

Processo n.º 878/2025 (Autos de recurso jurisdicional em matéria cível)

Decisão recorrida proferida no processo n.º CV3-19-0034-CAO

Relator: Jerónimo A. Gonçalves Santos

Data: 11 de Junho de 2026

Descritores:

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

SUMÁRIO

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

Jerónimo Alberto Gonçalves Santos

Processo nº 878/2025

Recorrente: Sociedade de Importação e Exportação A Lda. (A 洋行有限公司)

Recorridos: B e C

Acordam no Tribunal de Segunda Instância da RAEM

*

I – RELATÓRIO.

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

Os autores recorridos **B** e **C**, alegando que:

- Adquiriram pelo preço de HKD2.589.000,00 ((5.620.000 – 4.330.000) + 1.299.000) a posição contratual de promitente-compradora que **D** detinha num contrato-promessa de compra e venda que celebrara com a recorrente, pelo qual esta recorrente prometeu vender uma fracção de um imóvel que iria construir e onde o referido **D** pagara o sinal de HKD1.299.000,00;

- A recorrente não construiu e já não pode construir por ter terminado a concessão do terreno da construção;

Instauraram acção sob a forma ordinária de processo comum de declaração pedindo que o referido contrato-promessa seja declarado resolvido por impossibilidade superveniente da prestação a cargo da ré recorrente e que:

- a ré recorrente seja condenada a restituir-lhe, em dobro, a título de indemnização, o sinal que recebeu e a pagar-lhes ainda indemnização pelos danos decorrentes das despesas “administrativas” que suportaram para adquirir a posição contratual (MOP400,00 + HKD43.300,00), e indemnização moratória correspondente aos juros legais comerciais desde 26/12/2015 até integral pagamento;

Subsidiariamente, pediram a condenação da ré :

- restituir-lhe, em dobro, a título de indemnização, o sinal que recebeu, com juros de mora, acrescidos dos referidos juros de mora;

Ou

- a restituir-lhe o sinal que recebeu, acrescido dos mesmos juros de mora.

A recorrente contestou a referida acção onde era ré, em síntese, aceitou que ocorre impossibilidade superveniente da prestação a seu cargo, mas disse que não tem obrigação de indemnizar porquanto a sua prestação se tornou impossível por causa que não lhe é imputável, porquanto é imputável à administração pública da RAEM que, por exigências ilegais e atrasos no processo de licenciamento das obras de construção, causou a caducidade da concessão do terreno onde iria ser construída a referida fracção autónoma. Disse ainda que o contrato celebrado com os recorridos não configura contrato-promessa nem a quantia recebida configura sinal. Por fim disse que, caso se entenda que é devida indemnização, esta não deve corresponder ao sinal em dobro, mas ser reduzida segundo juízos de equidade, uma vez que a sua culpa sempre será diminuta.

Realizado julgamento, foi depois proferida sentença a fls. 1497 a 1519 que:

- Considerou que a impossibilidade superveniente da prestação da recorrente ocorreu por causa que lhe era imputável e que isso determinava a resolução do contrato e a obrigação de indemnização da recorrente com montante a determinar pelo regime jurídico do sinal;

- Julgou parcialmente procedente o pedido principal formulado contra a recorrente, declarou resolvido o “Contrato-Promessa” de Compra e Venda celebrado entre a ré e D e condenou a ré recorrente a pagar aos autores o dobro do sinal acrescido dos juros de mora calculados à taxa legal desde a data da citação, não tendo reduzido a indemnização para valor inferior por razões de equidade, nem tendo determinado, em acréscimo ao valor do sinal, a indemnização das “despesas administrativas” suportadas pelos autores para adquirirem a posição contratual de promitentes-compradores.

Os autores conformaram-se com o decidido.

Porém, não se conformando com a referida decisão, interpôs a ré recorrente o presente recurso invocando como razões da sua discordância uma parte da tese que havia esgrimido na contestação, designadamente:

- Que não lhe é imputável a causa da impossibilidade superveniente da sua prestação (caducidade da concessão do terreno da construção), pelo que não ocorre

obrigação de indemnizar, mas apenas de restituir segundo as regras do enriquecimento sem causa;

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

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

- Que, caso se entenda que tem obrigação de indemnizar e que foi constituído sinal, deve a indemnização ser reduzida para 50% do valor do sinal por razões de equidade;

- Que os juros de mora devem iniciar a sua contagem desde a data da sentença recorrida porquanto a obrigação de indemnizar era ilíquida em data anterior.

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

2. Questões a decidir.

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

Assim, considerando que:

- Não se encontram questões a conhecer officiosamente;
- Não foi impugnada a decisão da matéria de facto;
- Não foi impugnada a decisão sobre a resolução do contrato;
- Não foi impugnada a decisão na parte em que considerou ter ocorrido impossibilidade superveniente da prestação e;

- Não foi negado que haja obrigação de indemnizar se for concluído que a causa daquela impossibilidade é imputável à recorrente;

- Não foi negado que a obrigação de indemnizar corresponda ao valor do sinal se for concluído que foi estipulado sinal ou que esta estipulação se presume e se for também concluído que a causa da referida impossibilidade é imputável à recorrente;

Cabe então decidir:

- a) - Se a impossibilidade superveniente da prestação da recorrente ocorreu por causa que lhe é imputável;
 - i. Sendo-lhe imputável a causa da impossibilidade, haverá que decidir se a obrigação de indemnizar deve determinar-se pelo regime do sinal e, designadamente, se deve corresponder ao valor do sinal ou se deve ser fixada em valor inferior por razões de equidade. Para isso, é necessário decidir se foi estipulado sinal ou se esta estipulação se presume, designadamente por ser de qualificar como contrato-promessa o acordo celebrado.
 - ii. Não sendo imputável à recorrente a causa da impossibilidade da sua prestação, haverá que decidir se ocorre obrigação de restituir o enriquecimento da recorrente à custa do empobrecimento dos recorridos.

*

II – FUNDAMENTAÇÃO.

a) Motivação de facto.

A decisão recorrida considerou provados os seguintes factos:

1. A Ré é uma sociedade comercial constituída a 8 de Fevereiro de 1977 em Macau, sob a forma de sociedade por quotas, que desenvolve o comércio de importação e exportação, a actividade de agência comercial e de transporte, a indústria de vestuário, têxteis, fixação de etiquetas e tecelagem, tingimento de roupas e impressão, fabricação de bordados, bem como o fomento predial, construção e reparação de edifícios. (Alínea A) dos Factos Assentes)
2. Por Despacho n.º 160/SATOP/90, publicado no 2º Suplemento ao Boletim Oficial de Macau n.º 52, de 26 de Dezembro de 1990, alterado pelo Despacho n.º 107/SATOP/91, publicado no Boletim Oficial de Macau n.º 26, de 1 de Julho de 1991, à Ré foi concedido um terreno a conquistar ao mar, com a área de 60.782 m², composto por três Lotes assinalados com as letras “O” (destinado a finalidade habitacional), “S” (destinado a finalidade habitacional) e “Pa” (destinado a finalidade industrial). (Alínea B) dos Factos Assentes)
3. Conforme a cláusula 2ª, n.º 1 do Despacho de concessão, a concessão é válida pelo prazo de 25 anos, contados a partir da data da outorga da escritura pública do contrato. (Alínea C) dos Factos Assentes)
4. Conforme a cláusula 5ª, n.º 7, a Administração dispunha de um prazo de 60 dias para aceitar ou rejeitar os pedidos da ora Ré (cfr. fls. 171 a 177, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido) (Alínea D) dos Factos Assentes)

5. Pelo Despacho n.º 123/SATOP/93, publicado no Boletim Oficial de Macau n.º 35, II Série, de 1 de Setembro de 1993 e conforme as normas existentes no Despacho n.º 160/SATOP/90, à Ré foi concedida a parcela de terreno assinalada com a letra “Pb” que foi anexada à parcela “Pa”, passando a constituir um único lote com a área total de 67.536 m², destinado à construção do “complexo industrial”. (Alínea E) dos Factos Assentes)
6. Por esta revisão, o prazo total de aproveitamento do terreno foi prorrogado até 26 de Dezembro de 2000. (Alínea F) dos Factos Assentes)
7. As parcelas “Pa” e “Pb” foram anexadas, constituindo o lote “P” registado no Livro B68M, sob o n.º 22380. (Alínea G) dos Factos Assentes)
8. Por Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 19/2006, publicado no Boletim Oficial da R.A.E.M., n.º 9, II Série, de 1 de Março de 2006, tendo-se em consideração o Estudo Prévio de 2005 e as PAOs de 2004 e 2005, chegou-se ao acordo sobre a alteração da finalidade e o novo aproveitamento do lote “P” que seria aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, sendo constituído por 1 pódio com 5 pisos, sobre o qual assentariam 18 torres com 47 pisos cada uma. O referido edifício seria afectado às seguintes finalidades e áreas brutas de construção (cfr. o ponto 2.3 da Cláusula terceira do Artigo primeiro do Contrato de concessão por arrendamento constante do Contrato em anexo ao Despacho n.º 19/2006):
 - Habitação: 599.730 m²;
 - Comércio: 100.000 m²;
 - Estacionamento: 116.400 m²;
 - Área livre: 50.600 m². (Alínea H) dos Factos Assentes)
9. O prazo de aproveitamento do terreno foi fixado em 96 meses a contar da data da publicação no Boletim Oficial da R.A.E.M. do Despacho que regulava as respectivas alterações. (Alínea I) dos Factos Assentes)
10. As alterações da finalidade e do aproveitamento do terreno foram realizadas em 1 de Março de 2006, pelo que, na verdade, a Ré tinha aproximadamente 9 anos e 9 meses para concluir as obras de construção de 18 torres. (al. J) dos Factos Assentes)
11. Em 27 de Fevereiro de 2011, a Ré e D (adiante designado por “anterior comprador”) celebraram um “Contrato-promessa de compra e venda de imóvel” (adiante designado por “Contrato-promessa de compra e venda de imóvel”), cujo objecto era uma fracção autónoma destinada a habitação, sita na Areia Preta, s/n, “Lote P” (descrito inicialmente na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o número 22380), Torre 6, XXX. (fls. 27 a 30 dos autos, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido para os devidos efeitos) (Alínea K) dos Factos Assentes)
12. A Ré comprometeu-se vender a referida fracção e o anterior comprador comprometeu-se comprá-la, pelo preço de quatro milhões, trezentos e trinta mil dólares de Hong Kong (HKD4.330.000,00), equivalentes a quatro milhões, quatrocentas e cinquenta e nove mil e novecentas patacas (MOP4.459.900,00). (fls. 27 a 30 dos autos, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido para os devidos efeitos) (Alínea L) dos Factos Assentes)
13. Conforme o n.º 3^a do art.º 3º do “Contrato-promessa de compra e venda de imóvel”, em 13 de Setembro de 2010 e 14 de Janeiro de 2011, o anterior comprador

- pagou à Ré, respectivamente, os montantes de oitocentos e sessenta e seis mil dólares de Hong Kong (HKD866.000,00) e quatrocentos e trinta e três mil dólares de Hong Kong (HKD433.000,00), perfazendo uma quantia global de um milhão, duzentos e noventa e nove mil dólares de Hong Kong (HKD1.299.000,00), equivalentes a um milhão, trezentas e trinta e sete mil, novecentas e setenta patacas (MOP1.337.970,00). (fls. 31 a 32 dos autos, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido para os devidos efeitos) (Alínea M) dos Factos Assentes)
14. O anterior comprador, D, e a Ré convencionaram a forma de pagamento, a par disso, a Ré combinou com os anteriores compradores que, depois de serem notificados pela Ré para celebração da escritura pública de compra e venda da fracção em apreço oficial, os últimos teriam de se dirigir pessoalmente ao escritório da Ré, no prazo de 7 dias, para tratarem das respectivas formalidades. (Alínea N) dos Factos Assentes)
 15. Conforme a parte inicial do art.º 5º do “Contrato-promessa de compra e venda de imóvel” celebrado entre o anterior comprador e a Ré: O anterior comprador tem de efectuar pontualmente o pagamento, pois, a sua extemporaneidade é considerada como inadimplemento e desistência unilateral da transacção, tendo a Ré o direito de fazer sua a quantia integral do preço do imóvel paga pelo mesmo. (Alínea O) dos Factos Assentes)
 16. Segundo o art.º 10º do “Contrato-promessa de compra e venda de imóvel”, a entrega do imóvel e a celebração da escritura pública devem ser feitas no prazo de mil e duzentos (1200) dias de trabalho com bom tempo (excluídos os Domingos, feriados e dias de chuva) contados desde a conclusão das obras de cobertura executadas no 1º piso do edifício habitacional. (Alínea P) dos Factos Assentes)
 17. Em 9 de Julho de 2012, os Autores, a Ré e o anterior comprador outorgaram a “Declaração de cessão de Pearl Horizon” referente à fracção supramencionada. (fls. 37 dos autos, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido para os devidos efeitos) (Alínea Q) dos Factos Assentes)
 18. À luz da “Declaração de cessão de Pearl Horizon” e do “Contrato-promessa de compra e venda de imóvel”, os Autores devem pagar à Ré a quantia remanescente do preço do imóvel, no valor de três milhões e trinta e um mil dólares de Hong Kong (HKD3.031.000,00), equivalentes a três milhões, cento e vinte e uma mil, novecentas e trinta patacas (MOP3.121.930,00), no prazo de 7 dias depois da emissão da licença de utilização (licença de habitação) pela DSSOPT de Macau. (Alínea R) dos Factos Assentes)
 19. Os Autores pagaram quatrocentas patacas (MOP400,00) como emolumentos de contrato, por terem outorgado a “Declaração de cessão de Pearl Horizon” referente à fracção em questão. (fls. 47 dos autos, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido para os devidos efeitos) (Alínea S) dos Factos Assentes)
 20. Os Autores pagaram quarenta e três mil e trezentos dólares de Hong Kong (HKD43.300,00), equivalentes a quarenta e quatro mil, quinhentas e noventa e nove patacas (MOP44.599,00), como emolumentos de transmissão de imóvel, por terem outorgado a “Declaração de cessão de Pearl Horizon” referente à fracção em questão. (fls. 48 dos autos, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido para os devidos efeitos) (Alínea T) dos Factos Assentes)

21. Em 24 de Outubro de 2013, a Ré pediu à DSSOPT a emissão da licença para as obras de fundações, a qual foi emitida em 2 de Janeiro de 2014. (Alínea U) dos Factos Assentes)
22. Em 15 e 30 de Janeiro de 2014, a Ré apresentou o pedido de prorrogação do prazo de aproveitamento. (Alínea V) dos Factos Assentes)
23. Em 4 de Junho de 2014, a Ré apresentou novamente o pedido de prorrogação do prazo, cuja parte do teor se segue:

“(…) 2. Por Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 19/2006, publicado no Boletim Oficial da R.A.E.M., n.º 9, II Série, de 1 de Março de 2006, o contrato de revisão de concessão do terreno foi aprovado pela Autoridade, mas o prazo de arrendamento não foi adequadamente prorrogado, fazendo com que o prazo de desenvolvimento ficasse mais curto em relação a outros projectos em geral. Não obstante a elevada complexidade do presente projecto de desenvolvimento, esta sociedade nunca deixou de impulsionar activamente a apreciação e aprovação do desenvolvimento do terreno e, em 2007, consoante as exigências, requereu as novas PAOs, bem como, em 6 de Maio de 2008, apresentou a essa Direcção o projecto de arquitectura que, por seu turno, foi aprovado por essa Direcção em Janeiro de 2011. Contudo, posteriormente, esta sociedade recebeu constantemente questões colocadas por vários Serviços Públicos, tais como as de projecção de sombra, electricidade, trânsito, protecção ambiental, entre outras, pelo que esta sociedade respondeu, ininterrupta e rapidamente, às aludidas questões, a par disso, muitas delas eram critérios e exigências aditados; no contrato de revisão de concessão do terreno de 2006 não se previu que, por fim, o processo entre a prolação do despacho de alteração da finalidade e a obtenção da licença para execução de obras demorou justamente 8 anos. (...)” (Alínea W) dos Factos Assentes)
24. Em 26 de Junho de 2014, entendeu a Comissão de Terras: “Se se prorrogar o prazo de aproveitamento do terreno, estima-se que a concessionária apenas poderá concluir parte das obras de fundações, mas assim irá ou não criar indirectamente condições para a concessionária, fazendo com que esta aproveite isto como fundamento para alcançar a concessão do mesmo terreno no futuro. Deste modo, a Comissão propõe que sejam ponderadas as situações efectivas constantes do referido processo, mormente os conteúdos das cartas da concessionária, para a decisão final.” (Alínea X) dos Factos Assentes)
25. Em 10 de Julho de 2014, o Secretário para os Transportes e Obras Públicas emitiu o parecer seguinte: “(...) Analisado o parecer da Comissão de Terras e ponderado os pontos 17 a 21 e 24, donde constam as cartas da concessionária, sobretudo o conteúdo do ponto 24.4, todos do aludido parecer, em princípio, concordo com o proposto nos pontos 14.2 e 14.3 da Proposta da DSSOPT n.º 090/DSODEP/2014, isto é: A prorrogação do prazo de aproveitamento do terreno até 25 de Dezembro de 2015 e a aplicação da multa de MOP180.000,00, mas a concessionária terá de aceitar as seguintes condições, mediante uma promessa escrita prévia, a fim de salvaguardar os interesses públicos:
 1. Se não for concluído o aproveitamento do terreno até ao termo do prazo de concessão por arrendamento, ainda que se verifiquem os requisitos previstos no art.º 5º da Lei n.º 7/2013 – “Regime jurídico da promessa de transmissão de

edifícios em construção”, salvo a obtenção, nos termos legais, da eventual nova concessão do terreno em causa, a concessionária não requererá a autorização prévia para realizar os negócios jurídicos de promessa de transmissão e oneração de edifícios em construção no Lote P, nem realizará os referidos negócios jurídicos;

2. A concessionária não poderá reclamar à R.A.E.M. qualquer indemnização ou compensação, se não lhe for concedido novamente o dito terreno.” (Alínea Y) dos Factos Assentes)

26. Em 15 de Julho de 2014, o Chefe do Executivo proferiu despacho face ao referido parecer: “Concordo”. (Alínea Z) dos Factos Assentes)

27. Em 29 de Julho de 2014, a DSSOPT enviou à Ré um ofício assinado pelo Director substituto daquela Direcção, cujo conteúdo se segue: “(...) 1. Conforme o art.º 2º do contrato de concessão do terreno alterado pelo Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 19/2006, o prazo de aproveitamento do terreno foi decorrido em 28 de Fevereiro de 2014, enquanto o prazo de arrendamento do terreno termina em 25 de Dezembro de 2015, nos termos do art.º 2º do Despacho n.º 160/SATOP/90.

2. Essa sociedade é culpada pelo atraso no aproveitamento do terreno, tendo em conta que essa sociedade apresentou mais que uma vez o pedido de prorrogação do prazo de aproveitamento do terreno e aceitou a punição do atraso estipulada no contrato, pelo que, por Despacho de 15 de Julho de 2014 do Chefe do Executivo, autorizo a prorrogação do prazo de aproveitamento do terreno até 25 de Dezembro de 2015, aplicando-lhe uma multa de MOP180.000,00 (cento de oitenta mil patacas), porém, para salvaguardar os interesses públicos, a concessionária terá de aceitar as seguintes condições, mediante uma promessa escrita prévia:

2.1 Se não for concluído o aproveitamento do terreno até ao termo do prazo de concessão por arrendamento, ainda que se verifiquem os requisitos previstos no art.º 5º da Lei n.º 7/2013 – “Regime jurídico da promessa de transmissão de edifícios em construção”, salvo a obtenção, nos termos legais, da eventual nova concessão do terreno em causa, a concessionária não requererá a autorização prévia para realizar os negócios jurídicos de promessa de transmissão e oneração de edifícios em construção no Lote P, nem realizará os referidos negócios jurídicos;

2.2 A concessionária não poderá reclamar à R.A.E.M. qualquer indemnização ou compensação, se não lhe for concedido novamente o dito terreno.

3. Assim sendo, cumpre-me notificar essa sociedade para apresentar a promessa escrita supramencionada que será encaminhada à Comissão de Terras para acompanhamento da emissão da guia de pagamento da multa.” (Alínea AA) dos Factos Assentes)

28. A Ré aceitou o pagamento da multa de 180.000,00, e que não poderia reclamar à R.A.E.M. qualquer indemnização ou compensação, após a apresentação da promessa escrita à DSSOPT. (Alínea BB) dos Factos Assentes)

29. Em 27 de Novembro de 2015, a Ré apresentou ao Chefe do Executivo um pedido de prorrogação do prazo de aproveitamento e concessão do terreno, por um período

não inferior a 60 meses, contados a partir de 26 de Dezembro de 2015. (Alínea CC) dos Factos Assentes)

30. Em 30 de Novembro de 2015, o Chefe do Executivo concordou com o parecer que lhe tinha sido submetido para consideração, segundo o qual, não se deve deferir o pedido de prorrogação do prazo, uma vez que a Lei n.º 10/2013 não permite a renovação das concessões provisórias, não devendo, assim, o pedido de prorrogação do prazo de aproveitamento ser deferido. (Alínea DD) dos Factos Assentes)

31. Em 21 de Janeiro de 2016, a Comissão de Terras emitiu o Parecer n.º 9/2016, cujo conteúdo do ponto 50 se segue:

“(…) Decorrido o prazo da concessão, nos termos do disposto no n.º 1 do art.º 48º da Lei de Terras, as concessões provisórias não podem ser renovadas; a par disso, no caso não se trata da situação prevista no n.º 2 do mesmo artigo, bem como os respectivos factos foram provados, pelo que se verifica a caducidade (decorrido o prazo de arrendamento).

Outrossim, nos termos da Lei n.º 6/80/M (a então Lei de Terras), de 5 de Julho, não são renováveis por 10 anos as concessões provisórias com terreno não aproveitado (artigos 49º, 132º e 133º), visto que, nos termos do disposto no n.º 1 do art.º 55º, tal renovação só é aplicável às concessões definitivas.

Embora a aludida concessão se torne, automática e directamente, caducada, visando à conversão, sem litígio, da situação jurídica em causa em definitiva e à eliminação da instabilidade jurídica causada pela questão de os direitos derivados da concessão terem sido extintos ou não, a caducidade da concessão deve ser declarada ao abrigo do art.º 167º da Lei n.º 10/2013. (...)” (Alínea EE) dos Factos Assentes)

32. Em 22 de Janeiro de 2016, o Secretário para os Transportes e Obras Públicas emitiu o parecer, cujo conteúdo se segue:

“(…) 8. Realizada a reunião em 21 de Janeiro de 2016, finda a análise do processo, a Comissão de Terras concluiu que, nos termos dos artigos 212º e 215º, aplicável o art.º 48º, n.º 1, todos da Lei n.º 10/2013 – “Lei de Terras”, a não deve ser renovada a concessão em causa, por o prazo de arrendamento de 25 anos definido na cláusula 2ª do contrato ter decorrido em 25 de Dezembro de 2015, e a dita concessão ser ainda provisória. Ora, foi declarada caducada a concessão do Lote “P” (caducidade de perda de direito), por ter decorrido o prazo de arrendamento, por conseguinte, tal caducidade deve ser declarada por despacho do Chefe do Executivo.

Consultado o processo em apreço, concordo com o proposto e solicito à Sua Excelência o Chefe do Executivo que declare caducada a concessão em questão, por ter decorrido o prazo de arrendamento.” (Alínea FF) dos Factos Assentes)

33. Em 26 de Janeiro de 2016, o Chefe do Executivo proferiu despacho com o seguinte conteúdo: “Concordo. Assim, conforme o conteúdo e os fundamentos constantes do Parecer de 22 de Janeiro de 2016 do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, ora parte integrante deste despacho, declaro a caducidade da concessão, por arrendamento e com dispensa de concurso público, do terreno, indicada no Processo n.º 2/2016 da Comissão de Terras.” (Alínea GG))

34. O prazo de concessão por arrendamento do terreno em causa terminou em 25 de Dezembro de 2015. (Alínea HH) dos Factos Assentes)
35. Através do Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 6/2016, foi tornado público que, por despacho do Chefe do Executivo, de 26 de Janeiro de 2016, foi declarada a caducidade da concessão do terreno, situado na península de Macau, nos Novos Aterros da Areia Preta, designado por lote “P”. (fls. 38 a 39 dos autos, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido para os devidos efeitos) (Alínea II) dos Factos Assentes)
36. A Ré interpôs para o Tribunal de Segunda Instância recurso contencioso de anulação do Despacho do Chefe do Executivo, de 26 de Janeiro de 2016, que declarou a caducidade da concessão provisória do terreno em causa. (Alínea JJ))
37. Por Acórdão de 19 de Outubro de 2017, o TSI negou provimento ao recurso, mantendo-se o acto administrativo recorrido. Inconformada, a Ré interpôs recurso jurisdicional para o Tribunal de Última Instância. (Alínea KK) dos Factos Assentes)
38. Por Acórdão proferido no Processo n.º 7/2018, o TUI negou provimento ao recurso interposto pela Ré. Tal Acórdão transitou em julgado em 12 de Junho de 2018, tornando-se irrecurável. (Alínea LL) dos Factos Assentes)
39. Em 13 de Março de 2019, o Grupo de trabalho interdepartamental do Governo da R.A.E.M. realizou uma operação conjunta, procedendo à desocupação e devolução do Lote P. (Alínea MM) dos Factos Assentes)
40. A Ré já não pode construir e entregar a fracção em apreço aos Autores. (Alínea NN) dos Factos Assentes)
41. Em 10/09/2004, a Ré apresentou um Estudo Prévio junto da DSSOPT (T-4803), seguido de um estudo prévio complementar, apresentado em 15/12/2004 (T-6451). (cfr. fls. 186 a 211, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido) (Alínea OO) dos Factos Assentes)
42. Tal Estudo Prévio foi aprovado pela DSSOPT em 21/1/2005, por Ofício com o n.º 747/DURDEP/2005, com diversas observações. (cfr. fls. 212 a 218, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido) (Alínea PP) dos Factos Assentes)
43. A DSSOPT emitiu três Plantas de Alinhamento Oficiais (PAO’s): uma em 23/12/2004 (cfr. fls. 184, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido), outra em 23/2/2005 (cfr. fls. 185, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido) e a terceira em 11/5/2007. (cfr. fls. 212 a 218, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido) (Alínea QQ) dos Factos Assentes)
44. Em 29/4/2008, a Ré apresentou o Plano de Consulta “Master Layout Plan”, relativo à proposta de localização das torres (T-3040). (cfr. fls. 220 a 248, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido) (Alínea RR) dos Factos Assentes)
45. Em 6/5/2008, a Ré apresentou o projecto inicial de arquitectura (T-3163) (cfr. fls. 249 a 263, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido) (Alínea SS))
46. Em 22/10/2009, a R. apresentou o projecto global de arquitectura (T-7191/2009) (cfr. fls. 264 a 285, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido) (Alínea TT) dos Factos Assentes)
47. Finalmente, em 23/2/2010, a DSSOPT emitiu nova PAO. (cfr. fls. 286, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido) (Alínea UU) dos Factos Assentes)

48. A referida PAO apenas foi notificada à Ré, em 9/4/2010, através do Ofício n.º 4427/DURDEP/2010. (cfr. fls. 287 a 296, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido) (Alínea VV) dos Factos Assentes)
49. 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. (Alínea WW) dos Factos Assentes)
50. Naquele ofício afirmava-se, entre os mais, o seguinte:
“1. Para efeitos de cálculo da altura do edifício, as larguras das vias são as seguintes: ...
5. Extensão máxima contínua das fachadas da torre: 50 metros.
6. O afastamento mínimo entre as torres não deve ser inferior a 1/6 da altura da torre.”
No ponto n.º 42 do ofício dizia-se:
“Tendo em consideração que o “plano de consulta” e o “plano de alteração” apresentados através de T-3040 de 29/04/2008 e de T-3163 de 06/05/2008 foram substituídos pelo pedido apresentado através de T-7191 de 22/10/2009, esta Direcção não emitirá qualquer análise ou aprovação sobre esses planos anteriores.”. (Alínea XX) dos Factos Assentes)
51. Em resposta, em 3/6/2010, a Ré apresentou o projecto T-5291 (cfr. fls. 297 a 301, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido) (Al. YY))
52. Em 7/1/2011, a DSSOPT aprovou, com diversas observações, o plano em resposta ao requerimento T-5291 apresentado em 03/06/2010. (cfr. fls. 302 a 311, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido) (Alínea ZZ))
53. Todavia, apesar da aprovação do projecto de arquitectura, a DSSOPT sujeitou a emissão da licença de obras às condições de (a) a ora 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”) (cfr. fls. 302 a 311, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido) (Alínea AAA) dos Factos Assentes)
54. Em 11/5/2011, a Ré apresentou o exigido relatório de impacto ambiental (1º relatório) (T-5205/2011). (cfr. fls. 312 a 368, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido) (Alínea BBB) dos Factos Assentes)
55. 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 - (cfr. fls. 369 a 380, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido) (Alínea CCC))
56. O 2º Relatório foi apresentado pela R. em 19/04/2012 (T-4242/2012). (cfr. fls. 381 a 435, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido) (Alínea DDD))
57. Em 31/8/2012, a Ré apresentou o 3º relatório de avaliação do impacte ambiental (3º relatório). (cfr. fls. 486 a 546, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido) (Alínea EEE) dos Factos Assentes)
58. A DSPA emitiu outro parecer sobre o 3º relatório de avaliação do impacte ambiental em 16/10/2012, e este parecer foi notificado à R. quatro meses depois, em 28/12/2012 (Ofício n.º 13023/DURDEP/2012) (cfr. fls. 547 a 552, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido) (Alínea FFF) dos Factos Assentes)

59. Em 15/03/2013, a R. apresentou o 4º Relatório de Avaliação do Impacto Ambiental (T-3953/2013). (cfr. fls. 479 a 581, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido). (Alínea GGG) dos Factos Assentes)
60. Em 3/5/2013, a DSPA emitiu o seu parecer sobre o 4º relatório de avaliação do impacte ambiental – cfr. Ofício n.º 1545/071/DAMA/DPAA/2013. (cfr. fls. 658 a 660, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido) (Alínea HHH))
61. A Ré elaborou o 5º relatório de avaliação de impacte ambiental (5º relatório), que apresentou em 28/6/2013. (cfr. fls. 661 a 744, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido) (Alínea III) dos Factos Assentes)
62. Em 07/08/2013, a A apresentou o 6º Relatório de Avaliação do Impacto Ambiental (cfr. fls. 746 a 858, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido) (Alínea JJJ) dos Factos Assentes)
63. Em 15/10/2013, através do Ofício n.º 11031/DURDEP/2013, a Ré foi notificada da aprovação do projecto de obra. (cfr. fls. 859 a 870, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido) (Alínea KKK) dos Factos Assentes)
64. Na altura em que a ré e o anterior comprador celebraram o “Contrato-Promessa de Compra e Venda de Imóvel”, ainda não tinha sido emitida, no que toca ao processo da obra a executar no Lote P, licença válida para obras. (Resposta ao quesito 1º da base instrutória)
65. Em 12 de Junho de 2012, os autores e o anterior comprador celebraram o “Contrato Provisório de Compra e Venda” (adiante designado por Contrato Provisório de Compra e Venda) da fracção objecto supramencionada. Na altura, o primeiro comprometeu-se comprar a referida fracção autónoma, pelo preço de cinco milhões, seiscentos e vinte mil dólares de Hong Kong (HKD5.620.000,00), equivalentes a cinco milhões, setecentas e oitenta e oito mil e seiscentas patacas (MOP5.788.600,00), e o último comprometeu-se vendê-la. (Resposta ao quesito 2º)
66. Em cumprimento do pagamento do preço, previsto na cláusula 2ª, alíneas a) e c), do “Contrato Provisório de Compra e Venda”, os autores, em 18 de Junho de 2012, entregaram uma livrança (n.º 216903), emitida pelo E (Macau), S.A., no valor de duzentos e vinte mil dólares de Hong Kong (HKD220.000,00), ao antigo comprador. (Resposta ao quesito 3º)
67. Em cumprimento do pagamento do preço, previsto na cláusula 2ª, alínea d), do “Contrato Provisório de Compra e Venda”, os autores, em 4 de Julho de 2012, entregaram uma livrança (com o n.º H475123), emitida pelo F, Sucursal de Macau, S.A., no valor de dois milhões, trezentos e sessenta e nove mil dólares de Hong Kong (HKD2.369.000,00), ao antigo comprador. (Resposta ao quesito 4º da base instrutória)
68. A ré, sendo uma sociedade que tem, por objecto, o desenvolvimento imobiliário, desenvolveu vários complexos habitacionais em Macau, tais como La Baire du Nobre e Vila de Mer, entre outros, tinha, assim, capacidade para calcular os prazos em que conseguiria concluir os projectos e detectar, com os seus conhecimentos profissionais, quais os factores que afectavam o andamento das obras e, para conseguir cumprir as suas obrigações derivadas do Contrato-Promessa de Compra e Venda de Imóvel, a ré sabia perfeitamente que precisava

- de finalizar o aproveitamento do lote P até 25 de Dezembro de 2015. (Resposta ao quesito 6º da base instrutória)
69. A ré tinha conhecimento de que a concessão por arrendamento do Lote “P” tinha o carácter de uma concessão provisória, cujo prazo de arrendamento terminava a 25 de Dezembro de 2015, e que, conforme estipulado no contrato do Despacho n.º 160/SATOP/90, apenas podia ser prorrogado o prazo de arrendamento até 19 de Dezembro de 2049, quando estivesse em conformidade com a legislação aplicável e as condições acordadas. (Resposta ao quesito 7º)
 70. Nos documentos das fls. 184 a 219 não se previa a necessidade de um afastamento mínimo de 1/6 da altura do prédio mais alto entre as diversas torres a construir no terreno, e a de um limite máximo de 50 metros para a extensão das fachadas das torres. (Resposta ao quesito 8º da base instrutória)
 71. Não se previa a apresentação e aprovação de Relatórios de Avaliação do Impacto Ambiental e de Circulação do Ar. (Resposta ao quesito 9º)
 72. A Ré requereu, em 14/8/2009, a emissão de uma nova PAO. (Resposta ao quesito 11º da base instrutória)
 73. O projecto das fls. 297 a 301, aprovado pela DSSOPT a não contemplava as exigências mencionadas nos n.ºs 5 e 6 do referido Ofício n.º 4427/DURDEP/2010, de 9/4/2010 (cfr. fls. 302 a 303). (Resposta ao quesito 13º da base instrutória)
 74. Por razão descrita na al. AAA) do Factos Assentes, não pôde a Ré iniciar de imediato as obras de construção. (Resposta ao quesito 15º da base instrutória)
 75. Aquando da celebração do contrato de revisão da concessão do lote de terreno em causa, não constava que seja necessário a apresentação e a aprovação de relatório de avaliação de impacto ambiental do empreendimento referido objecto do contrato. (Resposta ao quesito 16º da base instrutória)
 76. Nenhuma referência dessa exigência constava das PAOs emitidas pela DSSOPT, em 2004, 2005 e 2007, referentes ao terreno em causa. (Resposta ao quesito 18º da base instrutória)
 77. Nenhum arquitecto de Macau era conhecedor de tal exigência. (Resposta ao quesito 19º da base instrutória)
 78. Foi emitido pela DSPA o ofício n.º 1586/054/DAMA/DPAA/2012, de 24/05/2012, cujo teor consta de fls. 436 a 467. (Resposta ao quesito 21º)
 79. Foi realizada uma reunião em 25/07/2012 entre A, DSPA e DSSOPT. (Resposta ao quesito 22º da base instrutória)
 80. Em 16/10/2012, a DSPA emitiu o parecer constante de fls. 549 a 551. (Resposta ao quesito 25º da base instrutória)
 81. No parecer datado em 03/05/2013, foi emitida o parecer pela DSPA de fls. 658 a 660. (Resposta ao quesito 30º da base instrutória)
 82. Foi realizada em 26/07/2013 uma reunião entre a Ré, DSSOPT e DSPA. (Resposta aos quesitos 33º e 34º da base instrutória)
 83. Após a emissão da licença para as obras de fundações, a R. iniciou de imediato os trabalhos. (Resposta ao quesito 40º da base instrutória)
 84. O cumprimento das exigências mencionadas nos pontos 5 e 6 mencionado no 4427/DURDEP/2010 implicava a elaboração de novo projecto de arquitectura. (Resposta ao quesito 43º da base instrutória)
 85. A Ré não concordou com tais exigências. (Resposta ao quesito 45º)

86. O que consta do ofício n.º 318/DURDEP/2011, a fls. 302 a 311. (Resposta ao quesito 47º da base instrutória)
87. A construção de todo o empreendimento imobiliário “Pearl Horizon” demoraria 3 a 4 anos para concluir. (Resposta ao quesito 53º da base instrutória)
88. A Ré celebrou milhares de contratos-promessa de compra e venda de fracções autónomas, tendo investido verbas na preparação dos diferentes projectos da obra, bem como na realização e densificação dos estudos de impacte ambiental sucessivamente solicitados pela RAEM, e tendo custeado e executado as obras das fundações do edifício durante o último ano dos prazos de aproveitamento e de concessão. (Resposta ao quesito 57º da base instrutória)
89. Em 05/07/2018, a R. lançou dois planos de restituição das quantias que lhe foram entregues por conta dos contratos celebrados entre esta e todos os “promitentes-compradores”. (Resposta ao quesito 61º da base instrutória)
90. Os referidos Planos foram anunciados nos meios de comunicação social, em 15/06/2018. (Resposta ao quesito 62º da base instrutória)
91. Esses planos apresentam duas opções: ou a restituição das quantias recebidas pela R. em numerário, ao longo de um ano, a partir da celebração da transação e com um bónus de 2% (Plano 1), ou a conversão daquelas quantias em parte do preço de uma qualquer outra fracção autónoma num dos empreendimentos do Grupo A escolhida pelo comprador, caso a escolha seja fracção autónoma de “La Marina”, tem desconto de 15% sobre o preço de venda da mesma fracção para o público (Plano 2). (Resposta ao quesito 63º da base instrutória)
92. Os Autores candidataram-se à aquisição de uma fracção autónoma ao abrigo da Lei n.º 8/2019, de 12 de Abril, por via do Despacho do Chefe do Executivo 89/2019, de 30 de Maio. (Resposta ao quesito 69º da base instrutória)
93. Tal requerimento foi deferido. (Resposta ao quesito 70º da base instrutória)
94. Tal fracção é de tipologia, área e preço equivalentes à fracção que constitui o objecto do contrato em causa nos presentes autos e irá ser construída no terreno concessionando à Ré. (Resposta ao quesito 71º da base instrutória)
95. Os Autores poderão adquirir do Governo tal fracção nas condições descritas porque celebraram com a Ré o contrato em discussão nos autos. (Resposta ao quesito 72º da base instrutória)

b) Motivação de Direito.

I. Imputação da causa da impossibilidade da prestação.

A sentença recorrida julgou parcialmente procedente a pretensão dos recorridos contra a recorrente, de resolução contratual e de indemnização correspondente ao dobro do sinal prestado e aos danos com “despesas administrativas” para aquisição da posição contratual de promitente-comprador, por ter considerado:

- que entre a recorrente e o cedente da posição contratual adquirida pelos recorridos foi celebrado um contrato-promessa de compra e venda de uma fracção

autónoma de um prédio urbano que a recorrente se propunha construir e vender ao cedente e, depois da cedência, aos recorridos;

- que não foi possível a celebração do contrato definitivo prometido por causa imputável à recorrente a título de culpa, uma vez que a recorrente, quando se comprometeu através da celebração do contrato promessa, teria previsto o risco de não poder cumprir se tivesse actuado com o cuidado com que actuaria um bom pai de família, uma vez que o tempo que faltava para terminar o prazo de concessão dificilmente seria suficiente para construir evitando a caducidade da concessão que veio a acontecer;

- que, perante esta previsível falta de tempo para concluir a construção e evitar a caducidade da concessão, a recorrente não devia ter prometido construir e vender ou deveria dar previamente conhecimento ao referido cedente da hipótese de não ser possível a construção para que o cedente pudesse decidir se contrataria perante essa hipótese;

- Que os danos que excedem o valor do sinal não são consideravelmente superiores a este valor;

- Que o valor do sinal não é manifestamente excessivo para ressarcir os danos sofridos pelos recorridos.

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

- A prestação de construção e entrega a que a recorrente se comprometeu se tornou impossível depois de contraída por via contratual em 27 de Fevereiro de 2011, data da celebração do contrato onde a ré se comprometeu a construir e entregar;

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

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

- Para a referida construção eram necessários, pelo menos, 4 anos (pontos 16 e 87. dos factos provados), que não mediavam entre a data da celebração do contrato e o fim do prazo de aproveitamento da concessão (entre 27/02/2011 e 28/02/2014),

embora, já depois da celebração do contrato cedido aos recorridos, este prazo tivesse sido prorrogado até ao limite do prazo da concessão;

- Quando foi celebrado o contrato cedido, a recorrente ainda não tinha apresentado o relatório do estudo do impacto ambiental que causaria a edificação que pretendia construir e havia sido notificada que não lhe seria concedida licença para iniciar as obras enquanto não fosse apresentado e aprovado tal relatório (pontos 52. a 54. dos factos provados).

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

Ora, em face do facto de no momento em que a recorrente acordou com o cedente da posição contratual adquirida pelos autores:

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

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

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

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

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

II. Da qualificação do contrato celebrado entre a recorrente e o cedente da posição contratual adquirida pelos recorridos.

Esta questão releva apenas para concluir se há lugar à presunção legal estabelecida no art. 435º do CC relativa aos pagamentos feitos no âmbito do contrato-promessa de compra e venda: presume-se que tais pagamentos têm carácter de sinal. Por isso, só releva conhecer desta questão se se concluir que as partes não estipularam sinal, questão que a recorrente também coloca como objecto do recurso e que é necessário analisar. Por isso, analisa-se primeiramente se as partes estipularam sinal e só se se concluir que não estipularam, se regressará a esta questão da qualificação do contrato com vista a apurar se há presunção legal de sinal. Pelo contrário, se se concluir que foi estipulado sinal, fica prejudicada e sem utilidade a apreciação da questão da qualificação do contrato com vista a apurar se ocorre presunção legal de sinal em relação aos pagamentos feitos à recorrente pelo cedente da posição contratual aos recorridos.

III. Da estipulação de sinal.

A sentença recorrida concluiu que a recorrente e o “cedente” estipularam sinal e chegou a esta conclusão interpretando a vontade negocial declarada pelas partes no contrato que celebraram por escrito. Socorreu-se a sentença recorrida da regra de interpretação da declaração negocial que determina que “*em caso de dúvida sobre o sentido da declaração, prevalece, nos negócios gratuitos, o menos gravoso para o disponente e, nos onerosos, o que conduzir ao maior equilíbrio das prestações*” (art. 229º do CC). Tratando-se de negócio oneroso e contendo uma cláusula que dispõe que em caso de incumprimento por parte do “cedente”, esta perderia para a recorrente as quantias que lhe havia entregue em pagamento, concluiu a sentença recorrida que a regra do equilíbrio das prestações leva a concluir que a vontade das partes deve valer como tendo pretendido estipular sinal, pois que estabeleceram o regime do sinal para o caso de incumprimento de uma das partes, devendo concluir-se que pretenderam o mesmo regime para o incumprimento da outra parte.

Não merece qualquer censura esta parte da decisão recorrida. Conduziu correctamente o raciocínio e socorreu-se acertadamente do princípio do equilíbrio das prestações na busca do sentido com que deve valer a vontade negocial declarada.

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

IV. Da obrigação de indemnizar e do respectivo montante – a equidade.

Como se disse, a recorrente não controverte que tenha obrigação de indemnizar no caso de se concluir, como se conclui, que a impossibilidade superveniente da sua prestação ocorreu por causa que lhe é imputável.

Caso se conclua pela existência da convenção de sinal, também a recorrente já não controverte que o valor da indemnização seja encontrado por referência ao valor do sinal, pois que em sede de recurso já não se bate pela redução equitativa da indemnização determinada pelo regime do sinal.

Com o que a recorrente não concorda é que o montante dessa obrigação de indemnizar seja calculado pelo valor do sinal, quer porque entende que não foi estipulado sinal, nem se presume a sua estipulação, quer porque o valor do eventual sinal é manifestamente excessivo para indemnizar os danos sofridos pelos autores recorridos, pelo que a indemnização não deve corresponder ao sinal, mas a quantia inferior encontrada por juízos de equidade, essencialmente porque é diminuta a sua culpa e, devido à impossibilidade da prestação da recorrente e por intervenção governamental, os autores recorridos irão obter uma fracção autónoma idêntica à contratada e também por preço idêntico ao acordado.

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

A sentença recorrida entendeu não ser de recorrer a juízos equitativos porque a recorrente não alegou nem provou que o dano efectivo dos recorridos é inferior ao valor do sinal e porque o único factor relevante alegado pela recorrente, a sua culpa reduzida devido à actuação da RAEM, não faz com que seja excessivo o sinal

para indemnizar os danos sofridos pelos autores recorridos, correspondentes ao valor que pagaram para adquirir a sua posição contratual – MOP2.711.669,00.

Dos factos provados conclui-se que, tendo o contrato sido celebrado em Fevereiro de 2011, a entrega da fracção acordada construir em 1200 dias de sol contados depois de terminadas as fundações, deveria ocorrer por volta do ano de 2016, pelo que os autores recorridos têm estado privados do uso e fruição da fracção que pretendiam adquirir, e da possibilidade de dela disporem, por um período de cerca de 10 anos, devendo ainda ser considerado o tempo expectável até que os autores recorridos recebam efectivamente a chamada “fracção para troca”.

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

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

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

Devendo ser devolvida aos recorridos, por efeito da resolução do contrato, a quantia que o cedente pagou à recorrente, que os recorridos já pagaram ao cedente e, eventualmente, irão utilizar para adquirir a “fracção para troca” e, por isso, não configura benefício decorrente do incumprimento para os recorridos, cumpre, pois, averiguar se o sinal prestado de HKD1.299.000,00 é manifestamente excessivo para indemnizar os danos que para os recorridos decorreram da impossibilidade superveniente da prestação da ré recorrente. O critério para decidir se o sinal é

manifestamente excessivo é a equidade e, caso se conclua que é manifestamente excessivo, o critério para decidir a medida da redução da indemnização é ainda a equidade.

Vejamos, então.

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

Ora, estando os autores recorridos privados há cerca de 10 anos da fracção autónoma pretendida adquirir, estão privados dos frutos e das comodidades que a fracção lhes poderia ter proporcionado, pelo que, considerando que poderiam arrendar a fracção ou utilizá-la para habitação, não se afigura manifestamente excessivo o valor do sinal (HKD1.299.000,00) para reparação dos danos sofridos pelos autores recorridos, pelo que não procede a pretensão da recorrente de ver reduzida por juízos de equidade a indemnização determinada pelo valor do sinal.

V. Do início da contagem dos juros de mora.

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

A indemnização moratória pressupõe a mora do devedor e esta só ocorre com a interpelação do devedor no que respeita às obrigações puras e líquidas que não provenham de facto ilícito e com a liquidação quanto às obrigações ilíquidas cuja falta de liquidez não seja imputável ao devedor (art. 794º, nºs 1, 3 e 4 do CC).

A mora ocorreu, pois, com a interpelação relativamente à obrigação de restituir por resolução contratual e de indemnizar por impossibilidade superveniente da prestação por causa imputável ao devedor.

Não merece, pois, reparo esta parte da decisão recorrida.

*

III – DECISÃO.

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

Custas a cargo da recorrente.

Registe e notifique.

RAEM, 11 de Junho de 2026

Jerónimo Alberto Gonçalves Santos

Choi Mou Pan

Fong Man Chong