

## **Processo n.º 1071/2025**

*(Autos de recurso em matéria cível)*

Relator: Fong Man Chong

Data: 16 de Abril de 2026

### **ASSUNTOS:**

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

### **SUMÁRIO:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

O Relator,

---

Fong Man Chong

## **Processo nº 1071/2025**

*(Autos de recurso em matéria cível)*

Data : 16 de Abril de 2026

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

Recorrida : **(B)**

\*

### **Acordam os Juizes do Tribunal de Segunda Instância da RAEM:**

#### **I - RELATÓRIO**

**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 22/07/2025, veio, em 05/09/2025, recorrer para este TSI com os fundamentos constantes de fls. 1934 a 1943, tendo formulado as seguintes conclusões:

1. Constitui objecto do presente Recurso a, aliás, douda sentença do Tribunal Judicial de Base (TJB), que julgou parcialmente procedente a presente acção e condenou a Recorrente no pagamento de uma indemnização à Recorrida, no montante global de MOP13.762.860,00.

2. Para obter este quantum indemnizatório, a douda sentença recorrida considerou que uma indemnização correspondente ao dobro do sinal não é manifestamente excessiva e, por essa razão, optou por não proferir uma decisão do presente litígio com base na equidade, contrariamente

ao que, a título subsidiário, a Recorrente havia requerido. É quanto a esta parte da sentença e suas repercussões que se circunscreve o presente Recurso.

3. Ora, é incontornável que quer o TJB, quer o TSI, sempre têm vindo a considerar que um sinal de valor superior a cerca de HKD2.000.000,00 é manifestamente excessivo, face às singularidades dos respectivos processos, nomeadamente, à conjugação dos seguintes factores de ponderação:

a) A titularidade do direito a uma "habitação para troca" pelo mesmo preço que tiver contratado com a Recorrente, embora a venha a receber em 2025 em vez de 2016 - nota: já é oficial e público que essas fracções foram disponibilizadas pelo Governo em meados do corrente ano, prontas a serem habitadas.

b) Culpa leve ou até apenas parcial por parte da Recorrente quanto à impossibilidade de cumprimento - nota: Esse Venerando TSI tem vindo a considerar em vários acórdãos já proferidos, que a Administração e a Recorrente têm ambas uma quota-parte de responsabilidade nesse incumprimento (Vd., por exemplo, PROC. 161/2025, Ac. DE 17/07/2025, PÁGS. 54 e ss.);

c) A circunstância de os compradores a prestações não terem tido um prejuízo referente à totalidade do preço;

d) A circunstância de a ora Recorrente ter celebrado mais de 3.000 contratos deste tipo, de boa-fé, sendo-lhe imputável apenas um único incumprimento, gerador das respectivas mais de 3.000 obrigações de indemnizar.

e) Acrescenta ainda a Recorrente que, conforme provado está em diversos processos idênticos, em 2015 (i.é, no último ano dos prazos de aproveitamento e de concessão), em vez de abandonar a obra antes concluiu todo o trabalho de fundações do empreendimento "X", tendo gasto cerca de 1 bilhão de Patacas (prejuízo que nunca será compensado), em clara manifestação de boa-fé.

4. No caso vertente, há assinalar ainda duas singularidades, desta vez do lado da Recorrida, a saber:

a) A Recorrida adquiriu não uma, mas duas fracções autónomas, indiciando um conhecimento do mercado imobiliário e dos respectivos riscos;

b) A Recorrida, depois de tornadas públicas várias decisões equitativas proferidas pelo Distinto TJB em processos idênticos ao dos presentes autos, acabou por não pagar o preço pela

"habitação para troca" até Março de 2024.

5. Em relação a este último facto, a douda sentença recorrida não afasta a possibilidade de uma indemnização equitativa por esta razão mas antes por considerar que o dobro do sinal não é manifestamente excessivo, apesar de tomar em conta aquele direito da Recorrida.

6. E não deixou de frisar que apesar deste facto, o que era inquestionável é que a Recorrida adquiriu este direito, sendo isso que releva para a decisão.

7. E, na verdade, acrescenta a Recorrente, se a Recorrida, por qualquer razão, prescindir unilateral e voluntariamente daquele direito, aumentando assim os seus prejuízos, seria manifestamente injusto que se responsabilizasse a Recorrente por mais este dano.

8. No caso vertente, ficou provado que a Recorrente recebeu por conta dos contratos em apreço a quantia total de HKD6.681.000,00, nomeadamente:

a) HKD3.099.000,00, relativamente à fracção autónoma "D33" melhor identificada nos autos (Facto UU);

b) HKD3.582.000,00, relativamente à fracção autónoma "E33" melhor identificada nos autos (Facto YY);

9. Ora, como referido, as instâncias têm vindo a perfihar consistentemente o entendimento de que quando o montante do sinal ultrapassa, geralmente, os HKD2.000.000,00, a solução mais correcta a adoptar é uma solução por equidade.

10. Assim, face a um sinal como os que foram prestados no caso sub judice, HKD3.099.000,00 e HKD3.582.000,00, tem emergido sempre a adopção de uma solução por equidade.

11. Foi o que sucedeu por exemplo e entre muitos, nos seguintes processos, onde se arbitrou uma indemnização por equidade por se considerar que o dobro do sinal era manifestamente penoso para a Recorrente:

- Proc. nº CV4-18-0009-CAO, do 4º Juízo Cível do TJB, onde o montante do sinal foi o de HKD2.229.402,00 e foi arbitrada uma indemnização por equidade no valor de HKD1.300.000,00 a acrescentar ao sinal em singelo.

Subsequentemente, esse Venerando TSI, por recentíssimo e doudo Acórdão de 9/10/2025, proferido no âmbito dos Autos de Recurso Civil e Laboral nº 234/2025, reduziu mesmo o dano equitativo para o montante de HKD1.115.000,00.

- Proc. nº CV1-18-0009-CAO, do 1º Juízo Cível do TJB, onde o montante do sinal foi o de HKD2.662.758,00 e foi arbitrada uma indemnização por equidade no valor de HKD1.600.000,00 a acrescentar ao sinal em singelo.

Subsequentemente, esse Venerando TSI, por douto Acórdão de 30/04/2025, proferido no âmbito dos Autos de Recurso Civil e Laboral nº 75/2025, perfilhou o mesmo entendimento, confirmando tal decisão por equidade.

12. Pelo que, face a todo o exposto, por coordenação e harmonia de decisões das instâncias e porque se verificam todos os pressupostos para a sua aplicação, afigura-se que a douta sentença recorrida teria andado bem em proferir uma decisão no caso sub judice com base na equidade, nos termos e ao abrigo do artigo 801º do CC, aplicável ex vi do artigo 436º/5 do mesmo Código.

13. Uma decisão justa e equilibrada seria a de se arbitrar uma indemnização correspondente ao valor dos sinais em singelo, acrescida de um montante correspondente a 50% daquele valor, fixando-se o quantum indemnizatório final em HKD10.021.500,00 (6.681.000 + 3.340.500 = 10.021.500,00).

14. Relativamente aos 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.

15. Ao decidir como decidiu, afigura-se que a douta sentença recorrida incorreu na violação dos artigos 436º/5, 566º/3 e 801º do Código civil.

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

\*

**(B), Recorrida, com os sinais identificativos nos autos, ofereceu a resposta constante de fls. 1951 a 1956, tendo alegado o seguinte:**

**I. Ponto Prévio**

1. De modo a evitar repetições desnecessárias, a Recorrida dá por ora reproduzida toda a factualidade assente e dada como provada pelo douto Tribunal a quo, devidamente transcrita em

sede da Sentença Recorrida (doravante "Sentença"), constante especificamente de fls. 1905 a 1915 dos autos.

2. A Recorrida verifica que - finalmente! - a Recorrente capitula no que concerne à qualificação dos contratos ora em apreço nos presentes autos ("Contratos"), largando a tese peregrina de que estaríamos perante perante contratos de compra e venda de bens futuros, ou perante contratos de reserva. Em face da inequívoca e unívoca postura das instâncias jurisdicionais da RAEM (incluindo a posição do próprio Venerando Tribunal de Última Instância, nos termos, por exemplo, dos Acórdãos proferidos no âmbito dos Processos n.º 67/2025, 81/2025, 82/2025, 94/2025, 107/2025, 117/2025 ou 120/2025), a Recorrente aceita tratarem-se de contratos-promessa de compra e venda de imóvel, qualificação essa correcta, conforme aquela perfilhada pelo douto Tribunal a quo.

3. Do mesmo passo e pelo mesmo motivo, a Recorrente não impugnou a decisão vertida na Sentença no que concerne ao facto de a impossibilidade definitiva do cumprimento dos contratos-promessa ora em apreço lhe ser imputável. Louva-se a posição da Recorrente, a qual retira a citada temática da discussão em sede recursória, merecedora de resposta tão óbvia - como aquela que foi dada pelos Tribunais da RAEM em todos os casos análogos ao que ora nos ocupa - que a resposta a tal libelo argumentativo mais não cumpria que um dever de patrocínio.

4. Apesar das loas dirigidas à Recorrente nos pontos supra, não pode a Recorrida deixar de notar a ilógica insistência daquela na tentativa de contrariar a (correcta e acertada) Sentença no que concerne à indemnização atribuída pelo Tribunal a quo, quando a conclusão a que chegou Tribunal Judicial de Base se encontra precisamente na linha dos Acórdãos proferidos pelo Venerando Tribunal de Última Instância citados pela própria Recorrente.

5. Ou seja, uma vez mais, a Recorrente tenta contrariar aquilo que já ficou (superiormente) estabelecido e decidido, arrastando a Recorrida e o próprio Venerando Tribunal ad quem para uma discussão desgastada e desprovida de legítimo sentido prático atendível.

6. Em boa verdade, face dos argumentos aduzidos pela Recorrente, verifica-se que a mesma mais não tenta do que, a todo o custo, eximir-se à responsabilidade que tem no caso ora em apreço, bem como ao dever de indemnizar a Recorrida decorrente da correcta e boa aplicação da lei estabelecida na Sentença.

## **II. Da Obrigação de Indemnizar, do Dano e Juros**

7. A Recorrida não poderia estar mais em desacordo com a análise e solução preconizada pela Recorrente no que à indemnização àquela devida diz respeito, pugnando pela manutenção da decisão proferida pelo douto Tribunal a quo.

Vejamos,

8. Argumenta a Recorrente contra a decisão do Tribunal a quo que condenou a Recorrente a devolver à Recorrida os montantes recebidos a título de sinal no âmbito dos Contratos (HKD3.099.000,00, relativamente à Fracção D33, e HKD3.582.000,00, por conta da Fracção E33), assim como a pagar-lhe um outro tanto a título de indemnização, acrescido de juros de mora à taxa legal desde a data da citação da Recorrente até integral e efectivo pagamento, por aplicação das regras do sinal, nomeadamente ex vi da 2.ª parte, do n.º 2 do artigo 436.º do Código Civil.

9. A Recorrente entende que não deveria ter sido dada aplicação à disposição legal supra identificada, pugnando pelo excesso manifesto da pena convencional oferecida ao caso sub judice por aplicação do regime do sinal, argumentando que o facto de a Recorrida se ter candidatado e obtido o direito de adquirir uma fracção autónoma ao abrigo da Lei n.º 8/2019, de 12 de Abril, por via do Despacho do Chefe do Executivo de 30 de Maio, deveria implicar uma redução equitativa da indemnização devida.

10. Não obstante, como a Recorrente bem sabe, a proposta linha argumentativa já foi afastada, repetidamente, pelo Venerando Tribunal de Última Instância.

11. Dada a natureza jurídica dos Contratos, bem como a imputabilidade do seu incumprimento culposos à Recorrente, deverá esta ser chamada a indemnizar a Recorrida pelos danos causados na sua esfera jurídica, os quais apresentam um nexo causal inquestionável face ao referido incumprimento contratual, a qual pagou avultadas quantias à Recorrente, enquanto promitente-fiel, sem qualquer sinalagma da contraparte.

12. Mas a pedra de toque que faz ruir, por completo, a tese da Recorrente é que esta não alegou, nem logrou provar, factos dos quais se pudesse extrair o suposto e aventado excesso manifesto da pena convencional oferecida ao caso sub judice por aplicação do regime do sinal, pelo que jamais deverá ter lugar qualquer redução equitativa da indemnização devida, nos termos determinados pela lei - vide, no mesmo sentido, o teor dos Acórdãos proferidos pelo Venerando Tribunal de Segunda Instância no âmbito dos Processos n.º 205/2024 e 292/2024.

13. Atente-se nas conclusões extraídas nos referidos acórdãos, ora citados a título

meramente exemplificativo:

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

*IX - 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. No que tange ao dano efectivo, a Ré limitou-se a dizer que, devido à impossibilidade superveniente da prestação, os Autores vão adquirir fracções autónomas equivalentes às que contrataram com a Ré e que terá um valor de mercado superior ao preço acordado.*

*X - 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. No entanto, tem de ponderar-se que foi por razões imputáveis à Ré que o autor não teve hipótese de adquirir atempadamente a fracção autónoma prometida e que, se tivesse podido fruir dela desde a data em que lhe deveria ser entregue nos termos acordados, há cerca de sete anos, teria a hipótese de ter obtido e continuar a obter até à data, ainda desconhecida, em que receberá a "fracção sucedânea" um valor que não será muito inferior ao valor do sinal. A perda de tal hipótese é um dano e esse dano corresponde à diferença entre a situação actual do autor e a que teria se não fosse o "incumprimento" da ré (Art. 560º, nº 5 do CCM). Não está, pois, demonstrado nos autos que o valor do sinal é manifestamente excessivo em relação ao valor dos danos efectivamente sofridos pelos Autores, razão por que não há lugar à pretendida redução equitativa da indemnização determinada pelo valor do sinal - sublinhado nosso.*

14. Conforme é sabido, a cláusula penal constitui uma forma de liquidação prévia do dano, segundo a estimativa dos próprios contraentes, valendo o montante previamente estabelecido como o montante da indemnização a conferir à parte lesada pelo incumprimento contratual - *in casu*, a Recorrida.

15. Na esteira de MOTA PINTO<sup>1</sup>, "*além desta importante função que a cláusula pena desempenha - liquidação prévia do dano, nos termos acordados pelas partes - , não pode minimizar-se uma outra, para que esta figura está especialmente vocacionada: uma função sancionatória, de pressão sobre o devedor em ordem à execução correcta do contrato (...)*".

16. Para além disso, analisando especificadamente o facto de alguns promitentes-compradores de fracções autónomas do X se terem candidatado à aquisição de uma fracção autónoma ao abrigo da Lei n.º 8/2019, de 12 de Abril, por via do Despacho do Chefe do Executivo de 30 de Maio, o Venerando Tribunal de Última Instância, concluiu e decidiu:

- Acórdão proferido no âmbito do Processo n.º 67/2025

"*就減少賠償金方面，初級法院認為沒有事實顯示雙倍定金的賠償是明顯過高，故沒有適用衡平原則作出減少。*

*中級法院確認了上述的決定。*

*我們認同兩審法院的立場。*

*(...)*

*雖然證實了原告獲得了購買置換房的權利，但該事實並不足以得出雙倍定金賠償是明顯過度的結論。*

*另一方面，相關事件已擾攘多年，原告一直沒有獲得賠償，故也需維持違約金條款的威嚇及勸阻價值。*

*基於此，並不存在作出減少賠償金的前提。"*

- Acórdão proferido no âmbito do Processo n.º 81/2025

"*雖然證實了原告們獲得了購買置換房的權利及置換房現在的市場價值較2012年高，但該等事實並不足以得出雙倍定金賠償是明顯過度的結論。*

*另一方面，相關事件已擾攘多年，原告們一直沒有獲得賠償，故也需維持違約金條款的威嚇及勸阻價值。*

*基於此，並不存在作出減少賠償金的前提。"*

- Acórdão proferido no âmbito do Processo n.º 82/2025

"*雖然證實了原告們獲得了購買置換房的權利及置換房現在的市場價值較2013年高，但該等事實並不足以得出雙倍定金賠償是明顯過度的結論。*

*另一方面，相關事件已擾攘多年，原告們一直沒有獲得賠償，故也需維持違約金條*

---

<sup>1</sup> Veja-se Teoria Geral do Direito Civil, 3.ª Edição Actualizada, Coimbra Editora, pág. 586.

款的威嚇及勸阻價值。

基於此，並不存在作出減少賠償金的前提。”

• Acórdão proferido no âmbito do Processo n.º 94/2025

“雖然證實了原告們獲得了購買一間置換房的權利及該置換房價值較2011年高，但該等事實並不足以得出雙倍定金賠償是明顯過度的結論。

另一方面，相關事件已擾攘多年，原告一直沒有獲得賠償，故也需維持違約金條款的威嚇及勸阻價值。

基於此，並不存在作出減少賠償金的前提。”

17. Fazendo referência apenas aos processos citados pela Recorrente que correram termos junto do Venerando Tribunal de Última Instância (e mais se poderiam citar...), verifica-se, inofismavelmente e sem margem para dúvida, que o entendimento da mais alta instância jurisdicional da RAEM é o de não ser manifestamente excessiva a indemnização a conferir aos promitentes-compradores das fracções autónomas do empreendimento X, nos termos previstos na segunda parte do n.º 2 do artigo 436.º do Código Civil (vulgo, sinal em dobro), ainda que os mesmos tenham direito a adquirir uma “fracção de substituição”, concluindo não ser de aplicar a disposição contida no n.º 1 do artigo 801.º do mesmo diploma legal.

18. Nessa sede, o Venerando Tribunal de Última Instância, lançando mão das conclusões tecidas pelo Supremo Tribunal de Justiça da República Portuguesa, no âmbito do Acórdão proferido no Processo n.º 605/06.6TBVRL.P1.S1, citado a título de jurisprudência comparada, fez constar dos referidos Acórdãos as suas conclusões (ainda que traduzidas para a língua chinesa), as quais se citam na sua versão original<sup>2</sup>:

19. “I - *A cláusula penal, na sua função de liquidação convencional prévia do dano, é um instrumento de previsão e fixação antecipada, em princípio, invariável, da indemnização a prestar pelo devedor, que ressarcirá o credor do dano resultante de um eventual não cumprimento ou do seu cumprimento inexato.*

II - *Que dispensa o credor de fazer prova, através da acção judicial competente, da extensão dos prejuízos sofridos, sendo o montante da indemnização aquele que as partes tiverem, previamente, acordado, prevenindo e evitando as dificuldades do cálculo da indemnização e a*

---

<sup>2</sup> Disponível em <http://juris.stj.pt/ecli/ECLI:PT:STJ:2012:605.06.6TBVRL.P1.S1.40?search=g5-IOyhjPPUhs7ZoHi0>.

*intervenção do juiz, para esse efeito, dispensando ao credor a alegação e a prova do dano concreto.*

*III - O devedor não se encontra obrigado ao ressarcimento do dano que, efectivamente, cause ao credor com o incumprimento, mas antes à compensação do prejuízo, negocial e antecipadamente, fixado, através da cláusula penal, sempre que não tenha sido pactuada a indemnização pelo dano excedente.*

*IV - Destinando-se a cláusula penal a substituir a indemnização que seria arbitrada pelo juiz, é exigível, nos mesmos casos em que essa indemnização poderia ser reclamada, supondo, portanto, em termos gerais, a inexecução da obrigação e a culpa do devedor, isto é, só podendo ser efectivada se este, culposamente, não tiver cumprido o contrato.*

*V - A cláusula penal stricto sensu ou, propriamente dita, visa compelir o devedor ao cumprimento e, simultaneamente, conduzir à satisfação do interesse do credor, mesmo que se demonstre que do seu incumprimento ou mora não adveio qualquer dano, aproximando-se da pena compulsória, mas distinguindo-se da pena como liquidação do dano, embora, ao contrário da pena compulsória, substitua a indemnização, não acrescentando a esta, nem à execução específica, o que a aproxima da cláusula penal como indemnização predeterminada.*

*VI - Porém, a cláusula penal não pode valer como um simples pacto de simplificação probatória favorável ao credor, como uma simples regra de inversão do ónus da prova, porquanto o montante predeterminado entre as partes obsta a que o devedor venha a pretender a sua redução, até ao montante do dano efectivo, e bem assim como, em princípio, a que o credor obtenha uma indemnização superior àquela que foi, previamente, ajustada.*

*VII - Destinando-se a cláusula penal a reforçar o direito do credor ao cumprimento da obrigação, a indemnização devida será aquela que tiver sido prevista na pena convencionada, em alternativa à prestação inicial, desde que esta não seja satisfeita, mais gravosa para o inadimplente do que, normalmente, seria, e que, em princípio, deve ser respeitada, dado o seu carácter a forfait e por corresponder à vontade conjectural original das partes, sendo certo que só, em casos excepcionais, deve ser reduzida, com vista a evitar abusos evidentes, situações de clamorosa iniquidade a que conduzem penas, manifestamente excessivas, francamente exageradas, face aos danos efectivos verificados.*

*VIII - No exercício do seu equitativo e excepcional poder moderador, o juiz só goza da faculdade de reduzir, de modo oficioso, a cláusula penal que se revele extraordinária ou,*

*manifestamente, excessiva, a solicitação do devedor interessado, por via de acção ou de reconvenção, ou de defesa por excepção, a deduzir na contestação, mas não apenas na fase de alegações.*

*IX - A qualificação de uma cláusula penal como, manifestamente, excessiva não se identifica com a cláusula, meramente, excessiva, em que a pena seja superior ao dano, colidindo a sua eventual redução com a necessária preservação do seu valor cominatório e dissuasor".*

20. Aplicando as conclusões supra transcritas ao objecto dos presentes autos, entende a Recorrida que a indemnização pelo sinal em dobro, em virtude do incumprimento dos Contratos por parte da Recorrente, nos termos previstos na segunda parte do n.º 2 do artigo 436.º do Código Civil, jamais poderia considerar-se como um caso revestido de qualquer laivo de excepcionalidade, nem redundando em abuso evidente ou situação de clamorosa iniquidade, afigurando-se tal pena como proporcional e adequada face aos danos efectivos verificados, não tendo a Recorrente alegado, ou provado, factos dos quais se pudesse extrair o suposto e aventado excesso manifesto da pena convencional oferecida ao caso *sub judice* por aplicação do regime do sinal, raciocínio que colhe respaldo no teor dos Acórdãos proferidos pelo Venerando Tribunal de Última Instância, nomeadamente, no âmbito dos Processos n.º 67/2025, 81/2025, 82/2025, 94/2025, 107/2025 e 120/2025.

21. A actuação da Recorrente mais não cumpre do que uma função meramente dilatória no que respeita ao cumprimento do dever de indemnizar que sobre si impende, mantendo viva uma litigância moribunda às custas de quem se vê desembolsado dos montantes pagos - há mais de 10 anos! - a título de sinal por conta dos Contratos ora em apreço, impedindo a Recorrida de fazer face, por exemplo, ao pagamento da "fracção de substituição" sobre a qual a Recorrente erige a sua argumentação, algo que a mesma bem sabe, conforme decorre do requerimento da Recorrida datado de 18/11/2024.

22. No que respeita ao dever de pagamento de juros de mora por parte da Recorrente, em face do normativo vigente, a Recorrida entende que os mesmos deverão ser contabilizados, à taxa legal, desde a data de citação da Recorrente até integral e efectivo pagamento.

Nestes termos e nos demais de Direito que V. Exas. doutamente suprirão, deverá ser negado provimento ao recurso interposto pela Recorrente, por não provado, fazendo V. Exas. dessa forma a costumada e desejada JUSTIÇA!!

\*

Corridos os vistos legais, cumpre analisar e decidir.

\* \* \*

## **II - PRESSUPOSTOS PROCESSUAIS**

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

O processo é o próprio e não há nulidades.

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

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

\* \* \*

## **III – FACTOS ASSENTES:**

**A sentença recorrida deu por assente a seguinte factualidade:**

**已確定事實:**

A. A Ré é uma sociedade constituída em Macau, que tem por objecto a exploração do comércio de importação e exportação, no exercício da actividade de agente comercial e de transportes, na indústria de vestuário, fiacção, tecelagem e malhas, tinturaria e impressão, no fabrico de bordados, e ainda na actividade de fomento predial e na construção e reparação de edifícios (documento 1; junto com a p.i.). (已確定事實 A 項)

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

C. A Autora procedeu ao registo da inscrição de aquisição da fracção D33 no dia 26 de Maio de 2014, com base no contrato-promessa de compra e venda (documento 9; junto com a p.i.). (已確定事實 C 項)

D. A Autora procedeu ao registo da inscrição de aquisição da fracção E33 também no

dia 26 de Maio de 2014, com base no contrato-promessa de compra e venda (documento 17; junto com a p.i.). (已確定事實 D 項)

E. Por Despacho n.º 160/SATOP/90, publicado no 2.º Suplemento ao n.º 52 do Boletim Oficial, de 26 de Dezembro de 1990, alterado pelo Despacho n.º 107/SATOP/91, publicado no BO, n.º 26, de 1/07/1991, foi concedido à Ré o terreno, a resgatar ao mar, com a área de 60,782m<sup>2</sup>, constituído por 3 lotes com a designação de Lote “O”, para fins habitacionais, Lote “S” para fins habitacionais e Lote “Pa” para fins industriais. (已確定事實 E 項)

F. De acordo com a cláusula 2.ª, n.º 1, dos termos da concessão fixados naquele despacho, o prazo de concessão foi fixado em 25 anos, contados a partir da outorga da escritura pública do contrato. (已確定事實 F 項)

G. De acordo com a cláusula 2.ª, n.º 2, mais se previu que “O prazo do arrendamento fixado no número anterior poderá, nos termos da legislação aplicável e mediante condições a acordar, ser sucessivamente renovado até 19 de Dezembro de 2049”. (已確定事實 G 項)

H. 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 67.536m<sup>2</sup> e destinava-se a viabilizar o projecto de instalação de um “complexo industrial”. (已確定事實 H 項)

I. As parcelas “Pa” e “Pb” foram anexadas e o respectivo terreno passou a estar descrito sob o n.º ... do Livro ..., com a designação de Lote “P”. (已確定事實 I 項)

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

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

L. Por Despacho n.º 19/2006, do Secretário para os Transportes e Obras Públicas publicado no Boletim Oficial da RAEM n.º 9, II Série, de 1 de Março de 2006, foi “parcialmente revista,

nos termos e condições do contrato em anexo, a concessão, por arrendamento, do terreno com a área global de 91.273m<sup>2</sup>, constituído por 3 lotes designado por “O”, “P” e “S”, situado nos Novos Aterros da Areia Preta (NATAP)” - a seguir abreviadamente “revisão de 2006”. (已確定事實 L 項)

M. Pelo referido Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 19/2006, publicado no Boletim Oficial da RAEM, n.º 9, II Série, de 1 de Março de 2006, tendo em conta o Estudo Prévio de 2005 e as PAOs de 2004 e 2005, foi acordada a alteração de finalidade e o reaproveitamento do lote “P”, com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, constituído por um pódio com 5 pisos, sobre o qual assentam 18 torres com 47 pisos cada uma, afectado às seguintes finalidades e áreas brutas de construção (cfr. a redacção conferida à cláusula 3.ª, n.º 2.3, do contrato de concessão de arrendamento pelo n.º 3 do artigo 1.º dos termos e condições do contrato constantes do Anexo ao Despacho n.º 19/2006): - Habitação: 599.730m<sup>2</sup> - Comércio: 100.000m<sup>2</sup> - Estacionamento: 116.400m<sup>2</sup> - Área livre: 50.600m<sup>2</sup>. (已確定事實 M 項)

N. Por força desta revisão, o terreno do contrato de concessão passou a ser de 105.437m<sup>2</sup>, constituído pelos lotes O, P, S e V, este com a área de 13.699 m<sup>2</sup>. (已確定事實 N 項)

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

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

Q. A alteração de finalidade e aproveitamento ocorreu a 1 de Março de 2006. (已確定事實 Q 項)

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

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

*“Proc. n.º 18/2014 - Respeitante ao pedido feito pela **Sociedade de Importação e Exportação (A), Limitada**, de prorrogação do prazo de aproveitamento do terreno concedido, por arrendamento, com a área global de 105 437m<sup>2</sup>, situado na península de Macau, nos Novos Aterros*

da Areia Preta (NATAP), constituído por 4 lotes, designados por «O», «P», «S» e «V», titulado pelo Despacho n.º 160/SATOP/90, revisto pelos Despachos n.ºs 123/SATOP/93, 123/SATOP/99 e pelos Despachos do Secretário para os Transportes e Obras Públicas (SOPT) n.ºs 19/2006 e 30/2011.

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

*Emissão de parecer sobre o processo.*

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

*Nestas circunstâncias, propõe que a situação real do processo, anteriormente descrita, seja tida em consideração na decisão final que recair sobre o pedido, nomeadamente o conteúdo da carta da concessionária.” (已確定事實S項)*

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

*“Proc. n.º 18/2014 - a **Sociedade de Importação e Exportação (A), Limitada**, pediu prorrogar o prazo de aproveitamento dum terreno concedido por arrendamento, situado na península de Macau, nos NATAP, constituído pelos lotes designados por “O”, “P”, “S” e “V”, com área*

*total de 105.437m<sup>2</sup> , cujo contrato de concessão é titulado por despacho n.º 160/SATOP/90, modificado por despacho n.º 123/SATOP/93, despacho n.º 123/SATOP/99, despachos n.º 19/2006 e n.º 30/2011 do Secretário para os Transportes e Obras Públicas. Como não se observou o prazo de aproveitamento do lote “P”, propõe-se considerar a situação real do lote “P”, nomeadamente o teor da carta da concessionária, para tomar a decisão final.*

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

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

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

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

*2. Se não mais lhe for concedido o terreno, a Sociedade concessionária não pode pedir à RAEM qualquer indemnização ou compensação.” (已確定事實T項)*

U. Em 15/07/2014, sobre este parecer, o Chefe do Executivo despachou: “*Concordo*”. (已確定事實 U 項)

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

e Obras Públicas datado de 10/07/2014, sendo o seguinte o teor do ofício:

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

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

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

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

*3. Nestes termos, avisa-se a vossa empresa para entregar a promessa escrita acima mencionada, para ser transferida à Comissão de Terras para acompanhar, a fim de emitir a guia do pagamento da multa.” (已確定事實V項)*

W. A Ré pagou a multa de MOP180.000,00. (已確定事實 W 項)

X. Em 27/11/2015, a Ré apresentou ao Chefe do Executivo o pedido de prorrogação dos prazos de aproveitamento e de concessão por período não inferior a 60 meses, contados a partir de 26/12/2015. (已確定事實 X 項)

Y. Em 30/11/2015, o Chefe do Executivo concordou com os pareceres que lhe foram

colocados à consideração, cujo sentido era de indeferir o pedido de prorrogação. (已確定事實 Y 項)

Z. Em 21/01/2016, a Comissão de Terras emitiu o parecer n.º 9/2016, cujo ponto 50 apresenta o seguinte teor: "(...) esta Comissão, após ter analisado o processo, considera que a concessão provisória em apreço se encontra já caducada pelo facto de ter expirado em 25 de Dezembro de 2015 o prazo de arrendamento, de 25 anos, fixado na cláusula segunda do contrato (caducidade preclusiva). Com efeito, de acordo com o artigo 44.º da Lei n.º 10/2013 (Lei de terras), aplicável ao caso vertente por força do disposto nos seus artigos 212.º e 215.º, a concessão por arrendamento é inicialmente dada a título provisório e só se converte em definitiva se, no decurso do prazo fixado, forem cumpridas as cláusulas de aproveitamento previamente estabelecidas e o terreno estiver demarcado definitivamente (vide ainda artigos 130.º e 131.º). Findo o seu prazo de vigência, as concessões provisórias não podem ser renovadas, a não ser no caso previsto no n.º 2 do artigo 48.º da Lei de terras, conforme estabelece o n.º 1 do mesmo preceito legal, operando-se a caducidade por força da verificação daquele facto (decurso do prazo de arrendamento). De igual modo, resultava da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho (Lei de terras anterior), que no caso da concessão revestir natureza provisória em virtude do terreno não se encontrar aproveitado (cfr. artigos 49.º, 132.º e 133.º), não era possível operar a sua renovação por períodos sucessivos de dez anos porquanto a figura da renovação prevista no n.º 1 do artigo 55.º era aplicável apenas às concessões definitivas. Apesar da caducidade operar de forma automática e directa, para tornar a situação jurídica certa e incontestada e, portanto, eliminar a insegurança jurídica sobre a extinção não do direito resultante da concessão, deve a mesma (caducidade) ser declarada, conforme decorre do disposto no corpo do artigo 167.º da Lei n.º 10/2013. Nestas circunstâncias, esta Comissão nada tem a opor à declaração de caducidade da concessão por arrendamento e com dispensa de hasta pública, do terreno situado na península de Macau, nos Novos Aterros da Areia Preta (NATAP), designado por lote "P", com a área de 68 001m<sup>2</sup>, a favor da **Sociedade de Importação e Exportação (A), Limitada**, cuja concessão titulada pelo Despacho n.º 160/SATOP/90, revista pelos Despachos n.ºs 123/SATOP/93, 123/SATOP/99 e pelos Despachos do STOP n.ºs 19/2006 e 30/2011, pelo decurso do prazo de arrendamento, perdendo a concessionária a favor da RAEM todas as prestações do prémio e os respectivos juros já pagos, nos termos do disposto no artigo 13.º do Regulamento Administrativo n.º 16/2004." (已確定事實 Z 項)

AA. Em 22/01/2016, o Secretário para os Transportes e Obras Públicas emitiu parecer

*favorável à declaração de caducidade da concessão do terreno pelo decurso do prazo de arrendamento.* (已確定事實 AA 項)

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

CC. A Ré interpôs recurso contencioso de anulação do despacho de 26/01/2016, do Chefe do Executivo para o Tribunal de Segunda Instância. (已確定事實 CC 項)

DD. Por acórdão de 19/10/2017, o Tribunal de Segunda Instância negou provimento ao recurso. (已確定事實 DD 項)

EE. Deste acórdão interpôs a Ré recurso jurisdicional para o Tribunal de Última Instância, ao qual, por acórdão de 23/05/2018, proferido no referido Processo n.º 7/2018, foi negado provimento. (已確定事實 EE 項)

FF. O acórdão do Tribunal de Última Instância já transitou em julgado. (已確定事實 FF 項)

GG. O referido estudo prévio foi aprovado pela DSSOPT, em 21/1/2005, por Ofício com o n.º 747/DURDEP/2005 (cfr. Doc. n.º 7, junto com a contestação). (已確定事實 HH 項)

HH. A DSSOPT emitiu duas Plantas de Alinhamento Oficiais (PAOs), uma em 23/12/2004 (cfr. Doc. n.º 3) e outra em 23/2/2005 (cfr. Doc. n.º 4) e uma terceira, em 11/5/2007 (Doc. n.º 8, junto com a contestação). (已確定事實 II 項)

II. Em 23/2/2010, a DSSOPT emitiu nova PAO (Doc. n.º 12, junto com a contestação, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzidos para todos os efeitos legais). (已確定事實 JJ 項)

JJ. A referida PAO foi notificada à Ré, em 9/4/2010, através do Ofício n.º 4427/DURDEP/2010, (Doc. n.º 13, junto com a contestação, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzidos para todos os efeitos legais). (已確定事實 KK 項)

KK. Em 11/5/2011, a Ré apresentou o exigido relatório de impacto ambiental (1.º relatório) (T-5205/2011) - Doc. n.º 16 junto com a contestação. (已確定事實 LL 項)

LL. A DSPA elaborou um parecer, em 22/6/2011, e que apenas foi notificado à Ré, em 4/10/2011 (ofício com referência n.º 11599/DURDEP/2011 - Doc. n.º 17), onde formulou várias

exigências adicionais, designadamente no que respeita aos factores “ruído”, “qualidade da água”, “paisagem”, “vista” e “voo de pássaros” (cfr. Doc. n.º 17 junto com a contestação). (已確定事實 MM 項)

MM. Logo, em 31/8/2012, a Ré apresentou um outro relatório de avaliação de impacto ambiental (3.º relatório) (Doc. n.º 20 junto com a contestação). (已確定事實 NN 項)

NN. A DSPA, em parecer de 16/10/2012, voltou a fazer mais exigências (Doc. n.º 21 junto com a contestação). (已確定事實 OO 項)

OO. Sendo que este parecer foi notificado à Ré, em 28/12/2012 (Ofício n.º 13023/DURDEP/2012), cerca de quatro meses depois da apresentação do relatório a que respeitava (cfr. Doc. n.º 21 junto com a contestação). (已確定事實 PP 項)

PP. A Ré, em 24/10/2013, requereu a licença para as obras de fundações (T-11874/2013) - Doc. n.º 28 junto com a contestação. (已確定事實 QQ 項)

QQ. A DSSOPT, em 2/1/2014, emitiu tal licença e com validade apenas até 28/2/2014 - Doc. n.º 29 junto com a contestação. (已確定事實 RR 項)

**經開庭審理後，獲得證實的調查基礎內容：**

RR. No dia 7 de Março de 2013, a Autora celebrou com a Ré um contrato-promessa de compra e venda, pelo qual prometeu comprar, e a Ré prometeu vender, a futura fracção autónoma D33, 33.º andar D, do Bloco 4, do Lote P, s/n, destinada a habitação, do prédio a construir em Macau, na zona da Areia Preta, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º ... (documento 2 junto com a P.I., que se dá por integralmente reproduzido). (第 1 條疑問點的回答)

SS. O preço acordado para a fracção D33 foi de HKD10.330.000,00, a pagar em seis momentos:

- a) HKD1.033.000,00 pagos na data da celebração do contrato;
- b) HKD516.500,00 a pagar até o dia 07.09.2013;
- c) HKD516.500,00 a pagar até o dia 07.03.2014;
- d) HKD516.500,00 a pagar até o dia 07.09.2014;
- e) HKD516.500,00 a pagar até o dia 07.03.2015;
- f) HKD7.231.000,00 a pagar no prazo de 7 dias a contar da data da emissão de licença

de utilização pela DSSOPT, com ou sem recurso a crédito bancário. (第 2 條疑問點的回答)

TT. A Ré comprometeu-se, na cláusula 10.ª do contrato-promessa, a entregar a

fracção autónoma no prazo de 1200 dias úteis de sol à promitente-compradora, o que exclui os Domingos, feriados e dias de chuva, contados a partir da conclusão das obras de cobertura do 1.º piso; caso o prazo não fosse cumprido, a Ré pagaria à Autora juros de mora, calculados à taxa de juros das contas-poupança praticada pelos bancos. (第 3 條疑問點的回答)

UU. A Autora pagou à Ré HKD3.099.000,00 a título de princípio de pagamento do preço da prometida venda da fracção D33, conforme segue:

- a) HKD200.000,00 pagos no dia 20.02.2013;
- b) HKD833.000,00 no dia 06.03.2013;
- c) HKD516.500,00 no dia 04.09.2013;
- d) HKD516.500,00 no dia 04.03.2014;
- e) HKD516.500,00 no dia 02.09.2014;
- f) HKD516.500,00 no dia 03.03.2015. (第 4 條疑問點的回答)

VV. Também no dia 7 de Março de 2013, a Autora celebrou com a Ré um contrato-promessa de compra e venda, pelo qual prometeu comprar, e a Ré prometeu vender, a futura fracção autónoma E33, 33.º andar E, do Bloco 4, do Lote P, s/n, destinada a habitação, do prédio a construir em Macau, na zona da Areia Preta, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º ... (documento 10 junto com a P.I., que se dá por integralmente reproduzido. (第 5 條疑問點的回答)

WW. O preço acordado para a fracção E33 foi de HKD11.940.000,00, a pagar em seis momentos:

- a) HKD1.194.000,00 pagos na data da celebração do contrato;
- b) HKD597.000,00 a pagar até o dia 07.09.2013;
- c) HKD597.000,00 a pagar até o dia 07.03.2014;
- d) HKD597.000,00 a pagar até o dia 07.09.2014;
- e) HKD597.000,00 a pagar até o dia 07.03.2015;
- f) HKD8.358.000,00 a pagar no prazo de 7 dias a contar da data da emissão de licença de utilização pela DSSOPT, com ou sem recurso a crédito bancário. (第 6 條疑問點的回答)

XX. A Ré comprometeu-se, na cláusula 10.<sup>a</sup> do contrato-promessa, a entregar também esta fracção autónoma no prazo de 1200 dias úteis de sol à promitente-compradora, o que exclui os Domingos, feriados e dias de chuva, contados a partir da conclusão das obras de cobertura do 1.º piso; caso o prazo não fosse cumprido, a Ré pagaria à Autora juros de mora, calculados à taxa

de juros das contas-poupança praticada pelos bancos, sobre o montante já recebido a título de princípio de pagamento. (第 7 條疑問點的回答)

YY. A Autora pagou à Ré HKD3.582.000,00 a título de princípio de pagamento do preço da prometida venda da fracção E33, conforme segue:

- a) HKD200.000,00 pagos no dia 20.02.2013;
- b) HKD994.000,00 no dia 06.03.2013;
- c) HKD597.000,00 no dia 04.09.2013;
- d) HKD597.000,00 no dia 04.03.2014;
- e) HKD597.000,00 no dia 02.09.2014;
- f) HKD597.000,00 no dia 03.03.2015. (第 8 條疑問點的回答)

ZZ. A Ré, actualmente, para todos os efeitos, não mais pode prosseguir o projecto de construção urbana que vinha levando a cabo. (第 9 條疑問點的回答)

AAA. Até à presente data, o empreendimento "X" não foi concluído. (第 10 條疑問點的回答)

BBB. A Ré sempre soube do risco de não aprovação tempestiva dos projectos e emissão da licença de construção. (第 11 條疑問點的回答)

CCC. A Ré é uma conhecida construtora profissional com larga experiência em Macau. (第 12 條疑問點的回答)

DDD. A Ré apenas tinha dado início às diligências para o aproveitamento no último terço do prazo. (第 13 條疑問點的回答)

EEE. O Governo da RAEM anunciou, em 23/05/2018, os seus planos para o lote P, os quais passam por (i) recuperar o terreno; (ii) aproveitar o terreno para construir habitação de alojamento temporário durante a renovação urbana, habitação, comércio, instalações públicas e sociais, incluindo mercado, centro de saúde, centro de idosos e jardim-de-infância; (iii) vender algumas fracções aos compradores de fracções no edifício "X". (第 14 條疑問點的回答)

FFF. A área da fracção D33 prometida vender pela Ré era de 101.7500m<sup>2</sup>. (第 16 條疑問點的回答)

GGG. A área da fracção E33 prometida vender pela Ré era de 118.5500m<sup>2</sup>. (第 17 條疑問點的回答)

HHH. \*Em 29/4/2008, a Ré apresentou o Plano de Consulta "Master Layout Plan",

relativo à proposta de localização das torres (T-3040). (Doc. n.º 9 junto com a contestação). (第 18 條疑問點的回答)

III. Em 6/5/2008, a Ré apresentou o projecto inicial de arquitectura (T-3163) (Doc. n.º 10 junto com a contestação), mas decorridos 60 dias, a DSSOPT nada decidiu. (第 19 條疑問點的回答)

JJJ. A Ré submeteu um outro projecto de arquitectura, para efeitos de aprovação, em 22/10/2009 (T-7191/2009) (Doc. n.º 11 junto com a contestação). (第 20 條疑問點的回答)

KKK. A nova PAO e o ofício referidos em KK) e JJ) vieram formular exigências não previstas anteriormente, através dos pontos 5 e 6 do referido Ofício, que pretendiam a contemplação de uma extensão máxima contínua das fachadas das torres de 50 metros e de um afastamento mínimo entre as torres não inferior a 1/6 da altura da torre mais alta. (第 21 條疑問點的回答)

LLL. Em 30/12/2010, a DSSOPT aprovou o projecto de arquitectura que tinha sido apresentado pela Ré, em 22/10/2009, mas, em paralelo, exigiu que a Ré cumprisse os 19 itens de exigências listadas no Ofício n.º 318/DURDEP/2011 - Doc. n.º 15 junto com a contestação. (第 22 條疑問點的回答)

MMM. O projecto aprovado não contemplava as exigências mencionadas nos n.os 5 e 6 do referido Ofício n.º 4427/DURDEP/2010, de 9/4/2010 - Doc. n.º 13 junto com a contestação. (第 23 條疑問點的回答)

NNN. A decisão de aprovação do projecto de arquitectura não se tornou imediatamente eficaz, uma vez que tal aprovação foi sujeita à condição de (a) a Ré apresentar um relatório de avaliação de impacto ambiental que poderia ser causado pela nova construção a implementar no Lote "P" e (b) de tal relatório vir ser aprovado pelo serviço administrativo competente da Região – a Direcção dos Serviços de Protecção Ambiental ("DSPA"). (第 24 條疑問點的回答)

OOO. A resposta às exigências referidas em MM) exigiu a preparação de novo relatório de avaliação de impacto ambiental (2.º relatório), o qual foi apresentado pela Ré em 19/4/2012 (T-4242/2012) - Doc. n.º 18, junto com a contestação. (第 25 條疑問點的回答)

PPP. Na apreciação do 2º relatório, a DSPA lançou algumas sugestões e exigências a cumprir pela Ré, as quais constam do Ofício n.º 1586/054/DAMA/DPAA/2012, de 24/5/2012 daquela direcção de Serviços (cfr. fls. 434 a 465 dos autos). (第 26 條疑問點的回答)

QQQ. A R. apresentou novo relatório de avaliação de impacto ambiental (4.º

relatório), em 15/3/2013 (T-3953/2013) – Doc. n.º 22 junto com a contestação. (第 28 條疑問點的回答)

RRR. Apenas, em 3/5/2013, a DSPA emitiu o seu parecer sobre este novo relatório de avaliação de impacto ambiental – cfr. Ofício n.º 1545/071/DAMA/DPAA /2013 (Doc. n.º 23 junto com a contestação). (第 29 條疑問點的回答)

SSS. 澳門環保局作出了卷宗第 657 頁至 658 頁的意見書內容，在此視為獲完全轉錄。(第 30 條疑問點的回答)

TTT. Em face do parecer da DSPA, referido no item anterior, a Ré elaborou novo relatório de avaliação de impacto ambiental (5.º relatório), que apresentou em 28/6/2013 (cfr. fls. 659 a 742 dos autos). (第 31 條疑問點的回答)

UUU. A Ré solicitou, por email, uma reunião à DSSOPT e à DSPA, a qual teve lugar em 26/7/2013 (cfr. fls. 743 dos autos). (第 32 條疑問點的回答)

VVV. Nessa reunião, a DSPA pronunciou-se quanto ao conteúdo do relatório – cfr. fls. 743 dos autos e, em 7/8/2013, a Ré apresentou novo relatório de avaliação de impacto ambiental (6.º relatório) (cfr. fls. 744 a 856 dos autos). (第 33 條疑問點的回答)

WWW. Em 15/10/2013, através do Ofício n.º 11031/DURDEP/2013, a Ré foi notificada da aprovação do projecto de obra (Doc. n.º 27 junto com a contestação). (第 34 條疑問點的回答)

XXX. 卷宗第 857 頁至 859 頁的公函內容。(第 35 條疑問點的回答)

YYY. A Ré apresentou em 15/1/2014, pedido de prorrogação do prazo de aproveitamento – cfr. fls. 892 a 897 dos autos. (第 36 條疑問點的回答)

ZZZ. O mesmo pedido foi autorizado, em 29/7/2014, através do ofício n.º 572/954.06/DSODEP/2014 – cfr. fls. 898 dos autos. (第 37 條疑問點的回答)

AAAA. A Ré estimou que precisaria de 1200 dias úteis de sol, contados a partir da conclusão das obras de cobertura do 1º Piso, para concluir a construção de todo o empreendimento imobiliário “X” e entregar à A. (第 38 條疑問點的回答)

BBBB. A RAEM sabia que o prazo que a (A) teve para o aproveitamento do projecto, após a emissão das licenças e suas prorrogações, era insuficiente. (第 39 條疑問點的回答)

CCCC. 第 21 條疑問點內提及的要求是因應被告(A)洋行有限公司於 2009 年 10 月 22 日提出修改建築計劃(T-7191)而出現，而製作環評報告的要求則是基於被告請求豁免遵守

PAO(2010 年)中有關以 1/6 塔樓高度作為塔樓之間的最小間距之要求而作出。(第 44 條疑問點的回答)

DDDD. Os Autores candidataram-se à aquisição de uma fracção autónoma ao abrigo da Lei n.º 8/2019, de 12 de Abril, por via do Despacho do CE de 30/5. (第 45 條疑問點的回答)

EEEE.Tal requerimento foi deferido. (第 46 條疑問點的回答)

FFFF.Tal fracção é de tipologia, área e preço equivalentes à fracção que constitui o objecto do contrato em causa nos presentes autos e está a ser construída no terreno que foi concessionado à Ré. (第 47 條疑問點的回答)

GGGG. Os Autores apenas poderão receber do Governo tal fracção, nas condições descritas, apenas porque foram compradores, nos termos dos contratos dos autos, de fracção autónoma à Ré, que seria construída no mesmo terreno. (第 48 條疑問點的回答)

HHHH. Os Autores deveriam proceder ao pagamento da 1.ª prestação relativa à habitação para troca junto da Macau Renovação Urbana S.A. até ao dia 15/03/2024. (第 50 條疑問點的回答)

IIII. Até à presente data, os Autores não procederam a qualquer pagamento junto da Macau Renovação Urbana SA. (第 51 條疑問點的回答)

\* \* \*

## **IV – FUNDAMENTAÇÃO**

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

### **一、案件概況**

原告(B), 女, 成年, 持有編號\*\*\*號澳門居民身份證, 居於氹仔… (身份資料詳載於卷宗)。

針對

被告(A)洋行有限公司 (SOCIEDADE DE IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO (A),

LIMITADA), 商業登記編號為\*\*\*, 法人住所位於澳門...(身份資料詳載於卷宗)。

向本法庭提起通常宣告之訴, 請求如下:

- 確認解除原告與被告之間的“樓宇買賣預約合約”, 為此, 須:

1) 判處被告向原告返還雙倍定金(關於 D33 和 E33 獨立單位), 合共 HK\$13,362,000.00;

2) 判處被告支付原告額外損失 MOP\$6,841,781.00;

3) 自傳喚日起計至完全支付為止的法定利息。(詳見卷宗第 29 頁)

\*

被告獲傳喚後, 提交了第130至161頁之答辯狀, 被告請求以誘發輔助參加方式召喚澳門特別行政區應訴, 該聲請透過卷宗第999頁的批示獲接納。

澳門特別行政區(由檢察院代表)提交了載於卷宗第1003頁至1006頁的答辯。

原告提交了載於卷宗第971至997頁的反駁。

被告提交了載於卷宗第1154至1158頁的反駁(回覆檢察院提交的答辯)。

透過卷宗第1315頁的批示, 法庭裁定由被告提出的輔助參加的附隨事項因出現嗣後無用的原因而消滅。

法院作出了載於卷宗第1184至1196頁的清理批示。

其後, 法院舉行了審判及辯論聽證, 對案件進行公開審理。

\*

本法庭對此案具管轄權。

訴訟形式恰當。

雙方具當事人能力、訴訟能力及正當性。

沒有無效、抗辯或妨礙審理本案實體問題且依職權須即時解決的先決問題。

\*

## 二、事實

經查明, 法庭認定如下事實:

(.....)

\*

## 三、理由說明

本案中, 為支持原告的請求, 原告主張以下關鍵理據:

1. 被告於 2013 年 3 月 7 日與原告簽訂兩份有關澳門黑沙環區無門牌 P 地段(LOTE P, 在物業登記局內的標示編號為...)上在建的“X”大廈第 4 幢 33 樓 D 座和 33 樓 E 座的住宅用途獨立單位的“樓宇買賣預約合約”, 透過該等合同, 被告將該等在建獨立單位承諾出售予原告, 原告亦同意分別以港幣 10,330,000.00 元和港幣 11,940,000.00 的價金承諾購買上指單位, 並為此分

別支付了港幣 3,099,000.00 元和港幣 3,582,000.00 元作為定金；

2. 原告認為上述協議屬法律上的預約合同；

3. 於 2016 年 1 月 26 日，澳門特別行政區行政長官作出了宣告“P 地段”批給失效的決定，經過司法申訴後，於 2018 年 5 月 23 日，澳門終審法院裁定被告針對宣告批給失效提起的司法上訴敗訴，維持宣告失效的行政行為；

4. 原告認為自“P 地段”被宣告批給失效後，被告已確定地無法履行原“樓宇買賣預約合約”，而且就不能履行合約方面存在可歸責被告的理由，因此，被告應該按《民法典》第 436 條第 2 款的規定，向原告返還雙倍定金及額外損害賠償澳門幣 6,841,781.00 元，並附加相應的遲延利息。

針對原告的請求和理據，被告提出反對，除了作出事實和法律爭執外，被告還提出以下防禦理據：

1. 因“P 地段”批給失效而導致被告無法繼續履行其與原告之間的“樓宇買賣預約合約”一事上，不能歸責被告，因為是行政當局的行為，尤其是當時的土地工務運輸局及環保局的決定，嚴重阻礙被告發展“P 地段”，最終引致土地批給失效；

2. 行政當局的行為為被告製造了合理期待，使被告信相土地的最長批給期限會被延長；

3. 澳門特別行政區違反批給合同產生的附隨義務；

4. 被告根據“樓宇買賣預約合約”收取的金錢給付不具定金性質；

5. 即使被告須向原告承擔合同責任，被告請求法院按《民法典》第 801 條第 1 款及第 436 條第 5 款的規定，減少日後定出的損害賠償金額。

\*

根據上述雙方所持的理據及原告提出的請求，現須審理案件的實體問題。

#### **A. “樓宇買賣預約合約”的法律定性**

根據涉案由原告與被告簽訂的“樓宇買賣預約合約”的文本內容，尤其是當中的條款 1、條款 5、條款 9 及條款 15，法庭認為當事人之間所訂立的協議應被界定為法律上的預約買賣合同。

透過訂立預約合同，合約雙方或單方有義務在一定期間內或在條件滿足時簽訂特定合同 – 參見 ANTUNES VARELA 著《DAS OBRIGAÇÕES EM GERAL》Almedina 出版社，第一冊，第十版，第 308 頁。

以預約買賣合同為例，透過簽訂預約買賣合同，雙方將承諾於指定時間內或在條件滿足時簽定正式的買賣合同，換言之，在預約合同的框架內，買賣雙方的給付義務體現於在日後訂立另一法律行為。

回到本案中，根據“樓宇買賣預約合約”的標題，其使用了“預約合約”的字眼；另外，

在條款1內，提到被告“承諾出售予乙方承受”；在條款5中提到“逾期則作乙方違約及擿訂論”；在條款9中提到“簽立正式買賣公證書(俗稱“簽契”)”；以及在條款15內又再提及“辦理該單位之正式買賣公證書(俗稱“簽契”)”的表述，我們認為這些表述都能夠清楚反映協議雙方有意訂立的是預約買賣合同，因為當中既包含了於未來訂立正式買賣合同的約束，也包含了典型預約合同具有的違約責任的條款。

所以，毋須更多冗長的分析，現在我們面對的不是一份將來物的買賣合同，而是一份真正的預約買賣合同。

\*

### **B. 合約價金的法律定性**

根據《民法典》第435條的規定，“在買賣之預約合同中，預約買受人向預約出賣人交付之全部金額，即使以提前履行或首期價金之名義交付者，亦推定具有定金性質”。

換言之，根據上述規定，既然“樓宇買賣預約合約”應被界定為預約買賣合同，那麼，在“樓宇買賣預約合約”內由預約買家向預約賣家支付的價金應被推定具定金性質。所以，如被告認為其在“樓宇買賣預約合約”內收取的款項不具定金性質，應由被告作出完全反證。

有見解認為在預約買賣合同中，定金 (sinal) 是由預約買方交給預約賣方的物品或金錢，並具有雙重功能：一是確認合同的成立，用作證明雙方真實締結合同的證據；二是作為預先支付全部或部分約定的價金 – 參見葡國最高法院於2009年5月7日作出的合議庭裁判，案件編號2072/06. 5TB AVR.C1.S1<sup>3</sup>。

也有見解認為定金也帶有懲罰功能或賠償功能 (função penitencial ou confirmatória-indemnizatória)，作為在發生不履行合同時用作計算賠償的標準 – 參見ANA AFONSO在《COMENTÁRIO AO CÓDIGO CIVIL – DIREITO DAS OBRIGAÇÕES, DAS OBRIGAÇÕES EM GERAL》的評註，UNIVERSIDADE CATÓLICA出版社，第164頁。

而根據澳門《民法典》第436條第2款，“交付定金之當事人基於可歸責於其本人之原因而不履行債務者，他方立約人有權沒收交付物；如因可歸責於他方立約人以致合同不被履行，則交付定金之當事人有權要求返還雙倍定金”。

顯然，在本澳法律上，定金的設立並非單純用作證實當事人有締結合同的認真意思，而在預約合同的框架下，更有帶違約金條款的屬性，提前訂出在不履行預約合同時，雙方應獲得的損害賠償。

本案中，經過審判聽證後，沒有用作推翻樓款具定金性質的事實事宜獲得證實，因此，基於《民法典》第435條規定之推定效力，應視“樓宇買賣預約合約”內預約買方支付的價金

---

<sup>3</sup> “No contrato-promessa de compra e venda, o sinal consiste na coisa ou quantia pecuniária que o promitente-comprador entrega ao promitente-vendedor e que normalmente desempenha a dupla função de confirmar o contrato, dando para o exterior uma prova ou sinal da sua celebração e existência, ao mesmo tempo que antecipa a entrega parcial ou total do preço convencionado para o futuro contrato de compra e venda.”

具定金性質，且根據《民法典》第436條第2款的規定，在出現可歸責於預約賣方的原因以致合同不被履行，則交付定金之當事人有權要求返還雙倍定金。

\*

### C. 客觀履行不能

根據已證事實BB至FF項，涉案“X”大廈座落的“P”地段土地已經被行政當局宣告失效並收回，即使經過一系列的司法爭訟後，最終透過已轉為確定的司法裁判，維持了行政當局宣告土地批給失效的決定。

顯然，被告已經不可能再繼續履行“樓宇買賣預約合約”，也不可能向一眾買家交付彼等購買的獨立單位，毫無疑問，出現了合同的履行不能 (impossibilidade do cumprimento)。

根據《民法典》第790條第1款的規定，“基於可歸責於債務人之原因以致給付成為不能時，債務人須承擔之責任與其因過錯不履行債務而承擔之責任相同”。

相反，根據同法典第779條第1款的規定，如合同出現客觀的履行不能，且不可歸責於債務人，則債務消滅。

因此，接下來須探討的關鍵問題是，針對上述提及的給付不可能，是否能夠歸責於被告。

\*

### D. 履行不能的可歸責性

PESSOA JORGE認為不可歸責的履行不能可基於“意外事件”(caso fortuito)或“不可抗力”(força maior)的情況而出現。兩者強調事件的不可預見性(imprevisibilidade)和不可避免性(inevitabilidade)，必須同時具備不可預見性和不可避免性才能排除債務人的責任。不可預見意味著按照事物的常態發展，行為人是不可預測事件的發生；不可避免則是指行為人即使能夠預視事件即將發生，但也無法阻止其發生或排除事件所產生的後果。另外，該學者亦指出應該以債務人具備條件履行債務的時刻作為判斷不可預見性的正確時刻，而不是以債務被設定的時間作考慮 – 見《ENSAIO SOBRE OS PRESSUPOSTOS DA RESPONSABILIDADE CIVIL》，1999，第118至121頁。

另外，J. C. BRANDÃO PROENÇA則提醒：“*Não é, na verdade, irrelevante a pesquisa sobre a origem externa ou interna do evento impossibilitante, pois não se pode esquecer que existem vicissitudes mais próximas dos contraentes (por ex., doença do devedor, greve localizada, falhas, avarias e anomalias do material utilizado, utilização de auxiliares com efeitos danosos, doença do credor, incêndio na sua fábrica, inundação ou curto-circuito no seu domicílio), susceptíveis de integrar, para alguns, as chamadas “esferas de risco”, implicando, nalguns casos, soluções mais particulares (na linha de uma imputação objectiva) e propiciando maior possibilidade de prevenção*”

ou de minimização de efeitos (o que parece mais evidente para o devedor, tendo em conta uma possível responsabilização por lacunas do seu poder de controlo.”- 參見《LIÇÕES DE CUMPRIMENTO E NÃO CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES》，2023年，第四版，第216至218頁。

也就是說，當發生上指“意外事件”與“不可抗力”的情節，超出債務人的預料或債務人根本無法阻擋事件的發生，繼而導致合同出現履行不能，但我們也不能立即排除債務人承擔責任的可能，因為總有一些情形是應該屬於債務人的“風險領域”(“esferas de risco”)，例如當出現突發和異常的事件使某些產品的原材料出現短缺，表面上不可歸責予債務人，但仍然須提出的問題是，債務人所經營的商業活動中是否有可能發生原材料短缺，債務人又是否需要創造條件以避免出現原料短缺，又或即使原料短缺是無可避免，債務人有否盡力避免或降低出現履行不能的可能性。換言之，在分析債務人應否歸責的問題上，需要觀察的是在履行合同的全過程內債務人的表現，而非簡單聚焦單一事件(出現“意外事件”與“不可抗力”的事件)。

申言之，必須將異常的事實狀況與債務人可能採取但未採取的預防措施結合考慮，以判斷是否能夠避免事件發生或減輕其後果。如果最後發現“意外事件”或“不可抗力”與過失出現競合的情形則債務人仍應承擔全部責任，例如：一個貴重手袋被存放在潮濕環境中而遭到損壞；即使收到暴風雨警告仍不去採收農作物等。在這些情況下，所謂的不可抗力的影響其實是可透過適當的預防措施加以避免，此時，債務人屬可歸責<sup>4</sup>。

此外，根據主流的理解，針對履行不可能仍然適用《民法典》第788條第1款規定的推定，即推定債務的履行不能因債務人的過錯所造成 – 參見PIRES DE LIMA 和ANTUNES VARELA 著《CÓDIGO CIVIL ANOTADO》第一冊，第四版，第57頁。另見葡國最高法院2012年9月13日的合議庭裁判，案件編號4339/07.6TVLSB.L1.S2，可於www.dgsi.pt取得。

回到本案，正如前述，被告已經不可能再向本案原告交付“X”第4幢33樓D座和33樓E項，毋容置疑出現了合同的履行不能，又根據《民法典》第788條第1款的規定，應推定履行不能由被告的過錯所造成。

為推翻上述過錯的推定，被告提出在“P地段”開發和利用期間，行政當局的行為，尤其是當時的土地工務運輸局及環保局的決定，嚴重阻礙被告發展“P地段”，最終引致土地批給失效。

根據已證事實，不難發現當時的土地工務運輸局在審批被告提交的建築計劃時，往往未能遵守60日期限的要求。而自被告於2009年10月22日提交T-7191/2009號建築計劃後，土地工務運輸局透過2010年4月9日的公函內向被告提出了50米的塔樓立面的建議和塔樓之間的間距

---

<sup>4</sup> 參見葡國科英布拉中級法院2019年11月13日的合議庭裁判，編號30628/18.6YIPRT.C1，可於www.dgsi.pt取得。在該案件中，雙方當事人達成了提供婚禮餐宴服務，但在舉行飲宴當日有關地區因山火而停電，使會場的電力中斷兩小時，期間沒有燈光，沒有冷氣，提供服務一方也沒有準備獨立發電機，最終影響賓客體驗。該案所討論的法律問題是，提供服務一方能否以停電屬不可抗力而免責。

不得少於最高塔樓高度的六分之一的要求。關於前者，被告一直有遵守；但關於後者的要求，即有關六分之一塔樓高度的間距要求對被告而言是全新的要求，被告表達了不同意的立場，而後來土地工務運輸局雖然在2011年1月7日批准了T-7191/2009號建築計劃，且在該核准決定內無再提及六分之一塔樓高度的間距要求，取而代之，土地工務運輸局要求被告提交環境評估報告，而環評報告的核准是作為工程准照獲發的前提，可見，土地工務運輸局並沒有放棄六分之一塔樓高度的間距要求，其立場明顯是假如被告能夠藉著環評報告的提交，證明“X”項目是符合各種環境保護的要求，那麼，六分之一塔樓高度的間距要求才能夠正式獲豁免。但後來，被告應澳門環保局的要求，前後提交了六份環評報告，最後，透過2013年10月15日的公函被告獲告知環評報告得到核准。

可見，針對涉案“P地段”被宣告失效的事宜上，按照本案得出的已證事實，行政當局確實曾有遲誤作出審批決定的情況。

至於土地工務運輸局塔樓之間的間距不得少於最高塔樓高度的六分之一的要求，該要求不能被視作單方面變更批給合同的行為，因為塔樓分佈的設計圖則並沒有被納入作為批給合同的一部分，也沒有保證被告將可擁有特定數目的海景單位。此外，我們認為根據法例的規定(第29/97/M號法令第6條第2款b、e和h項以及第79/85/M號法令第34條的規定)，在審閱被告提交的所有計劃時，土地工務運輸局有權考慮大廈的外貌是否與都市環境配合，故土地工務運輸局當時提出的1/6塔樓間距的要求顯然是在履行其職能，希望降低超大型樓宇建造項目(例如“X”項目)對周圍環境造成潛在負面影響的風險。

誠言，六分之一塔樓高度的間距要求或者是一項前所未有的新要求，包括其後引發製作環境評估報告的需要，都可能引致被告大失預算(在時間方面)，然而，也不是僅僅因為行政當局的相關要求，使被告無法在“P地段”的批給期限內完成“X”項目。

法庭認為“P地段”土地被宣告失效的原因是夾雜著眾多的因素，當中至少包括：**1.** 土地於2006年修改批給合同時(經過超逾15年的時間)土地的性質仍然是臨時批給；**2.** 被告選擇在土地批給期限餘下三分之一的時間(2006年3月1日至2015年12月25日)才準備在土地(P地段)面積超逾六萬八千平方米的土地上建造由1座5層高的樓裙及其上18幢47層高的塔樓組成的樓宇；**3.** 被告花費兩年時間提交了須以修改批給合同為前提的建築計劃草案；**4.** 土地工務運輸局基於樓宇的規模和高度對環境帶來的潛在影響要求“X”項目塔樓間須遵守1/6樓高的間距；**5.** 被告不願遵守該1/6樓距的要求，要求豁免；**6.** 土地工務運輸局為審批豁免，要求被告提交環境評估報告；**7.** 被告先後應環保局的要求，六度提供環境評估報告，花費了2年5月個；**8.** 土地工務運輸局未能在60日期間內完成審批被告提交的計劃；**9.** 被告沒有運用第79/85/M號法令第37條第1款及43條第2款的法律機制。

那麼，在這一背景下，可排除被告的過錯？不能。

正如前述，即使發生了“意外事件”或“不可抗力”，出現超出被告的預料或其根本無法

控制或阻擋的事件，我們還要觀察被告在履行合同的全過程內的表現，將“意外事件”或“不可抗力”的事實狀況與債務人可能採取但未採取的預防措施一併進行分析，以判斷被告是否能夠避免預約合同履行不能的發生，或即使履行不能屬無可避免，被告能否減輕其後果。如果最後發現“意外事件”或“不可抗力”與被告的過失出現競合的情形，則被告仍然應該承擔全部責任。

本案中，被告自信地在土地批給期限餘下三分之一的時間(2006年3月1日至2015年12月25日)才開始籌備在“P地段”(超逾六萬八千平方米的土地)上建造由1座5層高的樓裙及其上18幢47層高的塔樓組成的樓宇項目；自信地認為工務部門不會提出環境評估要求；以及自信地認為能夠在短時間內滿足環保局就環境評估的要求，這些因素也是引致土地批給失效的共同原因。

更嚴重的是，被告於2013年3月7日與原告訂立涉案獨立單位的“樓宇買賣預約合約”，那麼，在2013年3月7日時，被告知道了什麼事情？其實，被告當時已經知道土地工務運輸局多次在審批被告提交的申請時出現超逾60日才作出決定的情況；被告知道土地工務運輸局在2010年4月9日的公函內向被告提出塔樓之間的間距不得少於最高塔樓高度的六分之一的全新建議；被告知道被行政當局耽誤了不少時間；被告知道土地工務運輸局在2011年1月7日雖批准了被告的建築計劃，但工程准照將取決環評報告的提交和核准；被告知道其提交的環評報告仍未獲核准；被告知道在最理想的狀態下，“X”項目至少需要3年時間完成；更為重要的是，被告非常清楚“P地段”的批給期於2015年12月25日到期。

然而，被告並沒有將其知悉的上述風險在“樓宇買賣預約合約”上作出任何披露，須強調的是，直至2013年3月7日，被告提交的環評報告仍未獲得批准，對於具多年房地產開發經驗的被告而言，其應該意識到其未必能夠在餘下的批給期限內完成一個由十多幢且接近五十層樓高的大型樓宇項目，但在此情況下，被告仍然選擇簽訂數千份“樓宇買賣預約合約”，此舉無疑等同將被告須承擔的風險全部或部分轉移至全體的預約買家。倘若彼等知道上述風險，可能未必選擇購買“X”的樓盤，又或即使有意購買，只會願意以更低的價錢購買。然而，被告卻選擇不披露相關資訊，導致至少包括本案原告在內的預約買家承擔了預約合同履行不能的風險。

此外，如被告認為在簽訂涉案“樓宇買賣預約合約”時時間仍然充足，那麼，到了2014年，被告便應該相當清楚餘下的土地批給期限是明顯不足以完成“X”項目，但被告有向各預約買家作出風險的披露？有讓預約買家取消交易？沒有。即使被告相信行政當局會延長批給期限，但該主觀和個人的期盼僅僅意味著一項可能性和或然性，也就是說，被告完全可以預見到土地批給期限不獲延長的最壞結果。須強調的是，被告有權繼續期盼行政當局延長土地批給期限，但預約買家能否選擇不跟隨這些主觀和個人的“期盼”？顯然該選擇的權利已遭到被告剝奪，因為被告由始至終都無向預約買家披露“P地段”土地批給期限即將屆滿的風險。

事實上，除了合同的主給付義務外，締結合約的當事人尚須遵守合同的附隨義務(*deveres acessórios*)，該義務廣為學理和司法見解所接受，包括保護義務(*deveres de protecção*)、資訊披露義務(*deveres de informação*)及忠誠義務(*deveres de lealdade*)。

對此，MENEZES CORDEIRO認為保護義務是指在合同協商階段，雙方當事人應避免任何可能對對方造成損害的行為，無論該損害是人身的還是財產上的；資訊披露義務是指雙方當事人應該相互告知一切那些可能對對方形成合意具有重要影響的事情；而忠誠義務則要求雙方應以誠信方式行事<sup>5</sup>。

雖然上述附隨義務在大多數情況下在締約過失責任的情況下被討論，但不代表違反附隨義務只能產生合同前責任，關於這一方面，MENEZES LEITÃO認為上述三類附隨義務的適用場景包括以下三類情形<sup>6</sup>：

1. 合同在磋商階段因談判破裂而告吹；
2. 合同已達成，但患有非有效或不產生效力的瑕疵；以及
3. 合同有效且生效，但按照合同訂立的內容將對一方立約人造成損害。

上述第三種情形表明，即使認為合同有效，只要一方立約人在合同形成過程中違反了合同的附隨義務，其也須承擔賠償的責任，該可歸責性在於違反《民法典》第752條第2款規定的善意原則。

現在，本案被告於簽訂涉案“樓宇買賣預約合約”時，明知土地的批給期限將至，而且已經在發展“X”項目的行政程序上遇到阻礙，但被告仍然沒有在合約內向預約買家作出風險的披露，引致該等預約買家最終與被告一同承擔土地被收回的風險，在此情況下，預約買家所面對的風險顯然要比被告承擔的風險更高，因為該等預約買家已經將部分或全部的樓宇價金向被告作出支付。顯然，被告並沒有遵守到上述提及的資訊披露義務，因而被告在履行合同上(“樓宇買賣預約合約”)具有過錯，應該承擔賠償責任，而不能因為行政當局在履行批給合同時曾作出違反合同義務的行為來作為被告現在的免責理由。

\*

#### **E. 過錯不能產生的法律後果**

根據《民法典》第790條第2款，“如有關債務係由雙務合同產生，則債權人不論是否有權獲得損害賠償，亦得解除合同；如債權人已履行其給付，則有權要求返還全部給付。”。

既然本案認定了被告有過錯，即使被告無法履行的原因摻雜著可歸責於第三人的行為，但合同履行不能的情況仍然屬可歸責於被告。因此，原告有權要求解除相關“樓宇買賣預約合約”。

另外，根據《民法典》第436條第2款的規定，“交付定金之當事人基於可歸責於其本人之原因而不履行債務者，他方立約人有權沒收交付物；如因可歸責於他方立約人以致合同不被履行，則交付定金之當事人有權要求返還雙倍定金。”。

根據已證事實，原告分別向被告支付了港幣3,099,000.00元和港幣3,582,000.00元。

<sup>5</sup> «TRATADO DE DIREITO CIVIL», 第一冊，第396頁及續後。

<sup>6</sup> «DIREITO DAS OBRIGAÇÕES» 第一冊，第十六版，第356頁至357頁。

結合前述我們就預約買方支付的樓款性質所作的分析和結論，即在“樓宇買賣預約合約”內預約買方支付的價金具定金性質，那麼，依照第436條第2款的規定，原告有權分別獲返還港幣6,198,000.00元及港幣7,164,000.00元作為被告無法履行合同的損害賠償。

對此，被告在答辯中請求法庭按照《民法典》第436條第5款及第801條的規定，按衡平原則減少相關損害賠償。

根據《民法典》第801條第1款的規定，“*違約金明顯過多時，即使係基於嗣後原因所造成，法院仍得應債務人之請求而按衡平原則減少之；任何相反之訂定，均屬無效。*”。

首先，須強調的是，違約金多於債權人的真實損失並不構成縮減違約金的理由，是違約金明顯過多時，法院才應該介入，並按衡平原則減少違約金。關於這一方面，在葡國最高法院2012年4月24日的合議庭裁判(案件編號：605/06.6TBVRL.P1.S1)內曾就縮減違約金方面出以下值得參考的論述：

*“Destinando-se a cláusula penal a reforçar o direito do credor ao cumprimento da obrigação, a indemnização devida será aquela que tiver sido prevista na pena convencionada, mais gravosa para o inadimplente do que, normalmente, seria, que, em princípio, deve ser respeitada, dado o seu carácter «a forfait», e por corresponder à vontade conjetural original das partes, sendo certo que só, em casos excepcionais, deve ser reduzida, com vista a evitar abusos evidentes, situações de clamorosa iniquidade, a que conduzem penas, «manifestamente excessivas», francamente, exageradas, face aos danos efectivos.*

*A fim de não serem anuladas as vantagens da cláusula penal, respeitando-se a sua intangibilidade, o tribunal não só não deve fixar a pena abaixo do dano do credor, como nem sequer deverá fazê-la coincidir com os prejuízos efectivos verificados, porquanto a redução da pena destina-se, tão-só, a afastar o seu exagero e não a anulá-la.*

*Efectivamente, o devedor não pode, em princípio, pretender pagar uma indemnização inferior ao valor da pena convencional fixada, com exceção, caso em que esta pode ser reduzida, de acordo com a equidade, da situação em que a mesma seja, manifestamente, excessiva, ou, extraordinariamente, excessiva, mas não em função do dano efectivo ocorrido que, aliás, o credor não tem de demonstrar, não podendo ter lugar uma intervenção judicial sistemática, sob pena de se arruinar o legítimo e salutar valor correctivo da cláusula penal e de se subestimar o seu carácter «a forfait»”*

回到本案中，根據涉案“樓宇買賣預約合約”，預約買方當時支付了相當於總樓價的百分之三十作為定金。樓價百分之三十的定金在本澳房地產市場中是慣常和合適的定金數額，在一般房地產交易中，雙方當事人在正式簽署本約合同前，往往只會將定金水平維持在樓價的百分之三十，該比例既足以用作確認合同的成立，又足以阻嚇雙方立約人，法庭不認同該金額屬

客觀明顯過多，也無事實和證據支持該賠償金額屬過多，即使在相反情況下，如違約是發生在預約買方，預約出賣方沒收該款項也是合理的做法，因為雙方在訂立“樓宇買賣預約合約”時已經預見到這一懲罰機制，在衡量自身的承受能力範圍後，正式簽訂預約合同。因此，在無明顯不公平或過多的情況下，應該優先遵守法律定出的賠償機制，否則，如隨便適用第801條第1款，將會大大削弱法律所規定的救濟手段的阻嚇性，也會破壞合約當事人的正當期盼。

法庭留意到原告因為被告無法繼續履行“樓宇買賣預約合約”而獲得在相同地段由澳門都市更新股份有限公司興建的“置換房”的購買機會，以相同價格取得同一戶型和大小的獨立單位。在具體個案中，原告有實際提出購買“置換房”的申請，且該申請也獲得批准，但原告最終也沒有按澳門都市更新股份有限公司的要求，支付購買其所申請的置換房的款項。可見，原告至少曾經因被告出現履行不能而獲取“置換房”的購買權。

儘管如此，法庭認為對應樓款三成的損害賠償金額已經是彌補預約買家所蒙受的損失的最低賠償金額，即使考慮了原告獲得的“置換房”購買權，也不足以構成作為減少該賠償金額的理由。

綜上所述，根據本案具體情節，法庭認為不具備條件減少該法定賠償金額，即被告有義務向原告返還港幣6,198,000.00元及港幣7,164,000.00元，合共港幣13,362,000.00元，折合澳門幣13,762,860.00元。

\*

#### **F. 額外損害賠償**

根據《民法典》第436條第5款的規定，如損害之數額遠高於定金數額，則就超出之損害部分獲得賠償之權利仍予保留。

依照上述的分析，法庭認為原告有權獲被告返還港幣13,362,000.00元，減去原告的定金，真正構成損害賠償的金額為港幣6,681,000.00元。

然而，根據案中已獲證實的事實事宜，未見原告的真实損害遠高於上指金額，因此，原告提出的這方面請求不能成立。

\*

#### **G. 遲延利息**

根據卷宗內的已證事實，無事實依據支持原告於提起訴訟前曾經向被告作出催告，以追收雙倍定金的返還。因此，應該以傳喚日作為債務到期之日 – 見《民事訴訟法典》第565條第3款的規定。

另一個須分析的問題是，原告要求的損害賠償的金額是否確切？是否取決結算？我們的答案是否定的。一方面，現在我們面對的是因合同不履行而產生的損害賠償，而不是非合同民事責任產生的損害賠償；另一方面，原告主張的損害賠償金額只須按照法律的規定，結合簡單數學計算即足以確定下來，那就是將查明的定金金額乘以二 – 見《民法典》第436條第2款

的規定，過程並不涉及額外的結算行為。

至於被告依據《民法典》第801條第1款的規定，請求法院按衡平縮減原告請求的損害賠償的申請，會否引致該損害賠償金額由確切變成不確切？除了對其他高見給予充份尊重外，本人的答案是否定的。

根據《民法典》第794條第4款，“如債權未經結算，則在債權尚未結算時不發生遲延，但基於可歸責於債務人之原因而未結算者除外”。

該規定是來自一句拉丁法律格言“*in illiquidis non fit mora*”，即在金額不確切的債務中，不構成遲延。

PIRES DE LIMA 和ANTUNES VARELA認為上述規定的立論基礎是當債務人不知道其應作的給付金額具體是多少時，便要求債務人作出履行行為是不合理的做法 – 見同著作第二冊第64頁至65頁。

那麼，本案的被告在接收傳喚時，其有條件知道原告主張的賠償金額是多少嗎？當然知道，因為正如前述，只需要將原告支付的定金金額乘以二便能得出原告請求的賠償金額，只是被告一直拒絕承認金額具定金性質；一直拒絕接受出現過錯履行不能；更一直拒絕接受《民法典》第436條第2款規定的雙倍定金返還的賠償金額。所以，如果真有原因令到原告的債權變得不確切，該原因便是被告主觀上一直拒絕承認自己的賠償責任。而經過法庭上述作出的審理，該拒絕最後被認定為沒有道理，但即使被告部分有理，也不會改變賠償金額一早已處於確切的事實，關於這一方面，從比較法角度，可參考葡國最高法院2005年11月29日的合議庭裁判(案件編號：05B3287)內作出的見解：

*“Disse-se em ARP de 30/1/90, BMJ 393/662-1º-I, que não é pelo facto de ser controvertido o seu montante que uma dívida se torna ilíquida, isto é, de montante incerto e por isso desconhecido do devedor.*

*Como explicado em ARE de 29/2/80, CJ, V, 1º, 172 (2ª col.), que cita Assento do STJ de 20/12/66, BM J 162/172 ss (v. 177, 8º par.) e anotações de Vaz Serra e de Pires de Lima na RLJ, 100º/217 ss e 233 e 234, respectivamente, o princípio in illiquidis non fit mora constante da 1ª parte do nº3º do art.805º só é exacto para a iliquidez objectiva, isto é, para a que deriva de o devedor não estar em condições de saber quanto deve, e não, como é o caso, quando, dispondo o devedor dos elementos necessários para saber o montante do seu débito, se verifique iliquidez tão só aparente ou subjectiva.*

*Era também nesse sentido Ac.STJ de 22/1/81, BMJ 303/203 ss (v. 207 - II, 7º e 8º par.); e essa doutrina foi, nomeadamente, reafirmada em ARP de 26/9/94, CJ, XIX, 4º, 195, 2ª col., em que se diz que, em vista da obra feita, os então demandados estavam em condições de saber quanto deviam ao demandante, não afastando a condenação em juros de mora, assente em culpa no atraso*

*do pagamento, o facto de a quantia em que foram condenados ser inferior à pedida.”*

相同的理解也可以參見葡國科英布拉中級法院於2012年10月23日的合議庭裁判(案件編號：2073/10.9T2AVR.C1)；葡國里斯本中級法院於2011年12月6日的合議庭裁判(案件編號：7303/06.9TBALM.L1-7)及葡國科英布拉中級法院於2010年9月7日的合議庭裁判(案件編號：81/1998.C1)。

換句話說，只要被告客觀具備條件使其能夠得知原告所主張的賠償金額，即使主觀上被告有各種各樣的不同意或反對，也不足以使原告的債權金額變得不確切。而在本案中，原告主張的損害賠償金額的確切數目並不取決雙方或任一方的額外結算操作，即使法院最終僅裁定一個較少的賠償金額，也不意味原告所請求的債權金額屬不確切，因此，本人認為本案不能適用《民法典》第794條第4款的規定。

誠言，如果但凡債務人按《民法典》第801條第1款的規定，請求法院縮減第436條第2款所指的賠償都必然會令一項原本已經確切的債務變得不確切，從而不會發生遲延，那麼，這就意味著債務的性質不是決定其確切與否的客觀因素，債務人的主觀想法才是，顯然，如接納該觀點，等同鼓勵預約合同內的違約一方繼續拖延支付法定損害賠償<sup>7</sup>。

因此，根據《民法典》第794條第1款及第795條第1款和第2款，被告須自2018年11月27日(傳喚日-見卷宗第129頁)之後向原告支付以法定利率計算的遲延利息，直至完全和實際支付為止。

\*

#### 四、裁決

綜上所述，本法庭現裁定原告的訴訟理由及請求部分成立，現作出裁決如下：

1. 確認原告與被告雙方之間訂立的兩份“樓宇買賣預約合約”已獲解除；
2. 判處被告向原告返還相等於雙倍定金之損害賠償，即港幣壹仟叁佰叁拾陸萬貳仟元整(HKD\$13,362,000.00)，折合為澳門幣壹仟叁佰柒拾陸萬貳仟捌佰陸拾元整(MOP\$13,762,860.00)，該金額須附加自2018年11月28日(包括當日)開始以年利率9.75%計算的遲延利息，直至完全支付為止。

訴訟費用由原、被告按勝負比例分擔。

著令登錄本判決及依法作出通知。

\*\*\*

\*

### *Quid Juris?*

---

<sup>7</sup> 此外，即使贊同損害賠償的部分屬不確切，那麼，至少在原告支付的定金部分也是確切的，對此，在過去的葡國1867年《民法典》第722條規定：“Se a prestação for em parte líquida e em parte ilíquida, poderá o credor exigir e receber a parte líquida, enquanto não puder verificar-se a entrega do resto.”。

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) – A Autora veio a pedir a restituição do sinal em dobro pela Ré por entender que a Ré incumpriu culposamente a promessa, plasmada num contrato-promessa referente à fracção autónoma identificada nos autos e pagou uma parte do preço acordado para aquisição da fracção autónoma em causa;

b) – Depois, a mesma chegou a candidatar-se a uma fracção semelhante por via de “compensação” nos termos permitidos pela Lei nº 8/2019, de 30 de Maio, mas depois desistiu de tal pretensão por não ter feito o pagamento do respectivo preço no prazo fixado;

c) - Agora, a Autora vem a reclamar a restituição em dobro das quantias totais pagas por ela.

Terá a Autora 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 pode cumprir. Ou seja, a sua “culpa”(se podemos utilizar esta palavra) não é acentuada nem “indesculpável”, o que deve relevar para ponderar e fixar as sanções contratuais!

(…)”.

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

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

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

É uma evidência que a ré tinha vontade firme de concluir o empreendimento “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 concessionado não tinha sido aproveitado no dentro do respectivo prazo. (Q 9.º)

(…)”.

Tudo isto demonstra claramente que a Ré não actuou com dolo para desrespeitar as obrigações decorrentes dos contratos-promessa, pelo contrário, os factos assentes acima transcritos podem constituir **alteração superveniente das circunstâncias nos termos do artigo 431º do CCM** (*chegou-se também alegar esta matéria na sua PI*), já que se tratam de factos imprevisíveis e que ocorreram posteriormente ao momento da celebração dos acordos em análise.

\*

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

“(…)”

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

(Contratos bilaterais)

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

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

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

\*

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

A propósito deste ponto, escreveu-se:

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

atrabiliário, 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 (art.º 342.º, n.ºs 1 e 2, e 346.º, n.º 1, *in fine*, do Código Civil, e 414.º do CPC).”<sup>8</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 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

---

<sup>8</sup> *Ac do STJ, Proc. 3292/20.5TBLRA/C1.S1., de 11/02/2025.*

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 mutantis*, 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 a Autora 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:

“(…)

根據已證事實，原告分別向被告支付了港幣3,099,000.00元和港幣3,582,000.00元。

結合前述我們就預約買方支付的樓款性質所作的分析和結論，即在“樓宇買賣預約合約”內預約買方支付的價金具定金性質，那麼，依照第436條第2款的規定，原告有權分別獲返還

港幣6,198,000.00元及港幣7,164,000.00元作為被告無法履行合同的損害賠償。

對此，被告在答辯中請求法庭按照《民法典》第436條第5款及第801條的規定，按衡平原則減少相關損害賠償。

根據《民法典》第801條第1款的規定，“違約金明顯過多時，即使係基於嗣後原因所造成，法院仍得應債務人之請求而按衡平原則減少之；任何相反之訂定，均屬無效。”。

首先，須強調的是，違約金多於債權人的真實損失並不構成縮減違約金的理由，是違約金明顯過多時，法院才應該介入，並按衡平原則減少違約金。關於這一方面，在葡國最高法院2012年4月24日的合議庭裁判(案件編號：605/06.6TBVRL.P1.S1)內曾就縮減違約金方面出以下值得參考的論述：

*“Destinando-se a cláusula penal a reforçar o direito do credor ao cumprimento da obrigação, a indemnização devida será aquela que tiver sido prevista na pena convencional, mais gravosa para o inadimplente do que, normalmente, seria, que, em princípio, deve ser respeitada, dado o seu carácter «a forfait», e por corresponder à vontade conjectural original das partes, sendo certo que só, em casos excepcionais, deve ser reduzida, com vista a evitar abusos evidentes, situações de clamorosa iniquidade, a que conduzem penas, «manifestamente excessivas», francamente, exageradas, face aos danos efectivos.*

*A fim de não serem anuladas as vantagens da cláusula penal, respeitando-se a sua intangibilidade, o tribunal não só não deve fixar a pena abaixo do dano do credor, como nem sequer deverá fazê-la coincidir com os prejuízos efectivos verificados, porquanto a redução da pena destina-se, tão-só, a afastar o seu exagero e não a anulá-la.*

*Efectivamente, o devedor não pode, em princípio, pretender pagar uma indemnização inferior ao valor da pena convencional fixada, com exceção, caso em que esta pode ser reduzida, de acordo com a equidade, da situação em que a mesma seja, manifestamente, excessiva, ou, extraordinariamente, excessiva, mas não em função do dano efectivo ocorrido que, aliás, o credor não tem de demonstrar, não podendo ter lugar uma intervenção judicial sistemática, sob pena de se arruinar o legítimo e salutar valor correctivo da cláusula penal e de se subestimar o seu carácter «a forfait»”*

回到本案中，根據涉案“樓宇買賣預約合約”，預約買方當時支付了相當於總樓價的百分之三十作為定金。樓價百分之三十的定金在本澳房地產市場中是慣常和合適的定金數額，在一般房地產交易中，雙方當事人在正式簽署本約合同前，往往只會將定金水平維持在樓價的百分之三十，該比例既足以用作確認合同的成立，又足以阻嚇雙方立約人，法庭不認同該金額屬客觀明顯過多，也無事實和證據支持該賠償金額屬過多，即使在相反情況下，如違約是發生在預約買方，預約出賣方沒收該款項也是合理的做法，因為雙方在訂立“樓宇買賣預約合約”時已經

預見到這一懲罰機制，在衡量自身的承受能力範圍後，正式簽訂預約合同。因此，在無明顯不公平或過多的情況下，應該優先遵守法律定出的賠償機制，否則，如隨便適用第801條第1款，將會大大削弱法律所規定的救濟手段的阻嚇性，也會破壞合約當事人的正當期盼。

法庭留意到原告因為被告無法繼續履行“樓宇買賣預約合約”而獲得在相同地段由澳門都市更新股份有限公司興建的“置換房”的購買機會，以相同價格取得同一戶型和大小的獨立單位。在具體個案中，原告有實際提出購買“置換房”的申請，且該申請也獲得批准，但原告最終也沒有按澳門都市更新股份有限公司的要求，支付購買其所申請的置換房的款項。可見，原告至少曾經因被告出現履行不能而獲取“置換房”的購買權。

儘管如此，法庭認為對應樓款三成的損害賠償金額已經是彌補預約買家所蒙受的損失的最低賠償金額，即使考慮了原告獲得的“置換房”購買權，也不足以構成作為減少該賠償金額的理由。

綜上所述，根據本案具體情節，法庭認為不具備條件減少該法定賠償金額，即被告有義務向原告返還港幣6,198,000.00元及港幣7,164,000.00元，合共港幣13,362,000.00元，折合澳門幣13,762,860.00元。

(…)

Ora, neste caso importa ainda destacar o seguinte aspecto:

Conforme os factos provados constantes dos quesitos 45º a 51º, ou seja, a Autora chegou a candidatar-se a uma fracção autónoma de “compensação”, pedido este que foi deferido, mas a mesma não pagou a prestação no prazo fixado, o que significa que ela acabou por desistir da pretensão.

Pergunta-se, quem deve assumir as consequências de tal desistência?

O que pode acontecer também nas seguintes situações: por exemplo, num caso de acidente de viação, o lesado recusou ir ao hospital para ser observado medicamente, mas quer indemnizações, o autor do facto danoso ou a companhia de seguros pagaria assim tudo aquilo que é reclamado pelo lesado? Certamente a resposta é NEGATIVA!

O mesmo raciocínio aplica-se ao caso dos autos, pois:

a) – Conforme o que ficou provado à luz do conteúdo dos quesitos 45º a 51º, só aqueles que satisfazem os respectivos requisitos é que são admitidos

a candidatar-se a fracções autónomas de “compensação”, a Autora é um deles;

b) – O preço para vender tais fracções é indexado aos valores dos contratos-promessas anteriormente celebrado com a Ré, ou seja, o preço é relativamente baixo; mesmo assim a Autora não quis pois acabou por desistir da sua pretensão;

c) – Tal plano de “compensação” visa assegurar que os anteriores primitentes-compradores possam adquirir as fracções autónomas nas condições mais menos iguais, e não visa que os promitentes-compradores venham a ganhar “fortunas”, ou fiquem enriquecidos a barato!

d) – Como foi a Autora que voluntariamente (*por não existir provas que apontem para o sentido contrário, ex. por dificuldade económica da Autora ou outras circunstâncias atendíveis*) desistiu do plano de adquirir fracções autónomas de “compensação”, nesta sede, na sede de ponderar as indemnizações que ela tem direito, tal circunstância há de ser levada à ponderação, sob pena de dupla-sancionar outra parte que é a Ré.

e) – Mais concretamente analisado, se a Autora tivesse oportunidade de adquirir uma fracção autónoma nas condições semelhantes, embora mais tarde, mas por vontade dela isso não concretizou, não há incumprimento do acordo, o que há é cumprimento em mora, o que justifica assim lançar mão do mecanismo de reduzir a indemnização por equidade, não sendo de aplicar automaticamente mecanismo de restituição do sinal em dobro.

f) – Pelo que, para além de restituir quantia que a Ré recebeu da Autora, aquela deve pagar ainda uma indemnização equitativamente fixado pelo Tribunal, neste caso, entendemos que o valor justo é um milhão e meio, mas como a Ré aceitou que este valor poder ser uma pouco mais, nesta hipótese, atendendo ao valor aceite pela Ré, este Tribunal decidir fixar em

HK\$10,021,500.00 (valor total, tal como se refere no artigo 13 das conclusões do recurso da Ré)

Assim, vai a Ré condenada a pagar à Autora a quantia de HK\$10,021,500.00 (em vez de: HK\$3,099,000.00 + HK\$3,582,000.00 + HK\$3,000,000.00 = HK\$9,681,000.00).

**Julga-se assim procedente esta parte do recurso interposto pela Ré.**

\*

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 14/03/2011 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 este TSI, desde a data da celebração do contrato-

promessa até ao momento em que se verifica a impossibilidade de prestação definitiva, há-de descontar tal período de 5 anos, portanto, o período de 2011 a 2018, se se considerasse que a Autora ficava privada de gozo do imóvel, só se contam 2 anos.

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

Eis um valor que pode servir de referência.

\*

Depois, o Tribunal *a quo* afirmou ainda:

“(…)

遲延利息

兩名原告還要求被告支付自傳喚日起計的商業法定利息直至完全繳付為止。

《民法典》第七百九十三條：

“一、債務人只屬遲延者，即有義務彌補對債權人所造成之損害。

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

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

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

《民法典》第七百九十五條第一款：“在金錢之債中，損害賠償相當於自構成遲延之

日起計之利息。”

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

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

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

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

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

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

然而，對於兩名原告而言，彼等只是自然人，亦不是企業主，並不是因從事商業行業而與被告建立法律關係，兩名原告只是為個人需要而向被告買入一個物業，而出售者為一間企業。但是，對於兩名原告而言，其純粹作出了一個民事行為，由此行為產生的債不具備商業性質<sup>9</sup>。因此，被告遲延履行面對原告的債務，兩名原告僅可以獲民事法規定的遲延賠償，即以法定利率計算的利息，而不能獲得額外給予商業性質之債附加的利息。”

Perante os argumentos acima tecidos para proceder à alteração da decisão que fixou o valor da indemnização, o momento em que se vencem os juros não-de ser modificados igualmente, pois enquanto o valor não está certo e líquido, não há mora ao abrigo do disposto no artigo 794º do CCM.

Por outro lado, pergunta-se: quando a Ré foi citada, o crédito reclamado pela Autora já estava líquido? Basta atender aos pedidos formulados pela mesma, não é difícil saber que a resposta é negativa, pois o valor que estes pediram atingiu dez milhões, para além de formular pedidos subsidiários, e também não

<sup>9</sup> 關於適用商業利息背後的理由，葡萄牙波爾圖中級法院2024年3月4日的司法裁判：“A razão radica na necessidade de compensar especialmente as empresas pela imobilização de capitais, pois que, para elas o dinheiro tem um custo mais elevado do que em geral, na medida em que deixam de o poder aplicar na sua atividade, da qual extraem lucros, ou têm mesmo de recorrer ao crédito bancário.”

foi deduzido o valor que a Ré pagou ao banco hipotecário em benefício da Autora, razão pela qual é de concluir pela iliquidez do crédito reclamado pela Autora, logo o juros moratórios só podem calcular-se a partir da prolação da decisão do Tribunal, visto que a Ré/Recorrente não recorreu da parte da decisão do Tribunal recorrido que condenar a Ré em pagar os valores fixados.

Julga-se igualmente precedente esta parte do recurso interposto pela Ré.

\*

Em face do expendido, é de conceder provimento ao recurso interposto pela Ré, passando a condenar a Ré nos termos fixados neste aresto.

\*

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 2ª Instância **acordam em conceder provimento ao recurso interposto pela Ré, passando a sentenciar-se da seguinte forma:**

**1) – Condenar a Ré a pagar à Autora a quantia HK\$10,021,500.00 a título de restituição de sinal e de indemnização equitativamente fixada, acrescida de juros moratórios calculados a partir da prolação deste acórdão.**

\*

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

\*

**Custas pela Recorrida/Autora nesta instância.**

\*

**Registe e Notifique.**

\*

RAEM, 16 de Abril de 2026.

Fong Man Chong (*Relator*)

Jerónimo Santos (*Primeiro Juiz-Adjunto*)

(Foi-me traduzido o Acórdão)

Choi Mou Pan (*Segundo Juiz-Adjunto*)

(本人不同意大多數意見中有關履行延遲(cumprimento em mora)的理由及依此理由作出的決定，正如我們一直認為的，被告在履行合同中存在過錯並應依定金

的雙倍予以賠償的前提下，政府提供的置換房的條件與原告是否獲得提出的補償沒有關係，更不能因原告放棄購置置換房而否定原確定的以雙倍賠償定金的理由。)