício “Y”, construído no lote “S” e o Edifício “Z”, construído no

lote "V".

35. A ré efectuou um desconto de HK\$1.277.000,00, sobre o preço acordado de HKD6.385.000,00 referido na al. Q. dos factos assentes, tendo o primeiro autor declarado o constante de fls. 922 dos autos. (Q 3.º e 20.º)

36. A companhia-mãe da ré, "(A) Asset Holdings Limited", apresentou datas previstas para a conclusão da construção do Edifício "X" nos seguintes relatórios anuais: (Q 4.º)

1. Foi prevista, no relatório anual de 2012, publicado no dia 27 de Março de 2013, a conclusão da construção do Edifício "X" em 2016/2017;

2. Foi prevista, no relatório anual de 2013, publicado no dia 26 de Março de 2014, a conclusão da construção do Edifício "X" em 2017/2018;

3. Foi prevista, no relatório anual de 2014, publicado no dia 18 de Março de 2015, a conclusão da construção do Edifício "X" em 2017/2018.

37. No dia 23 de Março de 2016, depois de declarada pelo Chefe do Executivo a caducidade da concessão do lote "P", a companhia-mãe da ré, "(A) Asset Holdings Limited", mencionou no seu relatório anual de 2015 que, no caso de ser dado provimento às impugnações pelos tribunais e conseguir a autorização dos serviços competentes do Governo de Macau, retomaria, de imediato, a execução da obra, de modo a concluir-la com a maior brevidade possível para entrega das fracções aos compradores que por elas aguardavam há longo tempo. (Q 6.º)

38. Por outro lado, os "Contratos-Promessa de Compra e Venda de Imóvel do Edifício X", ora em discussão, foram previamente preparados pela ré. (Q 7.º)

39. Os contratos supracitados são contratos-tipo, usados pela ré nos inúmeros casos de promessa de compra e venda dos imóveis do Edifício "X". (Q 8.º)

40. No decurso da elaboração dos referidos contratos, os autores limitaram-se a fornecer os seus dados de identificação, sendo todas as cláusulas, inalteráveis, previamente estabelecidas pela ré. (Q 9.º)

41. Os contraentes originários podiam pedir os esclarecimentos e fazer as contrapropostas que entendessem, mas apenas podiam optar por aceitar ou recusar as cláusulas contratuais previamente estabelecidas pela Ré. (Q 10.º)

42. A partir da data da declaração, pelo Chefe do Executivo, da caducidade da concessão do lote "P", a ré deixou de desenvolver qualquer obra no respectivo terreno, no âmbito

da construção do Edifício "X" e da fracção autónoma, ora em discussão. (Q 11.º)

43. Na altura em que foi concedido por arrendamento o lote "P" e autorizada a alteração de finalidade, a ré tinha perfeito conhecimento de que o prazo de arrendamento do respectivo terreno iria prescrever em 25 de Dezembro de 2015. (Q 14.º)

44. A ré sabia perfeitamente que, conforme o estipulado na Lei n.º 6/80/M (Lei de Terras) na altura vigente, a renovação só se aplicava aos terrenos em concessão definitiva. (Q 15.º)

45. No entanto, a ré acreditou confiantemente que, mesmo que ainda não tivesse sido convertida em concessão definitiva no termo do prazo da concessão provisória do Lote "P", poderia efectuar a renovação ou prorrogação, ou obter novamente a concessão do Lote "P" por parte das autoridades competentes. (Q 16.º)

46. A fracção em causa tem a área útil de 84,22m<sup>2</sup>. Em 28 de Abril de 2011 no que diz respeito ao momento da celebração do "Contrato-promessa de compra e venda de imóvel", o preço da sua área útil em cada pé quadrado era cerca de HKD75.813,35. (Q 17.º)

47. Na segunda metade de Janeiro de 2024, o metro quadrado no edifício W foi transaccionado, em média, por MOP108.926,00. (Q 18.º)

48. O valor da fracção autónoma do Edifício "W", que tem a mesma área da fracção em causa, seria na segunda metade de Janeiro de 2024 aproximadamente MOP9.173.747,70. (Q 19.º)

49. No contrato referido na al. O) dos factos assentes e nos recibos de pagamento foi a palavra utilizada "preço". (Q 21.º)

50. O 1º autor candidatou-se com sucesso a adquirir uma fracção autónoma ao abrigo da Lei n.º 8/2019, de 12 de Abril, por via do Despacho do Chefe do Executivo 89/2019, de 30 de Maio. (Q 22.º)

51. Tal fracção é de tipologia, área e preço equivalentes ao da fracção que constitui o objecto do contrato aqui em causa (artigos 7 e 9 do Despacho CE 89/19). (Q 23.º)

52. Actualmente, o valor dessa fracção será bastante superior ao valor inicialmente pago pelos autores. (Q 24.º)

53. 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 25.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.

54. Com base nesta convicção a Ré celebrou milhares de contratos, após a aprovação do projecto de arquitectura em 30/12/2010, investiu avultadas verbas na preparação na realização de estudos de impacto ambiental sucessivamente suscitados pela RAEM, custeou e executado as obras de fundações do edifício durante o último ano dos prazos de aproveitamento e de concessão. (Q 26.º)

55. 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. (Q 27.º)

56. 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 29.º)

\* \* \*

## **IV – FUNDAMENTAÇÃO**

### **A – Recurso interlocutório:**

É do seguinte teor o despacho recorrido:

(...)

履行不能對被告的不可歸責(應歸責於澳門特別行政區)之抗辯

根據《民事訴訟法典》第429條第1款b)項規定，法院可在清理批示中立即審理案件之實體問題，只要訴訟程序之狀況容許無需更多證據已可全部或部分審理所提出之一個或數個請求，又或任何永久抗辯。

被告在一系列的同類案件中皆指出導致涉案合同履行不能乃源於澳門特別行政區的一系列行為而非因可歸責於被告的原因而引致。

經重新思考上述問題，本法庭認為此問題已可立即審理而無須留待於最後判決作決斷。

對此，本法庭援引尊敬的法官同事於CV2-19-0109-CAO案件的清理批示中對同一問題所作出的精彩理由陳述：

“本案中，被告在答辯狀中提出永久抗辯，使用大量篇幅陳述與被告和澳門特別行政區之間的批給土地關係有關的事實，認為涉案合同之履行不能應歸責於澳門特別行政區的一系列行為，而不應歸責於被告本身。

根據《民法典》第788條第1條規定，在合同範疇，就債務之不履行，須由債務人證明非因其過錯造成；換言之，屬於過錯推定的情況。據此，結合《民法典》第337條第1款的規定，應由債務人承擔非因其過錯造成債務不履行之舉證責任。

因此，本案中，應由被告陳述和證明非因其過錯造成涉案合同的不履行。

然而，除應有的尊重外，法庭認為，即使被告所陳述的事實全部獲得證實（在答辯狀抗辯A部分的事實，在此視為完全轉錄），被告的理由亦明顯不能成立；或者說，被告所提出者明顯不是對有關法律問題可予接受之解決方法。

根據《民法典》第400條第2款規定，僅在法律特別規定之情況及條件下，合同方對第三人產生效力。

在此可以參見葡萄牙最高法院2012年5月29日在第3987/07.9TBAVR.C1.S1號合議庭裁判中的司法見解：

*“I – É tradicional e prevalente, na doutrina portuguesa, a teoria que nega a eficácia externa das obrigações, assente na concepção clássica da relatividade dos direitos de crédito, que apenas podem ser violados pelas partes, em contraposição com os direitos reais que são oponíveis erga omnes.*

II – Só nos casos em que ocorra abuso do direito de terceiro se deve admitir a eficácia externa das obrigações.

III – Assim, só em casos particularmente escandalosos – quando o terceiro tenha tido intenção ou pelo menos consciência de lesar os credores da pessoa directamente ofendida ou da pessoa com quem contrata – é que poderá ser justificado quebrar a rigidez da doutrina tradicional e admitir a eficácia externa das obrigações.”

首先，從卷宗第51至60頁表見涉案合同不具物權效力，在原告取得涉案合同地位的情況下，原告亦未取得相關單位的所有權，因而不能主張擁有任何形式的物權，原告所擁有的只不過是因涉案合同而產生的單純債權。這樣，基於債權的相對性，它只會在合同的雙方當事人之間（即原告和被告之間）產生效力，不會延伸到合同以外的第三人（包括澳門特別行政區）。原告的債權亦只會被作為債務人的被告侵犯，不會像具有對外效力的物權一樣，可能被任何人侵犯。

只有當出現法律明文規定的特殊情況，又或者當第三人知道債權人和債務人之間的特殊關係，但仍作出特別具譴責性的行為，尤其是當出現其濫用權利的情況時，第三人才可能因為侵犯合同當事人的債權而須對其承擔責任。

綜觀被告陳述的內容，都不屬於上述條文及司法見解提及的極少數的第三人因侵犯合同債權而須承擔責任的情況。

原告和被告之間的合同屬於一個法律關係，而被告獲澳門特別行政區批給土地又是另一個法律關係。面對原告聲稱遭到侵犯的債權，澳門特別行政區正是處於第三人的法律地位。有關土地批給合同屬於行政合同，合同外的第三人只有在合同當事人基於違法的合同條款損害其權益時，才能提起合同有效性之訴，又或者當合同中訂有保障其利益的條款時，才能提起執行合同之訴。然而，從澳門特別行政區與被告訂立的土地批給合同中，並不能衍生出原告等預約買受人的任何權利，原告或被告都沒有提出存在任何澳門特別行政區須對原告承擔責任的合同條款。這樣，根據債權之相對性理論，立即可以排除澳門特別行政區對原告的責任。

除此之外，澳門特別行政區也不存在對原告的過錯。即使被告陳述的有關事實全部獲得證實，也只可能是澳門特別行政區在執行土地批給合同的過程中對被告的過錯，不代表澳門特別行政區的行為對原告存有過錯，也不能因此推斷或證明被告在涉案合同的法律關係中就不存在過錯。不應將兩個法律關係中的過錯問題混為一談。

最後，更不存在濫用權利的情況。即使澳門特別行政區知道原告與被告之間的合

同以及其行為有可能侵害到原告的債權，但根據被告所陳述的事實，不足以顯示澳門特別行政區明顯違背善意原則的要求，或具備傷害原告的意圖；也不存在對善良風俗的違反，因為澳門特別行政區只不過是行使其在土地批給合同中作為批給人的權利以及法律賦予的職能，況且宣告土地失效的行為屬於被法律限定的行為，其合法性不容置疑；也不存在澳門特別行政區的行為明顯超越權利之社會或經濟目的所產生之限制的情況，因為看不到澳門特別行政區在行使其權利的過程中偏離了其職能。

綜合以上理由，就涉案合同，澳門特別行政區不對原告承擔任何責任。

倘若被告提出上述所謂抗辯的目的僅為證明非因其過錯造成涉案合同的不履行，那麼，如上所述，土地批給合同中的過錯和涉案合同的過錯屬於兩個不同的問題，不應將兩者混為一談。即使被告陳述的有關事實全部獲得證實，也只可能是澳門特別行政區在執行土地批給合同的過程中對被告的過錯，不能因此推斷或證明被告在涉案合同的法律關係中就不存在過錯。”

基於此，本法庭裁定被告所提出的合同履行不能對被告的不可歸責(應歸責於澳門特別行政區)之抗辯理由不成立。

由被告承擔2UC之司法費。

作出通知。

(...)

\*

### *Quid juris?*

Ora, nesta parte do recurso as questões levantadas pela Recorrente já foram objecto de reflexões e da apreciação por parte do Tribunal *a quo*, nesta sede a Recorrente veio apenas a repetir os mesmos argumentos que não convencem este Tribunal *ad quem*. Aliás, a decisão está bem fundamentada e merece apoio, pois não é primeira vez que este TSI é chamado para se pronunciar, pelo que, ao abrigo do disposto no artigo 631º/5 do CPC, com base nos mesmos fundamentos acima transcritos,  **julga-se improcedente o recurso nesta parte e mantém-se a decisão recorrida.**

\*

Prosseguindo,

**B – Recurso da decisão final:**

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

I – RELATÓRIO.

(B) e a sua mulher (C), casados no regime da comunhão de adquiridos, ambos de nacionalidade chinesa, com outros elementos de identificação nos autos, intentaram a presente acção declarativa que segue termos sob a forma ordinária de processo comum contra a Ré, Sociedade de Importação e Exportação (A) Limitada ((A)洋行有限公司), registada na CRCBM sob o n.º ...

Alegando que, como promitentes-compradores e com entrega de sinal, celebraram com a ré, como promitente-vendedora, um contrato-promessa de compra e venda de uma fracção autónoma de um prédio urbano que a ré se propunha construir num terreno concessionado pela RAEM; alegando ainda que já cessou a concessão sem que a ré tivesse construído, incumprindo e já não podendo cumprir a promessa por razões que lhe são imputáveis, uma vez que, não diligenciou no sentido de concluir a construção dentro do prazo da concessão,

Pedem os autores que:

- 1) Seja declarado resolvido o referido contrato-promessa;
- 2) Seja a ré condenada a pagar-lhes a quantia de HKD12.770.000,00,00, correspondente ao dobro da quantia que recebeu a título de sinal (HKD6.385.000,00), ou, subsidiariamente, seja a ré condenada a restituir-lhes o dobro do montante pago e determinado pelo Tribunal como sendo sinal, acrescido do valor da diferença entre MOP6.324.017,00 (quantia correspondente ao aumento do valor de mercado da fracção prometida) e tal montante determinado como sinal, bem como ainda a restituir o montante já pago pelos autores à ré e não considerado como sinal;
- 3) Seja a ré condenada a pagar os juros de mora à taxa legal das obrigações de natureza comercial, contados sobre a quantia em que for condenada, desde a data da publicação no Boletim Oficial da RAEM declaração de caducidade da concessão (29/01/2016) até integral pagamento.

4) Para o caso de se entender que a falta de cumprimento não é imputável à ré ou em virtude da alteração das circunstâncias, pedem a condenação da ré a pagar-lhes a quantia de HKD6.385.000,00 acrescida de juros de mora à taxa legal das obrigações de natureza comercial, a contar de 29/01/2016 até integral pagamento;

Contestou a Ré, aceitando a existência do contrato que os autores invocaram e alegando que a impossibilidade de cumprir 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-la antes de caducar a referida concessão.

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

Ainda na contestação, disse a ré que o preço que os autores pagaram foi inferior ao alegado por lhes ter sido feito um desconto e que, alegando os autores o contrário, litigam de má fé e deverão ser condenados em multa e indemnização.

Por fim disse que a taxa dos juros de mora não deve ter o acréscimo dos juros comerciais.

Na réplica que apresentaram, os autores, com excepção do que respeita à taxa de juro moratório, impugnaram todas as teses da contestação, quer quanto à afirmação da prestação da ré como ainda possível, quer quanto à imputabilidade a terceiro da causa da impossibilidade da prestação, quer quanto à inexistência de sinal e à intervenção da equidade na fixação do montante da indemnização.

Também quanto ao valor efectivamente pago mantiveram os autores o que disseram na petição inicial, negaram litigar de má-fé e acusaram a ré de ser ela que litiga de má fé ao alegar

que fez um desconto e não que acordou não fornecer determinado equipamento da fracção prometida e reduzir o preço prometido.

Foi proferido despacho saneador a fls. 1085 a 1091, o qual julgou improcedente a excepção peremptória de imputabilidade da impossibilidade superveniente da prestação a terceiro (RAEM) por considerar que é imputável à ré e selecionou a matéria de facto relevante para a decisão.

Em 12 de Março de 2025, um dia antes do início da audiência de julgamento, vieram os autores e a ré informar que nesse mesmo dia a ré pagou por conta dos autores a quantia que estes deviam ao Banco ICBC (HKD2.302.200,00) pelo empréstimo que contraíram junto deste Banco para pagarem à ré o preço acordado e, em consequência, declararam os autores que reduzem o pedido em conformidade.

Por despacho constante de fls. 1345, verso, foi admitida a referida redução do pedido.

Procedeu-se a julgamento, foi decidida a matéria de facto contravertida sem reclamação e foram apresentadas doutas alegações de Direito pelo autor. De tais alegações sobressai que os autores consideram que a relação contratual em litígio consubstancia um contrato-promessa e retiram do respectivo regime jurídico a solução de Direito do presente pleito.

\*

## **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 dos autores é serem indemnizados/restituídos em consequência dos danos que sofreram por a ré não ter cumprido, por impossibilidade superveniente, a prestação a que se vinculou por contrato;
- O facto de os autores e ré estarem de acordo que existe a relação contratual invocada pelos autores e que a prestação a cargo da ré se tornou impossível por causa superveniente;

- O facto de já ter sido conhecida e julgada improcedente a excepção peremptória de imputação a terceiro daquela impossibilidade superveniente da prestação e o facto de ter sido considerado que é imputável à ré;

As principais questões a decidir gravitam à volta das consequências da impossibilidade superveniente da prestação por causa imputável ao devedor, a ré, designadamente:

1. Criação na esfera jurídica dos autores do direito de resolverem o contrato celebrado com a ré;

2. Criação na esfera jurídica da ré da obrigação de restituir aos autores o que deles recebeu;

3. Criação na esfera jurídica da ré da obrigação de indemnizar os autores;

3.1. Caso se conclua que a ré tem obrigação de indemnizar os autores, 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;

3.1.1. Caso se conclua pela inexistência de sinal, caberá determinar qual o valor da indemnização na ausência de sinal;

3.1.2. Caso se conclua pela existência de sinal, caberá ainda decidir qual o valor do sinal prestado e

3.1.3. Se a indemnização deve ser calculada com base no “regime-regra” do sinal ou se deve ser reduzida segundo juízos de equidade para montante inferior ao valor do sinal prestado.

4. 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 e quanto à taxa dos juros moratórios.

5. - Ocorrência, ou não, de litigância de má fé por parte dos autores e da ré.

\*

#### **IV – FUNDAMENTAÇÃO.**

##### **A) – Motivação de facto.**

Estão provados os seguintes factos:

(...)

##### **B) – Motivação de Direito.**

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

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

Tem a autora consorte o direito de resolver o contrato onde não é parte e o direito de ser resarcida dos danos que sofreu em consequência do incumprimento do referido contrato?

Não tem.

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

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

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

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

Improcede, pois, a pretensão da segunda autora.

2. – Dos efeitos da impossibilidade superveniente da prestação por causa imputável ao devedor.

2.1 – Da resolução contratual.

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

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

2.2 – Da obrigação de indemnizar.

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

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

2.2.2 Do montante da indemnização

O autor pretende ser indemnizado pelo dobro do sinal prestado.

Por seu lado, a ré entende que a sua culpa, caso se conclua que existe, como se concluiu no despacho saneador, é diminuta e que os danos sofridos pelo autor são inferiores ao valor do sinal, uma vez que, devido à impossibilidade da prestação da ré pode o autor adquirir do governo uma fracção idêntica por preço idêntico. Por isso, entende a ré que, havendo lugar a indemnização, esta deve ser fixada, por razões de equidade, em montante inferior ao “sinal” prestado.

O princípio geral em matéria de responsabilidade civil é que devem ser indemnizados todos os prejuízos efectivamente sofridos pelo credor em consequência do incumprimento do

devedor (arts. 787º - "prejuízo que causa ao credor", 556º - "reconstituir a situação que existiria" e 557º - "danos que o lesado ... não teria se não fosse a lesão" - do CC.).

No entanto, se for constituído sinal é o valor deste que, em princípio, determina o valor da indemnização, o valor que terá a obrigação de indemnizar originada pelo incumprimento 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.

#### **2.2.2.1 Da existência de sinal.**

##### **Da qualificação do contrato.**

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

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

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

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

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

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

##### **Da convenção de sinal.**

O sinal é um elemento eventual do conteúdo do negócio jurídico<sup>7</sup>. 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 contratantes<sup>8</sup>.

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

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

Ora, quem tem a seu favor uma presunção legal, está dispensado de provar o facto a que ela conduz, sendo a parte contrária que tem de provar o facto contrário ao facto presumido (art. 343º, nºs 1 e 2 do CC). No caso dos autos, provou-se que o autor entregou à ré, promitente-vendedora, determinada quantia em dinheiro no âmbito do contrato-promessa que celebraram. Provou-se o facto base da presunção, pelo que está presumido que as partes quiseram atribuir carácter de sinal. Cabe, pois à ré, interessada em ilidir a presunção, a alegação e a prova do facto contrário ao facto presumido, isto é, cabe-lhe provar que as partes acordaram que a quantia entregue não tinha carácter de sinal. A ré não conseguiu fazer a prova dessa vontade negocial contrária à presunção legal. Com efeito, não logrou provar a matéria do quesito 28º da base instrutória onde se questionava se as partes consideraram que celebraram um contrato definitivo.

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

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

---

<sup>7</sup> 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.

<sup>8</sup> 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](http://www.court.gov.mo) e João Calvão da Silva, *Sinal e Contrato Promessa*, 11<sup>a</sup> edição, p. 94.

"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 no despacho saneador 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). Mas terá ainda de pagar ao autor um montante igual ao do sinal que recebeu?

Vejamos.

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

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

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

- Aumentado para o valor do dano efectivamente sofrido pelo credor se este dano for consideravelmente superior ao valor do sinal<sup>9</sup>;
- 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 efectivo<sup>10</sup>.

<sup>9</sup> "...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.

<sup>10</sup> Assim, também Pinto Monteiro, Cláusula Penal e Indemnização, 1990, p. 730. E, do mesmo autor, "A Cláusula

### O valor do sinal.

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

Releva para a solução desta questão a consideração da vertente real do sinal. Se para decidir se a quantia entregue tem carácter de sinal relevou a vertente negocial ou obrigacional do sinal (a vontade negocial das partes ainda que presumida), agora releva a vertente real. Com efeito, nesta vertente, o sinal assume-se como uma coisa entregue e não já como o acordo ou a convenção de entrega de uma coisa<sup>11</sup>. É essa dimensão que deriva do texto da lei e da função do sinal, quer seja confirmatório de uma vontade negocial séria, quer seja penitencial e convencionado para o caso de arrependimento previsto na vontade negocial das partes, mas sempre garantístico e destinado a ter efeitos em sede de incumprimento, seja incumprimento lícito porque previsto e regulado pelas partes, seja ilícito. Com efeito, sempre a lei se refere ao sinal como a coisa entregue ou a quantia entregue (arts. 434º a 436º do CC).

O sinal é, pois, um elemento contratual real *quoad constitutionem*, sendo que só fica eficazmente constituído com o acto material de entrega da coisa por parte daquele que constitui o sinal (*tradens*) àquele que dele beneficia (*acciens*). Para a existência de sinal não basta o acordo de vontades negociais reais ou presumidas no sentido da respectiva constituição. É necessária a entrega da coisa em que o sinal se materializa<sup>12</sup>. Daqui deriva que só pode ser considerado sinal aquilo que foi efectivamente entregue, ainda que fosse acordado que deveria ser entregue a título de sinal coisa ou quantia superior. Com efeito, o sinal só desempenha eficazmente a sua função de garantia na medida em que é efectivamente entregue àquele que recebe a coisa que consubstancia o sinal. No fundo, um dos aspectos essenciais que distingue o sinal da cláusula penal é esta diferença estrutural, pois que esta última se restringe a uma convenção obrigando a uma

---

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”.

<sup>11</sup> “É entendimento comum que o sinal consiste na coisa ou direito fungíveis .. entregue ... como garantia de cumprimento” – Professor Manuel Trigo, Lições de Direito das Obrigações, p. 144.

<sup>12</sup> Nuno Manuel Pinto Oliveira, Ensaio Sobre o Sinal, págs. 10 e 11.

prestaçao futura em caso de incumprimento, ao passo que o sinal, além de convenção, tem natureza real *quoad constitutionem* consubstanciada no acto de entrega.

Tendo em conta o teor dos pontos 19. e 35. dos factos provados, dir-se-á que o sinal tem também uma função de garantia, pelo que a quantia entregue e devolvida ou nem sequer entregue perde a referida função e só a quantia retida pela parte que recebe o sinal se mantém como garantia, pois o acordo de redução do preço (desconto) equivale a uma alteração consensual da convenção de sinal, alteração que as partes podem fazer livremente (art. 400º do CC).

O sinal que se encontra presentemente prestado no caso destes autos é, pois, constituído pela quantia efectivamente entregue pelos promitentes compradores à ré promitente-vendedora e que esta detém em seu poder – HKD5.108.000,00. Com efeito, o que acordou receber, que efectivamente recebeu e devolveu ou o que não chegou sequer a receber efectivamente não cumpre neste momento qualquer função de sinal<sup>13</sup>. Efectivamente, se fosse o autor a não cumprir a promessa, a ré só poderia fazer seu o que tem em seu poder.

O sinal prestado é, pois, de HKD5.108.000,00.

#### **O ónus da prova.**

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

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

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

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

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

---

<sup>13</sup> Em sentido algo diverso decidiu o acórdão do TSI nº 22/2024, de 9/5/2024, Relator: Dr. Ho Wai Neng, acessível em [www.court.gov.mo](http://www.court.gov.mo).

Em consequência da impossibilidade da prestação da ré, o autor irá receber do Governo de Macau uma fracção idêntica à que pretendia adquirir da ré e por preço idêntico ao acordado com a ré (pontos 50. a 52. dos factos provados).

O autor tinha o direito de adquirir a fracção prometida sem ter que pagar nada mais do que já pagou à ré (HKD5.108.000,00 – após desconto) e terá de pagar pela aquisição da “habitação para troca” o preço igual ao que acordou com a ré (sem desconto – HKD6.385.000,00), pelo que terá um prejuízo de HKD1.277.000,00.

O autor está privado há vários anos da fracção autónoma prometida pela ré e continuará privado dela durante tempo presentemente desconhecido. Essa privação é inegavelmente um dano, embora se desconheça o montante, o qual deve ser ponderado segundo juízos de equidade, nos termos do disposto no art. 560º, nº 6 do CC e não deve ser fixado em menos de quantia equivalente a HKD1.000.000,00.

O autor teve ainda despesas com o empréstimo bancário que contraíu ao Banco ICBC, pois que se provou que pediu HKD4.300.000,00 e que a ré só reembolsou HKD2.302.200,00, o que resulta do requerimento conjunto de desistência do pedido (fls. 1332 a 1335) e demonstra que o autor amortizou cerca de HKD2.000.000,00, sendo desconhecida a quantia que pagou a título de juros remuneratórios, montante que deve também ser ponderado segundo juízos de equidade, nos termos do disposto no art. 560º, nº 6 do CC.

O prejuízo do autor será, então, o correspondente à privação do desconto (interesse contratual negativo), à privação da disponibilidade da fracção entre a data em que a ré deveria entregar e a data em que a irá receber da sociedade comercial Macau Renovação Urbana, S.A. (interesse contratual positivo) e às despesas que teve com a contração e a amortização parcial do empréstimo bancário (interesse contratual negativo). No que tange ao interesse contratual positivo trata-se de uma situação semelhante à mora e não ao incumprimento definitivo, pois que o autor irá adquirir uma fracção como pretendia, mas mais tarde do que acordou com a ré.

Se ao autor for devolvida a quantia que pagou e se obtiver pelo preço acordado com a ré a fracção que pretendia, embora com atraso e sem desconto no preço, a indemnização correspondente ao valor que pagou (HKD5.108.000,00) será manifestamente excessiva para ressarcir a indisponibilidade da fracção durante cerca de dez anos, o “desconto perdido” de HKD1.277.000,00 e as despesas suportadas com o empréstimo bancário com juros remuneratórios e amortização do capital emprestado? Crê-se que não pode, com segurança, dar-se resposta afirmativa.

Não procede, pois, a pretensão da ré de redução equitativa da indemnização

predeterminada pelo valor do sinal prestado.

### 3. – Dos pedidos subsidiários.

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

### 4. – Da mora na obrigação de indemnizar.

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

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

#### 4.2 A taxa de juro moratório.

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

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

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

### 5. Da quantia paga pela ré ao Banco ICBC por conta dos autores.

Uma vez que as partes não designaram a obrigação que pretendem compensar com a quantia em epígrafe, são aplicáveis as regras supletivas sobre imputação do cumprimento (art. 846º do CC<sup>14</sup>). Assim, a quantia em epígrafe deve ser imputada primeiramente na quantia devida a título de juros de mora e seguidamente, sendo caso, no valor da obrigação de indemnizar e, após, na obrigação de restituir.

A ré foi citada em 17/11/2022 (fls. 130) e o pagamento ocorreu em 12/03/2025, pelo

---

<sup>14</sup> (Pluralidade de créditos)

1. Se existirem, de uma ou outra parte, vários créditos compensáveis, a escolha dos que ficam extintos pertence ao declarante.

2. Na falta de escolha, é aplicável o disposto nos artigos 773º e 774º.

que a mora entre as duas datas foi de 846 dias. Incidindo a taxa de juro legal (9,75%) sobre a quantia total em dívida de HKD10.216.000,00 (sinal em dobro), no referido período os juros de mora vencidos foram de HKD2.308.676,05, pelo que, tendo a ré pago HKD2.302.200,00, não pagou a totalidade dos juros de mora então vencidos, tendo ficado por pagar KHD6.476,05 desses juros.

#### **6. – Da qualidade da litigância do autor e da ré.**

Os autores alegaram que pagaram à ré a quantia de HKD.6.385.000,00 e a ré alegou que apenas lhe foi paga a quantia de HKD5.108.000,00 porquanto fez um desconto à autora de HKD1.277.000,00.

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

Os autores responderam aceitando que foi feito o referido desconto, mas rejeitando litigar de má fé e dizendo que a própria ré declarou por escrito que recebeu HKD6.385.000,00 e que devolveu HKD1.277.000,00. Também acusaram a ré de litigar de má fé.

Em documento escrito, a ré declarou que recebeu do autor HKD6.385.000,00 e que lhe devolveu HKD1.277.000,00.

Provou-se também que "a Ré efectuou um desconto de HKD\$1.277.000,00, sobre o preço constante do contrato (HKD6.385.000,00)" e que os "autores têm conhecimento de que a Ré efectuou" esse desconto.

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

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

\*

#### **V – DECISÃO.**

Pelo exposto, julga-se a acção parcialmente procedente e, em consequência, absolve-se a ré do pedido formulado pela autora (**C**), declara-se resolvido o contrato celebrado entre as partes e condena-se a ré a pagar ao primeiro autor, (**B**):

- a) A quantia de HKD10.216.000,00 (dez milhões e duzentos e desasseis mil dólares de Hong Kong), acrescida de juros contados à taxa legal desde 13 de Março de 2025, inclusive, até integral pagamento.
- b) A quantia de HKD6.476,05 (seis mil, quatrocentos e setenta e seis dólares de Hong Kong e cinco avos).

Custas a cargo de autores e ré na proporção do respectivo decaimento.

Registe e notifique.

\*

### ***Quid Juris?***

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

\*

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

- a) – Os Autores (contraentes) pagaram uma parte do preço acordado para adquisição da fracção autónoma em causa;
- b) – Depois, os mesmos chegaram a candidatar-se a uma fracção semelhante por via de “compensação” nos termos permitidos pela Lei nº 8/2019, de 30 de Maio;
- c) - Agora, os Autores vêm a reclamar a restituição em dobro das quantias totais pagas por eles.

Terão os Autores fundamentos legais para o fazer?

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

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

“(…)

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

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

b) – O promitente-comprador chegou a ceder a sua posição de promitente-comprador para um terceiro, por um preço superior ao fixado no primeiro contrato-promessa, e é este terceiro, actual titular da posição do contrato-promessa que veio a propor a acção contra a Ré, pedindo que esta lhe pagasse o sinal dobro à luz do preço mais alto (ou seja, existe diferença ao nível do preço, o preço fixado no primeiro contrato-promessa e o preço mais alto posteriormente fixado no segundo (ou posteriores) contrato-promessa;

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

2) – Todas as hipóteses acima apontadas trazem várias questões para discutir, uma delas consiste em saber se é legítimo e justo que o promitente-

comprador venha a receber o sinal em dobro independentemente das particularidades do caso em discussão.

3) – No caso, não é supérfluo realçar que o caso em análise tem a sua particularidade, já que, ao contrário daquilo que se verifica em situações normais, em que a promitente-vendedor não quer cumprir de livre vontade e por iniciativa própria o acordado. No caso não foi isto que sucedeu, a Ré quis cumprir, só que por decisão do Governo da RAEM, a Ré não 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!

(…).

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

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

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

do tribunal formou-se na análise crítica da globalidade da prova testemunhal e documental produzida, ponderada nos termos antes referidos e que podem ser explicitados sinteticamente como segue.

É uma evidência que a ré tinha vontade firme de concluir o empreendimento “X”, 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 (*chegou-se também alegar esta matéria na sua PI*), já que se tratam de factos imprevisíveis e que ocorreram posteriormente ao momento da celebração dos acordos em análise.

\*

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

“(…)

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

(Contratos bilaterais)

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

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

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

\*

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

A propósito deste ponto, escreveu-se:

“De harmonia com a lei substantiva, sempre que não puder ser averiguado o valor exacto dos danos, o tribunal julgará equitativamente dentro dos limites que tiver por provados (art.º 566.º, n.º 3, do Código Civil). Considerada a possibilidade processual de uma condenação ilíquida, coloca-se o problema da

articulação de uma e outra norma (artº 609.º, n.º 2, do CPC). A articulação deve ser feita do modo seguinte: se ainda for possível fixar no incidente de liquidação a quantidade da condenação, aplica-se a norma processual da condenação genérica; no caso inverso, o dano será equitativamente julgado<sup>5</sup>. **Equidade** – como justiça do caso concreto – que, porém, sob pena de um julgamento puramente arbitrário ou atrabilírio, não prescinde de um suporte de facto, por mínimo ou reduzido que seja<sup>6</sup>, 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 (artº 342.º, n.ºs 1 e 2, e 346.º, n.º 1, *in fine*, do Código Civil, e 414.º do CPC).<sup>15</sup>

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

“(…)

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

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

A resolução do contrato “consiste na destruição da relação contratual, validamente constituída, operada por um acto posterior de vontade de um dos contraentes, que pretende fazer regressar as partes à situação em que elas se

---

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

encontrariam se o contrato não tivesse sido celebrado" [14].

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

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

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

Em caso de resolução contratual, a posição clássica e largamente dominante, é a de que a tutela se resume ao interesse contratual negativo, ou seja, ao prejuízo que o 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 801.º

Depois, o artigo 801º do CCM manda:

(Redução equitativa da pena)

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

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

### **Questão de danos excedentes:**

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

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

“(…).”

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

\*

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

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

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

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

#### **4. 就賠償金額方面：**

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

此外，亦認為即使假設其在相關的合同不履行存有過錯，雙倍的定

金賠償是明顯過高，應根據衡平原則作出縮減。

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

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

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

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

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

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

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

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

由此可見，原審法院不以衡平原則對賠償金額作出縮減是正確的，應予以維持。”

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

(...)

4) - É de sublinhar que o julgamento segundo a equidade é sempre o produto de uma decisão humana que visará ordenar o problema perante um conjunto articulado de proposições objectivas, que se distingue do puro julgamento jurídico por apresentar menos preocupações sistemáticas e maiores empirismo e intuição. Portanto, a equidade não remete, de modo algum, para o simples entendimento pessoal do juiz ou para a sua íntima convicção, afastando-se decisivamente do puro arbítrio judicial, não estando igualmente em causa, na decisão segundo o critério não normativo da equidade, uma apreciação intuitiva puramente individual, mas antes racional e objectivável. A racionalidade e a objectivação dessa apreciação pressupõe a aquisição da indispensável base de facto (Cfr. António Menezes Cordeiro, “A decisão segundo a equidade”, in o Direito, Ano 122, 1990, Abril-Junho, pág. 272, e Manuel Carneiro da Frada, “A equidade (ou justiça com coração): a propósito da decisão arbitral segundo a equidade, in Revista da Ordem dos Advogados, 2012, Ano 72, Vol. I, pág. 143, e os Acs. do STJ de 31.01.2012 (875/05) e 07.10.2010 (3515/03). Ou seja, no caso, deve existir factos assentes no sentido de que os Autores tivessem a possibilidade de vender, pelo menos, pelos valores por ele alegados e comprovados (ex. mediante contratos-promessa de compra e venda celebrados) a uma terceira pessoa concreta, o que não se encontra devidamente demonstrado por factualidade assente.

5) (...)".

\*

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

## **indemnização.**

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

"(…)

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

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

**Em consequência da impossibilidade da prestação da ré, o autor irá receber do Governo de Macau uma fracção idêntica à que pretendia adquirir da ré e por preço idêntico ao acordado com a ré (pontos 50. a 52. dos factos provados).**

**O autor tinha o direito de adquirir a fracção prometida sem ter que pagar nada mais do que já pagou à ré (HKD5.108.000,00 – após desconto) e terá de pagar pela aquisição da "habitação para troca" o preço igual ao que acordou com a ré (sem desconto – HKD6.385.000,00), pelo que terá um prejuízo de HKD1.277.000,00.**

O autor está privado há vários anos da fracção autónoma prometida pela ré e continuará privado dela durante tempo presentemente desconhecido. Essa privação é inegavelmente um dano, embora se desconheça o montante, o qual deve ser ponderado segundo juízos de equidade, nos termos do disposto no art. 560º, nº 6 do CC e não deve ser fixado em menos de quantia equivalente a HKD1.000.000,00.

O autor teve ainda despesas com o empréstimo bancário que contraíu ao Banco ICBC, pois que se provou que pediu HKD4.300.000,00 e que a ré só reembolsou HKD2.302.200,00, o que resulta do requerimento conjunto de desistência do pedido (fls. 1332 a 1335) e demonstra que o autor amortizou cerca de HKD2.000.000,00, sendo desconhecida a quantia que pagou a título de juros remuneratórios, montante que deve também ser ponderado segundo juízos de equidade, nos termos do disposto no art. 560º, nº 6 do CC.

O prejuízo do autor será, então, o correspondente à privação do desconto (interesse contratual negativo), à privação da disponibilidade da fracção entre a data em que a ré deveria entregar e a data em que a irá receber da sociedade comercial Macau Renovação Urbana, S.A. (interesse contratual positivo) e às despesas que teve com a contração e a amortização parcial do empréstimo bancário (interesse contratual negativo). No que tange ao interesse contratual positivo trata-se de uma situação semelhante à mora e não ao incumprimento definitivo, pois que o autor irá adquirir uma fracção como pretendia, mas mais tarde do que acordou com a ré.

Se ao autor for devolvida a quantia que pagou e se obtiver pelo preço acordado com a ré a fracção que pretendia, embora com atraso e sem desconto no preço, a indemnização correspondente ao valor que pagou (HKD5.108.000,00) será manifestamente excessiva para ressarcir a indisponibilidade da fracção durante cerca de dez anos, o “desconto perdido” de HKD1.277.000,00 e as despesas suportadas com o empréstimo bancário com juros remuneratórios e amortização do capital emprestado? Crê-se que não pode, com segurança, dar-se resposta afirmativa.

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

(…).

**Perante o transcrto, é de verificar-se que o Tribunal a quo alterou a posição, pois, num processo semelhante, registado sob o nº 437/2025 do TSI, cujo acórdão foi proferido em 20/11/2025, em que ficou consignado o seguinte entendimento:**

“(o Tribunal de 1<sup>a</sup> instância fundamentou, nesse processo, a sua decisão nos seguintes termos:)

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

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

Em consequência da impossibilidade da prestação da ré, os autores irão receber do Governo de Macau uma fracção idêntica à que pretendiam adquirir da ré e por preço idêntico ao acordado com a ré (pontos 102. a 106. dos factos provados<sup>16</sup>).

Os autores tinham o direito de adquirir a fracção prometida sem ter que pagar nada mais do que já pagaram à ré (HKD5.297.600,00 – após desconto) e terão de pagar pela aquisição da “habitação para troca” o preço igual ao que acordaram com a ré (sem desconto – HKD6.020.000,00), pelo que terão um prejuízo de HKD722.400,00.

Os autores estão privados há vários anos da fracção autónoma prometida pela ré e contínião privados dela durante tempo presentemente desconhecido. Essa privação é inegavelmente um dano, embora se desconheça o montante, o qual deve ser ponderado segundo

---

<sup>16</sup> Factos não alegados pela ré, nem em articulado superveniente nos termos do art. 425º do CC, mas aditados à base instrutória após requerimento de fls. 1630.

juízos de equidade, nos termos do disposto no art. 560º, nº 6 do CC.

Os autores tiveram ainda despesas com o empréstimo bancário que contraíram ao Banco da China, pois que se provou que pediram HKD4.214.000,00 (ponto 15. dos factos provados) e que a ré só reembolsou HKD3.601.576,34 (ponto 35. dos factos provados). Essas despesas são dano para os autores, embora também se desconheça o montante concreto, designadamente os juros remuneratórios pagos pelos autores, montante que deve também ser ponderado segundo juízos de equidade, nos termos do disposto no art. 560º, nº 6 do CC.

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

**Se aos autores for devolvida a quantia que pagaram e se obtiverem pelo mesmo preço a fracção que pretendiam, embora com atraso e sem desconto no preço, a indemnização correspondente ao valor que pagaram (HKD5.297.600,00) é manifestamente excessiva, pois que a disponibilidade da fracção durante o tempo em que os autores dela não podem dispôr não proporcionaria aos autores um valor líquido tão elevado que, somado ao “desconto perdido” e às despesas suportadas, se aproximase de HKD5.297.600,00.**

O Venerando Tribunal de Segunda Instância já apreciou caso com algumas semelhanças com o presente, embora a ali autora tivesse feito o seu pagamento no ano de 2015, e considerou que o dano equitativo corresponde à aplicação de uma taxa anual de 3,5% durante 8 anos sobre o valor efectivamente pago pela autora<sup>17</sup>, embora a ali autora tivesse pago a terceiro pela aquisição da posição contratual de promitente-comprador valor superior ao que o “cedente” havia pago à ré”. Perspectivou, pois o dano como interesse contratual negativo. Não o que a autora deixou de auferir através do que despendeu, mas o que tiver de despender em vão, sem nada auferir.

As diferenças entre o caso apreciado pelo Venerando Tribunal de Segunda Instância e

---

<sup>17</sup> Acórdão do Venerando TSI nº 22/2024, de 9/5/2024, acessível em [www.court.gov.mo](http://www.court.gov.mo).

o caso presente impedem que aqui se siga a solução ali encontrada.

Este tribunal também já decidiu em diversos casos a questão da redução equitativa do valor da indemnização determinada pelo valor do sinal. Sendo essa decisão e a respectiva fundamentação conhecidas das partes através dos seus ilustres mandatários, é aqui dispensável repetir.

Assim, tudo ponderado, designadamente que a culpa da ré é diminuta e que o valor da indemnização não deve ser inferior ao dano efectivo e deve ainda permitir que o sinal cumpra a sua função penitencial, afigura-se equitativo fixar em HKD4.000.000,00 o valor da indemnização a cargo da ré em consequência da impossibilidade superveniente da sua prestação devida no âmbito do contrato que celebrou com os autores.”

(…).“.

Ora, face à argumentação acima transcrita, entendemos que a decisão tomada pelo Tribunal *a quo* neste processo merece reparo, pois representa uma modificação da posição, contrária às que vimos a tomar nos processos semelhantes.

Pelo que, tendo em conta a semelhança dos dois processos e o preço de dois imóveis é semelhante e os valores de indemnizações em causa são também semelhantes, achamos por bem fixar, nos termos dos fundamentos que vimos a invocar ao decidirmos os mesmos processos (e os fundamentos a seguir tecidos por nós fazem também parte da fundamentação de toda esta decisão), equitativamente, o valor indemnizatório será em 4 milhões patacas tal como se fez no processo nº 437/2025 acima citado.

Julga-se assim procedente esta parte do recurso e alterando-se a respectivo decisão nestes termos.

\*

Relativamente à argumentação tecida pelo Tribunal recorrido neste ponto, importa destacar ainda os seguintes aspectos que são também

fundamentos para tomar a decisão acima proferida:

- a) – Em 28/04/2011 o contrato-promessa foi celebrado;
- A cláusula 10<sup>a</sup> estipula: ““1200 dias de sol e trabalho (sem contar os domingos, feriados e dias de chuva) *após a construção do primeiro piso, só a partir dessa data entrando a Recorrente em mora*”.
- b) – Feitas as contas à luz do critério fixado na citada cláusula 10<sup>a</sup> (em regra, cada mês tem 22 dias úteis (de trabalho), um ano tem 262 dias úteis, portanto,  $1200\text{dias}/262\text{ (dias)} = 5\text{ (anos)}$ ). Ou seja, a Ré deveria entregar os imóveis em 2016 se tudo corresse bem.
- c) – Em 29/01/2016 foi publicado no BO o despacho que declarou a caducidade do terreno;
- d) – Em 23/05/2018 pelo TUI foi proferido o acórdão que negou provimento ao recurso contencioso interposto pela Ré.

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

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

de fundos pela Ré.

Eis um valor que pode servir de referência.

\*

Depois, o Tribunal *a quo* afirmou ainda:

"(…)

Da mora na obrigação de indemnizar.

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

Tendo a indemnização sido fixada segundo juízos de equidade, é ilíquida a respetiva obrigação de indemnizar, pelo que a mora só se inicia com a liquidação operada pela presente decisão.

Porém a mora quanto à obrigação de restituição do sinal prestado venceu-se com a interpelação. E esta interpelação ocorreu com a citação.

## 6.2 A taxa de juro moratório.

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

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

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

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

\*

Relativamente aos argumentos invocados pela Ré/Recorrente, a análise acima citada e desenvolvida, é bastante clara para replicar as questões levantadas pela Recorrente, pois, é de verificar-se que nesta parte, todas as questões levantadas pelas partes já foram objecto de reflexões e decisões por

parte do Tribunal recorrido, nesta sede de recurso, concluímos que, em face da argumentação acima transcrita, o Tribunal *a quo* fez uma análise ponderada dos factos e uma aplicação correcta das normas jurídicas aplicáveis, tendo proferido uma decisão consciente e legalmente fundamentada, motivo pelo qual, ao abrigo do disposto no artigo 631º/5 do CPC, é de manter a sentença recorrida, **à excepção do valor de indemnização que fixamos nos termos acima consignados.**

\*

**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 incumprimento definitivo, que se cumula com a resolução, respeita apenas ao chamado interesse contratual negativo ou de confiança, visando colocar o credor prejudicado na situação em que estaria se não tivesse sido celebrado o contrato, e não naquela em que se acharia se o contrato tivesse sido cumprido. Nesta óptica, o regime de restituição do sinal em dobro em matéria de contrato-promessa pode classificar-se como um regime especial.

\*

Tudo visto e analisado, resta decidir.

\* \* \*

## **V – DECISÃO**

Em face de todo o que fica exposto e justificado, os juízes do Tribunal de 2<sup>a</sup> Instância **acordam em conceder parcialmente provimento aos recursos, interposto pela Ré, passando a decidir:**

**1) – Jugar-se improcedente o recurso interlocutório interposto pela Ré.**

\*

**2) - Declarar-se resolvido o contrato celebrado entre as partes e condena-se a Ré a pagar ao primeiro autor, (B) a quantia de HKD\$9,108,000.00 (nove milhões e cento e oito mil dólares de Hong Kong) (soma do valor do sinal pago e do valor indemnizatório equitativamente fixado), acrescida de juros contados à taxa legal desde 13 de Março de 2025, inclusive, até integral pagamento.**

\*

**3) – Quanto ao demais, mantém-se o decidido pelo Tribunal recorrido.**

\*

**Custas pelas Partes no proporção de decaimento.**

\*

**Registe e Notifique.**

\*

RAEM, 18 de Dezembro de 2025.

Fong Man Chong (Relator)

Choi Mou Pan (Primeiro Juiz-Adjunto)

Tam Hio Wa (Segunda Juiza-Adjunta)