

**Processo n.º 135/2026** (Autos de recurso jurisdicional em matéria cível)

**Decisão recorrida proferida no processo n.º CV4-18-0027-CAO**

**Relator: Jerónimo A. Gonçalves Santos**

**Data: 23 de Julho de 2026**

**Descritores:**

- Nulidades da sentença
- Facto julgado não provado na decisão sobre a matéria de facto da base instrutória e considerado provado na sentença.
- Livre convicção na avaliação da prova e impugnação em recurso da decisão sobre a matéria de facto.
- Sinal e indemnização.
- Indemnização de montante inferior ao valor do sinal fixada por razões de equidade.
- Interpelação e início da contagem de juros de mora.

## **SUMÁRIO**

1 – Não padece de nulidade por contradição entre a decisão e os respectivos fundamentos, mas de erro de julgamento, a sentença que considera como provado um facto que foi julgado não provado na decisão da matéria de facto controvertida constante da base instrutória.

2 – O juízo probatório de livre convicção não equivale a forma arbitrária ou caprichosa de alcançar a convicção sobre a realidade de um facto. Trata-se de condução do processo intelectual de forma argumentativa com vista à conclusão da existência de um facto recorrendo ao que determinam as regras da lógica, da ciência e da experiência da vida que sejam aplicáveis. Não é um convencimento com eliminação de toda e qualquer dúvida, uma certeza absoluta. Trata-se de um convencimento prudente, uma medida de convicção sobre a realidade de um facto em que a probabilidade de tal facto ser real permite excluir outra configuração da realidade “segundo o padrão que na vida prática é tomado como certeza”.

3 – Tendo sido constituído sinal, a indemnização dos danos sofridos pelo promitente-comprador em consequência da impossibilidade superveniente da prestação do promitente-vendedor por causa que a este é imputável deve, em

princípio, em caso de resolução do contrato-promessa com fundamento na referida impossibilidade, corresponder ao valor do sinal.

4 – Se o valor do sinal se mostrar manifestamente excessivo para reparar os danos efectivamente sofridos pelo promitente-comprador e para sancionar a culpa do promitente-vendedor pela causa da impossibilidade superveniente da sua prestação, então a indemnização deve ser reduzida por juízos de equidade para montante inferior ao valor do sinal prestado, que repare o dano efectivamente sofrido e sancione na justa medida a culpa do promitente-vendedor.

5 – O nosso sistema de responsabilidade civil assenta na culpa do responsável e a indemnização moratória também pressupõe a culpa do devedor.

6 – A culpa é, *in casu*, um juízo de censura dirigido ao devedor por ainda não ter cumprido a sua obrigação de pagar indemnização, se, no seu lugar, um bom pai de família já teria cumprido essa obrigação.

7 – A indemnização moratória pressupõe a mora (culposa, portanto) do devedor e esta só ocorre com a interpelação do devedor no que respeita às obrigações puras e líquidas que não provenham de facto ilícito e com a liquidação quanto às obrigações ilíquidas cuja falta de liquidez não seja imputável ao devedor.

---

Jerónimo Alberto Gonçalves Santos

**Processo nº 135/2026**

**Recorrentes:**      **A Lda. (A 有限公司)**

**B**

**Recorridos:**      **Os mesmos**

**Acordam no Tribunal de Segunda Instância da RAEM**

**I – RELATÓRIO.**

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

**B**, alegando que:

- celebrou três contratos-promessa com a **A Lda. (A 有限公司)**, em cada um dos quais esta sociedade prometeu vender-lhe uma fracção de um imóvel que iria construir, mas que não construiu e já não pode construir por ter terminado a concessão do terreno da construção;

- já pagou, respectivamente em cada um dos contratos, o sinal de HKD3.187.500,00, de HKD3.465.435,00 e de HKD1.933.800,00;

- além disso, adquiriu a posição contratual de promitente-comprador em quatro contratos-promessa idênticos aos antes referidos que C, D e E, respectivamente, detinham celebrado com a referida “**A**”, em cada um dos quais esta sociedade prometeu vender uma fracção do referido imóvel que iria construir e onde os referidos cedentes pagaram os seguintes sinais:

- C pagou o sinal de HKD2.023.800 – G42;
- D pagou sinal de HKD6.097.000,00 – G29;
- E pagou os sinais de HKD1.140.000 – F18 e de HKD1.146.000,00 – G18;

Instaurou acção sob a forma ordinária de processo comum de declaração pedindo que os referidos sete contratos-promessa sejam declarados resolvidos por impossibilidade superveniente da prestação a cargo da ré e que:

- a ré seja condenada a pagar-lhe, em dobro, a título de indemnização, os sinais que recebeu e seja ainda condenada a indemnizar-lhe outros danos que teve no montante de HKD37.432.579,15;

- seja a mesma ré condenada a pagar-lhe juros de mora contados à taxa legal desde a data da citação.

A referida “A” contestou a referida acção onde era ré e, em síntese do que agora releva, disse duas coisas:

- que fez um desconto de 20% do preço da fracção G29, tendo o promitente-adquirente D pago apenas a quantia de HKD4.877.600,00 e não o preço inicialmente acordado de HKD6.097.000,00;

- que, caso seja condenada a indemnizar o autor, o montante da indemnização deve ser fixado por razões de equidade em quantia inferior ao dobro dos sinais.

Realizado julgamento, foi decidida a matéria de facto controvertida não tendo sido julgado provado o alegado desconto no preço da fracção G29.

Foi depois proferida sentença a fls. 1781 a 1805 que:

- Declarou resolvidos os contratos-promessa e condenou da ré a indemnizar o autor restituído o dobro do sinal prestado relativamente a todas as fracções autónomas prometidas vender, com excepção da “G29”, em relação à qual, por juízos de equidade, condenou a ré a restituir o sinal apenas com acréscimo de 40%.

Na fundamentação do juízo equitativo referiu a sentença, entre o mais, que a ré fez um desconto no preço da fracção G29 e que o autor, devido à impossibilidade da prestação da ré, adquiriu o direito a comprar ao Governo da RAEM uma fracção autónoma idêntica à “G29” e por preço igual ao acordado com a ré.

Nem o autor nem a ré se conformaram com a referida sentença e, por isso, dela interpuseram recurso.

O autor recorrente discordou apenas da decisão que, por equidade, reduziu o

valor da indemnização relativa ao contrato da fracção “G29”, dizendo que a culpa da ré recorrente é grave e que a indemnização deveria corresponder ao valor do sinal e dizendo ainda que há contradição que fere a sentença de nulidade ao não se considerar provado que foi feito desconto no preço e ao fundar o juízo de equidade, entre outros aspectos, na existência de tal desconto que não ficou provado.

A ré recorrente impugna:

1 - a decisão da matéria de facto constante nos quesitos 1º e 62º a 65º da base instrutória, pretendendo que seja julgado provado que foi feito o desconto de 20% no preço da fracção “G29” que foi julgado não provado:

2 - a decisão da matéria de Direito por entender que:

2.1. - a indemnização deveria ser fixada por razões de equidade em 50% do valor de todos os sinais recebidos relativamente às sete fracções prometidas e não em 100% do valor dos sinais relativos a seis fracções e em 40% do sinal relativo à fracção “G29”;

2.2. – os juros de mora devem contar-se da data da sentença e não da citação.

O autor recorrente respondeu ao recurso da ré também recorrente concluindo pela improcedência do mesmo e contrariando as conclusões em que a ré recorrente o fundamentou.

A ré recorrente não respondeu ao recurso ds autores.

## **2. Questões a decidir.**

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

Assim, considerando que:

- Não se encontram questões a conhecer oficiosamente;
- Foi impugnada a decisão da matéria de facto relativa a um alegado desconto no preço da fracção “G29”, com relevo para o cálculo do valor do sinal e da indemnização calculada por referência a tal valor;
- Não foi impugnada a decisão sobre a resolução dos contratos;
- Não foi impugnada a decisão na parte em que considerou ter ocorrido impossibilidade superveniente da prestação;
- Não foi impugnada a decisão que recusou indemnizar o chamado dano excedente ao sinal prestado;
- Não foi impugnada a decisão sobre a taxa de juros moratórios, mas apenas a data do início da contagem de juros.

Cabe então decidir:

1. – Se a sentença é nula por assentar uma parte da respectiva decisão (redução equitativa da indemnização) num facto que não está provado (desconto no preço da fracção “G29”);
2. – Se deve ser alterada a decisão da matéria de facto julgando provado que a ré recorrente fez desconto no preço da fracção “G29” ao respectivo promitente-comprador que cedeu a sua posição contratual ao autor;
3. – Se deve haver lugar à redução equitativa da indemnização pré-fixada pelo valor do sinal e, em caso afirmativo, se deve respeitar aos sete contratos ou apenas ao contrato relativo à fracção “G29”.
4. – Desde quando se contam os juros de mora (início da mora debitoris).

## **II – FUNDAMENTAÇÃO.**

### **a) Motivação de facto.**

A decisão recorrida considerou provados os seguintes factos:

1. A Ré é uma sociedade constituída em Macau, que tem por objecto a exploração do comércio de importação e exportação, no exercício da actividade de agente comercial e de transportes, na indústria de vestuário, fiação, tecelagem e malhas, tinturaria e impressão, no fabrico de bordados, e ainda na actividade de fomento predial e na construção e reparação de edifícios. (Alínea A) dos factos assentes)
2. No exercício da sua actividade comercial, a Ré, na qualidade de concessionária por

arrendamento do Lote P, s/n, sito em Macau, na zona da Areia Preta, promoveu a construção de um empreendimento residencial constituído por 18 torres, a que daria o nome de "XXX".(Alínea B) dos factos assentes)

3. No dia 6 de Março de 2013, o Autor celebrou com a Ré um contrato-promessa de compra e venda, pelo qual prometeu comprar, e a Ré prometeu vender, a futura fracção autónoma C12, 12.º andar C, do Bloco 4, do Lote P, s/n, destinada a habitação, do prédio a construir em Macau, na zona da Areia Preta, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º22380.(Alínea C))
4. O preço acordado foi de HKD10.625.000,00, a pagar em seis momentos:
  - a) HKD1.062.500,00 pagos na data da celebração do contrato;
  - b) HKD531.250,00 a pagar antes do dia 05.09.2013;
  - c) HKD531.250,00 a pagar antes do dia 05.03.2014;
  - d) HKD531.250,00 a pagar antes do dia 05.09.2014;
  - e) HKD531.250,00 a pagar antes do dia 05.03.2015; e
  - f) HKD7.437.500,00 a pagar no prazo de 7 dias a contar da data da emissão de licença de utilização pela DSSOPT. (Alínea D) dos factos assentes)
5. O Autor pagou à Ré HKD3.187.500,00 por conta do preço da prometida venda da fracção C12, conforme segue:
  - a) HKD200.000,00, conforme quitação dada pelo recibo n.º 66509;
  - b) HKD862.500,00 conforme quitação dada pelo recibo n.º 67304;
  - c) HKD531.250,00 conforme quitação dada pelo recibo n.º 73688;
  - d) HKD531.250,00 conforme quitação dada pelo recibo n.º 78335;
  - e) HKD531.250,00, conforme quitação dada pelo recibo n.º 81390;
  - f) HKD531.250,00 conforme quitação dada pelo recibo n.º 84641.(Alínea E) dos factos assentes)
6. No mesmo dia 6 de Março de 2013, o Autor celebrou com a Ré um outro contrato-promessa de compra e venda, pelo qual prometeu comprar, e a Ré prometeu vender, a futura fracção autónoma C27, 27.º andar C, do Bloco 4, do Lote P, s/n, destinada a habitação, do prédio a construir em Macau, na zona da Areia Preta, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 22380. (Alínea H) dos factos assentes)
7. O preço acordado para a fracção C27 foi de HKD11.215.000,00, a pagar em seis momentos:
  - a) HKD1.121.500,00 pagos na data da celebração do contrato;
  - b) HKD560.750,00 a pagar antes do dia 05.09.2013;
  - c) HKD560.750,00 a pagar antes do dia 05.03.2014;
  - d) HKD560.750,00 a pagar antes do dia 05.09.2014;
  - e) HKD560.750,00 a pagar antes do dia 05.03.2015; e
  - f) HKD7.850.500,00 a pagar no prazo de 7 dias a contar da data da emissão de licença de utilização pela DSSOPT. (Alínea I) dos factos assentes)
8. O Autor pagou à Ré HKD3.465.435,00 por conta do preço da prometida venda da fracção C27, conforme segue:
  - a) HKD200.000,00 conforme quitação dada pelo recibo n.º 66847, de 19.02.2013;
  - b) HKD921.500,00, conforme quitação dada pelo recibo n.º 68398, 05.03.2013;
  - c) HKD560.750,00, conforme quitação dada pelo recibo n.º 74025;

- d) HKD560.750,00, conforme quitação dada pelo recibo n.º 78274, de 07.03.2014;
  - e) HKD560.750,00, conforme quitação dada pelo recibo n.º 81278, de 18.09.2014;
  - f) HKD560.750,00, conforme quitação dada pelo recibo n.º 84728 de 07.04.2015.(Alínea J) dos factos assentes)
9. Em 5 de Abril de 2013, o Autor pagou o imposto do selo que foi liquidado por conta da aquisição da fracção C27, no valor de MOP300.872,00. (Alínea K))
10. O Autor procedeu ao registo da inscrição provisória de aquisição da fracção C27 no dia 20 de Maio de 2014, com base no contrato-promessa de compra evenda. (Alínea L) dos factos assentes)
11. Passados alguns dias sobre as referidas aquisições, no dia 28 de Março de 2013, o Autor celebrou com a Ré mais um contrato-promessa de compra e venda, pelo qual prometeu comprar, e a Ré prometeu vender, a futura fracção autónoma G27, 27.º andar G, desta vez no Bloco 3, do Lote P, s/n, destinada a habitação, do prédio a construir em Macau, na zona da Areia Preta, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 22380. (Alínea M))
12. O preço acordado para a fracção G27 foi de HKD6.446.000,00, a pagar em seis momentos:
- a) HKD644.600,00 pagos na data da celebração do contrato;
  - b) HKD322.300,00 a pagar antes do dia 18.09.2013;
  - c) HKD322.300,00 a pagar antes do dia 18.03.2014;
  - d) HKD322.300,00 a pagar antes do dia 18.09.2014;
  - e) HKD322.300,00 a pagar antes do dia 18.03.2015; e
  - f) HKD4.512.200,00 a pagar no prazo de 7 dias a contar da data da emissão de licença de utilização pela DSSOPT. (Alínea N) dos factos assentes)
13. O Autor pagou à Ré HKD1.933.800,00 por conta do preço da prometida venda da fracção G27, conforme segue: (Alínea O) dos factos assentes)
- a) HKD200.000,00 conforme quitação dada pelo recibo n.º 67908 de 27.02.2013;
  - b) HKD444.600,00, conforme quitação dada pelo recibo n.º 69028 de 27.03.2013;
  - c) HKD322.300,00, conforme quitação dada pelo recibo n.º 74303 de 04.10.2013;
  - d) HKD322.300,00, conforme quitação dada pelo recibo n.º 78128 de 07.03.2014;
  - e) HKD322.300,00, conforme quitação dada pelo recibo n.º 81486 de 18.09.2014;
  - f) HKD322.300,00, conforme quitação dada pelo recibo n.º 84538 de 05.05.2015.
14. No dia 19 de Março de 2013, C celebrou com a Ré um contrato-promessa de compra e venda, pelo qual prometeu comprar, e a Ré prometeu vender, a futura fracção autónoma G42, no 42.º andar G, do Bloco 3, do Lote P, s/n, destinada a habitação, do prédio a construir em Macau, na zona da Areia Preta, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 22380. (Alínea R) dos factos assentes)
15. O preço acordado para a fracção G42 foi de HKD6.746.000,00, a pagar em seis momentos:
- a) HKD674.600,00 pagos na data da celebração do contrato; e
  - b) HKD337.300,00 a pagar até o dia 18.09.2013;
  - c) HKD337.300,00 a pagar até o dia 18.03.2014;
  - d) HKD337.300,00 a pagar até o dia 18.09.2014;



- e) HKD337.300,00 a pagar até o dia 18.03.2015;
- f) HKD4.722.200,00 a pagar no prazo de 7 dias a contar da data da emissão de licença de utilização pela DSSOPT. (Alínea S) dos factos assentes)
16. Nos termos da cláusula 9. do contrato, caso o promitente-comprador quisesse revender o direito a adquirir a fracção autónoma antes da celebração da escritura pública de compra e venda, teria de obter o consentimento da Ré e pagar-lhe uma taxa correspondente a 1% do preço da fracção autónoma. (Alínea T))
17. C pagou à Ré HKD2.023.800,00 por conta do preço da prometida venda.(Alínea U) dos factos assentes)
18. No dia 27 de Agosto de 2015, o Autor celebrou com C um contrato tendo por objecto a futura fracção autónoma G42, que C havia prometido comprar à Ré, nos termos do qual prometeu ceder ao Autor, e este prometeu adquirir, a posição contratual relativamente à referida fracção G42, livre de quaisquer encargos. (Alínea V) )
19. Nos termos do contrato, o Autor prometeu comprar e C prometeu vender o direito a adquirir a fracção G42 pelo preço de HKD6.726.400,00, a que correspondem MOP6.928.192,00. (Alínea W))
20. Nos termos deste contrato, o cedente declara ter já recebido do Autor a quantia de HKD1.200.000,00, devendo a quantia de HKD804.200,00 ser-lhe paga até 7 de Outubro de 2015 e o remanescente de HKD4.722.200,00 seria pago à Ré nos termos acordados no contrato-promessa de compra e venda. (Alínea X))
21. No dia 6 de Outubro de 2015, foi celebrado entre C e o Autor um outro contrato, pelo qual aquele declarou ceder a favor deste a posição contratual que detinha no contrato-promessa que havia celebrado com a Ré para compra da futura fracção autónoma G42, cessão essa que foi aceite pela Autora. (Alínea Y) dos factos assentes)
22. A Ré assinou também este contrato, autorizando assim a cessão da posição contratual.(Alínea Z) dos factos assentes)
23. Na mesma data, 6 de Outubro de 2015, o Autor pagou à Ré HKD67.460,00, ao abrigo da cláusula 9. do contrato-promessa de 19 de Março de 2013, a título de taxa devida pela autorização prestada à cessão da posição contratual, correspondente a 1% do preço da venda.(Alínea AA) dos factos assentes)
24. O Autor procedeu ao registo da inscrição provisória de aquisição da fracção G42.(Alínea CC) dos factos assentes)
25. No dia 2 de Agosto de 2011, D celebrou com a Ré um contrato-promessa de compra e venda, pelo qual prometeu comprar, e a Ré prometeu vender, a futura fracção autónoma G29, 29.º andar G, do Bloco 5, do Lote P, s/n, destinada a habitação, do prédio a construir em Macau, na zona da Areia Preta, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 22380. (Alínea DD))
26. O preço acordado foi de HKD6.097.000,00, a pagar em dois momentos:
- a) HKD919.540.000,00 pagos na data da celebração do contrato; e
- b) HKD5.177.460,00 a pagar no prazo de 7 dias a contar da data da assinatura do contrato-promessa. (Alínea EE) dos factos assentes)
27. No dia 26 de Agosto de 2014 foi celebrado entre D e o Autor um contrato, pelo qual aquele declarou ceder a favor deste a posição contratual que detinha no contrato-promessa que havia celebrado com a Ré para compra da futura fracção autónoma

- G29. (Alínea JJ) dos factos assentes)
28. Nos termos deste contrato, D declara ter já recebido do Autor o valor que havia pago à Ré, nada mais tendo deste a haver. (Alínea KK))
  29. Em 25 de Junho de 2014, o Autor pagou o imposto do selo que foi liquidado por conta da aquisição da fracção G29, no valor de MOP212,783,00. (Alínea NN))
  30. O Autor procedeu ao registo da inscrição de aquisição da fracção G29, com base no contrato de cessão da posição contratual. (Alínea OO) )
  31. No dia 24 de Fevereiro de 2011, E celebrou com a Ré um contrato-promessa de compra e venda, pelo qual prometeu comprar, e a Ré prometeu vender, a futura fracção autónoma F18, 18.º andar F, do Bloco 6, do Lote P, s/n, destinada a habitação, do prédio a construir em Macau, na zona da Areia Preta, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 22380. (Alínea PP) dos factos assentes)
  32. O preço acordado foi de HKD3.800.000,00, a pagar em dois momentos:
    - a) HKD1.140.000,00 pagos na data da celebração do contrato; e
    - b) HKD2.660.000,00 a pagar no prazo de 7 dias após a data da emissão da licença de utilização pela DSSOPT. (Alínea QQ) dos factos assentes)
  33. O promitente-comprador pagou à Ré o valor de HKD1.140.000,00, equivalentes a MOP1.174.200,00. (Alínea RR) dos factos assentes)
  34. No dia 19 de Julho de 2012 foi celebrado entre E e o Autor um contrato, pelo qual aquele declarou ceder a favor deste a posição contratual que detinha no contrato-promessa que havia celebrado com a Ré para compra da futura fracção autónoma F18. (Alínea SS) dos factos assentes)
  35. Nos termos deste contrato, E declara ter já recebido do Autor o valor que havia pago à Ré. (Alínea TT) dos factos assentes)
  36. A Ré assinou também este contrato, autorizando assim a cessão da posição contratual. (Alínea UU) dos factos assentes)
  37. O Autor pagou à Ré HKD38.000,00, ao abrigo da cláusula 9." do contrato-promessa de 24 de Fevereiro de 2011, a título de taxa devida pela autorização prestada à cessão da posição contratual, correspondente a 1% do preço da venda, conforme o recibo que dá quitação, além desta quantia discriminada, ainda da mesma taxa devida pela cessão de posição contratual relativa a outra fracção, F18, a seguir referida. (Alínea VV) dos factos assentes)
  38. No dia 24 de Fevereiro de 2011, E celebrou com a Ré um outro contrato-promessa de compra e venda, pelo qual prometeu comprar, e a Ré prometeu vender, a futura fracção autónoma G18, também no 18.º, mas relativo ao andar G, do Bloco 6, do Lote P, s/n, destinada a habitação, do mesmo prédio a construir. (Alínea YY) dos factos assentes)
  39. O preço acordado foi de HKD3.820.000,00, a pagar em dois momentos:
    - a) HKD1.146.000,00 pagos na data da celebração do contrato; e
    - b) HKD2.674.000,00 a pagar no prazo de 7 dias após a data da emissão da licença de utilização pela DSSOPT. (Alínea ZZ) dos factos assentes)
  40. O promitente-comprador pagou à Ré o valor de HKD1.146.000,00, equivalentes a MOP1.174.200,00. (Alínea AAA) dos factos assentes)
  41. No dia 19 de Julho de 2012 foi celebrado entre E e o Autor um outro contrato, pelo

qual aquele declarou ceder a favor deste a posição contratual que detinha no contrato-promessa que havia celebrado com a Ré para compra da futura fracção autónoma G18.(Alínea BBB) )

42. Nos termos deste contrato, E declara ter já recebido do Autor o valor que havia pago à Ré. (Alínea CCC) dos factos assentes)
43. A Ré assinou também este contrato, autorizando assim a cessão da posição contratual. (Alínea DDD) dos factos assentes)
44. A Ré comprometeu-se, na cláusula 10. de cada um dos sete contratos-promessa, a entregar a respectiva fracção autónoma no prazo de 1200 dias úteis de sol ao promitente-comprador, o que exclui os Domingos, feriados e dias de chuva, contados a partir da conclusão das obras de cobertura do 1.º piso; caso o prazo não fosse cumprido, a Ré pagaria ao promitente-comprador juros de mora, calculados à taxa de juros das contas-poupança praticada pelos bancos. (Alínea GGG))
45. As fracções C12, C27, G27, G42, G29, F18 e G18 prometidas comprar pelo Autor, integram-se no empreendimento designado "XXX". (Alínea HHH))
46. Por Despacho n.º 160/SATOP/90, publicado no 2.º Suplemento ao n.º 52 do Boletim Oficial, de 26 de Dezembro de 1990, alterado pelo Despacho n.º 107/SATOP/91, publicado no BO, n.º 26, de 1/07/1991, foi concedido à Ré o terreno, a resgatar ao mar, com a área de 60,782m2, constituído por 3 lotes com a designação de Lote "O", para fins habitacionais, Lote "S" para fins habitacionais e Lote "Pa" para fins industriais. (Alínea III) dos factos assentes)
47. De acordo com a cláusula 2.º, n.º 1, dos termos da concessão fixados naquele despacho, o prazo de concessão foi fixado em 25 anos, contados a partir da outorga da escritura pública do contrato.( Alínea JJJ) dos factos assentes)
48. De acordo com a cláusula 2.º, n.º 2, mais se previu que "O prazo do arrendamento fixado no número anterior poderá, nos termos da legislaçãoaplicável e mediante condições a acordar, ser sucessivamente renovado até 19 de Dezembro de 2049".(Alínea KKK) dos factos assentes)
49. 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 67.536m2 e destinava-se a viabilizar o projecto de instalação de um "complexo industrial". (Alínea LLL) dos factos assentes)
50. Através desta revisão o prazo global de aproveitamento do terreno foi prorrogado até 26 de Dezembro de 2000.(Alínea MMM) dos factos assentes)
51. As parcelas "Pa" e "Pb" foram anexadas e o respectivo terreno passou a estar descrito sob o n.º 22380 do Livro B68M, com a designação de Lote "P". (Alínea NNN))
52. O "complexo industrial" foi construído no lote "P" e entrou em funcionamento, tendo as entidades competentes emitido as respectivas licenças. (Alínea OOO))
53. O lote O foi aproveitado com a construção de um edifício em regime de propriedade horizontal, constituído por um pódio com 3 pisos sobre o qual assentam 6 torres com 29 pisos cada, afecto às finalidades de habitação, comércio, estacionamento e jardim.(Alínea PPP) dos factos assentes)

54. Por Despacho n.º 19/2006, do Secretário para os Transportes e Obras Públicas publicado no Boletim Oficial da RAEM n.º 9, II Série, de 1 de Março de 2006, foi "parcialmente revista, nos termos e condições do contrato em anexo, a concessão, por arrendamento, do terreno com a área global de 91.273m<sup>2</sup>, constituído por 3 lotes designado por "O", "P" e "S", situado nos Novos Aterros da Areia Preta (NATAP)" - a seguir abreviadamente "revisão de 2006".(Alínea QQQ) dos factos assentes)
55. 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 1 de Março de 2006, tendo em conta o Estudo Prévio de 2005 e as PAOs de 2004 e 2005, foi acordada a alteração de finalidade e o reaproveitamento do lote "P", com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, constituído por um pódio com 5 pisos, sobre o qual assentam 18 torres com 47 pisos cada uma, afectado às seguintes finalidades e áreas brutas de construção (cfr. a redacção conferida à cláusula 3.º, n.º 2.3, do contrato de concessão de arrendamento pelo n.º 3 do artigo 1.º dos termos e condições do contrato constantes do Anexo ao Despacho n.º 19/2006): Habitação: 599.730m<sup>2</sup> Comércio: 100.000m<sup>2</sup> Estacionamento: 116.400m<sup>2</sup> – Área livre: 50.600m<sup>2</sup>.(Alínea RRR) dos factos assentes)
56. Por força desta revisão, o terreno do contrato de concessão passou a ser de 105.437m<sup>2</sup>, constituído pelos lotes O, P, S e V, este com a área de 13.699 m<sup>2</sup>.(Alínea SSS) dos factos assentes)
57. O complexo industrial anteriormente existente foi demolido e substituído pelo reaproveitamento com o novo complexo habitacional com comércio e estacionamento. (Alínea TTT) dos factos assentes)
58. O prazo de aproveitamento foi acordado em 96 meses contados a partir da data da publicação no Boletim Oficial do despacho que titulasse a referida revisão (cfr. artigo 2.º do Anexo ao Despacho n.º 19/2006).( Alínea UUU))
59. A alteração de finalidade e aproveitamento ocorreu a 1 de Março de 2006.(Alínea VVV) dos factos assentes)
60. Após sucessivos pareceres e exigências da DSPA e consequentes apresentações de estudos de impacto ambiental por parte da Ré, foi o projecto definitivamente aprovado em 29/08/2013.( Alínea WWW) dos factos assentes)
61. Em 24/10/2013 a Ré requereu junto da DSSOPT a emissão de licença para as obras de fundações, que foi emitida em 2/01/2014. (Alínea XXX))
62. Em 15/01/2014 e 30/01/2014, a Ré apresentou o pedido de prorrogação do prazo de aproveitamento, fundamentando esse requerimento com o facto de, por razões que não lhe são imputáveis, não ter podido até então proceder ao aproveitamento contratado. (Alínea YYY) dos factos assentes)
63. Em 4/06/2014, a Ré voltou a requerer a prorrogação do prazo de aproveitamento. (Alínea ZZZ) dos factos assentes)
64. Em 29/07/2014 foi enviado à Ré um ofício assinado pela Directora Substituta da DSTOPT, informando-a que era autorizada a prorrogação do prazo de aproveitamento do terreno até 25 de Dezembro de 2015 e aplicando a multa no valor de MOP180.000,00, devendo ainda a Ré assumir os compromissos constantes dos pontos 1. e 2. do parecer do Secretário para os Transportes e Obras Públicas datado

de 10/07/2014, sendo o seguinte o teor do ofício:

- "1. Nos termos da cláusula n.º 2 do contrato de concessão de terreno revisto pelo Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 19/2006, o prazo de aproveitamento do terreno já ficou caduco aos 28 de Fevereiro de 2014; no entanto, nos termos do art. 2.º do Despacho n.º 160/SATOP/90, o prazo de arrendamento do terreno vai acabar aos 25 de Dezembro de 2015.
  2. Como o atraso do aproveitamento do terreno é imputável à vossa empresa, e tendo em conta que esta não é a primeira vez que a vossa empresa requer prorrogar o aproveitamento de terreno, e visto que já concordou aceitar a forma de punição para o atraso prevista no contrato; para o efeito, nos termos do Despacho proferido pelo Chefe do Executivo aos 15 de Julho de 2014, autoriza-se prorrogar o prazo de aproveitamento do terreno até 25 de Dezembro de 2015, e aplica-se a multa no valor de MOP\$180.000,00 (cento e oitenta mil patacas). Mas para garantir os interesses públicos, a empresa concessionária obriga-se previamente a prometer por escrito aceitar as seguintes condições:
    - 2.1. Antes de o prazo de concessão por arrendamento do terreno caducar, se o aproveitamento do terreno ainda não for concluído, mesmo se está de acordo com os requisitos dispostos no artigo 5.º da Lei n.º 7/2013, Regime jurídico da promessa de transmissão de edifícios em construção, a concessionária não vai pedir autorização prévia para efectuar os actos jurídicos da promessa de transmissão do edifício em construção no Lote "P" ou da promessa de oneração, nem vai praticar esses actos jurídicos, excepto se o terreno for concedido de novo nos termos legais;
    - 2.2. Se no futuro o terreno não for concedido nos termos legais, a empresa concessionária não pode reclamar qualquer indemnização ou compensação à RAEM.
  3. Nestes termos, avisa-se a vossa empresa para entregar a promessa escrita acima mencionada, para ser transferida à Comissão de Terras para acompanhar, a fim de emitir a guia do pagamento da multa."(Alínea AAAA) dos factos assentes)
65. A Ré concordou em pagar a multa de MOP180.000,00. (Alínea BBBB))
  66. Em 4/08/2014, a Ré comunicou ao Director dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes que aceitava os referidos dois compromissos. (Alínea CCCC))
  67. Em 27/11/2015, a Ré apresentou ao Chefe do Executivo o pedido de prorrogação dos prazos de aproveitamento e de concessão por período não inferior a 60 meses, contados a partir de 26/12/2015. (Alínea DDDD))
  68. Em 30/11/2015, o Chefe do Executivo concordou com os pareceres que lhe foram colocados à consideração, cujo sentido era de indeferir o pedido de prorrogação com fundamento em que, impedindo a Lei n.º 10/2013 a renovação de concessões provisórias, não podia ser autorizada a prorrogação do prazo de aproveitamento. (Alínea EEEE) dos factos assentes)
  69. Em 22/01/2016, o Secretário para os Transportes e Obras Públicas emitiu parecer favorável à declaração de caducidade da concessão do terreno pelo decurso do prazo de arrendamento.(Alínea FFFF) dos factos assentes)

70. Em 26/01/2016, o Chefe do Executivo proferiu o seguinte despacho: "Concordo, pelo que declaro a caducidade da concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, a que se refere o Processo n.º 2/2016 da Comissão de Terras, nos termos e com os fundamentos do Parecer do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, de 22 de Janeiro de 2016, os quais fazem parte integrante do presente despacho."(Alínea GGGG))
71. A Ré interpôs recurso contencioso de anulação do despacho de 26/01/2016, do Chefe do Executivo para o Tribunal de Segunda Instância. (Alínea HHHH))
72. Por acórdão de 19/10/2017, o Tribunal de Segunda Instância negou provimento ao recurso. (Alínea IIII) dos factos assentes)
73. Deste acórdão interpôs a Ré recurso jurisdicional para o Tribunal de Última Instância, ao qual, por acórdão de 23/05/2018, proferido no referido Processo n.º 7/2018, foi negado provimento. (Alínea JJJJ) dos factos assentes)
74. O acórdão do Tribunal de Última Instância já transitou em julgado. (Alínea KKKK)
75. A área da fracção C12 prometida vender pela Ré era de 124.9100m2. (Alínea LLLL))
76. A área da fracção C27 prometida vender pela Ré era de 124.9100m2. (Alínea MMMM) dos factos assentes)
77. A área da fracção G27 prometida vender pela Ré era de 75.7200m2.(Alínea NNNN))
78. A área da fracção G42 prometida vender pela Ré era de 75.7200m2.(Alínea OOOO))
79. A área da fracção G29 prometida vender pela Ré era de 78.4900m2.(Alínea PPPP))
80. A área da fracção F18 prometida vender pela Ré era de 78.8200m2. (Al. QQQQ))
81. A área da fracção G18 prometida vender pela Ré era de 78.4900m2.(al. RRRR))
82. A Ré instaurou acção de indemnização contra a RAEM, em 28/11/2018, pedindo nova concessão do mesmo terreno com o mesmo projecto de arquitectura ou a condenação daquela no pagamento de uma indemnização no valor líquido de MOP\$25.353.685.205,80, acrescida de um valor a liquidar em execução de sentença. (Alínea SSSS) dos factos assentes)
83. O promitente-comprador D pagou à Ré o valor integral do preço HKD\$6,097,000.00 da prometida venda da fracção G29. (quesito 1º)
84. Em 10/9/2004, a Ré apresentou um Estudo Prévio junto da DSSOPT (T-4803), seguido de um estudo prévio complementar, apresentado em 15/12/2004 (T-6451), os quais serviam fundamentalmente para o cálculo do prémio do contrato em função das áreas brutas de construção do empreendimento proposto. (Q. 8º)
85. O referido estudo prévio foi aprovado pela DSSOPT, em 21/1/2005, por Ofício com o nº 747/DURDEP/2005.(Resposta ao quesito 9º)
86. A DSSOPT emitiu duas Plantas de Alinhamento Oficiais (PAOs), uma em 23/12/2004 (cfr. Doc. n.º 3 junto com a contestação) e outra em 23/2/2005 (cfr. Doc. n.º 4 junto com a contestação) e uma terceira, em 11/5/2007 (Doc. n.º 8 junto com a contestação). (Resposta ao quesito 10º)
87. Nenhum destes documentos se previa quer a necessidade de um afastamento mínimo de 1/6 da altura do prédio mais alto entre as diversas torres a construir no terreno, quer a de um limite máximo de 50 metros para a extensão das fachadas das torres. (Resposta ao quesito 11º)
88. Também em lado nenhum se previa a apresentação e aprovação de relatórios de

- avaliação de impacto ambiental e de circulação do ar. (quesito 12º)
89. Em 29/4/2008, a Ré apresentou o Plano de Consulta "Master Layout Plan", relativo à proposta de localização das torres (T-3040). (Resposta ao quesito 13º)
  90. Em 6/5/2008, a Ré apresentou o projecto inicial de arquitectura (T-3163), mas decorridos 60 dias, a DSSOPT nada decidiu.(Resposta ao quesito 14º)
  91. A Ré tinha solicitado, em 14/8/2009, a emissão de uma nova PAO. (Q. 16º)
  92. A DSSOPT, ultrapassado o prazo contratual de 60 dias, não emitira a Planta solicitada, a R. submeteu o outro projecto de arquitectura, para efeitos de aprovação, em 22/10/2009 (T-7191/2009).(Resposta ao quesito 17º)
  93. Finalmente, em 23/2/2010, a DSSOPT emitiu nova PAO. (quesito 19º)
  94. A referida PAO apenas foi notificada à Ré, em 9/4/2010, através do Ofício nº 4427/DURDEP/2010. (Resposta ao quesito 20º)
  95. A nova PAO e o referido ofício vieram formular exigências não previstas anteriormente, através dos pontos 5 e 6 do referido Ofício, que pretendiam a contemplação de uma extensão máxima contínua das fachadas das torres de 50 metros e de um afastamento mínimo entre as torres não inferior a 1/6 da altura da torre mais alta.(Resposta ao quesito 21º)
  96. A Ré, em 3/6/2010, incorporou neste projecto algumas das sugestões da DSSOPT sem contemplar, entre outros, nem o referido afastamento mínimo entre as torres equivalente a 1/6 da altura da torre mais alta, nem a extensão máxima contínua de 50 metros das fachadas (T-5291-cfr. fls. 345 a 349 dos autos, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido). (quesito 22º)
  97. Através do ofício de 7/1/2011, a DSSOPT aprovou o projecto de arquitectura que tinha sido apresentado pela Ré, em 22/10/2009 (Ofício nº 318/DURDEP/2011).(Resposta ao quesito 23º)
  98. O projecto assim aprovado não contemplava as exigências mencionadas nos n.os 5 e 6 do referido Ofício nº 4427/DURDEP/2010, de 9/4/2010.(quesito 24º)
  99. A decisão de aprovação do projecto de arquitectura não se tornou imediatamente eficaz, uma vez que tal aprovação foi sujeita à condição de (a) a ora Contestante apresentar um relatório de avaliação de impacto ambiental que poderia ser causado pela nova construção a implementar no Lote "P" e (b) de tal relatório vir ser aprovado pelo serviço administrativo competente da Região - a Direcção dos Serviços de Protecção Ambiental ("DSPA"). (quesito 26º)
  100. Aquando da celebração do contrato de revisão da concessão do lote de terreno em causa, e nas respectivas negociações, a Administração nunca afirmou ser necessário a apresentação e a aprovação de qualquer relatório de avaliação de impacto ambiental do empreendimento referido objecto do contrato, sem o que a obra de construção não se iniciaria. (Resposta ao quesito 28º)
  101. Nenhuma referência dessa exigência constava das PAOs emitidas pela DSSOPT, em 2004, 2005 e 2007, referentes ao terreno em causa.(quesito 29º)
  102. Em 11/5/2011, a Ré apresentou o exigido relatório de impacto ambiental (1.º relatório) (T-5205/2011).(Resposta ao quesito 30º)
  103. A DSPA elaborou um parecer, em 21/6/2011, e que apenas foi notificado à Ré, em 4/10/2011 (ofício com referência n.º11599/DURDEP/2011 cfr. fls. 417 a 428 dos

- autos, cujo teor aqui se dá integralmente reproduzido). (quesito 31º)
104. A resposta às exigências exigiu a preparação de novo relatório de avaliação de impacto ambiental (2.º relatório), o qual foi apresentado pela Ré em 19/4/2012 (T-4242/2012).(Resposta ao quesito 32º)
  105. A DSPA, na apreciação do 2º relatório, lançou algumas sugestões e as quais constam do Ofício 1586/054/DAMA/DPAA/2012, de 24/5/2012 daquela direcção de Serviços cfr. fls. 484 a 485 dos autos, cujo teor aqui se dá integralmente reproduzido. (Resposta ao quesito 33º)
  106. Em 31/8/2012, a Ré apresentou um outro relatório de avaliação de impacto ambiental (3.º relatório) - cfr. fls. 516 a 594 dos autos, cujo teor aqui se dá integralmente reproduzido. (Resposta ao quesito 34º)
  107. A DSPA, na apreciação do 3º relatório, emitiu o seu 3º parecer, cfr. fls. 598 a 599 dos autos cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido. (quesito 35º)
  108. A R. apresentou novo relatório de avaliação de impacto ambiental (4.º relatório), em 15/3/2013 (T-3953/2013) (Doc. 22 da contest).(Q. 36º)
  109. Em relação ao 4º relatório, a DSPA emitiu parecer de 03.05.2013, no qual foram formuladas algumas sugestões e exigências à Ré - cfr. fls. 706 a 708 dos autos cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido. (quesito 37º)
  110. Elaborou novo relatório de avaliação de impacto ambiental (5.º relatório), que apresentou em 28/6/2013 (Doc. n.º 24 junto com a contestação). (quesito 38º)
  111. Em 15/10/2013, através do Ofício nº 11031/DURDEP/2013, a Ré foi notificada da aprovação do projecto de obra (Doc. n.º 27 junto com a contestação).(Resposta ao quesito 39º)
  112. Aprovado o projecto de obra, a Ré, em 24/10/2013, requereu a licença para as obras de fundações (T-11874/2013) Doc. n.º 28 junto com a contestação. (Quesito 41º)
  113. II. ADSSOPT só, em 2/1/2014, é que emitiu tal licença e com validade apenas até 28/2/2014, i.é, inferior a dois meses (Doc. 29 da contest. - Q. 42º).
  114. A Ré deu de imediato início aos respectivos trabalhos.(Resposta ao quesito 43º)
  115. Em 15/1/2014, a R. pediu a prorrogação do prazo de aproveitamento. (Quesito 44º)
  116. Só cerca de seis meses e meio depois foi o mesmo autorizado, em 29/7/2014, através do ofício nº 572/954.06/DSODEP/2014.(Resposta ao quesito 45º)
  117. Nos contratos acima referidos se encontre escrita sempre a palavra “preço”. (Q 47º)
  118. Os contratos de cessão de posição contractual, celebrados com D e com C, atinentes às fracções "G29" e "G42" foram celebrados em 02/08/2014 e 06/10/2015-cfr. fls. 104 e fls. 94 a 95 dos autos. (Q. 49º)
  119. Em 5 de Abril de 2013, o Autor pagou o imposto do selo que foi liquidado por conta da aquisição da fracção C12, no valor de MOP281.729,00. (Q. 50º)
  120. O Autor procedeu ao registo da inscrição provisória de aquisição da fracção C12 no dia 20 de Maio de 2014.(Resposta ao quesito 51º)
  121. Em 26 de Abril de 2013, o Autor pagou o imposto do selo que foi liquidado por conta da aquisição da fracção G27, no valor de MOP146.142,00. (Q. 52º)
  122. O Autor procedeu ao registo da inscrição provisória de aquisição provisória da fracção G27 também com base no contrato-promessa de compra e venda. (Q. 53º)
  123. Em 31 de Agosto de 2015, o Autor pagou o imposto do selo que foi liquidado por



- conta da aquisição da fracção G42, no valor de MOP155.239,00. (Q. 54º)
124. A Ré assinou também o contrato de cessão de posição contractual, celebrado entre o Autor e D, atinente à fracção "G29", declarando autorizar a cessão da posição contractual cfr. fls. 104 dos autos. (Resposta ao quesito 55º)
  125. O Autor pagou à Ré HKD60.970,00, ao abrigo da cláusula 9. do contrato-promessa de 2 de Agosto de 2011, a título de taxa devida pela autorização prestada à cessão da posição contractual relativa à fracção "G29", correspondente a 1% do preço da venda cfr. fls. 109 dos autos. (quesito 56º)
  126. Em 24 de Agosto de 2014, o Autor pagou o imposto do selo que foi liquidado por conta da aquisição da fracção F18, no valor de MOP61.260,00. (Q. 57º)
  127. O Autor procedeu ao registo da inscrição de aquisição da fracção F18 no dia 20 de Maio de 2014, com base no contrato de cessão da posição contratual. (Q. 58º)
  128. Em 24 de Agosto de 2014, o Autor pagou o imposto do selo que foi liquidado por conta da aquisição da fracção G18, no valor de MOP61.693,00. (Q. 59º)
  129. O Autor procedeu ao registo da inscrição de aquisição da fracção G18 no dia 20 de Maio de 2014, com base no contrato de cessão da posição contratual. (Q. 61º)
  130. O Autor candidatou-se à aquisição de uma fracção autónoma ao abrigo da Lei n.º 8/2019, de 12 de Abril, por via do Despacho do CE de 30/5. (quesito 66º)
  131. Tal requerimento foi deferido. (Resposta ao quesito 67º)
  132. Tal fracção é de tipologia, área e preço equivalentes à fracção que constitui o objecto do contrato em causa nos presentes autos e está a ser construída no terreno que foi concessionado à Ré. (Q. 68º)
  133. O Autor apenas poderá receber do Governo tal fracção, nas condições descritas, apenas porque foi comprador, nos termos do contrato dos autos, de uma fracção autónoma à Ré, que seria construída no mesmo terreno.( quesito 69º)
  134. O edificio La Marina é um empreendimento também promovido pela Ré, sito na Rua Central da Areia Preta, construído em lote próximo do Lote P, com um nível de qualidade e acabamentos semelhante ao que estava projectado para o 'XXX'. (Resposta ao quesito 73º)

## **b) Motivação de Direito.**

### **I. Nulidade da sentença por oposição entre os fundamentos e a decisão.**

As nulidades da sentença, tipificadas no art. 571º do CPC, são vícios advindos de errado processamento, errada actividade processual<sup>1</sup>. Estes erros são *error in*

---

<sup>1</sup> Artigo 571.º - (Causas de nulidade da sentença)

1. É nula a sentença:

- a) Quando não contenha a assinatura do juiz;
- b) Quando não especifique os fundamentos de facto e de direito que justificam a decisão;
- c) Quando os fundamentos estejam em oposição com a decisão;
- d) Quando o juiz deixe de pronunciar-se sobre questões que devesse apreciar ou conheça de questões de que não podia tomar conhecimento;
- e) Quando condene em quantidade superior ou em objecto diverso do pedido.

*procedendo*. São vícios formais. Dão lugar a declaração de nulidade da sentença para que seja repetida sem o vício processual em causa.

As nulidades da sentença não são erros de julgamento, seja de errada consideração dos factos que estão provados e não provados, seja de errada aplicação do Direito aos factos a que foi efectivamente aplicado. Estes erros são *error in judicando*. São vícios substanciais. Dão lugar à revogação da sentença e à substituição por outra com julgamento acertado.

Pois bem, se a sentença considerou como provada a existência de um desconto no preço da fracção “G29” que não podia considerar provado, cometeu erro de julgamento e não erro de processamento.

É certo que a sentença considerou provado que não houve desconto para decidir condenar a ré a devolver o preço integral e considerou provado que houve desconto para justificar a redução equitativa da indemnização. Assim, há uma contradição interna da sentença, mas não há contradição interna entre cada uma das suas decisões e os respectivos fundamentos. A contradição interna da sentença não se projecta em nulidade da mesma, antes implicando erro de julgamento quando julgou erradamente o desconto, seja quando o considerou provado, seja quando o considerou não provado. Numa das decisões há erro de julgamento. Mas não há vício de contradição entre os fundamentos e a decisão. A sentença não é contraditória quando diz: houve desconto, pelo que se justifica redução equitativa. Também não é contraditória quando diz: não houve desconto, pelo que deve ser restituído o preço por inteiro. Uma das decisões está errada, mas nenhuma é contraditória nos seus próprios termos, apesar de serem contraditórias entre si. Não há nulidade, há erro de uma das decisões. Mais à frente há-de ver-se qual é a errada e qual é a escoreita.

Improcede, pois a arguida nulidade da sentença, sem prejuízo de ser analisado se a sentença errou ao reduzir equitativamente a indemnização com fundamento da existência de desconto, como pretende o autor, ou se errou ao ordenar a restituição de todo o preço, quando devia apenas ordenar a restituição da parte do preço que foi paga depois do desconto feito, como pretende a ré.

## **II. Da impugnação da decisão sobre a matéria de facto - alteração da decisão que julgou não provado que a ré recorrente fez desconto no preço da fracção “G29” – quesitos 1º e 62º a 65º da base instrutória.**

O autor alegou na petição inicial que adquiriu a posição contratual de promitente-comprador num contrato que a ré celebrou com terceiro (cedente D) no âmbito do qual estes pagaram à ré a quantia de HKD6.097.000,00 (art. 33º da P. I.). Não juntaram documentos para prova do pagamento.

A ré alegou em contestação que concedeu aos referidos cedentes um desconto de 20% do preço que haviam acordado e que estes só lhe pagaram efectivamente a quantia de HKD4.877.600,00 (HKD1.219.400,00 – arts. 154º a 168º e 241º a 245º da contestação). Juntou para prova do alegado desconto os documentos de fls. 952 e 953 que consistem numa declaração assinada pelo cedente e por outra pessoa referindo, entre o mais aqui não relevante, que lhes foi devolvida a quantia de HKD1.097.460,00 e consistindo também num recibo em que a ré recorrente declara ter recebido determinada quantia resultante de um desconto de “129.940”.

Nos arts. 89º a 95º da réplica, a fls. 1046 e 1047, o autor impugnou a existência do referido desconto, mas fê-lo não colocando o tribunal em dúvida particularmente severa, porquanto colocou a essência da sua impugnação na inoponibilidade ao cessionário da posição contratual do desconto feito ao cedente e não na inexistência de tal desconto, que apenas diz desconhecer.

A prova é, em determinado sentido, a demonstração da realidade de uma afirmação ou alegação de um facto. É a demonstração que um facto ocorreu ou que, tratando-se de facto hipotético, teria ocorrido se a hipótese também tivesse ocorrido. É a demonstração da veracidade da alegação de um facto. Trata-se de uma demonstração intelectual ou de uma argumentação que leva a uma conclusão intelectual da ocorrência de um facto. Processualmente e em termos práticos, a prova é o convencimento do julgador sobre a realidade de um facto. Para o julgador alcançar este seu convencimento de plano intelectual pode haver formas legalmente vinculadas para se proceder à referida demonstração, ou seja, formas vinculadas de condução da referida actividade intelectual. Mas também pode ser livre a forma de

demonstrar que é real e verdadeiro um facto afirmado. A forma livre de demonstração ou de aquisição intelectual da convicção que determinado facto alegado é real não equivale a forma arbitrária ou caprichosa de alcançar tal convicção. Trata-se de condução do processo intelectual de forma argumentativa com vista à conclusão da existência de um facto recorrendo ao que determinam as regras da lógica, da ciência e da experiência da vida que sejam aplicáveis. Refere-se a lei a uma apreciação livre dos meios de prova com vista à formação de prudente convicção (art. 588º, nº 1 do CPC)<sup>2</sup>.

Por outro lado, a referida demonstração livre não é um convencimento com eliminação de toda e qualquer dúvida, uma certeza absoluta. Trata-se de um convencimento prudente, uma medida de convicção sobre a realidade de um facto em que a probabilidade de tal facto ser real permite excluir outra configuração da realidade “segundo o padrão que na vida prática é tomado como certeza”<sup>3</sup>.

Os meios de prova produzidos sobre o referido desconto não têm valor probatório vinculado e, por isso, são de força probatória livre, devendo ser ponderadas segundo a livre convicção do julgador (art. 558º, nº 1 do CPC), quer as simples fotocópias de documentos de fls. 952 e 953, quer os depoimentos das testemunhas F e G.

Perante o grau de dúvida em que foi colocado, o tribunal tem, pois, de partir para a formação da sua convicção de um estado de dúvida quase mínima. E essa dúvida mínima é, de facto, removida ou esclarecida em termos de convicção prudente ou de probabilidade que afasta outras hipóteses nas situações semelhantes da normalidade da vida, pelos referidos documentos, os quais não foram objecto de qualquer desconfiança por parte do autor nem se vêm razões para merecerem essa desconfiança por parte do Tribunal. Ora, é muito frequente de acordo com as regras da experiência que quem paga antecipadamente o preço de uma coisa que vai

---

<sup>2</sup> “Prova livre quer dizer prova apreciada pelo julgador segundo a sua experiência e prudência, sem submissão a regras ou critérios formais preestabelecidos, isto é, ditados pela lei” – Alberto dos Reis, Código de Processo Civil Anotado, Volume IV, p. 570.

<sup>3</sup> Miguel Teixeira de Sousa, As Partes, o Objecto e a Prova na Acção Declarativa, Lisboa 1995, p. 201.

adquirir paga menor preço que quem paga o preço apenas no momento das aquisição ou depois da aquisição. É também das regras da experiência que quem não tem desconto não assina documento a declarar que lhe foi devolvida a parte do preço descontada depois de paga a totalidade.

Perspectivados segundo as regras da experiência que devem nortear a formação prudente da livre convicção, os documentos de fls. 952 e 953 devem ser valorizados como suficientes para demonstrar a realidade do quesitado desconto para lá de qualquer outra probabilidade.

A fundamentação dada pelo tribunal à decisão que tomou de julgar não provado o referido desconto esclarece que se considerou que o que se passou entre a ré recorrente e o cedente da posição contratual D não se trata de desconto por ter uma contrapartida da parte do cedente da posição contratual, o qual prescindia de trabalhos de decoração e prescindia do fornecimento de móveis.

Assim vistas as coisas, o juízo probatório do tribunal recorrido não rejeita que o cedente apenas pagou à ré recorrente a quantia de HKD4.877.600,00 em vez de HKD6.097.000,00. O que rejeita é que a diferença (HKD1.219.400,00) seja qualificável de desconto porque não é gratuita uma vez que tem contrapartida.

Não há, pois dúvida quanto ao montante pago pelo cedente à ré recorrente.

Não tendo sido produzida prova nos autos a contrariar a afirmação da existência do desconto (com ou sem contrapartida), não tendo as partes colocado o tribunal em dúvida particularmente resistente, os referidos documentos e o depoimento das testemunhas F e G transcritos no ponto 22. das alegações de recurso de fls. 1874 e 1875 submetidos ao filtro das regras da experiência são suficientes para ancorar convicção no sentido de estar provado o questionado desconto, independentemente de ter por contrapartida uma redução na decoração e nos móveis a fornecer pela ré recorrente.

Procede, pois esta parte do recurso, devendo ser revogada a decisão do tribunal colectivo na parte respeitante à matéria dos quesitos 1º e 62º a 65º da base instrutória da seguinte forma:

Quesito 1º.

Provado que o promitente-comprador D pagou à ré o valor de HKD4.877.600,00 do preço de HKD6.097.000,00 da prometida venda da fracção G29.

Quesitos 62º a 65º.

Provados.

Em consequência, procede o recurso da ré recorrente na parte em que pretende a alteração da matéria de facto provada e na parte em que pretende ser condenada a restituir apenas o preço efectivamente recebido no âmbito do contrato que tinha por objecto a fracção “G29” (HKD4.877.600,00) e não o preço inicialmente acordado (HKD6.097.000,00).

### **III. Da redução equitativa da indemnização pré-fixada pelo sinal**

#### **a. Redução respeitante a todos os contratos – pretensão da ré recorrente.**

Afigura-se claro que não procede a tese de recurso da ré quando pretende que se faça um juízo equitativo uniforme para fixação do montante global da indemnização. Com efeito, as disparidades da situação de cada contrato impedem tal juízo único. Os contratos têm datas muito diversas, preços muito diversos, pagamentos diversos, uns foram celebrados directamente entre o autor recorrente e a ré recorrente e outros foram celebrados entre a ré recorrente e terceiros que cederam a posição contratual ao autor. Tal disparidade de vicissitudes impede a construção de um juízo de equidade único, pois que apenas do lado da ré recorrente ocorre alguma uniformidade no que respeita ao grau de culpa pela causa da impossibilidade da prestação em todos os contratos.

Tendo a ré discordado da não redução equitativa global e improcedendo este fundamento do recurso, não há que considerar eventual redução equitativa individual em relação a cada contrato com excepção do que tem por objecto a fracção “G29”.

Improcede, pois, esta parte do recurso da ré recorrente.

**b. Não redução equitativa da indemnização respeitante ao contrato da fracção “G29” – pretensão do autor recorrente.**

Deve dizer-se de imediato que não tem razão o autor recorrente quando qualifica de grave a culpa da ré recorrente pela ocorrência da causa da impossibilidade da sua prestação. Com efeito, a culpa é aqui um juízo de censura dirigido à ré recorrente por ter agido como agiu, culminando na impossibilidade da sua prestação, em lugar de ter tomado o comportamento que, no seu lugar, tomaria um bom pai de família e que evitaria a causa da impossibilidade da prestação que ocorreu.

O desvio do comportamento da ré em relação ao comportamento padrão do bom pai de família merece apenas um juízo de censura leve. Na verdade, a ré recorrente esforçou-se claramente para que não ocorresse a causa da impossibilidade de cumprir, que fosse possível a construção do imóvel a que pertenceriam as fracções autónomas prometidas. Onde pode ancorar-se o juízo de censura é no facto de, perante a hipótese consistente de não ser possível a referida construção, a ré recorrente se ter comprometido em condições em que não se comprometeria o bom pai de família, o qual ou não se comprometeria pura e simplesmente ou incluiria no contrato o risco já visível quanto à hipótese de ocorrer impossibilidade de cumprir.

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

O nº 5 do mesmo art. 436º manda aplicar ao sinal, com as necessárias adaptações, o regime do art. 801º do mesmo código, o qual dispõe no seu nº 1 que “a pedido do devedor, a pena convencional pode ser reduzida pelo tribunal, de

*acordo com a equidade, quando for manifestamente excessiva, ainda que por causa superveniente...”.*

Devendo ser devolvida ao autor recorrente, por efeito da resolução do contrato, a quantia que o cedente pagou à ré recorrente, cumpre, pois, averiguar se o sinal prestado de HKD4.877.600,00 é manifestamente excessivo para indemnizar os danos que para o autor recorrente decorreram da impossibilidade superveniente da prestação da ré recorrente. O critério para decidir se o sinal é manifestamente excessivo é a equidade e, caso se conclua que é manifestamente excessivo, o critério para decidir a medida da redução da indemnização é ainda a equidade.

Vejamos, então.

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

Ora, indo o autor adquirir do Governo da RAEM, por causa da impossibilidade da prestação da ré recorrente, uma fracção autónoma equivalente à que deveria receber da mesma ré recorrente (“G29”) e por preço também idêntico, o dano do autor recorrente acaba por corresponder à privação por cerca de 10 anos da fracção autónoma pretendida adquirir da ré recorrente (“G29”). O autor está privado dos frutos e das comodidades que a fracção lhe poderia ter proporcionado, pelo que, considerando que poderia arrendar a fracção, utilizá-la para habitação, vendê-la com lucro ou sem ele, afigura-se que não conseguiria obter contrapartida que se aproximasse do valor do sinal (HKD4.877.600,00), pelo que este valor é manifestamente excessivo para reparação dos danos sofridos pelo autor recorrente e para sancionar a culpa leve da ré recorrente, pelo que não procede a pretensão do autor de ver revogada a decisão de redução equitativa do valor da indemnização correspondente ao valor do sinal.



Improcede, pois, nesta parte, o recurso interposto pelo autor, mantendo-se o valor da indemnização apesar de fixado em 1,4 do preço inicialmente acordado para a fracção “G29” sem considerar o desconto de 20%..

#### **IV. Do início da contagem dos juros de mora (início da mora debitoris).**

A sentença recorrida condenou a ré recorrente a pagar juros de mora contados à taxa legal desde 1 de Dezembro de 2018 (data da citação) e a mesma recorrente impugna esta decisão pretendendo que os juros apenas iniciem a sua contagem na data em que foi proferida a sentença recorrida dizendo que, devendo a indemnização ser fixada por equidade, a obrigação de indemnizar não é líquida e só se tornaria líquida com a prolação da sentença recorrida.

O nosso sistema de responsabilidade civil “ainda” é assente na culpa do responsável e a indemnização moratória também pressupõe a culpa do devedor relapso. Com efeito, nos termos do art. 793º do CC, a mora constituiu o devedor no dever de indemnizar e o devedor considera-se em mora quando, “por causa que lhe seja imputável” a título de culpa, a prestação não foi efectuada no tempo devido.

A culpa é, *in casu*, um juízo de censura dirigido ao devedor por ainda não ter cumprido a sua obrigação de pagar indemnização, se, no seu lugar, um bom pai de família já teria cumprido essa obrigação (arts. 788º, nº 2 e 480º, nº 2 do CC).

O devedor só pode ser censurado por não cumprir atempadamente a sua prestação se conhecer ou não dever ignorar a dimensão da sua prestação. Nos casos em que não conhece nem tem o dever de conhecer as características relevantes da prestação a seu cargo, não está em condições de cumprir, não pode ser censurado por atrasar o cumprimento e, por isso, não se considera em mora nem tem obrigação de indemnização moratória.

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

Compreende-se. Se o devedor não pode conhecer o *quantum* da prestação ilíquida, não pode ser censurado por estar em mora, excepto que a falta de liquidez lhe é imputável.

Quando o *quantum* da obrigação de indemnizar é liquidado por redução equitativa do valor do sinal, o credor não pode saber esse *quantum* enquanto o tribunal não fixar nos termos do disposto no art. 801º do CC, o qual dispõe que “a pena convencional pode ser reduzida pelo tribunal, de acordo com a equidade”. Isto quer dizer que enquanto o tribunal não fizer o seu juízo equitativo não pode o devedor saber o montante da sua obrigação de indemnizar e não pode ser censurado por atrasar o pagamento relativamente ao momento em que lhe é pedido por interpelação do credor, ainda que esta interpelação ocorra com a citação.

É certo que o devedor sabe no momento da interpelação que tem que restituir o sinal que recebeu, cujo montante é líquido, e, por isso, a mora relativa ao sinal recebido inicia-se com a interpelação. Mas o devedor não pode saber o valor da indemnização correspondente ao sinal equitativamente reduzido por via judicial, pelo que, quanto a esta indemnização não tem a censura da mora antes da formulação do juízo equitativo.

É também certo que o credor pode recusar o cumprimento parcial da obrigação de indemnização composta pela restituição do sinal em singelo somado à redução equitativa do sinal, mas o devedor não está dispensado de oferecer o cumprimento parcial (art. 753º do CC).

A mora da ré recorrente ocorreu, pois, com a interpelação relativamente à obrigação de restituir por resolução contratual e à obrigação de indemnizar pelo valor do sinal e ocorreu com a sentença equitativa relativamente à obrigação de indemnizar equitativamente por impossibilidade superveniente da prestação por causa imputável ao devedor.

Merece, pois, parcial procedência esta parte da decisão recorrida, devendo a contagem dos juros iniciar-se com a interpelação/citação relativamente aos sinais prestados e às indemnizações correspondentes ao valor do sinal e iniciar-se com a data da sentença que fixou a indemnização por juízos de equidade relativamente à

impossibilidade da prestação acordada no contrato relativo à fracção autónoma “G29” (HKD2.438.800,00).

\*

### **III – DECISÃO.**

Pelo que fica exposto, acordam os juízes do Tribunal de Segunda Instância em julgar improcedente o recurso interposto pelo recorrente autor e parcialmente procedente o recurso interposto pela recorrente ré e, em consequência, alterar a decisão sobre a matéria de facto e a parte condenatória da sentença recorrida, nos seguintes termos:

- a) – Julgar, quanto a matéria de facto constante do quesito 1º da base instrutória, que está “provado que o promitente-comprador D pagou à ré o valor de HKD4.877.600,00 do preço de HKD6.097.000,00 da prometida venda da fracção G29”.
- b) – Julgar provada a matéria de facto constante dos quesitos 62º a 65º da base instrutória.
- c) – Condenar a recorrente ré a pagar ao recorrente autor a quantia de:
  - HKD30.670.670,00 (trinta milhões, seiscentos e setenta mil, seiscentos e setenta dólares de Hong Kong), acrescida de juros de mora contados à taxa legal desde 1 de Dezembro de 2018 (inclusive) até integral pagamento;
  - HKD2.438.000,00 (dois milhões e quatrocentos e trinta e oito mil dólares de Hong Kong), acrescida de juros de mora contados à taxa legal desde a data da prolação da sentença recorrida até integral pagamento;

Custas a cargo da ré recorrente e do autor recorrente na proporção do respectivo decaimento.

Registe e notifique.

RAEM, 23 de Julho de 2026

Jerónimo Alberto Gonçalves Santos  
(Relator)

Choi Mou Pan  
(1º Juiz adjunto)

Fong Man Chong  
(2º Juiz adjunto)