

**Processo nº 100/2025**

(Autos de recurso civil e laboral)

**ACORDAM NO TRIBUNAL DE ÚLTIMA INSTÂNCIA DA R.A.E.M.:**

**Relatório**

1. A (甲) e sua esposa B (乙), AA., com os restantes elementos de identificação dos autos, intentaram a presente acção declarativa que segue termos sob a forma ordinária de processo comum contra a “C”, (“丙”), R..

E, alegando que, como promitentes-compradores e com entrega de sinal, celebraram com a R., como promitente-vendedora, um contrato-promessa de compra e venda de uma fracção autónoma de um prédio urbano que a ré se propunha construir num terreno concessionado pela R.A.E.M., que a concessão em questão já cessou sem que a dita R. tivesse construído a aludida fracção, incumprindo, e já não podendo cumprir a promessa por razões que tão só lhe são imputáveis, uma vez que, não diligenciou no sentido de concluir a construção dentro do prazo da concessão, pediram que:

- fosse declarado resolvido o referido contrato-promessa;

- fosse a R. condenada a pagar-lhes a quantia de HKD\$2.985.000,00, correspondente ao dobro da quantia que recebeu a título de sinal;

- fosse a R. condenada a pagar os juros de mora à taxa legal das obrigações de natureza comercial, contados sobre a quantia em que for condenada, desde a data da publicação no Boletim Oficial da R.A.E.M. declaração de caducidade da concessão (29.01.2016) até integral pagamento; e que,

- para o caso de se entender que a falta de cumprimento não é imputável à ré ou em virtude da alteração das circunstâncias, pedem

também a condenação da R. a pagar-lhes a quantia de HKD\$1.492.500,00 acrescida de juros de mora à taxa legal das obrigações de natureza comercial, a contar de 29.01.2016 até integral pagamento; (cfr., fls. 2 a 18 que como as que se vierem a referir, dão-se aqui como reproduzidas para todos os efeitos legais).

\*

Oportunamente, após contestação da R., (cfr., fls. 127 a 158-v), e réplica dos AA., (cfr., fls. 971 a 981), proferiu-se despacho-saneador onde se elencou a matéria de facto assente, procedendo-se também à selecção da matéria de facto relevante para a decisão e que integrou à base instrutória; (cfr., fls. 1112 a 1125-v).

\*

Seguidamente, após julgamento, o M<sup>mo</sup> Juiz Presidente do Colectivo do Tribunal Judicial de Base proferiu sentença onde se decidiu *“julgar a acção parcialmente procedente e, em consequência, declara-se resolvido o contrato celebrado entre as partes e condena-se a ré a pagar*

*ao autor A ( 甲 ) a quantia de HKD2.985.000,00 (dois milhões, novecentos e oitenta e cinco mil dólares de Hong Kong), acrescida de juros contados à taxa legal desde a data da citação da ré até integral pagamento”;* (cfr., fls. 1973 a 1999).

\*

Em sede do recurso que do assim decidido apresentou a R. “C”, proferiu o Tribunal de Segunda Instância o Acórdão de 09.04.2025, (Proc. n.º 66/2025), negando-se provimento ao recurso e confirmando-se a sentença recorrida; (cfr., fls. 2142 a 2175-v).

\*

Novamente inconformada, traz a dita R. o presente recurso para este Tribunal de Última Instância.

Na sua motivação de recurso produz as seguintes conclusões:

“

*I*

*1ª O presente Recurso tem por objecto o douto Acórdão preferido em 9 de*

*Abril de 2025 pelo Venerando TSI, condenando-a no pagamento de uma indemnização no montante de HKD2.985.000,00, acrescida de juros de mora à taxa legal, a contar desde a data da citação até integral pagamento.*

*2ª Louva-se a serena análise constante do douto acórdão recorrido em geral, nomeadamente o entendimento de que as causas da impossibilidade do cumprimento dos contratos em discussão não se devem exclusivamente à ora Recorrente.*

*3ª Apenas divergimos do douto acórdão recorrido no que diz respeito à qualificação do contrato em discussão e respectivos pagamentos e, parcialmente, no que diz respeito à culpa da Recorrente e aos critérios indemnizatórios.*

## *II*

*4ª Quanto à qualificação do contrato, o que se revela mais plausível e consentâneo com a aplicação das regras plasmadas entre os artigos 228º e 230º do CC é que se trata de um contrato de reserva ou de um contrato de compra e venda de um bem futuro.*

*5ª Na verdade, consta dos presentes autos, um Parecer Jurídico da autoria do Professor Doutor António Menezes Cordeiro, onde após doutra e pormenorizada análise se conclui neste sentido (vd. página 73 do referido Parecer).*

*6ª Quanto à letra do clausulado, a expressão e conceito de “sinal” não aparece uma única vez no clausulado do contrato mas a expressão “compra e venda” espraia-se pelo texto (vg. cláusulas 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10 e 26).*

*7ª E na cláusula 9ª a propósito da necessidade de celebração de uma escritura pública após a fracção ficar construída e ser entregue aos compradores, fala-se em “formalização do contrato”.*

*8ª Trata-se de um efeito essencial e típico da compra e venda propriamente dita (artigo 869º/1 do CC) e não da mera promessa de compra e venda.*

*9ª Na cláusula 5ª do contrato, os caracteres chineses utilizados para a qualificação dos pagamentos efectuados no seu âmbito são “訂金”, significando “depósito”, e não “定金”, significando “sinal”.*

*10ª A lógica interpretação deste facto é que as partes quiseram afastar a qualificação dos pagamentos como sinal.*

11ª Os textos preliminares e circundantes conectados com o contrato em questão, designadamente, os recibos de pagamento, onde se escreveu sempre a palavra “preço” ou “depósito”, mas nunca, “sinal”, também apontam, no caso vertente, para uma perspetivação dos contraentes outra que não a do contrato-promessa.

12ª Relativamente ao elemento histórico subjacente aos contratos em causa, há a destacar que foram celebrados antes da publicação da Lei nº 7/2013, a qual foi elaborada em resposta a um vazio legal que disciplinasse estes casos, o que permite vincar a sua especificidade em relação às figuras existentes a esse tempo na ordem jurídica de Macau, incluindo a figura do contrato-promessa tipificada no Código Civil.

13ª Como afirma João Vicente Monteiro na sua mais recente obra, Código do Registo Predial de Macau Anotado, pág. 299, “Estes ‘contratos-promessa’ têm sido tradicionalmente utilizados para formalizar verdadeiros contratos de compra e venda sobre as fracções autónomas em construção”.

14ª Daí que o contrato ora em discussão inclui em anexo, como sua parte integrante, a planta da respectiva fracção, escolhida previamente pelos Recorridos, ou seja, do bem futuro adquirido;

15ª Relativamente ao elemento teleológico, o fim do negócio tido em vista pelas partes era o de, para os Recorridos, conseguirem a propriedade de um certo imóvel a ser construído no futuro e seguidamente entregue pela Recorrente e, para esta, o de em contrapartida receber um determinado preço acordado entre as partes.

16ª Com efeito, por cada contrato celebrado, um imóvel a ser construído fica reservado a favor de uma das partes a qual, por ele, paga uma certa quantia. Se o beneficiário desistir perde essa quantia a favor da outra parte; quando não, o contrato mantém-se.

17ª Subsidiariamente, mesmo que se entenda que o contrato em discussão nos presentes autos se trata de um contrato-promessa típico, a verdade é que as quantias que a Recorrente recebeu configuram um cumprimento antecipado tendo em vista a satisfação de obrigação futura, nos termos previstos no artigo 434º do CC, pelo que

a indemnização se limita à restituição do sinal em singelo.

### III

18ª Ocorreu uma impossibilidade jurídica superveniente e definitiva do cumprimento do contrato em discussão nos presentes autos mas tal impossibilidade não é imputável à Recorrente.

19ª Com efeito, ficou provado que se a DSSOPT tivesse apreciado o projecto parcial de arquitectura de 06/05/2008, se tivesse apreciado o projecto global de arquitectura de 22/10/2009 dentro do prazo contratado de 60 dias e não apenas em 07/01/2011 e se quando, nesta altura, exigiu pela primeira vez a realização de estudos de impacto ambiental, tivesse exigido à Recorrente todos os estudos da mesma natureza que lhe exigiu mais tarde, a Recorrente tinha concluído o empreendimento “[Edifício]” dentro dos prazos de aproveitamento e de concessão e teria cumprido o contrato.

20ª Fazemos nossas as palavras do douto acórdão recorrido se afirma que: “(...) tudo isto demonstra claramente que a Ré não actuou com dolo para desrespeitar as obrigações decorrentes dos contratos-promessa, pelo contrário, os factos assentes acima transcritos podem constituir alteração superveniente das circunstâncias nos termos do artigo 431º do CCM, já que se tratam de factos imprevisíveis e que ocorreram posteriormente ao momento da celebração dos acordos em análise” (págs. 52 e 53).

21ª E já anteriormente, o Venerando TSI, mesmo sem produção de prova testemunhal, afirmava no seu Acórdão de 19 de Outubro de 2017:

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

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

E não se alcança muito bem, por fim, o motivo por que, depois de tanta decisiva e alegada crucial importância dada aos afastamentos por si impostos num primeiro

*momento, acabou a mesma DSSOPT por aceitar, tardiamente, a aprovação nos moldes em que o projecto estava congeminado inicialmente, acolhendo, afinal de contas, o modelo construtivo saído da revisão de 2006 (que não previa nenhum dos referidos afastamentos).*

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

*22ª A actuação dos serviços da RAEM neste caso concreto também não era possível de evitar, porque os serviços da RAEM (a DSSOPT e DSPA) actuaram como *puissance publique*.*

*23ª A Recorrente juntou vários Pareceres Jurídicos em 1ª Instância a que faz referências nas suas Alegações de Recurso para o Venerando TSI, que aqui se dão por integralmente reproduzidas, onde em todos eles é pacífico este entendimento (vg. Parecer Jurídico da autoria do saudoso Professor Freitas do Amaral, págs. 68 e 69 e Parecer Jurídico do insígne Professor Fernando Alves Correia, págs 94 e 96).*

*24ª E também, não era possível representar os anormais factores de risco que acabaram por surgir da forma inesperada e inevitável que se relatou.*

*25ª Compreende-se, por exemplo, que a crise económica, a retracção do mercado financeiro, taxas de juros, salários, etc., possam ser considerados riscos com que os promotores imobiliários devem contar e assumir, mas não já, a situação dos autos que provocou uma provada paralisação de cerca de 5 anos do prazo de aproveitamento do terreno.*

*26ª Acresce que, quando foi celebrado o contrato com os Recorridos, não havia qualquer necessidade de prorrogação do prazo de concessão ou de atribuição de nova concessão, embora essa fosse a prática à data.*

*27ª Diversamente, entre o momento da celebração dos contratos (11 de Março de 2011) e o momento do termo do prazo da concessão (25/12/2015), havia tempo suficiente para concluir a construção. Assim os serviços da RAEM não dessem causa ao atraso do início da construção. O que, como ficou provado, veio a suceder.*

*28ª Não obstante, provado ficou que, com base na conduta da RAEM e no conhecimento do modo como decorria na RAEM o desenvolvimento de projectos imobiliários, a Recorrente ficou convicta da renovação, prorrogação ou nova concessão do Lote “P”, para além do prazo de concessão, caso fosse necessário,*

*porque os serviços da RAEM criaram tais expectativas (cfr. pág. 52 do douto acórdão recorrido, citando os Factos provados n.ºs. 106 e 116 ).*

*29ª Deste modo e em conclusão, face a todo o exposto afigura-se que a Recorrente não omitiu nenhum dever de cuidado já que, salvo melhor opinião, nem o mais prudente dos bons pais de família podia prever tais factos.*

#### *IV*

*30ª Perante todo o exposto, a indemnização a cargo da Recorrente e a favor dos Recorridos deve, existindo, ser calculada, crêmos nós, com base nas regras do instituto do enriquecimento sem causa.*

*31ª O regime de bens futuros, nos termos do artigo 870º do Código Civil (CC), obriga o alienante a “exercer as diligências necessárias” para a sua aquisição. Essa obrigação é-o de meios (e, não, de resultados). De outro modo, cairíamos num contrato de seguro.*

*32ª Para determinar a manutenção e o cumprimento das “diligências necessárias”, há que recorrer às regras sobre a impossibilidade superveniente.*

*33ª A impossibilidade superveniente manifesta-se na vigência de uma relação obrigacional; extingue a obrigação quando a prestação se torne impossível por causa não imputável ao devedor (artigo 779º/1 do CC) ou é equiparada ao não-cumprimento culposo, quando imputável ao próprio devedor.*

*34ª E decorre do artigo 788º do CC que o vendedor deve providenciar tudo quanto for necessário para a transmissão, incorrendo em responsabilidade pelo inadimplemento, com presunção de culpa.*

*35ª A impossibilidade superveniente não imputável à Recorrente afigura-se-nos clara em função do retrato da conduta da Administração traçado pela factualidade apurada.*

*36ª Assim, mesmo a haver contrato-promessa, o regime aplicável seria o do contrato-definitivo, nos termos do artigo 404º/1, 1ª parte, do CC, pelo que teria plena aplicação o artigo 870º/1 do mesmo Código (venda de bens futuros), seguindo-se as regras da impossibilidade superveniente não-imputável ao vendedor e, como tal, liberatória.*

37ª Assim, teríamos que recorrer ao artigo 436º/2 e a Recorrente não teria que restituir o valor recebido em dobro.

38ª E do mesmo modo, se se tomassem os pagamentos feitos pelos Recorridos como um sinal – o que não se concede – teríamos de recorrer ao artigo 436º/2 e uma vez que o “não-cumprimento” do contrato não foi devido à Recorrente, esta não teria de restituir o valor recebido em dobro, mas em singelo.

39ª No caso vertente, ficou provado que a Recorrente recebeu por conta do contrato em apreço a quantia total de HKD1.492.500,00 sendo, portanto, esse o valor que a Recorrente deve restituir aos Recorridos, acrescido dos respectivos juros de mora.

*Subsidiariamente,*

41ª Tendo os Recorridos recebido uma fracção autónoma nas mesmas condições em que a adquiriram à Recorrente, tem este benefício de ser levado em conta no cálculo da indemnização.

42ª O próprio acórdão recorrido assim o afirma chamando à colação a aplicabilidade do nº 2 do artigo 784º do CC ao caso vertente, com as devidas adaptações (cfr. pág. 53).

43ª Assim, salvo melhor opinião, é assaz evidente que o valor da condenação do pagamento do sinal em dobro constitui uma quantia manifestamente excessiva a pagar aos Recorridos, porque eles já vão receber este outro benefício tendo por base a mesma fonte de obrigação de indemnizar.

44ª Na prática, os Recorridos acabam por receber duas indemnizações: uma, em numerário, equivalente ao dobro do sinal, e outra, em espécie, nomeadamente, uma fracção autónoma nas condições previstas para a habitação por troca.

45ª Acrescendo que, durante o último ano dos prazos de aproveitamento e de concessão, a Recorrente custeou e executou as obras das fundações do empreendimento (Facto 110), tendo gasto cerca de mil milhões de dólares de Hong Kong.

46ª E que a Recorrente celebrou milhares de contratos idênticos ao dos autos, mais concretamente, cerca de 3.020 contratos (Facto 107), pelo que esta

*impossibilidade de cumprimento é global e deve seguramente receber, por questões de equidade, tratamento diferenciado.*

*47ª Afigura-se, pois, em conclusão, que se verificam todos os pressupostos para, subsidiariamente, poder proferir-se uma Decisão com base na equidade, ao abrigo do disposto nos artigos 436º/5 e 801º/1 do CC.*

*48ª Uma decisão prudente e equilibrada seria, na óptica da Recorrente, a de fixar um quantum indemnizatório global correspondente ao montante que a Recorrente deve restituir aos Recorridos a título de enriquecimento sem causa acima calculado, HKD1.492.500,00, acrescido de uma compensação de HKD746.250,00, correspondente a cerca de 50% desse mesmo valor, tudo no total de HKD2.238.750,00.*

*49ª Quanto aos respectivos juros de mora, afigura-se que a sua contagem teria início com a data da sentença até integral pagamento, posto que só com a sua prolação a obrigação da Recorrente se tornaria líquida.*

*50ª Ressalvado diverso entendimento, a douta decisão recorrida incorre na violação dos artigos 228º, 229º, 230º, 435º, 436º, 467º, 473º/1, 556º, 560º/5, 779º/1, 784º/1, 795º e 801º do Código Civil”; (cfr., fls. 2197 a 2216).*

\*

Adequadamente processados os autos – com resposta dos AA. a pugnar pela improcedência do recurso; cfr., fls. 2223 a 2235-v – cumpre apreciar e decidir.

A tanto se passa.

## **Fundamentação**

### **Dos factos**

2. O Tribunal Judicial de Base deu como provados os factos seguintes (que foram confirmados pelo Acórdão do Tribunal de Segunda Instância agora recorrido):

*“1. A Ré, registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis, sob o número XXXXX, é uma sociedade por quotas, constituída em Macau, no dia 8 de Fevereiro de 1977, cujo objecto é a exploração do comércio de importação e exportação, da actividade de agente comercial e de transportes, da indústria de vestuário, fiação, tecelagem e malhas, tinturaria e impressão, do fabrico de bordados e, ainda, da actividade de fomento predial e construção e reparação de edifícios.*

*2. A Ré, sendo uma sociedade que tem muitos anos de experiência no desenvolvimento imobiliário, desenvolveu vários complexos habitacionais, tais como Edifício C Garden, [Edifício(2)] e [Edifício(3)].*

*3. 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 Julho de 1991, foi concedido à Ré o terreno, a resgatar ao mar, com a área de 60,782m<sup>2</sup>, constituído pelo Lote “O”, para fins habitacionais, Lote “S” para fins habitacionais e Lote “Pa” para fins industriais, sitos na zona de novos aterros da Areia Preta na península de Macau, dando-se o teor do despacho por aqui integralmente reproduzidos.*

*4. O prazo de concessão do terreno referido no facto assente C) expirou em 25 de Dezembro de 2015, a contar da data da publicação do despacho de concessão (ou seja, 26 de Dezembro de 1990).*

5. 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> designado por “P” e destinava-se a viabilizar o projecto de instalação de um “complexo industrial”, dando-se o teor do despacho por aqui integralmente reproduzidos.

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

7. O aludido estudo prévio da alteração da finalidade do lote “P” foi considerado, no dia 21 de Janeiro de 2005, passível de aprovação, constituindo condição para a revisão do contrato.

8. Por Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 19/2006, publicado no Boletim Oficial da RAEM, n.º 9, II Série, de 01 de Março de 2006, foi acordada a alteração da finalidade e do reaproveitamento do lote «P», passando de fins industriais para fins comerciais e habitacionais para a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, constituído por um pódio com 5 pisos, sobre o qual assentariam 18 torres com 47 pisos, e afectado às seguintes finalidades e áreas brutas de construção (dando-se o teor do despacho aqui por integralmente reproduzido):

- Habitação: 599.730 m<sup>2</sup>;
- Comércio: 100.000 m<sup>2</sup>;
- Estacionamento: 116.400 m<sup>2</sup>;
- Área livre: 50.600 m<sup>2</sup>.

9. Não obstante a total alteração do aproveitamento do lote “P”, o prazo de concessão de 25 anos estipulado na cláusula 2ª, n.º 1, do contrato de concessão manteve-se inalterado.

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

11. Pelo menos desde 7 de Janeiro de 2011, a Ré começou a promover a venda das fracções autónomas do Edifício “[Edifício]”

12. Em 24 de Outubro de 2013, a Ré requereu junto da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) a licença para as obras de fundação, que foi emitida em 2 de Janeiro de 2014, com prazo de validade até 28 de Fevereiro de 2014 (cfr. documento a fls. 870 do autos, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido).

13. Em 11 de Dezembro de 2012, a Ré celebrou com o Autor um contrato denominado “Contrato-Promessa de Compra e Venda de [Edifício]”, que incidia sobre a fracção autónoma X (adiante designada por “XX”), para habitação, do X.º andar, do bloco X, do edifício em construção “[Edifício]” no “Lote P”, S/N, situado em Macau, na Zona da Areia Preta (cfr. documento constante a fls. 63 a 68 dos autos, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido).

14. O preço para a compra e venda da referida fracção autónoma era de HKD4.975.000,00, equivalentes a MOP5.124.250,00.

15. Em função da cláusula 3ª do contrato, o Autor efectuou, segundo a forma abaixo referida, o pagamento do preço do imóvel à Ré:

- O montante de HKD497.500,00, aquando da celebração do aludido contrato;
- O montante de HKD248.750,00, antes de 15 de Junho de 2013;
- O montante de HKD248.750,00, antes de 15 de Dezembro de 2013;
- O montante de HKD248.750,00, antes de 15 de Junho de 2014;
- O montante de HKD248.750,00, antes de 15 de Dezembro de 2014;
- O valor total do remanescente de HKD3.482.500,00 no prazo de 7 dias a contar da emissão da licença (licença de ocupação) pela DSSOPT.

16. O autor pagou à Ré HKD497.500,00 aquando da celebração do contrato mencionado no facto provado M).

17. Em seguida, O autor pagou por quatro vezes, um valor total de HKD995.000,00 à Ré.

18. *Conforme a cláusula 5ª do contrato mencionado no facto provado M), tinham os Autores a obrigação de efectuar os pagamentos dentro dos prazos estipulados, implicando um eventual atraso o incumprimento ao contrato e desistência do sinal, tendo, assim, a Ré o direito de fazer seu todo o dinheiro pago pelos Autores, bem como de reaver, de forma gratuita, a fracção que os Autores tinham prometido adquirir, para revenda a terceiros.*

19. *Segundo a cláusula 10ª do contrato mencionado no facto provado M), a Ré prometeu entregar a fracção aos Autores no prazo de 1200 dias úteis de sol (ou seja, excluídos domingos, feriados e dias de chuva), contados a partir da conclusão do primeiro piso para habitação das obras de superestrutura.*

20. *Em 15 de Janeiro de 2014, a Ré formulou o pedido urgente de prorrogação do prazo de aproveitamento de 72 meses junto da DSSOPT (documento junto a fls. 871 a 876, que aqui se dá por integralmente reproduzido).*

21. *A Ré repetiu o mesmo pedido de prorrogação do prazo de aproveitamento em 30 de Janeiro de 2014 (documento junto a fls. 877 a 880, que aqui se dá por integralmente reproduzido).*

22. *No decorrer da execução da obra, a Ré requereu, no dia 4 de Junho de 2014, junto da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes a prorrogação do prazo de aproveitamento do lote “P”, bem como a emissão da licença de obras até 25 de Dezembro de 2015, referindo na carta que durante a apreciação e aprovação do projecto de arquitectura, continuou a receber diversos pareceres dos serviços públicos, entre as quais várias diziam respeito a critérios e exigências adicionais, o que fez com que tenham sido demorado oito anos desde o despacho que alterou a finalidade até à obtenção oficial da licença das obras, tendo ainda prometido solenemente no requerimento que iria assumir todas as consequências depois da realização das obras (cfr. fls. 885 a 886 dos autos, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido).*

23. *A Ré repetiu o requerimento de prorrogação do prazo de aproveitamento em 2 de Julho de 2014 (documento junto a fls. 888 a 890, que aqui se dá por integralmente reproduzido).*

24. No dia 10 de Julho de 2014, o então Secretário para os Transportes e Obras Públicas emitiu o seguinte parecer sobre o aludido requerimento datado de 4 de Junho de 2014:

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

*Proc. n.º 18/2014 – a C, 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 105.437 m2, cujo contrato de concessão é titulado por despacho n.º 160/SATOP/90, modificado por despacho n.º 123/SATOP/93, despacho n.º 123/SATOP/99, despachos n.º 19/2006 e n.º 30/2011 do Secretário para os Transportes e Obras Públicas.*

*Como não se observou o prazo de aproveitamento do lote “P”, propõe-se considerar a situação real do lote “P”, nomeadamente o teor da carta da concessionária, para tomar a decisão final.*

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

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

*Analisado o parecer da Comissão de Terras e ponderando os 17º a 21º pontos desse parecer e a carta da concessionária constante do 24º ponto, nomeadamente o teor do ponto 24.4, concordo, em princípio, com os pontos 14.2 e 14.3 da informação n.º 090/DSODEP/2014 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, isto é, prorrogar o prazo de aproveitamento até 25 de Dezembro de 2015 e aplicar a multa no montante de MOP\$180.000,00, pressupondo que a Sociedade concessionária aceite previamente por escrito as seguintes condições, para garantir interesses públicos:*

*1. Se não for completado o aproveitamento antes da prescrição de arrendamento, mesmo estando preenchidos os requisitos previstos do 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 da nova concessão desse terreno;*

*2. Se não mais lhe for concedido o terreno, a Sociedade concessionária não pode pedir à RAEM qualquer indemnização ou compensação.*

*À consideração do Exmo. Sr. Chefe do Executivo.  
10 de Julho de 2014*

*Secretário para os Transportes e Obras Públicas*

*Ass.*

*vide o original*

*D”*

25. No dia 15 de Julho de 2014, o Chefe do Executivo lançou o seguinte despacho sobre o parecer supracitado: “Concordo”.

26. No dia 29 de Julho de 2014, a Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes enviou à ré um ofício, n.º 572/954.06/DSODEP/2014, com o seguinte teor:

“.....

Assunto: sobre o pedido de prorrogação do prazo do aproveitamento de terreno, de um terreno concedido por arrendamento, situado na zona de Novos Aterros da Areia Preta (NATAP) Macau, com uma superfície total de 105.437 m<sup>2</sup>, constituído por quatro lotes designados por “O”, “P”, “S” e “V”, cujo contrato de concessão foi regulado pelo Despacho n.º 160/SATOP/90, e revisto pelo Despacho n.º 123/SATOP/93, pelo Despacho n.º 123/SATOP/99, pelo Despacho n.º 19/2006 e pelo Despacho n.º 30/2011 do Secretário para os Transportes e Obras Públicas

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

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

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

2.2. Se no futuro o terreno não for concedido de novo 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.”

27. A ré aceitou o pagamento da referida multa de MOP\$180.000,00 e comunicou, no dia 4 de Agosto de 2014, ao Director dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes o seguinte:

“.....

Assunto: sobre o pedido de prorrogação do prazo do aproveitamento de terreno, de um terreno concedido por arrendamento, situado na zona de Novos Aterros da Areia

*Preta (NATAP) Macau, com uma superfície de 68.001 m<sup>2</sup>, designado por Lote “P”, cujo contrato de concessão foi regulado pelo Despacho n.º 160/SATOP/90, e revisto pelo Despacho n.º 123/SATOP/93, pelo Despacho n.º 123/SATOP/99, pelo Despacho n.º 19/2006 e pelo Despacho n.º 30/2011 do Secretário para os Transportes e Obras Públicas*

*A **C** (o nome em inglês: **C**, doravante designada simplesmente por “concessionária”), com a sede de pessoa colectiva na **[Endereço(1)]**, Macau, a concessionária do terreno em título, em resposta ao pedido no ofício n.º 572/954.06/DSODEP/2014 emitido pela DSSOPT aos 29 de Julho do ano corrente, declara aceitar a multa no valor de MOP\$180.000,00, condenada segundo o despacho proferido aos 15 de Julho de 2014, declara mais aceitar as seguintes condições:*

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

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

**C**

**E, F**

*Aos 4 de Agosto de 2014”*

*28. No dia 27 de Novembro de 2015, a Ré apresentou ao Chefe do Executivo um pedido de prorrogação dos prazos de aproveitamento e de concessão por período não inferior a 60 meses, contados a partir de 26 de Dezembro de 2015.*

*29. No dia 30 de Novembro de 2015, o Chefe do Executivo indeferiu o aludido pedido de prorrogação com fundamento de a Lei n.º 10/2013 impedir a renovação de concessões provisórias, não podendo, por isso, ser autorizada a prorrogação do prazo de aproveitamento.*

*30. No dia 29 de Janeiro de 2016, foi publicado, na II Série do Boletim Oficial da RAEM, o Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 6/2016, que tornou público o seguinte: “Por despacho do Chefe do Executivo, de 26 de Janeiro de 2016, foi declarada a caducidade da concessão do terreno com a área de 68.001 m<sup>2</sup>, situado na península de Macau, nos NATAP, designado por lote «P», a que se refere o Processo n.º 2/2016 da Comissão de Terras, pelo decurso do seu prazo, nos termos e fundamentos do parecer do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, de 22 de Janeiro de 2016, os quais fazem parte integrante do*

referido despacho” (dando-se o teor do despacho aqui por integralmente reproduzido).

31. Contra o despacho que declarou a caducidade da concessão do lote “P”, a Ré interpôs recurso contencioso junto do Tribunal de Segunda Instância (Processo n.º: 179/2016).

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

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

34. No dia 23 de Maio de 2018, o Tribunal de Última Instância proferiu o acórdão que negou provimento ao recurso interposto pela Ré (Processo n.º: 7/2018).

35. Tanto o Tribunal de Segunda Instância, como o Tribunal de Última Instância, entendem fundar-se a declaração da caducidade da concessão do lote “P”, em caducidade preclusiva, a qual depende do facto objectivo de ter decorrido o prazo do contrato de concessão e não ter a Ré apresentado a licença de utilização de imóvel.

36. A partir da data da declaração, pelo Chefe do Executivo, da caducidade da concessão do lote “P”, a Ré deixou de desenvolver qualquer obra no respectivo terreno, no âmbito da construção do Edifício “[Edifício]” e da fracção autónoma “XX”, ora em discussão.

37. Em 29 de Abril de 2008, a Ré apresentou o Plano de Consulta (documentos juntos a fls. 211 a 239, que aqui se dão por integralmente reproduzidos).

38. Em 6 de Maio de 2008, a Ré apresentou o projecto parcial de arquitectura (documentos juntos a fls. 240 a 248, que aqui se dão por integralmente reproduzidos).

39. Após o pedido de emissão de nova PAO formulado em 14 de Agosto de 2009, em 23 de Fevereiro de 2010, a DSSOPT emitiu nova PAO (documento junto a fls. 269, que aqui se dá por integralmente reproduzido).

40. A Direcção dos Serviços de Protecção Ambiental – DSPA levou 1 mês para emitir o parecer sobre o 1.º relatório de impacto ambiental, de 21 de Junho de 2011.

41. O parecer emitido pela DSPA sobre 1.º relatório de impacto ambiental, de 21 de Junho de 2011, sem qualquer alteração, foi notificado à Ré, em 4 de Outubro de 2011 pela DSSOPT (ofício com referência n.º 11599/DURDEP/2011, documento junto a fls. 345 a 348, que aqui se dão por integralmente reproduzido).

42. No parecer emitido em 21 de Junho de 2011 pela DSPA, a DSPA exigiu uma avaliação do impacto sobre o empreendimento das potenciais fontes de poluição nas áreas adjacentes, tais como o parque de estacionamento a sul do Projecto e a ETAR (Estação de Tratamento de Águas Residuais).

43. O 2.º Relatório foi apresentado pela Ré em 19 de Abril de 2012 (T-4242/2012) (documentos junto a fls. 357 a 411, que aqui se dão por integralmente reproduzidos).

44. Em 31 de Agosto de 2012, a Ré apresentou o 3.º Relatório de Avaliação de Impacto Ambiental (documentos junto a fls. 444 a 522, que aqui se dão por integralmente reproduzidos).

45. A DSPA entregou à DSSOPT, em 16 de Outubro de 2012, o seu Parecer sobre o 3.º Relatório (documentos junto a fls. 525 a 527, que aqui se dão por integralmente reproduzidos).

46. O Parecer emitido pela DSPA em 16 de Outubro de 2012 foi notificado à Ré em 28 de Dezembro de 2012.

47. No ofício datado de 28 de Dezembro de 2012, o Departamento de Planeamento Urbanístico da DSSOPT (“DPU”) exigiu que no estudo sobre a circulação de ar, incluisse uma “Simulação Informática”.

48. Em 15 de Março de 2013, a Ré apresentou o 4.º Relatório de Avaliação de Impacto Ambiental (T-3953-2013, documentos junto a fls. 529 a 633, que aqui se dão por integralmente reproduzidos).

49. Em 3 de Maio de 2013, a DSPA emitiu o seu 4.º Parecer para a DSSOPT, sobre o 4.º Relatório apresentado pela Ré (documentos junto a fls. 634 a 637, que aqui se dão por integralmente reproduzidos).

50. No parecer emitido pela DSPA em 3 de Maio de 2013, a DSPA exigiu ainda uma avaliação do impacto em termos de ruído que o trânsito rodoviário dos Novos Aterros urbanos e a Ilha Artificial da Ponte Hong Kong-Zhuhai-Macau pudesse causar para o empreendimento.

51. Em 15 de Outubro de 2013, a DSSOPT notificou a Ré informando que tinham sido aceites os relatórios de circulação de ar e de impacto ambiental (documentos junto a fls. 836 a 847, que aqui se dão por integralmente reproduzido).

52. O prazo para a apreciação dos projectos constante da cláusula 5.º, n.º 7 do contrato de concessão inicial, titulado pelo Despacho n.º 160/SATOP/90, é de 60 dias.

53. Segundo a cláusula 5.ª do despacho n.º 160/SATOP/90, modificado pelo despacho n.º 123/SATOP/93: “Caso os Serviços competentes não se pronunciem no prazo fixado no número anterior, o segundo outorgante poderá dar início à obra projectada trinta dias após comunicação por escrito, à DSSOPT, sujeitando, todavia, o projecto a tudo o que se encontra disposto no RGCU ou quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele Regulamento Geral da Construção Urbana, com excepção do estabelecida para a falta de licença. Todavia, a falta de resolução, relativamente ao anteprojecto de obra, não dispensa o segundo outorgante da apresentação do respectivo projecto de obra.”

54. A data do termo do prazo de concessão e aproveitamento do lote P era pública por constar do Registo Predial.

55. O lote “P”, situado em Macau, na zona nordeste da Areia Preta, seria desocupado pelo governo e, após a recuperação do terreno, as autoridades iriam proceder, de acordo com a Lei do Planeamento Urbanístico, ao seu planeamento. Acrescentou que, atenta a localização do terreno, o governo propunha aproveitá-lo para o uso de habitação, comércio, instalações públicas e sociais.(Q 1.º)

56. A razão directa pela qual a Ré não foi capaz de vender a fracção autónoma “XX” referida no facto assente M) e no contrato foi por não ter sido renovado o prazo de arrendamento do contrato de concessão do terreno, respeitante ao Lote “P”, e por não ter sido concessionado novamente pelas autoridades competentes o Lote “P” à Ré. (Q 2.º)

57. A razão pela qual não foi efectuada a renovação do prazo de arrendamento do contrato de concessão do terreno, respeitante ao Lote “P”, deveu-se ao facto de a Ré não haver concluído o aproveitamento dentro do prazo de arrendamento, convertendo a concessão provisória em definitiva. (Q 3.º)

58. Na altura em que foi concedido por arrendamento o lote “P” e autorizada a alteração de finalidade, a Ré tinha perfeito conhecimento de que o prazo de arrendamento do respectivo terreno iria prescrever em 25 de Dezembro de 2015. (Q 4.º)

59. Quando a Ré celebrou com os Autores o contrato mencionado no facto provado M), já tinha conhecimento de que o prazo de arrendamento do respectivo terreno iria prescrever em 25 de Dezembro de 2015. (Q 5.º)

60. A Ré sabia perfeitamente que a renovação só se aplicava aos terrenos em concessão definitiva. (Q 6.º)

61. A Ré estava convicto de que, mesmo que não tivesse sido ainda convertida em concessão definitiva até ao termo do prazo da concessão provisória do Lote “P”, poderia efectuar a renovação ou prorrogação, ou obter novamente a concessão do Lote “P” por parte das autoridades competentes. (Q 7.º)

62. Quanto ao valor de HKD1.492.500,00 os autores pagaram à ré, os Autores e a Ré nunca acordaram que esse valor não revestisse o carácter de sinal, nem excluíram essa sua natureza. (Q 8.º)

63. A Ré como uma promotora com vários anos de experiência no desenvolvimento imobiliário em Macau tinha muita capacidade financeira. (Q 9.º)

64. Contribuíram, decisivamente, para a aceitação do prazo de aproveitamento previsto no Despacho n.º 19/2006 vários factores, nomeadamente: (Q 10.º)

- a) *As Plantas de Alinhamento Oficiais (PAOs) referentes ao Lote “P”, emitidas em 2004 e 2005, com clara definição das condições urbanísticas, sem imposição de afastamento mínimo entre as torres do empreendimento, permitindo, dentro deste quadro, ao particular conceber o projecto de acordo com a sua perspectiva de investimento;*
- b) *A habitual invariabilidade das condições urbanísticas ao longo da execução do contrato de concessão;*
- c) *A apresentação pela Ré do Estudo Prévio em 10 de Setembro de 2004, complementado em 15 de Dezembro de 2004, sem imposição de afastamento mínimo entre as torres do empreendimento, que serviu de base para o cálculo do prémio devido pela revisão do contrato de concessão;*
- d) *Ter sido aprovado o Estudo Prévio em 21 de Janeiro de 2005, por ofício n.º 747/DURDEP/2005, sem imposição de afastamento mínimo entre as torres do empreendimento, e emitidos os pareceres técnicos de todas as entidades que, por lei, são chamadas a pronunciar-se de acordo com as suas áreas funcionais;*
- e) *Ser expectável para a Ré, de acordo com a sua vasta experiência no desenvolvimento de projectos imobiliários em Macau, poder concluir a empreitada em questão muito antes do fim do prazo da concessão, havendo, inclusive, reserva de prazo para introduzir melhorias no plano de aproveitamento do terreno e inerente alteração do estudo prévio;*
- f) *Não haver indícios de funcionamento anormal e impeditivo de uma actuação célere, adequada e proporcional dos serviços da Administração Pública, em conformidade com os parâmetros constantes do Código Procedimento Administrativo e do Regulamento Geral de Construção Urbana (“RGCU”).*
- g) *A existência de uma cláusula no contrato de concessão de 1990, que se manteve em vigor, consagrando o princípio da colaboração dos serviços da Administração Pública no respeitante ao prazo de pronúncia para os projectos que lhes fossem submetidos para aprovação: ou seja, conforme a*

*cláusula 5.ª, n.º 7, a Administração dispunha de um prazo de 60 dias para aceitar ou rejeitar os pedidos da Ré;*

*h) A convicção, tal como em casos anteriores, da existência de necessária cooperação da Administração no cumprimento de prazos, a fim de viabilizar a conclusão do empreendimento projectado em tempo útil.*

*65. Após a revisão contratual de 2006, tendo em conta a experiência em outros projectos, a Ré submeteu à apreciação da DSSOPT um novo Plano de Consulta (vulgo “Estudo Prévio de Alteração”), com proposta de nova distribuição da localização das torres, reduzindo-as de 18 para 16 torres, assim como a diminuição da altura destas, na condição de construção de dois pisos em cave, mantendo-se, contudo, a mesma área bruta de construção e respectiva alocação nas suas diferentes finalidades. (Q 11.º)*

*66. Em 2007, a Ré pediu e obteve uma terceira PAO, emitida em 11 de Maio de 2007 (fls. 210). (Q 12.º)*

*67. Decorrido o prazo de 60 dias, a DSSOPT não comunicou à Ré o resultado da sua apreciação aos projectos apresentados em 6 de Maio de 2008. (Q 13.º)*

*68. 14.A Ré solicitou, em 14 de Agosto de 2009, a emissão de uma PAO actualizada. (Q 14.º)*

*69. Passados os 60 dias de prazo e de novo sem qualquer resposta da DSSOPT, a Ré, gerindo o prazo de aproveitamento do terreno, não aguardou pela nova Planta de Alinhamento Oficial e submeteu o referido projecto global de arquitectura, para efeitos de aprovação, em 22 de Outubro de 2009 (T-7191/2009, documento junto a fls. 255 a 268, que aqui se dão por integralmente reproduzido). (Q 15.º)*

*70. Os projectos de 29 de Abril de 2008 e de 6 de Maio de 2008 foram apreciados pelos serviços internos da DSSOPT, até à data da apresentação do projecto global em 22 de Outubro de 2009. (Q 15.ºA)*

*71. A PAO emitida em 23 de Fevereiro de 2010 introduziu um novo elemento, não presente nas PAO's anteriores, no contrato de concessão, “sugerindo” à Ré a alteração do projecto de 22 de Outubro de 2009, com introdução de novo “layout”*

*das torres, para obedecer à distância mínima de afastamento de 1/6 da altura da torre mais alta. (Q 16.º)*

*72. Em 9 de Abril de 2010, através do ofício n.º 4427/DURDEP/2010, (fls. 270 a 273, que aqui se dão por integralmente reproduzido), a DSSOPT incluiu esta nova condicionante no ponto 6 deste ofício, o qual continha em anexo a inovadora PAO de 23 de Fevereiro de 2010. (Q 17.º)*

*73. O cumprimento da exigência de contemplação de um afastamento mínimo entre as torres não inferior a 1/6 da altura da torre mais alta alteraria de modo significativo, se não por completo, o modelo construtivo preconizado pela Ré no Estudo Prévio de 2004, sem o afastamento mínimo de 1/6 da altura da torre mais alta, e estava implícito nos seus planos de investimento com a revisão do contrato de concessão em 2006, o afastamento entre torres se tratou de uma sugestão e não de uma exigência. (Q 18.º)*

*74. A exigência de contemplação de um afastamento mínimo entre as torres não inferior a 1/6 da altura da torre mais alta constituiria uma inutilização de parte do tempo já despendido na concepção e elaboração do plano global de arquitectura, para além de implicar ainda a necessidade de despende mais tempo com a redefinição do empreendimento, o que não estava dentro dos prazos preconizados pela Ré para a melhor gestão dos prazos de aproveitamento do terreno. (Q 19.º)*

*75. O acatamento da sugestão de afastamento mínimo entre torres correspondente a 1/6 da altura da torre mais alta implicava realocização (layout) das torres projectadas e tinha o sério risco de, se se pretendesse manter as vistas das torres para o mar e uma concepção harmoniosa de vistas internas entre as torres, implicar uma diminuição de áreas de construção e a redução do número de torres. (Q 20.º)*

*76. Em resposta, em 3 de Junho de 2010, a Ré incorporou neste projecto de 22 de Outubro de 2009 as exigências obrigatórias da DSSOPT e não acolheu o número 6 do ofício de 9 de Abril de 2010 que constituía mera sugestão da DSSOPT no sentido de contemplar o referido afastamento mínimo entre as torres equivalente a*

*1/6 da altura da torre mais alta (T-5291- documento junto a fls. 280 a 284, que aqui se dão por integralmente reproduzido). (Q 21.º)*

*77. Em 30 de Dezembro de 2010, a DSSOPT aprovou o projecto de arquitectura que tinha sido apresentado pela Ré, em 22 de Outubro de 2009 (ofício n.º 318/DURDEP/2011, de 7 de Janeiro de 2011), com as alterações técnicas de pormenor introduzidas em 3 de Junho de 2010, sem o sugerido afastamento mínimo de 1/6 (documento junto a fls. 285 a 287, que aqui se dá por integralmente reproduzido). (Q 22.º)*

*78. O projecto de arquitectura, finalmente aprovado em 30 de Dezembro de 2010, notificado à Ré por ofício de 7 de Janeiro de 2011, contemplava, outrossim, as soluções anteriormente preconizadas nas PAOs de 23 de Dezembro de 2004, 23 de Fevereiro de 2005 e 11 de Maio de 2007, emitidas em harmonia com o estudo prévio e o contrato de concessão na versão revista em 2006. (Q 23.º)*

*79. No Ofício de 7 de Janeiro de 2011 a Administração prescindiu da necessidade de um afastamento entre as torres equivalente a 1/6 da torre mais alta. (Q 24.º)*

*80. Desde a data de aprovação do projecto, comunicada em 7 de Janeiro de 2011, até ao termo do prazo de aproveitamento ou do prazo de concessão do terreno, dispunha a Ré de tempo suficiente para concluir todo o empreendimento. (Q 25.ºA)*

*81. A DSSOPT, apesar de ter aprovado o projecto de arquitectura, não autorizou a emissão imediata da licença de obras, incluindo a licença para implantação de alicerces e fundações no terreno, até que fossem aprovados o relatório de circulação de ar e o relatório de impacto ambiental do empreendimento. (Q 26.º)*

*82. A exigência de aprovação do relatório de circulação de ar e do relatório de impacto ambiental do empreendimento não está prevista no contrato de concessão do lote P. (Q 27.º)*

*83. A exigência de apresentação dos relatórios de circulação de ar e de impacto ambiental nunca antes tinham sido efectuada em Macau. (Q 27.ºA)*

84. Em 11 de Maio de 2011, a Ré apresentou os exigidos relatórios (1.º relatório) (T-5205/2011) – relativamente às questões mencionadas pela DSSOPT no seu ofício de 7 de Janeiro de 2011: “fluxo do ar, efeito biombo, ilhas de calor e expansão de poluentes”, conforme pedido no referido ponto 19 do Ofício de 7 de Janeiro de 2011 (documento junto a fls. 288 a 344, que aqui se dão por integralmente reproduzido). (Q 28.º)

85. A DSPA, com a anuência da DSSOPT, introduziu várias novas exigências no parecer emitido sobre 1.º relatório de impacto ambiental do empreendimento, ampliando significativamente o âmbito dos estudos inicialmente exigidos pela DSSOPT, designadamente: (Q 29.º)

- A observância das “Guidelines” da DSPA, emitidas na altura, para a preparação de relatórios, as quais, porém, eram imprecisas e vagas, sem indicação concreta dos métodos de avaliação (qualitativa ou quantitativa, por exemplo);
- A obtenção do parecer da Autoridade de Aviação Civil sobre a altura do empreendimento;
- O impacto ambiental ao longo da fase de construção;
- Impacto sonoro;
- Qualidade do ar;
- Qualidade das águas;
- Resíduos sólidos;
- Contaminação do solo;
- Impacto visual e paisagístico durante a fase de operação (uma vez concluído o empreendimento);
- Acrescentar mais receptores sensíveis e num raio de medição mais alargado;
- Análise da colisão das aves contra os edifícios (documentos junto a fls. 346 a 348, que aqui se dão por integralmente reproduzido).

86. O Estudo de Impacto Ambiental e o relatório sobre a circulação do ar não mereceriam parecer favorável nem aprovação sem a Ré dar cumprimento a tais

*exigências e, conseqüentemente, nenhuma licença seria emitida, não se podendo dar início ao aproveitamento. (Q 29.ºA)*

*87. Na apreciação deste 2.º Relatório, a DSPA voltou a apresentar novas exigências (cfr. ofício de 24 de Maio de 2012, n.º 1586/054/DAMA/DPAA/2012), cujo teor foi objecto de discussão entre a Ré, a DSSOPT e a DSPA, em 25 Julho de 2012, tais como: (Q 30.º)*

*- o projecto localiza-se nas proximidades da ETAR e do centro de tratamento de resíduos sólidos, pelo que tanto a disposição das fracções como das zonas públicas se devem ajustar por forma a garantir que é respeitada uma distância suficiente a evitar impacto negativo sobre os residentes, decorrente da mesma proximidade; sugere-se que as medidas de mitigação do ruído de trânsito sejam avaliadas de acordo com o método quantitativo, não bastando o método qualitativo; o projecto localiza-se perto de uma zona de passagem de voo e alimentação de aves, pelo que se sugere estudar o respectivo impacto ambiental;*

*- estudo detalhado no âmbito do plano de construção para avaliar o impacto ambiental e nos edifícios vizinhos e devem ser produzidos regulamentos considerando medidas de emergência (preparação do plano de gestão ambiental do local).*

*88. No parecer emitido pela DSPA em 16 de Outubro de 2012, a DSPA voltou a formular novas exigências, designadamente a avaliação do impacto das poeiras resultantes dos trabalhos de construção (partículas em suspensão), maior distância entre as torres do lote P e a ETAR, sem no entanto especificar qual a distância aconselhável que devia ser observada (documento junto a fls. 525 a 527, que aqui se dão por integralmente reproduzido). (Q 31.º)*

*89. A exigência do estudo de “simulação informática” não está prevista no contrato de concessão do lote P. (Q 32.º)*

*90. A exigência do estudo de “simulação informática” não está mencionada no ofício de 7 de Janeiro de 2011. (Q 33.º)*

91. A Ré foi obrigada a recorrer a serviços especializados de consultoria sediados na Austrália, para a realização da “simulação informática” de circulação do fluxo de ar. (Q 34.º)

92. O relatório de circulação de ar foi entregue pela Ré em 11 de Maio de 2011. (Q 35.º)

93. A DSSOPT remeteu relatório de circulação de ar para a DSPA e esta, conforme ofício de 10 de Outubro de 2012, declarou-se, ano e meio depois, incompetente para o apreciar, sugerindo ser a DSSOPT a entidade com melhores condições para proceder à respectiva análise e aprovação. (Q 36.º)

94. No parecer emitido pela DSPA em 3 de Maio de 2013, a DSPA voltou a apresentar novas exigências, desta feita em relação à avaliação quantitativa, em complemento da avaliação em método qualitativo já efectuada e entregue, dos odores provenientes da ETAR, de modo que se tornasse mais esclarecido o impacto que o mau cheiro pudesse acusar para o empreendimento e a avaliação da distância entre as torres do empreendimento e a ETAR. (Q 36.ºA)

95. A DSPA exigiu uma avaliação quantitativa dos odores da ETAR, mas não disponibilizou os respectivos dados oficiais, os quais só foram entregues depois, socorrendo-se a Ré de dados fornecidos pelo seu arquitecto. (Q 37.º)

96. À medida que a Ré ia satisfazendo as exigências adicionais, logo surgiam novas exigências, que obrigavam à apresentação de novo estudo e assim indefinidamente, além do atraso na apreciação do relatório sobre a circulação de ar. (Q 38.º)

97. Em 28 de Junho de 2013, a Ré apresentou o 5.º Relatório de Avaliação de Impacto Ambiental, sem os dados oficiais solicitados sobre os odores da ETAR (documento junto a fls. 638 a 721, que aqui se dão por integralmente reproduzido). (Q 39.º)

98. Tendo em vista evitar maiores demoras, a Ré pediu uma reunião conjuntamente com a DSSOPT e a DSPA, para, em contacto directo, tentar imprimir maior celeridade ao procedimento de apreciação deste 5.º Relatório. (Q 40.º)

99. Foi na reunião de 26 de Julho de 2013 que os dados oficiais sobre odores da ETAR foram entregues à Ré. (Q 41.º)

100. Em 7 de Agosto de 2013, a Ré apresentou o 6.º Relatório de Avaliação de Impacto Ambiental, contemplando a versão final do impacto sobre os odores da ETAR (documento junto a fls. 723 a 835, que aqui se dá por integralmente reproduzidos). (Q 42.º)

101. O projecto da Ré apresentado em 22 de Outubro de 2009, com as alterações técnicas de pormenor de 3 de Junho de 2010, não sofreu quaisquer alterações de relevo. (Q 43.º)

102. No ofício de 15 de Outubro de 2013 (alínea ww. dos Factos Assentes) acaba por simplesmente recomendar que se cumpram as recomendações do Parecer de 29 de Agosto de 2013 da DSPA, o qual apenas propõe genericamente que sejam adoptados os métodos adequados à implementação de “medidas de mitigação e a gestão ambiental, como as sugestões de monitorização constantes do relatório de avaliação ambiental sejam devidamente iniciadas e executadas” (ponto 1) e que se assegure o cumprimento da legislação ambiental durante a execução das obras (ponto 2). (Q 43.ºA)

103. Após a emissão da licença de obra, a Ré deu de imediato início aos respectivos trabalhos. (Q 44.º)

104. - A ré apresentou à DSSOPT um projecto parcial de arquitectura em 6/5/2008 e a DSSOPT não emitiu qualquer pronúncia sobre ele.

- Em 22/10/2009, a ré apresentou outro projecto de arquitectura que substituiu o apresentado em 6/5/2008 e a ré apreciou-o tendo, em 09/04/2010 com exigências e sugestões.

- A ré respondeu em 3/6/2010 acatando as exigências, mas não a sugestão de afastamento entre as torres projectadas correspondente, no mínimo, a 1/6 da altura da torre mais alta.

-A DSSOPT aprovou este projecto e notificou a ré em 7/1/2011 para apresentar o relatório de estudos de impacto ambiental que teria a construção

*do empreendimento em matéria de fluxo de ar, efeito biombo, ilhas de calor e expansão de poluentes.*

*- A ré realizou o estudo e apresentou o respectivo relatório em 11/5/2011;*

*- Depois, a DSSOPT pediu mais estudos da mesma natureza (impacto ambiental) até que aprovou o relatório respectivo em 15/10/2013.*

*- A ré pediu a emissão de licença de obras em 24/10/2013.*

*- A licença de obras foi emitida em 02/01/2014. (Q 45.º e 46.º)*

*105. À Ré bastariam 3 a 4 anos para concluir a construção de todo o empreendimento imobiliário “[Edifício]” e entregar aos Autores a fracção autónoma. (Q 47.º)*

*106. Em casos de inimizabilidade do concessionário, a política da RAEM era a de atribuir, por ajuste directo, “nova concessão”, após negociações sobre os respectivos termos e condições (vide os casos dos terrenos da Concórdia e do complexo Jardins Lisboa). (Q 48.º)*

*107. Após a emissão de licença de obra, com base na convicção de vir a deferir à Ré um pedido de prorrogação dos prazos de aproveitamento do Lote P e da concessão, a Ré celebrou milhares de contratos após a aprovação do projecto de arquitectura em 30 de Dezembro de 2010, investiu avultadas verbas na preparação dos projectos da obra (arquitectura, fundações e especialidades), bem como realizou e densificou os Estudos de Impacto Ambiental sucessivamente solicitados pela RAEM, custeou e executou as obras das fundações do edifício durante o último ano dos prazos de aproveitamento e de concessão. (Q 49.º)*

*108. Foi com base nas aprovações administrativas que a Ré avançou com os seus investimentos. (Q 50.º)*

*109. A Ré utilizou o período de prorrogação, entre Agosto de 2014 e Dezembro de 2015, para construir e concluir todo o trabalho de fundações. (Q 51.º)*

*110. A Ré construir e concluir todo o trabalho de fundações, entre Agosto de 2014 e Dezembro de 2015, porque tinha legítimas expectativas de que haeria um procedimento administrativo para, nos termos legais, abrir caminho à Ré para uma nova concessão sobre o mesmo terreno, a fim de concluir o aproveitamento e, deste*

*modo, cumprir os cerca de 3.000 contratos assinados com milhares de compradores do empreendimento “[Edifício]”. (Q 51.ºA)*

*111. A Ré foi obrigada a aceitar o pagamento da multa para em contrapartida obter a prorrogação de prazo de aproveitamento até 25 de Dezembro de 2015. (Q 53.º)*

*112. 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. (Q 55.º)*

*113. Tal fracção é de tipologia, área e preço equivalentes ao das fracções que constituem o objecto do contrato aqui em causa. (Q 56.º)*

*114. Actualmente, o valor da fracção a ser adquirida pelos Autores será bastante superior ao valor inicialmente pago pelos Autores. (Q 57.º)*

*115. As exigências feitas pela DSPA, que foi fazendo a propósito dos relatórios de circulação de ar e de relatório de impacto ambiental não constavam do contrato de concessão. (Q 57.ºB)*

*116. A Ré confiou que lhe seria prorrogado o prazo de aproveitamento ou a renovação de concessão para a data posterior de 24/12/2015 porque os serviços da RAEM: (Q 30.º)*

- i. Emitiram licença de obras de fundação em 2/1/2014;*
- ii. Prorrogaram o prazo de aproveitamento em 29/7/2014;*
- iii. Já anteriormente haviam concessionado novamente o mesmo terreno por ajuste direto ao mesmo concessionário em casos em que o terreno concessionado não tinha sido aproveitado no respectivo do prazo de aproveitamento”; (cfr., fls. 1975-v a 1988-v e 2148-v a 2156-v).*

## **Do direito**

**3. Vem a R., (“C”), recorrer do Acórdão pelo Tribunal de Segunda**

Instância proferido em sede dos presentes autos que confirmou a sentença do Tribunal Judicial de Base que, como se viu, declarou resolvido o contrato entre as partes celebrado, condenando a R., ora recorrente, a pagar ao A. A, a quantia de HKD\$2.985.000,00, acrescida de juros contados à taxa legal desde a data da sua citação até integral pagamento; (cfr., pág. 3 e 4 deste aresto).

E, como se deixou igualmente explicitado, o Tribunal de Segunda Instância subscreveu integralmente, e reproduziu, o teor da sentença do Tribunal Judicial de Base, onde – na parte que agora interessa – se ponderou nos seguintes termos:

“(…)

1. – *Da impossibilidade superveniente da prestação.*

*Neste momento da discussão já não são necessárias especiais considerações para concluir que a prestação da ré se tornou impossível. Seja qual for a prestação devida: celebrar o contrato prometido de compra e venda de uma fracção autónoma de prédio urbano ou apenas construir e entregar a referida fracção. Com efeito, por um lado, a ré já não questiona nas suas alegações de Direito a referida impossibilidade como questionou na contestação. Acresce que, não tendo a ré meios jurídicos conhecidos nos autos que lhe permitam construir a mencionada fracção, não se vê como negar as características relevantes da impossibilidade superveniente da prestação: objectiva, absoluta e definitiva<sup>1</sup>. Com efeito, sem que ocorram*

---

<sup>1</sup> Luís Menezes Leitão, Direito das Obrigações, Volume II, 11ª edição, pgs. 117.

*circunstâncias de todo imprevisíveis presentemente, a ré, apesar de ser uma sociedade comercial e poder existir durante muito tempo, não tem possibilidade jurídica de construir ou adquirir a fracção autónoma em causa<sup>2</sup>. Trata-se de uma impossibilidade jurídica da prestação, não de uma impossibilidade física ou naturalística, pois a construção da mencionada fracção está acessível à ré pelos conhecimentos técnicos existentes, mas não lhe está permitida por causa da sua situação jurídica actual e previsível num futuro ponderável<sup>3</sup>. Na verdade, resulta dos autos que a ré não tem qualquer direito sobre o terreno onde se iria situar a planeada construção.*

*Conclui-se assim que se tornou impossível após a celebração do contrato a prestação que a ré acordou com o 1º autor.*

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

*1.1 – Dos efeitos da impossibilidade da prestação.*

*1.1.1 – Em geral.*

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

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

*Se a impossibilidade superveniente ocorre por razões não imputáveis ao*

---

<sup>2</sup> “... o não cumprimento definitivo, que é o resultado de uma impossibilidade definitiva de cumprir, não tem de derivar de uma impossibilidade absoluta de cumprir, no sentido de não poder em caso algum desaparecer. ... A impossibilidade da prestação considera-se definitiva não apenas quando toda a probabilidade da sua remoção está excluída, mas também quando ela só pode ser removida mediante circunstâncias especiais que não são de esperar de antemão. ... Isto é o mesmo que dizer que também é definitiva a impossibilidade que só possa cessar por um facto extraordinário com que não seja legítimo contar” - Vaz Serra, RLJ, Ano 100º (1967 – 1968), p. 254.

<sup>3</sup> Meneses Cordeiro, Tratado de Direito Civil, volume IX, 2ª edição, p. 324.

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

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

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

*Vejam os.*

*1.1.2 – Interposta questão – efeitos em relação à 2ª autora.*

*(...)*

*Improcede, pois, a pretensão da segunda autora.*

*1.1.3 – Da imputação da causa da impossibilidade da prestação.*

*Este tribunal já decidiu esta questão em diversos litígios semelhantes ao que se discute nos presentes autos. As partes, designadamente os seus ilustres mandatários conhecem a fundamentação da referida decisão deste tribunal, razão por que, não se tendo encontrado ainda razões para alterar o sentido da decisão, não advém redução das garantias processuais das partes se aqui não se reproduzir*

*exaustivamente aquela fundamentação.*

*Em síntese:*

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

*A causa da impossibilidade jurídica da prestação da ré foi o facto de não ter construído a facção acordada com o autor no prazo de que a ré dispunha nos termos do contrato de concessão, o que causou a caducidade da concessão e a impossibilidade jurídica de construir e entregar.*

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

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

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

*A ré, quando se comprometeu com o autor a cumprir (11/12/2012), precisava de três a quatro anos para preparar a sua prestação (art. 105º da contestação) e já não dispunha desse tempo até ao fim do prazo de aproveitamento da concessão (28/2/2014) nem só dispunha de 3 anos e 14 dias até ao fim do prazo da concessão*

(25/12/2015)<sup>4</sup>. Além disso, necessitava da cooperação dos serviços públicos da RAEM, que vinham cooperando com atraso não desprezível em relação aos prazos legais e contratuais, não relevando aqui as razões desse atraso, quer respeitem a acumulação imprevisível de serviço, que respeitem a falhas de organização ou outras falhas.

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

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

Em conclusão, a causa da impossibilidade da prestação é, crê-se que sem sombra de dúvida, juridicamente imputável à ré a título de culpa.

## 2. – Da resolução contratual.

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

---

<sup>4</sup> Contrariamente ao que afirma a ré nas suas muito doutas alegações sobre o aspecto jurídico da causa (fls. 1956 verso), não se interpreta o nº 3 do art. 105º da Lei de Terras vigente em 28 de Fevereiro de 2014 (Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho) no sentido de ser obrigatória nessa data a prorrogação do prazo de aproveitamento da concessão até ao termo do prazo da concessão no caso de o concessionário pagar multa. Com efeito, como também resulta do art. 166º da mesma lei, a referida “multa automática” aplica-se nos casos de omissão no contrato de concessão de estipulação de prazos e de consequências para a sua inobservância, o que não ocorre no caso dos autos, e destina-se directamente ao processo de aproveitamento e não ao prazo da sua conclusão.

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

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

*3.1 Da existência de obrigação de indemnizar.*

*Estando decidido que houve incumprimento culposos da ré, rectius, impossibilidade da prestação por causa imputável à ré, basta que haja danos na esfera jurídica do 1º autor com nexo de causalidade com o referido incumprimento para que surja na esfera jurídica da ré a obrigação de indemnizar (arts. 787º, 790º e 557º do CC).*

*Tendo-se provado que o autor pagou à ré para receber dela um imóvel e que nada recebeu é forçoso concluir que o 1º autor sofreu danos decorrentes do incumprimento da ré, pois que pagou para adquirir e nada adquiriu.*

*Assim, não são necessárias outras considerações para se concluir que existe na esfera jurídica da ré a obrigação de indemnizar 1º autor, sendo a controvérsia essencialmente respeitante ao valor da indemnização.*

*3.2 Do montante da indemnização*

*Os autores pretendem ser indemnizados pelo dobro do sinal prestado.*

*Por seu lado, a ré entende que, havendo lugar a indemnização, esta deve ser fixada, por razões de equidade, em metade do “sinal” prestado porquanto a sua culpa, caso se conclua que existe, é diminuta e que os danos do autor estão atenuados por poder receber do Governo da RAEM uma fracção idêntica à “prometida” e por preço também idêntico.*

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

*não fosse a lesão” - do CC.).*

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

*É, pois, necessário apurar se foi constituído sinal, entendendo os autores que foi e a ré que não foi.*

### *3.2.1 Da existência de sinal*

#### *Da qualificação do contrato.*

*Como antes se referiu, os autores entendem que o contrato em discussão nos presentes autos deve ser qualificado como contrato-promessa, ao passo que a ré entende nas suas alegações de Direito que deve ser qualificado como contrato de compra e venda de bem futuro.*

*A qualificação jurídica que as partes fazem dos factos a que cabe aplicar o Direito não vincula o tribunal (art. 567º do CPC).*

*A qualificação dos contratos pertence à lei e não às partes<sup>5</sup>. É uma operação muito relevante, pois vai determinar o regime jurídico aplicável à relação contratual<sup>6</sup>. 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 CC).*

*Pois bem, a qualificação do contrato tem essencialmente por base a vontade*

---

<sup>5</sup> “Este é o processo de qualificação próprio da doutrina dos elementos do contrato: a verificação da existência no contrato de todos os elementos essenciais do tipo determina a qualificação... Na doutrina tipológica, a qualificação não constitui um processo de subsunção a um conceito, mas de correspondência do contrato ao um tipo” – Pedro Pais de Vasconcelos, *Contratos Atrípicos*, 2ª edição, p. 166.

<sup>6</sup> “A qualificação de um certo contrato como deste ou daquele tipo tem consequências determinantes no que respeita à vigência da disciplina que constitui o modelo regulativo do tipo. Como direito injuntivo e como direito dispositivo, o modelo regulativo do tipo dá sempre um contributo importantíssimo para a disciplina do contrato julgado típico” - Pedro Pais de Vasconcelos, *op. cit.*, loc. cit.

*negocial das partes plasmada no clausulado concretamente acordado relativamente às prestações a que se pretenderam vincular<sup>7</sup>. É feita por comparação ou subsunção, tendo em conta os elementos do concreto contrato a qualificar e os elementos dos diversos tipos contratuais, podendo concluir-se que o contrato concreto se reconduz a um tipo, a nenhum ou a mais que um, sendo neste caso um contrato misto ou uma união de contratos.*

*A nosso ver, deve atender-se de forma mais relevante às prestações características acordadas pelos contraentes, quer para qualificar o contrato, quer para se lhe determinar o regime quando se conclua que o contrato celebrado se trata de um contrato misto por agregar elementos de mais do que um tipo contratual<sup>8</sup>.*

*Faltando no contrato celebrado um elemento essencial de um contrato tipificado na lei, o acordo das partes não pode qualificar-se segundo tal tipo contratual.*

*Pois bem, então afinal a operação de qualificação do contrato redunda em duas operações: saber que prestação característica quiseram as partes e, depois, subsumi-la à prestação característica de um tipo contratual, de mais que um ou de nenhum.*

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

*Este tribunal também já decidiu esta questão em diversos litígios semelhantes ao que se discute nos presentes autos, conhecendo as partes, designadamente os seus ilustres mandatários, a fundamentação da referida decisão, razão por que, não se tendo encontrado ainda razões para alterar o sentido da decisão, também não*

---

<sup>7</sup> “Tratar-se-á ... de questão de interpretação das declarações de vontade das partes, a resolver segundo a ... doutrina da impressão do destinatário...” Calvão da Silva, Sinal e Contrato Promessa, 11ª edição, p. 24.

<sup>8</sup> “...haveria, nos contratos mistos, que descobrir qual o elemento típico relevante. A regulamentação global seria a própria desse elemento” – Menezes Cordeiro, Direito das Obrigações, 1º Volume, 1987, p. 427.

*advém redução das garantias processuais das partes se aqui não se reproduzir exaustivamente aquela fundamentação.*

*A razão decisiva para o tribunal concluir que a vontade das partes não foi de mera reserva ou encomenda de um bem futuro é que o autor foi pagando prestações do preço e não apenas uma comissão de reserva. Crê-se que é incontornável que um declaratório normal não considera que a vontade das partes foi de mera reserva de lugar para aquisição em face do facto de terem sido colocadas perante a escolha de pagar todo o preço ou apenas uma parte e perante o pagamento de várias e sucessivas “comissões de reserva”. Reserva, terá havido no pagamento dos primeiros HKD200.000,00, mas com a formalização do contrato em discussão e com os pagamentos seguintes, nenhum declaratório normal considerará que as partes se quiseram manter em situação de mera reserva.*

*A razão decisiva para o tribunal concluir que a vontade das partes não foi de compra e venda de um bem futuro, contrato que seria formalmente inválido, é que no contrato que celebraram não consideraram o autor como titular de um direito real, oponível erga omnes, mas consideraram-no na situação de alguém que necessitava do consentimento da ré e de lhe pagar para exercer o direito que adquiriu por via contratual, se esse exercício passasse pela transmissão para terceiros.*

*Crê-se também que é incontornável que um declaratório normal não considera que a vontade das partes foi de tornar o autor dono ou proprietário, mas de torná-lo mero titular de um direito a ultimar uma qualquer relação contratual com a ré, o que é, precisamente a prestação característica do contrato-promessa.*

*Em conclusão, dir-se-á que o sentido com que deve valer juridicamente a declaração negocial quanto às prestações acordadas só é reconduzível ao tipo contratual de contrato-promessa.*

*Da convenção de sinal.*

*O sinal é um elemento eventual do conteúdo do negócio jurídico<sup>9</sup>. Numa certa*

---

<sup>9</sup> Um elemento natural ou típico do conteúdo do contrato-promessa para Manuel Trigo, Lições de

*perspectiva, é, em essência, uma estipulação contratual, uma cláusula negocial.*

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

*Para se concluir se foi ou não estipulado sinal é necessário interpretar as declarações negociais das partes contratantes<sup>10</sup>.*

*Se os autores pretendem ser indemnizados segundo o regime do sinal, cabe-lhes, nos termos do art. 335º, nº 1 do CC, alegar e provar, entre o mais, os factos demonstrativos de ter sido estipulada a existência de sinal.*

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

*Ora, quem tem a seu favor uma presunção legal, está dispensado de provar o facto a que ela conduz, sendo a parte contrária que tem de provar o facto contrário ao facto presumido (art. 343º, nºs 1 e 2 do CC). No caso dos autos, provou-se que o autor entregou à ré, promitente-vendedora, determinada quantia em dinheiro no âmbito do contrato promessa que ambas celebraram. Provou-se o facto base da presunção, pelo que está presumido que as partes quiseram atribuir carácter de sinal. Cabe, pois à ré, interessada em ilidir a presunção, a alegação e a prova do facto contrário ao facto presumido, isto é, cabe-lhe provar que as partes acordaram que a quantia entregue não tinha carácter de sinal. A ré não conseguiu fazer a prova dessa vontade negocial contrária à presunção legal (resposta negativa dada ao quesito 52º, 52ºA e 54º da base instrutória). Tem a ré de ver esta questão decidida em*

---

Direito das Obrigações, p. 144. Um acto jurídico real *quoad constitutionem*, podendo constituir uma cláusula acessória de um negócio jurídico para Nuno Manuel Pinto Oliveira, Ensaio Sobre o Sinal, págs. 10 e 11.

<sup>10</sup> Acórdão do Venerando TSI de 04/04/2019, proferido no processo nº 327/2017, Relator: Dr. Fong Man Chong, acessível em [www.court.gov.mo](http://www.court.gov.mo) e João Calvão da Silva, Sinal e Contrato Promessa, 11ª edição, p. 94.

*sentido contrário à sua pretensão.*

*Mas dir-se-á ainda que do contrato-promessa sub judice resulta que as partes quiseram que as quantias pagas pelo promitente-comprador ao promitente-vendedor sejam consideradas sinal. Com efeito, na cláusula 5ª do contrato referido em c) dos factos provados diz-se que a falta de pagamento das prestações do preço acordado implica a perda da quantia já paga. Trata-se do regime supletivo do sinal, pelo que parece clara a vontade das partes no sentido de terem pretendido constituir sinal.*

*Mas, em caso de dúvida sobre o sentido que atribuiria o “declaratório normal”, deve, para se apurar o sentido com que a vontade declarada das partes deve valer, ponderar-se a medida em que o princípio do equilíbrio das prestações intervém na fixação do valor da vontade negocial declarada quando se desconhece a vontade real.*

*Se é certo que não é determinante para qualificar o acordo das partes o facto de as partes terem denominado como contrato-promessa aquele acordo que celebraram, é igualmente certo que não é determinante para fixar o sentido com que deve valer a declaração negocial o facto de terem denominado de depósito a quantia monetária entregue pelo autor à ré em cumprimento do acordo que celebraram.*

*Se a vontade real dos contraentes é conhecida pelo declaratório, é ela que deve vincular os declarantes (nº 2 do art. 228º do CC). Se essa vontade real não é conhecida, é a vontade declarada que vai determinar quais os vínculos contratuais que as partes devem cumprir. Para saber em que sentido a vontade declarada vincula é necessário interpretá-la, ou seja, avaliá-la intelectivamente para lhe apreender o sentido vinculador.*

*Há, pois, que atender ao princípio do equilíbrio das prestações, o qual diz que, em caso de dúvida, o sentido da declaração é o mais equilibrado nos negócios onerosos, como é o dos autos.*

*Ora, se em caso de incumprimento do autor a ré é indemnizada em “X”, qual será a vontade negocial que deve valer em caso de incumprimento da ré? Deve pagar apenas se se enriqueceu e só na medida do seu enriquecimento? Ou deve também ter uma pena e pagar o mesmo que o autor ou outra quantia, mas uma pena? Parece que*

*o princípio do equilíbrio das prestações impõe que, em caso de dúvida, se conclua que as partes estabeleceram penas para ambas e que quiseram que a quantia entregue pelo autor fosse a medida da pena de ambas em caso de incumprimento definitivo.*

*As partes não estipularam que em caso de incumprimento dos autores a ré podia recorrer à acção de execução específica, nem à acção de condenação, nem à resolução do contrato com restituição do que foi prestado e indemnização dos danos efectivos. Estipularam o regime do sinal segundo o qual, em caso de incumprimento daquele que o prestou, aquele que o recebeu fica com ele para si sem direito a outra indemnização excepto se sofrer danos manifestamente superiores.*

*Na dúvida, o princípio do equilíbrio das prestações “manda” que se atribua valor à declaração negocial das partes no sentido de ter sido estipulado sinal.*

*Assim, mesmo que não se qualifique o contrato como contrato-promessa, há-de a quantia entregue ser qualificada de sinal de acordo com o sentido com que deve valer juridicamente a declaração negocial das partes.*

*Portanto, mesmo sem a presunção legal referida, sempre a vontade das partes deve ser interpretada no sentido de terem convencionado sinal.*

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

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

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

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

*Está também demonstrado que a ré recebeu sinal.*

*Foi já decidido atrás que a causa do incumprimento não é imputável a terceiro e que é imputável à ré a título de culpa. E também já atrás foi decidido que o incumprimento culposo da ré confere ao 1º autor o direito de resolver o contrato-promessa.*

*Deve, pois a ré restituir o que recebeu para cumprir a promessa de venda que não cumpriu, uma vez que, como efeito da resolução do contrato, sempre terá que devolver o que lhe foi prestado (arts. 282º e 427º do CC). Mas terá ainda de pagar ao 1º autor um montante igual ao do sinal que recebeu?*

*Vejamos.*

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

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

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

*- Aumentado para o valor do dano efectivamente sofrido pelo credor se este dano for consideravelmente superior ao valor do sinal<sup>11</sup>;*

*- Reduzido para montante equitativo não inferior ao valor do dano efectivo se*

---

<sup>11</sup> “...a indemnização pelo dano excedente constituiria a indemnização pelo dano efectivo ...” - Professor Manuel Trigo, Uma Mudança de Paradigma: A Indemnização pelo Dano Excedente, em Especial nos Casos de Perda do Sinal ou de Pagamento do Dobro Deste e a Jurisprudência Recente (estudo em homenagem a João Calvão da Silva), Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Macau, Ano XXV, nº 49, 2021, p. 151.

*a penalização resultante do sinal for manifestamente excessiva em relação ao mesmo dano efectivo<sup>12</sup>.*

*O ónus da prova.*

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

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

*Mas a ré disse que a sua culpa é reduzida e que os autores vão receber uma fracção autónoma de um imóvel idêntica à que a ré lhe entregaria e por preço também idêntico.*

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

*“A 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...” (art. 801º, nº 1 do CC).*

---

<sup>12</sup> Assim, também Pinto Monteiro, *Cláusula Penal e Indemnização*, 1990, p. 730. E, do mesmo autor, “A Cláusula Penal no Ordenamento Jurídico de Macau”, *Um Diálogo Consistente, Olhares Recentes Sobre Temas do Direito Português e de Macau*, 2016, Vol. I, Edição da Fundação Rui Cunha, pgs. 38 e 39 – “Ora, qual será o critério que deve pautar a actuação do juiz, quer para decidir se *pode* reduzir a pena, quer para determinar, simultaneamente, em caso afirmativo, a *medida* dessa redução? Naturalmente que a diferença entre o valor do prejuízo efectivo e o montante da pena é, desde logo, o primeiro factor, de cariz objectivo, a considerar”.

*Este normativo rege directamente a cláusula penal, a pena convencional pelas partes para sancionar o incumprimento. É aplicável ao sinal com as necessárias adaptações<sup>13</sup>, sendo que o sinal, mesmo sendo confirmatório, também funciona, ainda que supletivamente, como pena aplicável ao incumprimento<sup>14</sup>.*

*O legislador, perante um dano efectivo superior ao sinal, preferiu o dano efectivo, mas perante um dano efectivo inferior ao sinal já não escolheu o dano efectivo, mas a redução equitativa do valor determinado pelo sinal. Claramente, pretende-se que a indemnização ainda tenha função punitiva, conatural à cláusula penal e supletiva do sinal confirmatório e pretende-se também que a indemnização não se fique meramente pela função ressarcitória que é a essência da obrigação de indemnizar que tem por fonte a responsabilidade civil. O limite equitativo não deve, pois, ser inferior ao dano efectivo e deve ainda deixar que o sinal cumpra a sua função punitiva, embora não com a severidade castigadora pretendida pelas partes ou resultante da norma supletivamente estabelecida pelo legislador.*

*Vejamos então.*

*A equidade serve de critério para decidir se a indemnização deve ser reduzida e, em caso de se concluir que há lugar à redução, serve ainda de medida dessa redução.*

*Cabe, pois, aferir se a pena convencional determinada pelo sinal é manifestamente excessiva em relação aos danos efectivos que o 1º autor sofreu. O dano efectivo é o limite mínimo da redução equitativa, como ficou dito.*

*Como se disse atrás, o devedor que pretende que a indemnização seja de valor inferior ao predeterminado pelo valor do sinal tem que demonstrar que a pena é manifestamente excessiva em relação ao dano.*

*No presente caso, cabe à ré alegar e provar os factos de onde se possa concluir que o valor do sinal é manifestamente excessivo para ressarcir o dano efectivo do 1º autor e para sancionar a culpa pelo incumprimento.*

*No que tange ao dano efectivo os factos provados revelam apenas a*

---

<sup>13</sup> Art. 436º, nº 5 do CC: “É igualmente aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 801.º”

<sup>14</sup> Nuno Manuel Pinto Oliveira, Ensaio Sobre o Sinal, fala em sinal confirmatório-penitencial.

*candidatura deferida do autor à aquisição de uma fracção autónoma em condições idênticas às que acordara com a ré no âmbito de um programa governamental que beneficia o 1º autor devido ao facto de a prestação da ré se ter tornado impossível.*

*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.*

*O 1º autor está privado há vários anos (mais de 11) da quantia que pagou e está privado há cerca de 8 anos da fracção autónoma que em Dezembro de 2012 pretendia adquirir dali a “1200 dias de sol”, não se sabendo quando irá adquirir outra fracção autónoma no âmbito do referido programa governamental, pelo que não está minimamente deponstrado que o dano efectivo do 1º autor é consideravelmente inferior ao valor do sinal, razão por que não pode haver redução do valor da indemnização por recurso à equidade. Com efeito, desconhece-se quanto a fracção podia proporcionar ao autor ou, para seguir o raciocínio do Venerado TSI no seu douto Acórdão nº 22/2024 de 9 de Maio de 2024, acessível em [www.court.gov.mo](http://www.court.gov.mo), quanto lhe podia proporcionar a quantia que pagou à ré.*

*Não está, pois, demonstrado nos autos que o valor do sinal é manifestamente excessivo em relação ao valor dos danos efectivamente sofridos pelo 1º autor, razão por que não há lugar à pretendida redução equitativa da indemnização determinada pelo valor do sinal.*

*Conclui-se, pois, que procede a pretensão do 1º autor de ser indemnizada em montante igual ao sinal prestado e improcede a pretensão da ré de ver reduzida a indemnização segundo juízos de equidade.*

*4. – Dos pedidos subsidiários.*

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

*5. – Da mora na obrigação de indemnizar.*

### *5.1 Do início da mora.*

*Os autores pediram a condenação da ré em indemnização moratória. Para o caso de a ré ser condenada a pagar o sinal em dobro, pediram que a indemnização moratória se consubstanciasse no pagamento de juros de mora contados à taxa legal para as obrigações de natureza comercial (11,75%), desde a publicação do Despacho do Chefe do Executivo que declarou a caducidade da concessão do terreno onde a ré iria construir a fracção autónoma a entregar ao autor até integral pagamento.*

*A indemnização moratória pressupõe a mora do devedor e esta só ocorre quanto às obrigações puras e líquidas, como é a da ré, no momento da interpelação (art. 794º, nºs 1 do CC).*

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

*A mora ocorreu, pois, com a citação.*

### *5.2 A taxa de juro moratório.*

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

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

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

*V – DECISÃO.*

*(...); (cfr., fls. 1989 a 1999).*

Aqui chegados, e em face do que se deixou exposto, (com o qual, também concordamos), vista está a solução para o presente recurso.

Com efeito, e como a própria R. reconhece, (nas suas conclusões do presente recurso, cfr., concl. 46<sup>a</sup>), a mesma celebrou mais de “3 mil contratos” idênticos ao que nos presentes autos está em causa, e das largas dezenas de acções propostas no Tribunal Judicial de Base em que se discutia a sua “*culpa no incumprimento do acordado*”, “*natureza do contrato*”, assim como (da existência) do “*sinal*”, igualmente idênticas tem sido (todas) as “soluções” adoptadas, o mesmo sucedendo com os vários recursos do pelo Tribunal Judicial de Base decidido para o Tribunal de Segunda Instância e para este Tribunal de Última Instância; (cfr., v.g., e de entre vários, o recente Ac. de 20.03.2026, Proc. n.º 100/2024).

Reconhece-se, obviamente, que em face da “situação concreta” retratada em sede da matéria de facto dada como provada em cada processo, diferenças existem – ou podem existir – em termos de se justificar alterações das “quantias monetárias” arbitradas a título de indemnização (e em que a R. tenha sido condenada a pagar), assim como

no que toca à “contagem dos juros”.

Porém, e como se referiu, no que toca à pela R., ora recorrente, agora novamente invocada “*impossibilidade jurídica superveniente e definitiva de cumprimento do contrato*”, sua “*qualificação*” e “*natureza do montante pago aquando da sua celebração*”, apresenta-se-nos (completamente) ocioso aqui voltar a explicitar da sua “falta de razão”, pois que, como da sentença atrás transcrita se pode facilmente constatar, claro e adequado foi o decidido, sendo, igualmente, e como já se notou, este o entendimento por esta Instância adoptado de forma firme e repetida; (cfr., v.g., o citado Ac. de 20.03.2026, Proc. n.º 100/2024, cuja cópia se junta aos presentes autos para os efeitos tidos por conveniente).

Nesta conformidade, e sobre as ditas “questões”, remete-se pois para a aludida sentença do Tribunal Judicial de Base, e para o por esta Instância (mais desenvolvidamente) explicitado no dito Acórdão de 20.03.2026, Proc. n.º 100/2024, mais não se mostrando de aqui acrescentar porque ocioso.

Assim, (e resolvidas que se nos apresentam ter ficado as supra

mencionadas “questões”), importa agora apreciar e decidir se motivos existem para divergir do que decidido foi em matéria de “*quantum da indemnização*” em que foi a R. condenada a pagar ao A., e quanto à “*contabilização dos seus juros*”.

— Ora, relativamente ao montante da “indemnização”, a decisão do Tribunal Judicial de Base e do Tribunal de Segunda Instância foi no sentido de condenar a R. a pagar o “dobro do sinal prestado”:  
 $\text{HKD}\$1.492.500,00 \times 2 = \text{HKD}\$2.985.000,00$ .

E, sem prejuízo do respeito devido a outro entendimento, nenhum motivo existe para não se confirmar também o aqui decidido.

Com efeito, provado está que o A. pagou HKD\$1.492.500,00 aquando da celebração do contrato-promessa, (aliás, a própria R. o confessa – cfr., concl. 39<sup>a</sup>), e, como igualmente – bem – se notou na já aludida sentença do Tribunal Judicial de Base, nos termos do art. 436<sup>o</sup>, n.º 2 do C.C.M. “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”.

Não se olvida também que nos termos do art. 801º, n.º 1 deste mesmo C.C.M., (aplicável por força do referido art. 436º, n.º 5): “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”, sendo “nula qualquer estipulação em contrário”.

Porém, in casu, em face do que efectivamente “provado” está, não parece que o decretado pagamento do “dobro do sinal” constitua uma indemnização “manifestamente excessiva” que justifique uma redução com recurso a juízos de equidade, pois que, (como judiciosamente se salientou na sentença recorrida), o A., ora recorrido, está há “mais de 11 anos” privado da quantia que pagou – agora, já quase 14 anos – (o contrato foi celebrado em 11.12.2012), e, para além de igualmente privado da fracção que pretendia adquirir – e que lhe devia ser entregue após “1200 dias de sol” da celebração do contrato – teve ainda de suportar, durante este longo período de tempo, todo o “desgosto”,

“angústia” e “stress” que um processo como o dos autos não deixa de causar, (com a proposição da acção, acompanhamento da sua tramitação e julgamento, recurso para o Tribunal de Segunda Instância, e, agora, com o presente recurso, cuja decisão, esperemos nós, constitua o “ponto final” desta “aventura”).

E, em face do assim considerado, confirma-se, pois, integralmente, o neste ponto decidido.

— Finalmente, quanto à contagem dos “juros”.

Ora, também aqui totalmente acertado é o decidido.

Como se viu, a decisão proferida, e que condenou a R. na mesma quantia do pedido, foi no sentido de que os juros (legais) fossem contados desde a “data da citação”.

Nos termos do art. 794º, n.º 1 do C.C.M.: “O devedor só fica constituído em mora depois de ter sido judicial ou extrajudicialmente interpelado para cumprir”.

E, como se sabe, a “citação tem o valor de interpelação”; (cfr., art. 794º, n.º 1 do C.C.M. e art. 565º, n.º 3 do C.P.C.M.).

Dest’arte, e em face do “pedido” deduzido, e do que veio a ser “decidido”, nenhum reparo se mostra de fazer, havendo que se julgar totalmente improcedente o presente recurso.

### **Decisão**

**4. Em face de tudo o que se deixou exposto, em conferência, acordam negar provimento ao recurso, confirmando-se o Acórdão recorrido do Tribunal de Segunda Instância.**

**Custas pela recorrente com taxa de justiça que se fixa em 15 UCs.**

**Registe e notifique, (enviando-se cópia do Acórdão proferido nos Autos de Recurso n.º 100/2024).**

**Oportunamente, e nada vindo aos autos, remetam-se os  
mesmos ao T.J.B. com as baixas e averbamentos necessários.**

Macau, aos 24 de Março de 2026

Juízes: José Maria Dias Azedo (Relator)

Ho Wai Neng

Song Man Lei