

Processo n.º 1052/2025

(Autos de recurso em matéria cível)

Relator: Fong Man Chong

Data: 14 de Maio de 2026

ASSUNTOS:

- Montante de crédito ilíquido e momento de mora

SUMÁRIO:

I – Quando na PI o Autor formula pedidos principais e subsidiários, peticionando que a Ré lhe pague indemnizações de natureza mista – restituição do sinal em dobro ou em singelo com acréscimo de indemnizações de natureza divesa – montante este, num valor global, que não veio a ser acolhido pelo Tribunal, não pode concluir-se que o crédito estava líquido e como tal os juros moratórios não podem vencer-se a partir da citação nos termos do artigo 794º do CCM.

II – Como o Tribunal veio a fixar o valor de indemnização diferente do pedido pelo Autor, os juros de mora só pode calcular-se a partir da prolação da respectiva decisão.

O Relator,

Fong Man Chong

Processo nº 1052/2025

(Autos de recurso em matéria cível)

Data : 14 de Maio de 2026

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

Recorridos : - **(B) (1ª Autora)**
- **(C) (2º Autor)**

*

Acordam os Juízes do Tribunal de Segunda Instância da RAEM:

Nota preliminar:

Foi apresentado pelo Exmo. Juíz Relator o projecto do acórdão deste processo com o seguinte teor:

一、案情敘述

初級法院民事庭合議庭主席閣下於 2025 年 6 月 6 日在第 CV2-18-0106-CAO 號卷宗中作出判決：

1. 宣告解除原告(B)及(C)與第一被告(A)洋行有限公司於 2011 年 2 月 27 日所訂立關於 XX 居第 X 幢 X 樓 X 座“**”的樓宇買賣預約合約；
2. 判處第一被告向兩名原告支付港幣 9,465,000 元 (玖佰肆拾陸萬伍仟圓)，並附加自 2018 年 9 月 13 日起計以法定利率計算的遲延利息；
3. 駁回原告提出的其他請求。

被告(A)洋行有限公司，不服上述判決，向中級法院提起了平常上訴，並提出了載於卷宗第1605至1629頁的上訴理由（結論部分，在此視為全文轉載）。¹

¹ 其葡文內容如下：

I.

1^a Constitui objecto do presente Recurso a, aliás, douta sentença do "Tribunal Judicial de Base, que julgou parcialmente procedente a presente acção e condenou a Recorrente no pagamento de uma indemnização aos Recorridos, no montante de HKD9.465.000,00, acrescida de juros à taxa legal a partir de 13 de Setembro de 2018, dividida em duas parcelas:

- 1) HKD5.465.000,00, a título de restituição do valor recebido pela Recorrente por conta do contrato em apreço;
- 2) HKD4.000.000,00, a título de dano equitativo, termos do artigo 801º do Código Civil (CC), aplicável ex vi do artigo 436º/5 do mesmo Código.

II.

2^a Ressalvado diverso entendimento, a douta sentença é nula, por exisitir uma contradição entre os fundamentos e a decisão final, nos termos da alínea c) do nº 1 do artigo 5710 do CPC.

3^a De acordo com o Facto Provado nº 7 constante da douta sentença, página 7 da mesma, a ora Recorrente recebeu dos 2ºs. Réus, por conta do contrato em discussão, a quantia de HKD4.324.000,00.

4^a Na fundamentação de direito, a douta sentença recorrida entendeu arbitrar um dano equitativo no valor de HKD4.000.000,00 (pág. 28).

5^a Em harmonia com estes fundamentos, o quantum indemnizatório deveria cifrar-se em HKD8.324.000,00 (4.324.000 + 4.000.000).

6^a No entanto, na página 27 da douta sentença recorrida afirma-se, seguramente por mero lapso, que "os Recorridos direito à restituição de HKD5.465.000,00" no pressuposto de que foi essa a quantia que a Recorrente por do contrato em apreço e, na sequência deste lapso, a douta sentença recorrida condenou a Recorrente na indemnização de HKD9.645.000,00 (5.465.000 + 4.000.000).

7^a Existe, portanto, uma oposição entre o fundamento de facto acima referido e a decisão final, com origem neste lapso.

8^a Consequentemente requer-se seja declarada por esse Venerando TSI a nulidade da douta sentença recorrida quanto a esta parte, por violação da alínea c) do nº 1 do artigo 571º do CPC, com as legais consequências.

III.

9^a Ocorreu uma impossibilidade jurídica superveniente e definitiva do cumprimento do contrato em discussão nos presentes autos mas tal impossibilidade não é imputável à Recorrente, pelo que se afigura que a indemnização se pautará pelas regras do instituto do enriquecimento sem causa.

10^a A Recorrente junta às presentes Alegações um Parecer Jurídico da autoria do Insígne Professor Doutor António Menezes Cordeiro, ilustrativo do que acabou de se referir, conforme vem referido nas conclusões constantes de páginas 73 e 74.

11^a Note-se ainda que no antigo Código Civil de 1867 era utilizado um critério positivo para afastar a responsabilidade do devedor - ter sido impedido por facto do outro contraente, por força maior ou por caso fortuito (antigo artigo 705º) -, enquanto que no actual Código se recorreu a um critério negativo - tornar-se a obrigação impossível por causa não imputável ao devedor (artigo 779º do CC), adoptando-se um conceito mais amplo, abrangendo vários outros casos como, por exemplo, o da impossibilidade imputável a terceiro.

12^a Por outro lado, importa ter presente que o contrato em discussão nos autos e o contrato de concessão, embora autónomos, encontram-se inelutavelmente interligados.

13^a A douta decisão recorrida considerou que a Recorrente devia ter previsto todos os atrasos causados e dados por provados com origem nas condutas da Administração.

14^a No entanto, não era previsível que a DSSOPT permanecesse inerte e sem emitir qualquer decisão relativamente ao plano de consulta e ao projecto parcial de arquitectura, apresentados pela Recorrente em Abril e Maio de 2008.

- 15^a No entanto, foi o que sucedeu, tendo a Recorrente apresentado o projecto global de arquitectura em 22 de Outubro de 2009, face ao vácuo descrito, que permaneceu até 9 de Abril de 2010, quando a DSSOPT finalmente descartou estes requerimentos de Abril e Maio de 2008, no ponto n.º 42 do Ofício de 09/04/2010, constante dos autos. Foram 2 anos do prazo de aproveitamento de 8 anos, inesperadamente perdidos.
- 16^a Não era previsível que após a apresentação do projecto global de arquitectura em Outubro de 2009, a DSSOPT emitisse uma Planta de Alinhamento Oficial em Fevereiro de 2010, donde constava um novo condicionamento urbanístico atinente à observância de uma distância mínima entre cada torre que inviabilizaria o projecto apresentado e que não estava previsto na lei, nem tinha sido anteriormente exigido em Macau.
- 17^a Também não era previsível que ao aprovar o projecto global de arquitectura em 30/12/2010, a DSSOPT fizesse depender a emissão de qualquer licença, da apresentação e aprovação de um Relatório ambiental pela DSPA, como infelizmente o fez.
- 18^a Essa falta de previsibilidade é evidente e resulta da circunstância de, ao tempo, não existir norma legal ou regulamentar aprovada e em vigor que exigisse esse Relatório Ambiental ou que sugerisse, sequer, que conteúdo pudesse vir a ter de conter. Certamente que não poderá exigir-se da Recorrente que adivinhe o que nem a lei prevê.
- 19^a Mas mais! Era absolutamente imprevisível que, após a aprovação incondicional do projecto em 30/12/2010, tal licença ainda demorasse cerca de 3 anos a ser emitida, o que sucedeu apenas em 02/01/2014.
- 20^a Tudo por exclusiva causa das exigências sucessivas que a DSPA foi colocando nesse Relatório Ambiental.
- 21^a De tal modo que o próprio Tribunal de Segunda Instância, no Acórdão proferido em 19 de Outubro de 2017 afirmou:
“A recorrente argumenta que a Administração deu causa a toda uma série de vicissitudes no decurso do procedimento de aprovação do novo projecto subsequente à revisão contratual de 2006. Vicissitudes que teriam acabado por gerar graves e insuperáveis dificuldades em poder, segundo afirma, observar o prazo de aproveitamento fixado em 96 meses.
- 22^a *Ora bem. Numa certa perspectiva, acompanhamos a recorrente ao não compreender bem a razão pela qual a Administração, via DSSOPT, tentou a modificação unilateral do conteúdo do contrato, ao introduzir afastamentos não previstos inicialmente, e ao impor um estudo de impacte ambiental com que a concessionária nunca tinha sido confrontada por não fazer parte das suas obrigações negociais convencionadas. Também não nos repugna a estranheza que a recorrente revela sobre a razão pela qual a Administração, outra vez via DSSOPT, **demorou tanto tempo** entre cada intervenção 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).
- 22^a Mais recentemente esse Venerando TST, em vários processos idênticos ao dos presentes autos, confirma esta asserção. Na verdade, existe um trecho que é a imagem de marca desses instrutivos acórdãos e que se passa a transcrever:
“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 431.º do CCM (o Autor chegou também a alegar esta matéria conforme o teor do artigo 138.º a 139.º da PI), já que se tratam de factos imprevisíveis e que ocorreram posteriormente ao momento da celebração dos acordos em análise” (pág. 51 do Acórdão TSI de 30 de Abril

de 2025, processo n.º 49/2025).

- 23^a Para além de que, provado está que o conteúdo do relatório ambiental exigido e que paralisou o aproveitamento por quase 3 anos, entre 07/01/2011 e 15/10/2013, não foi identificado pelos respectivos Serviços de uma só vez, mas por diversas vezes, cada vez com diferentes novos pontos.
- 24^a Certamente que não poderá entender-se judicialmente que a Recorrente tivesse algum tipo de obrigação de prever esta actuação da DSPA, quando a DSPA nunca tinha exigido a apresentação de um Estudo Ambiental a nenhum promotor imobiliário anteriormente e quando nem a própria DSPA sabia exatamente o que pretendia do Estudo Ambiental.
- 25^a Não cabe a um operador económico, por mais diligente que seja (e basta-lhe ser normalmente diligente) adivinhar o que de pior possa suceder.
- 26^a Salvo melhor opinião, nem o mais prudente dos bons pais de família podia prever tais factos.
- 27^a 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*.
- 28^a A Recorrente juntou vários **Pareceres Jurídicos** em 1^a Instância a que faz referências nas suas Alegações de Recurso para o Venerando TSI, que aqui se dão por integralmente reproduzidas, onde em todos eles é pacífico este entendimento (vg. Parecer Jurídico da autoria do saudoso **Professor Freitas do Amaral**, págs. 68 e 69 e Parecer Jurídico do insigne **Professor Fernando Alves Correia**, págs 94 e 96).
- 29^a E também, não era possível representar os anormais factores de risco que acabaram por surgir da forma inesperada e inevitável que se relatou.
- 30^a 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.
- 31^a Aliás, em boa verdade, o risco para os Recorridos nasce sim com a cessão da posição contratual.
- 32^a Nesta situação, a questão da distribuição do risco em contratar diz respeito somente ao 2º Réu, enquanto cedente, e aos Recorridos, enquanto cessionários, mas não, salvo melhor opinião, à Recorrente, que nunca teve qualquer conhecimento do teor do que foi previamente contratado entre eles, limitando-se a consentir na cessão.
- 33^a Acresce que quando alguém celebra um contrato tendo por objecto um bem futuro sabe perfeitamente que o bem que adquire não existe no momento em que celebra o contrato.
- 34^a Por outro lado, as datas dos termos dos prazos de aproveitamento e das concessões são públicos, constando do Registo Predial.
- 35^a Um dos princípios fundamentais do Registo Predial é o Princípio da Publicidade consagrado no artigo 1º do Código do Registo Predial de Macau e dele decorre que a ninguém é lícito invocar o desconhecimento da situação jurídica de qualquer imóvel, quando constante de registo público, que é de livre acesso (Mónica Jardim, Efeitos Substantivos do Registo Predial-Terceiros para efeitos de Registo, Almedina, Junho, 2013, págs. 62 e 63; Vicente Monteiro, Código do Registo Predial de Macau, Anotado e Comentado, CFJJ, 2016, pág. 145).
- 36^a Assim, tudo somado, afigura-se que a Recorrente não violou nenhum dever de cuidado a que estivesse adstrita e actuação da Administração foi tanto imprevisível como inevitável.
- IV
- 37^a 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.
- 38^a Na verdade, consta dos presentes autos! um Parecer Jurídico da autoria do Professor Doutor António Menezes Cordeiro, onde após douta e pormenorizada análise se conclui neste sentido (vd. página 73 do referido Parecer).
- 39^a 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, a, 9, 10 e 26).
- 40^a E na cláusula 9ª 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”.

- 41^a 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.
- 42^a 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”.
- 43^a A lógica interpretação deste facto é que as partes quiseram afastar a qualificação dos pagamentos como sinal.
- 44^a 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.
- 45^a Relativamente ao elemento histórico subjacente ao contrato em causa, há a destacar que foi celebrado antes da publicação da Lei n° 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.
- 46^a Como afirma João Vicente Monteiro na sua mais recente obra, Código q5digo 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”.
- 47^a Daí que o contrato ora em discussão inclui em anexo, como sua parte integrante, a planta da respectiva fracção, reservada previamente pelos Recorridos, ou seja, do bem futuro adquirido;
- 48^a 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.
- 49^a 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.
- 50^a 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.
- 51^a Relativamente à indemnização a arbitrar, uma vez que a impossibilidade superveniente não é imputável à Recorrente, tem aplicação o disposto no artigo 779º/1 do CC: “A obrigação extingue-se quando a prestação se torna impossível por causa não imputável ao devedor.”
- 52^a As consequências são as do artigo 784º/1 do CC: o interessado na aquisição fica desobrigado da contraprestação e pode exigir a restituição do valor que entregou ao alienante, em singelo, nos termos prescritos para o enriquecimento sem causa, conforme o estipulado nos artigos 467º e 473º/1 do CC.
- 53^a No caso vertente, ficou provado que a Recorrente recebeu por conta do contrato em apreço a quantia total de HKD4.323.000,00 sendo, portanto, esse o valor que a Recorrente deve restituir aos Recorridos, acrescido dos respectivos juros de mora.

Subsidiariamente,

54^a Ficou provado que:

- os Recorridos candidataram-se a uma fracção autónoma ao abrigo da Lei n° 8/19, de 12 de Abril, por via do Despacho do Chefe do Executivo 89/19, de 30 de Maio, o que foi deferido;
- Tal fracção é de tipologia, área e preço equivalentes ao da fracção objecto do contrato em apreço;
- Os Recorridos apenas poderão receber do Governo tal fracção nas condições descritas porque são compradores de uma fracção autónoma à Recorrente, a construir no mesmo terreno.

被上訴人(B)及(C)就被告(A)洋行有限公司的上訴理由作出了載於卷宗第 1710 至 1718 頁的答覆。²

-
- 55^a Acrescendo que, durante o último ano dos prazos de aproveitamento e de concessão, a Recorrente custeou e executou as obras das fundações do empreendimento, tendo gasto cerca de mil milhões de dólares de Hong Kong.
- 56^a E que a Recorrente celebrou milhares de contratos idênticos ao dos autos, mais concretamente, cerca de 3.020 contratos, pelo que esta impossibilidade de cumprimento é global e deve seguramente receber, por questões de equidade, tratamento diferenciado.
- 57^a Estamos, pois, de acordo com o entendimento da douta sentença recorrida, no sentido de 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.
- 58^a No entanto, afigura-se que 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, HKD4.324.000,00, acrescido de uma compensação de HKD2.162.000,00, correspondente a cerca de 50% desse mesmo valor, tudo no total de HKD6.486.000,00.
- 59^a 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.
- 60^a Ressalvado diverso entendimento, a douta decisão recorrida incorre na violação da al. c) do nº 1 do artigo 571º do CPC e dos artigos 228º, 229º, 230º, 435º, 436º, 467º, 473º/1, 556º, 560º/5, 779º/1, 784º/1, 795º e 801º do Código Civil.
- Nestes termos e nos mais de direito aplicável, sempre com o mui douto suprimento de V. Exas., deve o presente Recurso ser julgado procedente, com as legais consequências, assim se fazendo, serenamente, Justiça.

² 其葡文內容如下：

A Recorrente entende que existe um lapso na douta sentença recorrida e, por isso, alega a nulidade da sentença por contradição entre os fundamentos e a decisão, e de seguida alega a existência de erros de julgamento quanto a três pontos, a saber:

- A) Imputabilidade da impossibilidade superveniente do cumprimento a terceiros;
- B) Qualificação do contrato em discussão e dos pagamentos efectuados no seu âmbito;
- C) Indemnização.

Começando pela alegação de nulidade da sentença, os Recorridos entendem que a Recorrente não tem razão. E não tem razão porque se “esquece” que o douto Tribunal a quo analisou esta questão e concluiu que o valor a ter em conta era o valor que estava especificado no contrato, HK\$5,405.000,00, pois o desconto que a Recorrente (1ª Ré) fez aos 2.ºs Réus, cedentes da posição contratual aos Recorridos, foi um acordo meramente inter partes; que não é oponível aos ora Recorridos. Para o efeito, o Tribunal a quo fez também referência ao acórdão nº 22/2024, proferido em 9 de Maio de 2024 pelo Tribunal de Segunda Instância, que já tinha analisado a questão e decidido no mesmo sentido - da mesma forma como já tinha sido alegado pelos Recorridos na Sua réplica e nas suas alegações jurídicas finais.

Ao contrário do que a Recorrente alega, não existe qualquer contradição entre os fundamentos e a decisão da douta sentença recorrida. Compreende-se que a Recorrente preferisse que assim não fosse.

Veja-se que o art. 421º do Código Civil (CC) dispõe que «a outra parte no contrato tem o direito de opor ao cessionário os meios de defesa provenientes desse contrato, mas não os que provenham de outras relações com o cedente, a não ser que os tenha reservado ao consentir na cessão» (- sublinhado nosso).

Ora, o facto de a Recorrente ter, ou não, concedido um desconto efectivo aos cedentes,

promitentes-compradoras iniciais, bem como o valor desse eventual desconto, é estranho aos AA., ora Recorridos. Aliás, na sua réplica os AA. Recorridos não deixaram de assinalar que o documento nº 33 junto pela Recorrente (A) na sua contestação, não está, assinado pelos Recorridos, e os Recorridos desconhecem - e não têm obrigação de conhecer - se o mesmo foi, ou não efectivamente assinado pelos cedentes.

A verdade é que a Recorrente assinou e consentiu na cessão da posição contratual, e não reservou nada nessa altura. Aliás, recebeu 1% sobre o valor da compra e venda prometida constante do contrato-promessa, HK\$5.405.000,00, nunca tendo informado os Recorridos de que teria feito um desconto aos promitentes-compradores originários. A existência, ou não, do desconto, é um facto que respeita apenas à Recorrente e aos cedentes, 2.ºs Réus, promitentes-compradores iniciais, estranho aos Recorridos, e consequentemente não é oponível aos Recorridos. Pelo quer em termos legais, a valor a ter em consideração colha tendo sido o valor pago pelos ora Recorridos é necessariamente o montante de \$\$5.405.000,00.

Não deve, pois, a alegação da Recorrente ser atendida.

Vejamos agora cada um dos três pontos em que a Recorrente alega existir erro de julgamento.

A) Imputabilidade da impossibilidade superveniente do cumprimento a terceiros

É um facto público e notório que a prestação da Recorrente se tornou impossível de cumprir, dada a caducidade da concessão do terreno pelo decurso do prazo, declarada por despacho do Chefe do Executivo de 26 de Janeiro de 2016.

Os Recorridos cumpriram a sua prestação no contrato-promessa celebrado com a Recorrente. Esta não cumpriu. Nos termos gerais, incumbe ao devedor (neste caso, a Recorrente) provar que a falta de cumprimento não se deveu a culpa sua. Prova essa que a Recorrente não logrou fazer.

Por um lado, a Recorrente interpôs uma acção de indemnização contra a Região Administrativa Especial de Macau (RAEM) e chamou-a ao presente processar alegando que essa intervenção se justificava porque era a RAEM quem tinha culpa na impossibilidade de cumprimento do contrato-promessa e a Recorrente teria, consequentemente, um eventual direito de regresso contra aquela. Mas desistiu dessa acção contra a RAEM, num claro reconhecimento de que afinal, esta não teria culpa na impossibilidade de cumprimento dos prazos para a construção do empreendimento e, consequentemente, no incumprimento do contrato-promessa com os Recorridos. Ou seja, deixaram de restar dúvidas de que a impossibilidade de cumprimento do contrato-promessa não se deveu a culpa da RAEM - a Recorrente, pela sua actuação, assim o reconheceu. O que quer dizer que se deveu a culpa da Recorrente.

Por outro lado, basta atentar nos Factos Assentes constantes do Despacho Saneador de 01/11/2019 e nas respostas aos Quesitos do Acórdão de 06/12/2024, para se ter necessariamente de concluir que a Recorrente não ilidiu a presunção de culpa, como lhe competia fazer. Pelo menos, não conseguiu, provar que não teve também culpa na falta (impossibilidade) de cumprimento. E isso mesmo se reconheceu na sentença objecto do presente recurso.

Ora, havendo impossibilidade superveniente de cumprimento, por causa imputável ao devedor (neste caso a Recorrente), extinguiu-se a sua obrigação de prestar, mas nasceu na sua esfera jurídica a obrigação de indemnizar o credor (neste caso, os Recorridos). Nasceu também na esfera dos credores, Recorridos, o direito a resolver o contrato, pois este já não pode definitivamente ser cumprido pela Recorrente devedora (cfr. art. 790.º, nº 2, do CC), com o direito inegável dos Recorridos à restituição retroactiva do que haviam prestado (cfr. arts. 426.º a 428º e 282º do CC).

Quanto ao montante da indemnização, mais se desenvolverá adiante.

B) Qualificação do contrato em discussão e os pagamentos efectuados no seu âmbito

Para suportar o que alega, a Recorrente procede à análise de algumas cláusulas do contrato (-promessa) que celebrou - só as que lhe interessa - e junta até um parecer de um ilustre jurista português. Mas a Recorrente não tem razão, como se verá.

Após a análise exaustiva das provas documentais existentes no processo, em especial dos próprios documentos assinados pelas partes, e depois de ter ouvido as várias testemunhas, o douto Tribunal a quo não teve dúvidas de que o contrato assinado foi um contrato-promessa de compra e venda de uma fracção a ser construída pela Recorrente.

E o Tribunal a quo também não teve dúvidas de que os montantes pagos pelos Recorridos à Recorrente devem revestir a qualificação jurídica de “sinal”.

Veja-se, aliás, que estas mesmas questões já foram objecto de análise noutros juízos onde correram e correm diversos processos contra a ora Recorrente, e em nenhuma situação os tribunais concluíram em sentido diverso. Ou seja, nenhum teve dúvidas de que, por um lado, os contratos assinados foram contratos-promessa de compra e venda e, por outro lado, que os pagamentos realizados ao seu abrigo se devem qualificar juridicamente como “sinal”.

O contrato celebrado pela Recorrente com a contraente originária foi um contrato-promessa de compra e venda da fracção autónoma designada pela letra “***”, correspondente ao X.º andar X, do edifício em construção denominado “XX”, sito na Areia Preta, s/n, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número Posteriormente, por contrato de cessão autorizado pela Recorrente, os Recorridos adquiriram a posição contratual dos originários promitentes-compradores.

A qualificação do contrato celebrado entre a Recorrente e os Recorridos foi objecto de análise detalhada pelo Tribunal a quo - tendo em especial atenção que a qualificação de um contrato é questão de direito, e não de facto -, o qual também não teve dúvidas em concluir que se tratava de um contrato-promessa. Os Recorridos concordam em absoluto com a análise a que o Tribunal a quo procedeu, para a qual se remete.

Uma coisa é a realidade dos factos, para mais apurados em juízo, outra aquilo que a Recorrente desejaria que fosse, por lhe poder ser agora menos prejudicial.

A mero título de exemplo, veja-se que se, este contrato celebrado entre a Recorrente e os Recorridos fosse uma compra e venda de um bem futuro, em caso de incumprimento do pagamento a Recorrente ficaria com um direito de crédito sobre os Recorridos (o direito ao pagamento do preço), e não com o direito de fazer seus os montantes recebidos e ainda manter os “bens futuros” na sua esfera jurídica (mostrando claramente que, na verdade, não houve qualquer compra e venda de um direito real, ainda que futuro).

Estando já assente que a prestação da Recorrente se tornou impossível por causa que lhe é imputável (incumprimento culposo), e não devendo restar dúvidas de que o contrato celebrado entre a Recorrente e os Recorridos foi um contrato-promessa, e não tendo as partes afastado expressamente a existência de sinal, tem aplicação a presunção constante do art. 435º do Código Civil, segundo a qual: *“No contrato-promessa de compra e venda presume-se 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”* (- negrito nosso).

O Tribunal a quo também analisou esta questão afundo, tendo concluído que os montantes entregues pelos Recorridos à Recorrente o foram a título de sinal - conclusão esta com que se concorda, em absoluto.

Em consequência, estando assente à culpa da Recorrente e tendo sido constituído sinal, em princípio deve a Recorrente ser condenada a entregar aos Recorridos, em dobro, os valores recebidos.

A acrescer, veja-se, a título de direito comparado, o decidido pelo Supremo Tribunal de Justiça de Portugal, no acórdão de 13 de Abril de 2021, proferido no processo nº 9452/15.3T8VNG-C.P1.S1, cujo sumário reza o seguinte:

“I. Estipula o artigo 441º do CCivil⁽¹⁾ que *«No contrato promessa de compra e venda presume-se 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.»*

(1) Correspondente *ipsis verbis* ao artigo 435º do Código Civil de Macau.

II. A formulação legal não parece deixar margem para quaisquer dúvidas, quando abarca na sua previsão que também tem carácter de sinal a entrega pelo promitente comprador ao promitente vendedor, da quantia correspondente à totalidade do preço acordado.

III. Sendo esta asserção retirada pela utilização de uma presunção *«jús tantum»* sempre impenderia sobre as partes contra quem a mesma foi esgrimida, fazerem carrear para os autos todos e quaisquer elementos conducentes ao seu afastamento.”

Da mesma forma, veja-se o sumário do acórdão de 16 de Março de 2004 do Supremo Tribunal de

Justiça de Portugal, proferido no processo nº 04B2978:

“I – O art. 441º do C. Civil integra uma presunção juris tantum.

II – Se fosse de entender que qualquer quantia entregue na vigência do contrato promessa, sem que se consignasse que valia como sinal, não poderia ter esta natureza, tornar-se-ia a dita presunção irrelevante.

III – O referido art 441.º expressamente estende a presunção de que valem como sinal as quantias entregues, aos casos em que as partes referem constituírem uma antecipação do pagamento, pelo que esta referência não pode constituir uma forma de ilidir a presunção em causa.”

Ou seja, mesmo que as partes se refiram aos montantes entregues como sendo a título de antecipação ou princípio de pagamento, a presunção constante do artigo 435º, de que esses montantes se qualificam como “sinal”, mantém-se.

Seria necessário que a Recorrente tivesse feito a prova irrefutável de que as partes teriam pretendido que os montantes entregues não o fossem a título de sinal – prova essa que a Recorrente não logrou fazer.

C) Indemnização

A Recorrente contesta também o montante da indemnização que foi calculada com base em critérios de equidade. Mas não tem razão nesta sua pretensão.

Os Recorrentes, embora não concordem com a aplicação de critérios de equidade ao montante indemnizatório, resolveram não obstante aceitar a sentença neste particular aspecto. Ou seja, não concordaram, mas aceitaram e entenderam por bem não recorrer quanto a este ponto. Mas muito menos aceitam, e é óbvio que não concordam, que o montante venha a ser ainda mais reduzido, como pretende a Recorrente.

Veja-se, aliás, que a jurisprudência mais recente, uniforme, do Tribunal de Segunda Instância, é a de que nas situações análogas ao caso sub judice não deve haver lugar à aplicação da equidade no cômputo da indemnização.

Em verdade, os vários recentes acórdãos são unânimes no sentido de que cabe à ré (ou seja, à Recorrente), se quiser a aplicação da redução equitativa da indemnização, alegar e provar os factos de onde se possa concluir que o valor do sinal é manifestamente excessivo.

Neste sentido, vejam-se os seguintes acórdãos do Tribunal de Segunda Instância, que se citam pelo interesse que revelam para a boa decisão da presente causa:

(i) Acórdão de 16 de Janeiro de 2025, proferido no processo nº 292/2024:

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

IX – No presente caso, cabe à ré alegar e provar os factos de onde se possa concluir que o valor do sinal é manifestamente excessivo para ressarcir o dano efectivo do autor e para sancionar a culpa pelo incumprimento. No que tange ao dano efectivo, a Ré limitou-se a dizer que, devido à impossibilidade superveniente da prestação, o Autor vai adquirir uma fracção autónoma equivalente à que contrataram com a ré e que terá um valor de mercado superior ao preço acordado.

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

valor do sinal. »

(iii) Acórdão de 23 de Janeiro de 2025, proferido no processo n.º 205/2024:

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

IX - No presente caso, cabe à ré alegar e provar os factos de onde se possa concluir que o valor do sinal é manifestamente excessivo para ressarcir o dano efectivo do autor e para sancionar a culpa pelo incumprimento. No que tange ao dano efectivo, a Ré limitou-se a dizer que, devido à impossibilidade superveniente da prestação, os Autores vão adquirir fracções autónomas equivalentes às que contrataram com a Ré e que terá um valor de mercado superior ao preço acordado.

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

(iii) Acórdão de 27 de Fevereiro de 2025y proferido no processo nº 720/2024;

«A equidade seroe 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 os autores sofreram. 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 dos autores e para sancionar a culpa pelo incumprimento. No que tange ao dano efectivo os factos provados revelam apenas a candidatura deferida dos autores à aquisição de uma fracção autónoma em condições idênticas às que acordaram com a ré no âmbito de um programa governamental que beneficia os autores 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.

Os autores estão privados há vários anos (cerca de 12) da quantia que pagaram e da fracção autónoma que pretendiam adquirir (cerca de 10), não se sabendo quando irão adquirir outra fracção autónoma no âmbito da referido programa governamental, pelo que não está minimamente demonstrado que o dano efectivo dos autores é consideravelmente inferior ao valor do sinal, razão por que não pode haver redução do valor da indemnização por recurso à equidade.

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

(iv) Acórdão de 27 de Fevereiro de 2025, proferido no processo n.º 739/2024:

«“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. 801.º, n.º 1 do CC). Este normativo rege directamente a cláusula penal, a pena convencionalada pelas partes para sancionar o

二、事實

原審法院認為已證以及未證的事實：

1. A ré foi concessionária de um terreno onde pretendia construir um imóvel

incumprimento, É aplicável ao sinal com as necessárias adaptações, sendo que o sinal, mesmo sendo confirmatório, também funciona, ainda que supletivamente, como pena aplicável ao incumprimento.

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.

Vejam os entões.

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 os autores sofreram. 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 dos autores e para sancionar a culpa pelo incumprimento. No que tange ao dano efectivo os factos provados revelam apenas a candidatura deferida dos autores à aquisição de uma fracção autónoma em condições idênticas às que acordaram com a ré no âmbito de um programa governamental que beneficia os autores 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.

Os autores estão privados há vários anos (cerca de 12) da quantia que pagaram e da fracção autónoma que pretendiam adquirir (cerca de 10), não se sabendo quando irão adquirir outra fracção autónoma na âmbito do referido programa governamental, pelo que não está minimamente demonstrado que o dano efectivo dos autores é consideravelmente inferior ao valor do sinal, razão por que não pode haver redução do valor da indemnização por recurso à equidade.

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

Conclui-se, pois, que procede a pretensão dos autores de serem indemnizados em montante igual ao sinal prestado e improcede a pretensão da ré de ver reduzida a indemnização segundo juízos de equidade. »

Ora a Recorrente não fez qualquer prova de factos de onde se pudesse concluir que o valor do sinal é manifestamente excessivo

Pelo que, deveria estar legalmente vedado o recurso à equidade, devendo outrossim ter sido aplicada a regra que estipula que, tendo sido prestado sinal, em caso de incumprimento culposo deve este ser restituído em dobro – art. 436.º, n.º2, do CC.

Acresce que, como se viu acima, o valor a ter em consideração como tendo sido o valor pago pelos ora Recorridos no contrato-promessa em causa é necessariamente o montante de HK\$5.405.000,00.

Deve, pois, ser indeferido o recurso interposto pela Recorrente, por não provado.

Nestes termos, e nos melhores de Direito -que Vossas Excelências mui doutamente suprirão, se requer que seja indeferido o recurso apresentado pela Recorrente SOCIEDADE DE IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO (A) LIMITADA, com as devidas consequências legais, assim se fazendo a costumada Justiça!

- constituído por várias fracções autónomas. (alínea A) dos factos assentes)
2. Por acordo escrito em 31 de Março de 2011 que se mostra junto a fls. 38 a 41 dos autos e cujo teor aqui se dá por reproduzido, a primeira ré prometeu vender aos segundos réus uma das fracções autónomas do imóvel que pretendia construir. (alínea B) dos factos assentes)
 3. Em 05 de Fevereiro de 2013 os autores, com o consentimento da primeira ré, celebraram com os segundos réus um acordo cujo teor consta de fls. 59 a 63 dos autos e aqui se dá por reproduzido, no qual os segundos réus declararam ceder aos autores a posição contratual que detinham no acordo referido em B) tendo recebido dos autores, em contrapartida, a quantia de HKD 6 380 000,00. (alínea C) dos factos assentes)
 4. Presentemente a ré já não é concessionária do referido terreno. (alínea D) dos factos assentes)
 5. A concessão terminou porque foi declarada a sua caducidade com fundamento no facto de a ré não ter procedido ao aproveitamento do terreno concessionado no respectivo prazo de aproveitamento de 25 anos que terminou em 25/12/2015. (alínea E) dos factos assentes)
 6. Por carta que a ré recebeu no dia 07/09/2018 foi a ré interpelada para pagar aos autores, no prazo de cinco dias, o dobro do que havia recebido dos primeiros réus. (alínea F) dos factos assentes)
 7. A quantia acordada no acordo referido em B) é HKD5.405.000,00 e que quantia efectivamente paga pelos segundos réus à primeira ré foi de HKD4.324.000,00. (respostas aos quesitos 1º e 2º da base instrutória)
 8. Os Autores candidataram-se à aquisição de uma fracção autónoma ao abrigo da Lei nº 8/2019, de 12 de Abril, por via do Despacho do Chefe do Executivo 89/2019, de 30 de Maio. (resposta ao quesito 8º da base instrutória)
 9. Tal requerimento foi deferido. (resposta ao quesito 9º da base instrutória)
 10. Tal fracção é de tipologia, área e preço equivalentes à fracção que constitui o objecto do contrato em causa nos presentes autos e irá a ser construída no terreno que foi concessionando à Ré que vem mencionado na al. B) dos factos assentes. (resposta ao quesito 10º da base instrutória)
 11. Os Autores apenas poderão receber do Governo tal fracção nas condições descritas porque celebraram o contrato aqui em discussão. (resposta ao quesito 11º

da base instrutória)

三、理由陳述：

本程序需要審理被告(A)洋行有限公司的上訴。在其上訴理由中，上訴人提出了以下的法律問題：

- a) 合同履行不能之可歸責性；
- b) 合同之定性及被上訴人所支付的金額之定性；及
- c) 損害賠償。

我們逐一看看。

就如本程序的上訴所涉及的相同訴訟標的的上訴案件中所涉及的此三個相同問題，無論是中級法院還是終審法院³，都一致認為被告上訴人的上訴理由不能成立的見解，在此引錄如下，並

³ 中級法院作出有關的判決：

1. 案件 292/2024 於 2025 年 1 月 16 日作出判決。
2. 案件 205/2024 於 2025 年 1 月 23 日作出判決。
3. 案件 813/2024 於 2025 年 3 月 13 日作出判決。
4. 案件 928/2024 於 2025 年 4 月 2 日作出判決。
5. 案件 66/2025 於 2025 年 4 月 9 日作出判決。
6. 案件 49/2025 於 2025 年 4 月 30 日作出判決。
7. 案件 105/2025 於 2025 年 4 月 30 日作出判決。
8. 案件 123/2025 於 2025 年 5 月 8 日作出判決。
9. 案件 924/2024 於 2025 年 5 月 22 日作出判決。
10. 案件 929/2024 於 2025 年 5 月 22 日作出判決。
11. 案件 3/2025 於 2025 年 5 月 22 日作出判決。
12. 案件 896/2024 於 2025 年 7 月 17 日作出判決。
13. 案件 99/2025 於 2025 年 7 月 17 日作出判決。
14. 案件 161/2025 於 2025 年 7 月 17 日作出判決。
15. 案件 531/2025 於 2025 年 10 月 9 日作出判決。
16. 案件 437/2025 於 2025 年 11 月 20 日作出判決。
17. 案件 821/2025 於 2025 年 12 月 18 日作出判決。
18. 案件 849/2025 於 2025 年 12 月 18 日作出判決。
19. 案件 840/2025 於 2026 年 1 月 16 日作出判決。

終審法院作出有關的判決：

作為審理此問題的理由：

“.....

1. 就合同之不能履行屬不可歸責及原告們應自行承擔風險方面：

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

為推翻上述過錯的推定，被告提出在“P 地段”開發和利用期間，行政當局的不可預視及不可避免行為，尤其是當時的土地工務運輸局及環保局的決定，嚴重阻礙被告發展“P 地段”，最終引致土地批給失效，導致其無法完成“XX 居”的建造工程。因此，相關合同的不能履行不應對其歸責。

此外，亦主張原告們是知悉涉案合同是一“將來物之買賣合同”而選擇與被告簽署合同，故原告們應自行承擔有關風險。

現就有關問題作出審理。

PESSOA JORGE 認為不可歸責的不能履行可基於“意外事件” (caso fortuito) 或“不可抗力” (força maior) 的情況而出現。兩者強調事件的“不可預見性” (imprevisibilidade) 和“不可避免性” (inevitabilidade)，必須同時具備“不可預見性”和“不可避免性”才能排除債務人的責任。“不可預見”意味著按照事物的常態發展，行為人是不可預測事件的發生；“不可避免”則是指行為人即使能夠預視事件即將發生，但也無法阻止其發生或排除事件所產生的後果 (《ENSAIO SOBRE OS PRESSUPOSTOS DA RESPONSABILIDADE CIVIL》，1999，第 118 至 121 頁)。

根據已證事實，被告於 2011 年 3 月 23 日與原預約買受人何子遜訂立涉案獨立單位的“樓宇買賣預約合同”。隨後，原預約買受人於 2014 年 12 月 17 日在被告的同意下，將上述單位之預約買受人合同地位轉讓予原告們。

被告當時已經知道土地工務運輸局多次在審批其提交的申請時出現超逾 60 日才作出決定的情況；被告知道土地工務運輸局在 2010 年 4 月 9 日的公函內向被告提出塔樓之間間距不得少於最高塔樓高度的六分之一的全新建議；被告知道被行政當局耽誤了不少時間；被告知道土地工務運輸局在 2011 年 1 月 7 日雖批准了被告的建築計劃，但工程准照將取決於環評報告的提交

-
1. 案件 67/2025 於 2025 年 9 月 26 日作出判決。
 2. 案件 81/2025 於 2025 年 9 月 26 日作出判決。
 3. 案件 82/2025 於 2025 年 9 月 26 日作出判決。
 4. 案件 94/2025 於 2025 年 9 月 26 日作出判決。
 5. 案件 120/2025 於 2025 年 11 月 14 日作出判決。
 6. 案件 122/2025 於 2025 年 12 月 12 日作出判決。

和核准；被告知道其提交的環評報告仍未獲核准；更為重要的是，被告非常清楚“P地段”的批給期於2015年12月25日到期。

從上可見，行政當局的審批工作緩慢及費時並非在簽署預約合同後才發生，相反，是之前已存在，故是可預見的。

特別需要指出的是，本案的“樓宇預約買賣合同”於2011年3月23日簽署，故行政當局在該日之前的任何審批延誤或其他行為，均不能成為被告不能履行相關“樓宇預約買賣合同”的免責理由。

雖然被告在2011年3月23日簽訂涉案的“樓宇預約買賣合同”時，距土地批給期限尚餘約4年多的時間，然而隨著時間的推移和事態的發展，特別是到了2014年12月，應該清楚知道餘下的土地批給期限是明顯不足以完成建造“XX居”項目的，但被告並沒有將有關事宜告知原告們，相反，更是同意了有關合同地位之讓與。

被告稱根據過往經驗，相信行政當局會延長批給期限，但這僅是其主觀和個人的期盼。

事實上，土地批給的法律制度已於2013年8月12日作出修改(第10/2013號法律)，並自2014年3月1日起生效。對於過往容許行政當局可免公開招標批給土地的做法，新法已作出了限制，僅在新法第55條所規定的情況下，可免招標批給土地，而被告的情況並不符合第55條所規定的任一情況。

被告作為大型地產發展商，理應知悉新法的規定。簡言之，被告是完全可以預見“XX居”項目是無法在土地批給期限內建造完成，且有關土地批給將依法被宣告失效，相關土地亦會被特區政府收回，但被告由始至終都沒有向原告們披露相關情況，且同意他們透過讓與取得預約買受人的合同地位。

被告的做法有將風險轉嫁給原告們之嫌，將他們利益與自身利益網綁在一起，以便可以令特區政府相關部門在土地的利用期限及批給期限上作出讓步。

顯然，被告的做法並沒有遵守《民法典》第219條所規定的資訊披露義務，因而在履行“樓宇預約買賣合同”上具有過錯，應承擔賠償責任。

在本案中，不但沒有任何可推翻上述法定推定過錯的事實獲證實，相反，證實了被告在“預約買賣合同”的不能履行中存有過錯。

被告亦主張原告們是知悉涉案合同是一“將來物之買賣合同”而選擇與被告簽署合同，故原告們應自行承擔有關風險。

被告的上述上訴理由是明顯不成立的。

首先，原告們並非發展商，不可能要求其具行業專業知識，知道樓宇要多久才能建成。

更重要的是，被告作為發展商比原告們更具條件和有能力知道樓宇的建造情況及能否在土地的法定批給期限內完成建造。

如上所述，被告沒有作出任何風險提醒，明顯違反了善意原則和相關的告知義務(《民法典》

第 219 條)。

*

2. 就錯誤將合同定性為“預約買賣合同”及預付款為“定金”方面：

就本案合同的定性方面，被告認為涉案合同應為“預留合同”或“將來物之買賣合同”，而非“預約買賣合同”。

作為補充，被告主張，即使涉案合同為一“預約買賣合同”，原告們所支付的樓款，對應《民法典》第 434 條所指的提前履行，而非“定金”。

這部分的上訴理由是明顯不成立的。

《民法典》第 404 條第 1 款規定如下：

第四百零四條

(適用制度)

一、 某人基於一協議而有義務訂立特定合同者，該協議適用有關本約合同之法律規定；但當中涉及本約合同方式之規定或因本身存在之理由而不應延伸適用於預約合同之規定除外。

二、 ...。

從上述轉錄的法規可見，預約合同是以承諾將來訂立特定合同為標的的協議，其效力是一般的債權效力，除非合同的當事人透過明示之意思表示給予物權效力(《民法典》第 407 條第 1 款)。

在本案中，被告與原預約買受人所簽署的協議使用的名稱為“樓宇買賣預約合同”，以及在隨後的轉讓合同中，被告承諾將位於澳門黑沙環區無門牌 P 地段(LOTE P)，登記於澳門物業登記局標示編號第...號發展地段，發展興建之“XX 居”第 X 幢 X 樓 X 座住宅單位出售予原告們。

此外，涉案合同第 15 條亦明確規定了須訂定“正式買賣公證書”的義務(使用了“必須”一詞)。

經分析相關合同的內容，不難發現其核心是被告承諾出售“XX 居”第 X 幢 X 樓 X 座住宅單位，而原告們承諾購買相關單位。為此，雙方約定將來訂定“正式買賣公證書”。

由此可見，該合同的標的完全符合《民法典》第 404 條第 1 款對預約合同的法律定性。

再者，結合澳門的社會實況，不論是已建成或待建樓宇的買賣基本上均是先簽定“預約買賣合同”，然後再簽署“正式買賣公證書”。採用被告所指的“預留合同”或“將來物之買賣合同”的情況非常罕見。

最後需指出的是，本案所涉及合同並非獨一的個案合同，本院在審理其他“XX 居”的案件中⁴，知悉被告和不少人簽定了內容基本上相同的合同，而當中有些如本案的原告們，還和銀

⁴ 例如終審法院第 100/2024 號上訴案件。

行根據第 15/2001 號法律的規定簽署了“買賣及抵押預約合同”，即俗稱的“三方合同”，而被告亦作為預約出售人簽署了相關的合同。

試問若不是“不動產預約買賣合同”，如何能根據第 15/2001 號法律的規定，和銀行簽訂“買賣及抵押預約合同”？

從上可見，相關合同中的意思表示是十分清晰明確的，不存在任何的疑問。

值得注意的是，根據本院在審理同類案件中依職權獲悉的事實，這些合同的內容都是由被告預先準備好的樣板式合同，用於所有“XX 居”單位的預售中。

被告完全否定條款內容基本上相同的合同為“預約買賣合同”的做法有惡意訴訟之嫌(《民事訴訟法典》第 385 條第 1 及 2 款 a 項之規定)。

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

在已證事實中沒有任何事實可推翻上述法律推定，被告的立場僅是其一面之詞。

基於此，被上訴的裁判不存在任何的錯誤法律定性。

*

3. 就賠償金額及遲延利息計算方面：

被告認為由於涉案的合同確定不履行是不可對其歸責，故應按照《民法典》第 784 條第 1 款所規定的制度，以不當得利的名義向原告們返還曾支付的款項。

而作為補充，…… 相關利息僅在判決日起開始計算。

我們在前述的決定中已確定了被告在相關的不能履行中存有過錯，故不可能適用不當得利的制度僅退還所收取定金的原額。

就減少賠償金方面，從比較法中，葡萄牙最高法院於 2012 年 4 月 24 日在第 605/06.6TBVRL.P1.S1 號案件的裁判中(in www.dgsi.pt) 作出了以下司法見解：

“1. 違約金條款具有以預先約定清算損害的功能，是一項預先規定及確定債務人將支付的損害賠償的工具，原則上不可變，債務人將為倘有的不履行或不當履行所造成的損害而彌補債權人。

2. 債權人無需通過相應的司法訴訟對所受損害的程度進行舉證，損害賠償的金額就是當事人預先約定的金額，從而預防並避免計算損害賠償時的困難以及法官的參與，使債權人不必陳述及證明具體損害。

3. 當雙方沒有約定賠償超出的損害部分時，債務人沒有義務就不履行給債權人實際造成的損害作出賠償，僅有義務作出通過違約金條款預先商定的損害賠償。

4. 違約金條款的目的是取代將由法官裁定的損害賠償。當債務人不履行債務和有過錯，則可要求履行違約金條款。換言之，只有當債務人過錯不履行合同時方得為之。

5. 狹義上或本義上的違約金條款旨在促使債務人履行，同時促使債權人利益得到滿足，即使證明債務人不履行或遲延不導致任何損害亦然，它類似於強迫性處罰而有別於清算損害的處罰，雖然與強迫性處罰不同，是取代損害賠償，但並非附加在損害賠償或特定執行之上，這使得強迫性處罰類似於預先確定損害賠償的違約金條款

6. 但是，違約金條款不能被視為單純的有利於債權人的簡化證明約定，或被視為單純的舉證責任倒置規則，因為當事人之間預先確定的金額使債務人無法主張將金額減低至實際損害的金額，原則上也使債權人無法獲得超出預先確定之金額的損害賠償。

7. 違約金條款旨在強化債權人對於債務獲履行的權利，應作出的損害賠償是所約定處罰中規定的內容，只要最初給付不獲滿足則取代最初給付，對於違約者而言比通常情況更為嚴重，鑒於其具有預定特性且符合當事人的假定原意而應予遵守，可以肯定的是，只有在例外情況下才應當減低，從而避免明顯濫用的情況，即相對於實際造成的損害而言明顯過度且毫無理由地誇張的處罰導致極端不公正。

8. 法官在行使其衡平且例外的調節權時，僅有權能應利害關係的債務人通過訴訟、反訴或者在答辯中的抗辯而提出的請求，減低顯得異常或明顯過度的違約金條款。

9. 違約金條款明顯過度，不等於簡單的賠償金額超過實際損害，需考慮尚有的減低與維持違約金條款的威嚇及勸阻價值之間的需要。”

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

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

誠如所轉錄的葡萄牙最高法院在第 605/06.6TBVRL.P1.S1 號案件的裁判所言，“違約金條款旨在強化債權人對於債務獲履行的權利，應作出的損害賠償是所約定處罰中規定的內容，只要最初給付不獲滿足則取代最初給付，對於違約者而言比通常情況更為嚴重，鑒於其具有預定特性且符合當事人的假定原意而應予遵守，可以肯定的是，只有在例外情況下才應當減低，從而避免明顯濫用的情況，即相對於實際造成的損害而言明顯過度且毫無理由地誇張的處罰導致極端不公正”及“違約金條款明顯過度，不等於簡單的賠償金額超過實際損害，需考慮尚有的減低與維持違約金條款的威嚇及勸阻價值之間的需要”。

基於此，並不存在作出減少賠償金的前提。

申言之，原告們可獲得雙倍定金的賠償減去被告替原告償還中國銀行的貸款……港元，即…… 港元。

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

本院於 2022 年 3 月 2 日在第 94/2018 號上訴案中從比較法的角度引述了葡萄牙的司法見解。

相關內容如下：

『 ...

基馬拉斯上訴法院於 2015 年 3 月 19 日就第 3333/13.2TBGMR.G1 號案件作出判決，對債務是否屬於已清算債務的問題進行了深入分析，具體如下：

在科英布拉上訴法院 2012 年 10 月 23 日的判決所體現的嚴苛條件下，人們已經認識到，要認定債務的金額未確定或未完成結算——因而屬於未清算債務——僅當事人對該金額存在分歧是不夠的。關鍵在於當事人——或者至少是債務人——由於尚未掌握確定該金額所需的所有要素而對該金額一無所知。如果債務的金額是根據事先確定的標準、事實或情況而定，並且這些標準、事實或情況是當事人已知知的，那麼就不會存在未清算債務，僅當事人對該金額存在分歧這一事實不足以構成未清算債務。雙方僅就金額存在分歧——因為雙方對作為確定債務金額基礎的(既有)事實的發生(或未發生)存在分歧——並不足以將一項其金額並不取決於任何其他事實(尚未發生或一方或雙方均不知曉的事實)或尚未完成計算的債務轉化為一項未清算債務”。

該裁決明確指出：“如果債務金額的不確定性僅源於雙方對事先已確定的事實或情況的發生或解釋存在分歧或爭議，則該債務並非未清算債務；這種不確定性只需通過證明(或無法證明)這些既有事實或前提即可解決，無需查明任何其他事實或執行任何其他操作”。

科英布拉上訴法院在 2010 年 9 月 7 日的另一項裁決中寫道：“即使法院隨後裁定的付款金額低於債權人要求的金額，債務人對債權人要求的結算金額提出異議這一事實，也不妨礙相關債務構成已清算之債”。里斯本上訴法院在 2011 年 12 月 6 日的裁決中指出：“《民法典》第 805 條第 3 款應解釋為，只有在付款到期日無法進行清算，即無法確定欠款金額的情況下，債務才屬於未清算債務”。並且“.....僅憑債務人對償還義務提出異議或聲稱所要求的金額(全部或部分)並不存在，不足以認定相關債務為未清算債務”。

(...)

沒有任何理由鼓勵債務人延遲履行債務。若果真如此，只要對訴訟提出答辯——哪怕毫無根據——便可將相關債務視為未清算債務。

里斯本上訴法院於 2011 年 12 月 6 日援引最高法院的一項裁決摘要指出：「即使對所請求的債務存在與否有爭議，也不能使債務人在確定確實欠款的情況下免於支付利息。該裁決原文寫道：債務金額不確定時，即為未清算的債務，或者如最高法院 1990 年 12 月 19 日裁決摘要所述，“...當債務金額未預先確定，且沒有嚴格的或易於計算的確定標準時即為尚未清算的債務”。因此，上述法律規定應解釋為：只有在付款到期日仍無法確定債務金額(即無法得知確切的欠款數額)的情況下，債務才被視為未清算債務。債務人單純對償還義務提出異議，或者聲稱所要求的金額(全部或部分)不存在，並不屬於這種情況」。

...』。

在本個案中，原告主張的損害賠償金額只需按照法律的規定，結合簡單數學計算便可以確定

下來，那就是將定金金額乘以二(《民法典》第 436 條第 2 款的規定)，過程並不涉及額外的結算行為，因此是確切的。

如上所述，被告客觀上完全具備知悉相關賠償金額的必要資料(依法將實際收取的定金 X 2)，但其請求的賠償金額根據衡平原則作出減少僅是其個人的主觀期望，且最終不獲認同”。

我們完全讚同這些理解，並在確定上訴人與被上訴人的合同關係(經合同地位的移轉)的定性以及其所支付的預付款的“定金”性質的情況下，被上訴判決確定對被告的賠償判處基於原告的實際已經支付的價金方面的損失作為“定金”的雙倍賠償決定，在沒有任何跡象顯示原審法院所判處的上訴人向原告們的賠償的金額明顯過高而可以根據《民法典》第 801 條的規定予以酌情減少之處⁵的情況下，應該予以支持，即使原告獲得政府安排的“置換房”的購買權利亦然。

因此，無需更多的贅述，裁定上訴人的上訴理由不能成立，並予以駁回。

四、決定

綜上所述，中級法院合議庭裁定上訴人(A)洋行有限公司的上訴理由不成立，維持原判。

本程序的訴訟費用由上訴人支付。

澳門特別行政區，2026 年 5 月 7 日

* * *

Submetido à discussão e votação, tal projecto não obteve vencimento da maioria do Colectivo, passa o primeiro-adjunto a ser relator deste processo, ao abrigo do disposto no artigo 631º/3 do CPC.

* * *

I - RELATÓRIO

Sociedade de Importação e Exportação (A), Limitada ((A)洋行有限公司), Recorrente, devidamente identificada nos autos, discordando da sentença proferida pelo Tribunal de primeira instância, datada de 06/06/2025, veio, em 19/06/2025, recorrer para este TSI com os fundamentos constantes de fls. 1605 a 1629, tendo formulado as seguintes conclusões:

⁵ 相關見解參見中級法院在第 933/2024、205/2024 號等案件中的判決。

“(…)”

As conclusões já constam do projecto acima transcrito, cujo teor se dá por reproduzido aqui para todos os efeitos legais.

*

(B) e (C), Recorridos, com os sinais identificativos nos autos, ofereceu a resposta constante de fls. 1710 a 1718, tendo formulado as seguintes conclusões:

“(…)”

As conclusões já constam do projecto acima transcrito, cujo teor se dá por reproduzido aqui para todos os efeitos legais.

* * *

II - PRESSUPOSTOS PROCESSUAIS

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

O processo é o próprio e não há nulidades.

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

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

* * *

III – FACTOS ASSENTES:

A sentença recorrida deu por assente a seguinte factualidade:

São os já constantes do projecto do acórdão acima transcrito.

* * *

IV – FUNDAMENTAÇÃO

A mesma questão (e a mesma situação) já foi objecto da decisão dos processos n.ºs 1071/2025 e 1050/2025, com acórdões proferidos em 16/04/2026 e 07/05/2025, respectivamente, em que se ficou consignado o seguinte entendimento:

“(…)

Ora, neste caso importa ainda destacar o seguinte aspecto:

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

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

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

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

a) – Conforme o que ficou provado à luz do conteúdo dos quesitos 45.º a 51.º, só aqueles que satisfazem os respectivos requisitos é que são admitidos a candidatar-se a fracções autónomas de “compensação”, a Autora é um deles;

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

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

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

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

Mutatis mudantis, a argumentação acima transcrita e produzida vale para o caso em apreço.

Importa recapitular aqui os factos mais importantes, entre os outros, dados como assentes pelo Tribunal de 1ª instância:

“(…)

- A quantia acordada no acordo referido em B) é HKD5.405.000,00 e que quantia efectivamente paga pelos segundos réus à primeira ré foi de HKD4.324.000,00. (respostas aos quesitos 1º e 2º da base instrutória)

- Os Autores candidataram-se à aquisição de uma fracção autónoma ao abrigo da Lei n° 8/2019, de 12 de Abril, por via do Despacho do Chefe do Executivo 89/2019, de 30 de Maio. (resposta ao quesito 8º da base instrutória)

- Tal requerimento foi deferido. (resposta ao quesito 9º da base instrutória)

- Tal fracção é de tipologia, área e preço equivalentes à fracção que constitui o objecto do contrato em causa nos presentes autos e irá a ser construída no terreno que foi concessionando à Ré que vem mencionado na al. B) dos factos assentes. (resposta ao quesito 10º da base instrutória)

- Os Autores apenas poderão receber do Governo tal fracção nas condições descritas porque celebraram o contrato aqui em discussão. (resposta ao quesito 11º da base instrutória)

(...)

Pelo que, a Ré tem de devolver o quantia que ela efectivamente recebeu dos Autores a título de sinal, no valor de HK\$4,324,000.00, acrescida duma indemnização equitativamente fixada pelo Tribunal, neste caso, entendemos que o valor justo é HK\$2,162,000.00 (*valor este que a Ré aceita conforme o que consta do artigo 58º das conclusões do recurso*), tendo em conta todas as circunstanciais factuais rodeadas do caso em apreço e que a Ré fez tudo para tentar poder cumprir a sua promessa, mas por circunstâncias diversas tal não veio a concretizar-se.

Assim, vai a Ré condenada a pagar aos Autores a quantia de HK\$6,486,000.00 (HK\$4,324,000.00 + HK\$2,162,000.00)。

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

*

Depois, o Tribunal *a quo* afirmou ainda:

“(...)

*

1. 就賠償金額及遲延利息計算方面：

被告認為由於涉案的合同確定不履行是不可對其歸責，故應按照《民法典》第 784 條第 1 款所規定的制度，以不當得利的名義向原告們返還曾支付的款項。

而作為補充，…… 相關利息僅在判決日起開始計算。

我們在前述的決定中已確定了被告在相關的不能履行中存有過錯，故不可能適用不當得利的制度僅退還所收取定金的原額。

就減少賠償金方面，從比較法中，葡萄牙最高法院於 2012 年 4 月 24 日在第 605/06.6TBVRL.P1.S1 號案件的裁判中(in www.dgsi.pt) 作出了以下司法見解：

“1. 違約金條款具有以預先約定清算損害的功能，是一項預先規定及確定債務人將支付的損害賠償的工具，原則上不可變，債務人將為倘有的不履行或不當履行所造成的損害而彌補債權人。

(…)

7. 違約金條款旨在強化債權人對於債務獲履行的權利，應作出的損害賠償是所約定處罰中規定的內容，只要最初給付不獲滿足則取代最初給付，對於違約者而言比通常情況更為嚴重，鑒於其具有預定特性且符合當事人的假定原意而應予遵守，可以肯定的是，只有在例外情況下才應當減低，從而避免明顯濫用的情況，即相對於實際造成的損害而言明顯過度且毫無理由地誇張的處罰導致極端不公正。

8. 法官在行使其衡平且例外的調節權時，僅有權能應利害關係的債務人通過訴訟、反訴或者在答辯中的抗辯而提出的請求，減低顯得異常或明顯過度的違約金條款。

9. 違約金條款明顯過度，不等於簡單的賠償金額超過實際損害，需考慮倘有的減低與維持違約金條款的威嚇及勸阻價值之間的需要。”

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

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

誠如所轉錄的葡萄牙最高法院在第 605/06.6TBVRL.P1.S1 號案件的裁判所言，“違約金條款旨在強化債權人對於債務獲履行的權利，應作出的損害賠償是所約定處罰中規定的內容，只要最初給付不獲滿足則取代最初給付，對於違約者而言比通常情況更為嚴重，鑒於其具有預定特性且符合當事人的假定原意而應予遵守，可以肯定的是，只有在例外情況下才應當減低，從而避免明顯濫用的情況，即相對於實際造成的損害而言明顯過度且毫無理由地誇張的處罰導致極端不公正”及“違約金條款明顯過度，不等於簡單的賠償金額超過實際損害，需考慮倘有的減低與維持違約金條款的威嚇及勸阻價值之間的需要”。

基於此，並不存在作出減少賠償金的前提。

申言之，原告們可獲得雙倍定金的賠償減去被告替原告償還中國銀行的貸款……港元，即…… 港元。

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

本院於 2022 年 3 月 2 日在第 94/2018 號上訴案中從比較法的角度引述了葡萄牙的司法見解，相關內容如下：

『…

基馬拉斯上訴法院於 2015 年 3 月 19 日就第 3333/13.2TBGMR.G1 號案件作出判決，對債務是否屬於已清算債務的問題進行了深入分析，具體如下：

(…)

沒有任何理由鼓勵債務人延遲履行債務。若果真如此，只要對訴訟提出答辯——哪怕毫無根據——便可將相關債務視為未清算債務。

里斯本上訴法院於 2011 年 12 月 6 日援引最高法院的一項裁決摘要指出：「即使對所請求的債務存在與否有爭議，也不能使債務人在確定確實欠款的情況下免於支付利息。該裁決原文寫道：債務金額不確定時，即為未清算的債務，或者如最高法院 1990 年 12 月 19 日裁決摘要所述，“…當債務金額未預先確定，且沒有嚴格的或易於計算的確定標準時即為尚未清算的債務”。因此，上述法律規定應解釋為：只有在付款到期日仍無法確定債務金額(即無法得知確切的欠款數額)的情況下，債務才被視為未清算債務。債務人單純對償還義務提出異議，或者聲稱所要求的金額(全部或部分)不存在，並不屬於這種情況」。

…』。

在本個案中，原告主張的損害賠償金額只需按照法律的規定，結合簡單數學計算便可以確定下來，那就是將定金金額乘以二(《民法典》第 436 條第 2 款的規定)，過程並不涉及額外的結算行為，因此是確切的。

如上所述，被告客觀上完全具備知悉相關賠償金額的必要資料(依法將實際收取的定金 X 2)，但其請求的賠償金額根據衡平原則作出減少僅是其個人的主觀期望，且最終不獲認同”。

我們完全讚同這些理解，並在確定上訴人與被上訴人的合同關係(經合同地位的移轉)的定性以及其所支付的預付款的“定金”性質的情況下，被上訴判決確定對被告的賠償判處基於原告的實際已經支付的價金方面的損失作為“定金”的雙倍賠償決定，在沒有任何跡象顯示原審法院所判處的上訴人向原告們的賠償的金額明顯過高而可以根據《民法典》第 801 條的規定

予以酌情減少之處⁶的情況下，應該予以支持，即使原告獲得政府安排的“置換房”的購買權利亦然。

因此，無需更多的贅述，裁定上訴人的上訴理由不能成立，並予以駁回。”

Salvo o merecido respeito, não acompanhamos de todo em todo o raciocínio do Tribunal da decisão acima citada, perante os argumentos acima tecidos que determinaram a alteração da decisão sobre o valor da indemnização, o momento em que se vencem os juros não-de ser modificados igualmente, pois enquanto o valor não está certo e líquido, não há mora ao abrigo do disposto no artigo 794º do CCM.

Por outro lado, pergunta-se: quando a Ré foi citada, o crédito reclamado pelos Autores já estava líquido? Basta atender aos pedidos formulados pelos mesmos, não é difícil saber que a resposta é negativa, pois o valor que estes pediram atingiu milhões, para além de formular pedidos subsidiários, razão pela qual é de concluir-se pela iliquidez do crédito reclamado pelos Autores, logo os juros moratórios só podem calcular-se a partir da prolação da decisão do Tribunal.

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

Em face do expandido, é de conceder provimento ao recurso interposto pela Ré, passando a condenar-se a Ré nos termos fixados neste aresto. Ou seja, a decisão final passa a ser:

a) - Condenar a Ré a restituir o sinal em singelo com juros moratórios a partir da citação;

b) - Condenar a Ré a pagar aos Autores a quantia de um milhão e

⁶ 相關見解參見中級法院在第 933/2024、205/2024 號等案件中的判決。

meio a título de indemnização equitativamente fixada, com juros moratórios contados a partir da prolação desta decisão.

Quanto ao demais, mantém-se o decidido na sentença de 1ª instância.

*

Síntese conclusiva:

I – Quando na PI o Autor formula pedidos principais e subsidiários, peticionando que a Ré lhe pague indemnizações de natureza mista – restituição do sinal em dobro ou em singelo com acréscimo de indemnizações de natureza divesa – montante este, num valor global, que não veio a ser acolhido pelo Tribunal, não pode concluir-se que o crédito estava líquido e como tal os juros moratórios não podem vencer-se a partir da citação nos termos do artigo 794º do CCM.

II – Como o Tribunal veio a fixar o valor de indemnização diferente do pedido pelo Autor, os juros de mora só pode calcular-se a partir da prolação da respectiva decisão.

*

Tudo visto e analisado, resta decidir.

* * *

V - DECISÃO

Em face de todo o que fica exposto e justificado, os juízes do Tribunal de 2ª Instância **acordam em conceder provimento ao recurso interposto pela Ré, passando a sentenciar-se da seguinte forma:**

1) – Condenar a Ré a pagar aos Autores a quantia

HK\$6,486,000.00 (HK\$4,324,000.00 + HK\$2,162,000.00) a título de restituição de sinal e de indemnização equitativamente fixada, vencendo-se de juros moratórios o valor de sinal a partir da citação, e o valor de indemnização a contar da prolação deste acórdão.

*

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

*

Custas pelos Recorridos.

*

Registe e Notifique.

*

RAEM, 14 de Maio de 2026.

Choi Mou Pan (Relator)

(附表決聲明)

Fong Man Chong (Primeiro Juiz-Adjunto)

Jerónimo Santos (Segundo Juiz-Adjunto)

(Foi-me traduzida para a língua portuguesa a parte do Acórdão redigida na língua chinesa)

Declaração de Voto

Por não poder acompanhar o entendimento da maioria na parte respeitante à indemnização a fixar em função da equidade, com a atribuição à culpa diminuta da recorrente e à parte de juros de mora a fixar contra à indemnização, ficou vencido nos seguintes termos:

Dos factos provados, o Autor, ora recorrido, e outros autores, estão há “mais de 11 anos” privados da quantia que pagou - agora, já quase 14 anos - (o contrato foi celebrado em 31.03.2011), e, para além de igualmente privado da fracção que pretendiam adquirir - e que lhe deviam ser entregue após “1200 dias de sol” da celebração do contrato - 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, já não se diga que a autora 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, devendo por isso confirmar integralmente o decidido nesta parte.

Quanto aos juros de mora, como se viu, a decisão proferida, a que merece a nossa adesão, 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, nº 1 do C.C.M. (“o devedor só fica constituído em mora depois de ter sido Judicial ou extrajudicialmente interpelado para cumprir”), pois, como se sabe, a “citação tem o valor de interpelação” (art. 794º, nº 1 do C.C.M. e art. 565º, n.º 3 do C.P.C.M.).

Pelo que é de entender por manter-se o decidido recorrido integralmente.

RAEM, aos 14 de Maio de 2026

Choi Mou Pan