

Processo n.º 141/2026 (Autos de recurso jurisdicional em matéria cível)

Decisão recorrida proferida no processo nº CV4-20-0003-CAO

Relator: Jerónimo A. Gonçalves Santos

Data : 02 de Julho de 2026

Descritores:

- Impossibilidade superveniente da prestação.
- Redução equitativa da indemnização correspondente ao sinal.
- início da contagem de juros de mora.

SUMÁRIO

A indemnização predeterminada pelo valor do sinal prestado deve ser reduzida segundo juízos de equidade se o valor em causa for manifestamente excessivo para reparar o dano efectivamente sofrido pelo contraente lesado e para sancionar a culpa do contraente lesante.

Jerónimo Alberto Gonçalves Santos

Processo nº 141/2026

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

Recorrido: **(B)**

Acordam no Tribunal de Segunda Instância da RAEM

I – RELATÓRIO.

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

O recorrido, alegando que celebrou dois contratos-promessa com a recorrente pelos quais esta prometeu vender-lhe duas fracções autónomas de um imóvel que iria construir, mas que não construiu e já não pode construir por ter terminado a concessão do terreno da construção, instaurou acção sob a forma ordinária de processo comum de declaração pedindo que os referidos contratos-promessa sejam declarados resolvidos por impossibilidade superveniente da prestação a cargo da ré recorrente e que esta seja condenada a restituir-lhe, em dobro, a título de indemnização, o sinal que recebeu e ainda a ressarcir-lhe outros danos que excedem o valor do sinal, tudo com acréscimo de juros de mora contados desde a data da citação até integral pagamento.

A recorrente contestou a referida acção onde era ré e, no que aqui ainda releva, disse que, caso se entenda que é devida indemnização, esta não deve corresponder ao sinal em dobro nem aos danos que alegadamente excedem o valor do sinal, mas ser reduzida segundo juízos de equidade, uma vez que a sua culpa, caso exista, é diminuta e o autor recorrido vai receber, por causa da impossibilidade da prestação, uma fracção autónoma idêntica a uma das acordadas, no âmbito de um programa criado pelo Governo da RAEM.

Realizado julgamento, foi depois proferida sentença a fls. 1994 a 2015 que, no que aqui ainda releva, julgou que a ré tem obrigação de indemnizar o autor e fixou a indemnização no dobro do sinal prestado com juros de mora desde a citação, por entender que, apesar de a culpa da ré ser diminuta, o valor do sinal dobrado não é manifestamente excessivo para ressarcir os danos do autor.

O ali autor e aqui recorrido, não tendo sido ressarcido dos danos que alegadamente excediam o valor do contrato-promessa, não recorreu.

Não se conformando com a referida decisão, interpôs a ali ré e aqui recorrente o presente recurso invocando duas razões da sua discordância, uma independente e outra subordinada:

- Que, por razões de equidade, o valor da indemnização deve ser reduzido em relação ao valor correspondente ao dobro do sinal porquanto este valor é manifestamente excessivo para ressarcir os danos do autor, uma vez que o mesmo adquiriu o direito de aquisição da chamada “fracção para troca”;

- que, sendo ilíquida a indemnização fixada por juízos de equidade, só vence juros de mora depois de proferida a sentença que a fixa.

O recorrido não respondeu ao recurso.

2. Questões a decidir.

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

Não havendo questões a conhecer oficiosamente e já não estando em discussão, designadamente, que a culpa da ré é reduzida, cabe, pois, decidir se a indemnização fixada na sentença recorrida deve ser de montante inferior ao dobro do sinal por razões de equidade, designadamente porque aquela quantia é manifestamente excessiva para ressarcir os danos do autor. Depois, caso se conclua que a indemnização deve ser fixada por equidade, caberá decidir quando se inicia a contagem dos juros de mora e, caso se conclua que foi correctamente fixada, não haverá que apreciar a questão subordinada relativa ao início da mora.

II – FUNDAMENTAÇÃO.

a) Motivação de facto.

A decisão recorrida considerou provados os seguintes factos com relevo para a questão em apreço no presente recurso:

1. No dia 16 de Julho de 2012, o autor acordou com a ré que esta lhe venderia duas fracções autónomas de um imóvel, denominadas E34 e F34, uma pelo preço de HKD6.220.000,00 e outra pelo preço de HKD5.370.000,00. (C, D, E e F)
2. A Ré comprometeu-se a entregar as fracções autónomas respectivas 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 Autor juros de mora, calculados à taxa de juros das contas-poupança praticada pelos bancos, sobre o montante já recebido a título de princípio de pagamento. (G)
3. O Autor pagou à Ré, entre 25 de Junho de 2012 a 11 de Julho de 2014, por conta dos contratos-promessa que viria a celebrar, a quantia de HKD3.477.000,00, quantias essa que foram imputadas aos referidos contratos a título de sinal e princípio de pagamento do preço. (H)
4. A área da fracção E34 era de 84,8400m². (Resposta ao quesito 9º)
5. A área da fracção F34 era de 78,8200m². (Resposta ao quesito 10º)
6. O Governo da RAEM anunciou, em 23/05/2018, os seus planos para o lote P, os quais passam por (i) recuperar o terreno; (ii) aproveitar o terreno para construir habitação de alojamento temporário durante a renovação urbana, habitação, comércio, instalações públicas e sociais, incluindo mercado, centro de saúde, centro de idosos e jardim-de-infância; (iii) vender algumas fracções aos compradores de fracções no edifício “X”.(Resposta ao quesito 7º)
7. Autor candidatou-se à atribuição de habitação para troca, nos termos do art. 5.º e ss. da Lei n.º 8/2019 – Regime jurídico de habitação para alojamento temporário e de habitação para troca no âmbito da renovação urbana. (Alínea DDD) dos factos assentes)
8. O requerimento referido em DDD foi deferido. (Resposta ao quesito 57º)
9. Tal fracção é de tipologia, área e preço equivalentes ao da fracção mais valiosa das duas que constituem o objecto dos contratos aqui em causa. (Resposta ao quesito 58º)
10. O Autor só pôde adquirir tal fracção porque é adquirente do “X”.

(Resposta ao quesito 59º)

b) Motivação de Direito.

1. Da obrigação de indemnizar e do respectivo montante.

Como se disse, a recorrente não controverte que tenha obrigação de indemnizar. O que a recorrente não concorda é que o montante dessa obrigação de indemnizar seja calculado pelo valor do sinal porque entende que esse valor é manifestamente excessivo para indemnizar os danos sofridos pelo recorrido, pelo que também entende que a indemnização não deve corresponder ao sinal, mas a quantia inferior encontrada por juízos de equidade. Entende a recorrente que os danos do recorrido são reduzidos pelo facto de, devido à impossibilidade da prestação da recorrente e por intervenção governamental, o recorrido irá obter do Governo uma fracção autónoma idêntica a uma das contratadas e também por preço idêntico ao acordado.

Vejamos.

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...*”.

Há, pois que averiguar se os danos do recorrido são manifestamente inferiores ao sinal em dobro.

O recorrido pagou à recorrente entre 2012 e 2014 a quantia de HKD3.477.000,00 e nada recebeu em troca, pelo que o seu dano é, pelo menos HKD3.477.000,00.

Acresce que, caso o recorrido tivesse tido a disponibilidade das duas fracções autónomas contratadas durante dez anos podia tê-las usado, fruído, designadamente por arrendamento, e poderia tê-las alienado com eventual lucro.

Desconhece-se o valor do mercado de arrendamento e de venda das referidas fracções, pelo que não poderá concluir-se que o valor de HKD3.477.000,00 é manifestamente excessivo para indemnizar o dano resultante para o recorrido da privação das duas fracções contratadas.

Não procede, pois, este fundamento do recurso.

2. Do início da contagem dos juros de mora.

Como se disse, esta questão é subordinada à procedência do anterior fundamento do recurso, pelo que, não procedendo este fundamento, fica prejudicada a apreciação desta questão subordinada.

*

III – DECISÃO.

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

Custas a cargo da ré recorrente.

Registe e notifique.

RAEM, 2 de Julho de 2026

Jerónimo Alberto Gonçalves Santos
(Relator)

Choi Mou Pan
(Primeiro Juiz-Adjunto)

Fong Man Chong
(Segundo Juiz-Adjunto)