

**Processo nº 109/2025**

(Autos de recurso civil e laboral)

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

**Relatório**

1. A (甲) e B (乙), (1º e 2ª) AA., propuseram no Tribunal Judicial de Base acção declarativa de condenação com processo ordinário – CV1-19-0084-CAO – contra a “C”, (“丙”), R., pedindo, a final, a procedência da acção, e, em consequência, que fossem:

*“a) Declarados resolvidos os contratos-promessa de compra e venda celebrados em 16 de Março de 2011 entre os AA. e a R., com fundamento no seu incumprimento definitivo, em razão da Ré não ter procedido à construção e aproveitamento do terreno concessionado durante o prazo legal da concessão;*

*b) A Ré condenada a pagar aos AA., em dobro, os valores recebidos a título de sinal, ou seja, o montante de HKD12.530.000,00 (DOZE MILHÕES QUINHENTOS E TRINTA MIL DOLÁRES DE HONG KONG, equivalente a MOP12.924.695,00 (DOZE MILHÕES NOVECENTAS E VINTE E QUATRO MIL SEISCENTAS E NOVENTA E CINCO PATACAS), até integral e efectivo pagamento;*

*c) A Ré condenada a pagar aos AA. os juros vencidos e vincendos, até integral e efectivo pagamento, calculados de acordo com a taxa legal acrescida da sobretaxa de 2%, prevista no n.º 2 do artigo 569.º do Código Comercial, contados desde a data do trânsito da decisão do Tribunal de Última Instância (23/5/2018), que perfazem já em 17/7/2019 o valor de HKD1.694.124,66 (UM MILHÃO SEISCENTOS E NOVENTA E QUATRO MIL CENTO E VINTE E QUATRO DÓLARES DE HONG KONG E SESSENTA E SEIS CÊNTIMOS), equivalente a MOP1.747.489,58 (UM MILHÃO SETECENTAS E QUARENTA E SETE MIL QUATROCENTAS E OITENTA E NOVE PATACAS E CINQUENTA E OITO AVOS), sendo o montante final a apurar em sede de execução de sentença;*

*d) Subsidiariamente, na hipótese que se admite, sem conceder, em caso de não procedência do pedido da alínea anterior, deverão os juros ser contados desde a data da interpelação (3/6/2019), que perfazem já em 17/7/2019 o valor de HKD177.479,73 (CENTO E SETENTA E SETE MIL QUATROCENTOS E SETENTA E NOVE DÓLARES DE HONG KONG E SETENTA E TRÊS CÊNTIMOS), equivalente a MOP183,070.34 (CENTO E OITENTA E TRÊS MIL E SETENTA PATACAS E TRINTA E QUATRO AVOS), sendo o montante final a apurar em sede de execução de sentença;*

*e) Tudo com as consequências legais”; (cfr., fls. 2 a 32 que como as que se vierem a referir, dão-se aqui como reproduzidas para todos os efeitos*

legais).

\*

Oportunamente, pelo M<sup>mo</sup> Juiz Presidente do Colectivo do Tribunal Judicial de Base foi proferida sentença onde, na parcial procedência da acção pelos AA. proposta, decidindo-se “*condenar a ré a pagar ao primeiro autor A ( 甲) a quantia de HKD12.530.000,00 (doze milhões, quinhentos e trinta mil dólares de Hong Kong), acrescida de juros contados à taxa legal desde 04/06/2019 até integral pagamento*”; (cfr., fls. 1347 a 1362-v).

\*

Tempestivamente, do assim decidido recorreu a R. “C” com este “recurso da sentença” do Tribunal Judicial de Base subindo 2 outros “recursos interlocutórios” antes pela mesma R. também interposto.

Por Acórdão do Tribunal de Segunda Instância de 02.04.2025, (Proc. n.º 834/2024), negou-se provimento aos ditos (3) recursos,

confirmando-se as decisões recorridas; (cfr., fls. 1492 a 1520-v).

\*

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

Na sua motivação de recurso produz as seguintes conclusões:

*“1ª O presente Recurso tem objecto por a decisão de não provimento do Recurso Interlocutório apresentado pela ora Recorrente e do não provimento do Recurso da doutra Sentença final de 1ª Instância.*

*I – Quanto ao Recurso Interlocutório:*

*2ª Por força do artigo 788º do Código Civil (CC), a culpa da Recorrente presume-se pelo que recai sobre ela o ónus de provar que não é culpada.*

*3ª Ora, se a impossibilidade superveniente de cumprimento do contrato em causa se dever a terceiro, fica elidida tal presunção de culpa.*

*4ª E se a culpa for de terceiro, a consequência legal é que o apuramento do quantum indemnizatório segue as regras estabelecidas para o instituto do enriquecimento sem causa e não as do contrato-promessa.*

*5ª Como é fácil de vêr, estamos face a uma solução de direito plausível bem diversa da solução a que chegaram o doutra despacho saneador-sentença e o doutra acórdão recorrido, caso os factos exceptivos invocados pela Recorrente fossem discutidos e resultassem provados.*

*6ª É isto o que se pretende discutir e provar através da invocação da respectiva factualidade como o fez a Recorrente.*

7ª No entanto, o despacho saneador-sentença impediu a discussão desta matéria e, sem mais, julgou a Recorrente culpada da impossibilidade superveniente do cumprimento dos contratos.

8ª Ao assim decidir, não permitiu que a Recorrente se defendesse, que a Recorrente tentasse, sequer, provar que essa impossibilidade se deve a terceiro, nomeadamente, à conduta da DSSOPT e da DSAPA.

9ª Daí que na sentença final de 1ª Instância se pode lêr: “Foi já decidido no despacho saneador que a causa do incumprimento não é imputável a terceiro e que é imputável a título de culpa, ainda que presumida” – pág. 54 do douto Acórdão recorrido.

10ª Ou seja, o despacho saneador não permitiu à Recorrente ilidir a presunção de culpa incidente sobre si por via do artigo 788º do CC e, ao mesmo tempo, julgou ser-lhe o incumprimento imputável ... porque ela não ilidiu a presunção de culpa.

11ª De resto, em centenas de processos idênticos pendentes em 1ª Instância, o entendimento de todos os respectivos juízes titulares, com excepção do Meritíssimo Juiz titular dos presentes autos, estão em sintonia com o entendimento da Recorrente, tendo levado aquela factualidade à discussão da causa.

12ª Por exemplo, em recentes Acórdãos do Venerando TSI, nos Procs. TSI 813/2024 e 66/2025, respectivamente, de 2 e 9 de Abril de 2025, emerge um entendimento segundo o qual a Recorrente não actuou com dolo, nem é culpada exclusiva da superveniente impossibilidade do cumprimento dos contratos e que é mesmo possível que os factos exceptivos propugnem uma solução jurídica com base na figura da alteração das circunstâncias prevista no artigo 431º do CC.

13ª Nesses Acórdãos se pode lêr que: “A Ré não actuou com dolo para desrespeitar as obrigações decorrentes dos contratos-promessa, pelo contrário, os factos assentes acima transcritos podem constituir alteração superveniente das circunstâncias nos termos do artigo 431º do CCM (a Autora chegou também a alegar esta matéria conforme o teor do artigo 138º a 139º da PI), já que se tratam de factos imprevisíveis e que ocorreram posteriormente ao momento da celebração dos

*acordos em análise” (págs. 52 e 53 dos referidos Acórdãos).*

*14ª Ora, os “factos assentes” a que se referem estes doutos Acórdãos são, precisamente, múltiplos factos exceptivos de entre os que foram invocados entre os artigos 24 e 164 da Contestação nos presentes autos e que também foram invocados naqueles processos.*

*15ª Tais factos resultaram provados, com indiscutível impacto nas decisões finais, porque puderam ser discutidos ao serem, correctamente, levados às respectivas Bases Instrutórias.*

*16ª Assim, negar provimento ao Recurso Interlocutório é, também, vedar a discussão de factos sem dúvida relevantes para a boa decisão da causa.*

*17ª Tanto basta para que tal decisão seja revogada e invertida por esse mais Alto Tribunal da RAEM.*

*18ª Por outro lado, a jurisprudência citada no douto despacho saneador-sentença e no douto Acórdão recorrido (Acórdãos proferidos no âmbito dos processos n.ºs. 1142/2019, 1150/2019 e 1195/2019), teve por objecto Acções instauradas por “compradores” de fracções autónomas à Recorrente, mas contra a RAEM.*

*19ª Tais acções visavam a condenação da RAEM no pagamento de uma indemnização a esses Autores.*

*20ª Nos presentes autos nenhuma das partes formula qualquer pedido contra a RAEM, sendo que o efeito jurídico pretendido pela Recorrente é simplesmente defender-se visando a elisão da presunção de culpa prevista no artigo 788º do CC,*

*21ª Assim, salvo melhor opinião, face a esta fundamental diferença, o paralelismo traçado entre aquelas situações e a dos presentes autos não pode ser a solução correcta, até porque também os fundamentos plasmados nos citados acórdãos do TSI não podem ser decalcados e aplicados ao caso subjudice.*

*22ª Aliás, mesmo no seio do Prório TSI, regista-se uma divisão quanto à solução jurídica a adoptar relativamente àquelas situações, sucedendo que todos os fundamentos constantes daqueles acórdãos (1142/2019, 1150/2019 e 1195/2019), foram diligentemente rebatidos em outros tantos acórdãos do mesmo Venerando TSI,*

nomeadamente, pelos acórdãos proferidos no âmbito dos processos n.ºs. 1144, 1152, 1155, 1176, 1199-TSI, todos de 27/02/2019.

23ª No mais, uma vez que o douto acórdão recorrido limita a sua fundamentação a dar por reproduzidos os fundamentos do despacho saneador-sentença de 1ª Instância objecto do Recurso interlocutório de novo em apreço, também aqui se dão por reproduzidos todos os fundamentos e conclusões deste Recurso contra o saneador-sentença, válidos contra o douto acórdão recorrido.

24ª Deste modo, ressalvado diverso entendimento, deve ser revogado o douto Acórdão Recorrido quanto a esta parte, ordenando-se que se proceda a um novo julgamento onde se discuta a matéria excepcionada pela Recorrente, nomeadamente, a que consta dos artigos 24 a 164 da sua Contestação, só assim se contemplando todas as soluções plausíveis de direito e permitindo uma boa decisão.

#### II – Quanto ao Recurso Principal

25ª O douto Acórdão recorrido também aqui deu por reproduzida a fundamentação da douta sentença do TJB, nos termos do artigo 631º/5 do CPC, pelo que a diferença de posições a apreciar por esse mais Alto Tribunal se reconduz em parte à reapreciação da douta sentença de 1ª Instância e ao Recurso dela interposto pela Recorrente, cujos fundamentos e conclusões aqui se dão por integralmente reproduzidos.

26ª Aos quais acrescem a doutíssima análise jurídica do Professor Menezes Cordeiro vertida no Parecer anteriormente junto aos autos, o qual conclui da seguinte forma: “o contrato recai sobre bens futuros (frações de um edifício a construir): aplica-se o regime do artigo 870º, por força do artigo 933º, ambos do Código Civil de Macau.” (página 73).

27ª Quanto à letra dos clausulados, a expressão e conceito de “sinal” não aparece uma única vez nos clausulados dos contratos mas a expressão “compra e venda” espraia-se pelos textos (vg. cláusulas 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10 e 26).

28ª E nas cláusulas 9ªs. a propósito da necessidade de celebração de uma escritura pública após cada fracção ficar construída e ser entregue aos compradores, fala-se em “formalização do contrato”.

29ª 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.

30ª Na cláusula 5ª dos contratos, os caracteres chineses utilizados para a qualificação dos pagamentos efectuados no seu âmbito são “訂金”, significando “depósito”, e não “定金”, significando “sinal”.

31ª A lógica interpretação deste facto é que as partes quiseram afastar a qualificação dos pagamentos como sinal.

32ª Os textos preliminares e circundantes conectados com os contratos 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.

33ª Relativamente ao elemento histórico subjacente aos contratos em causa, há a destacar que foram celebrados antes da publicação da Lei nº 7/2013, a qual foi elaborada em resposta a um vazio legal que disciplinasse estes casos, o que permite vincar a sua especificidade em relação às figuras existentes a esse tempo na ordem jurídica de Macau, incluindo a figura do contrato-promessa tipificada no Código Civil.

34ª Como afirma João Vicente Monteiro na sua mais recente obra, Código do Registo Predial de Macau Anotado, pág. 299, “Estes ‘contratos-promessa’ têm sido tradicionalmente utilizados para formalizar verdadeiros contratos de compra e venda sobre as fracções autónomas em construção”.

35ª Daí que cada um dos contratos ora em discussão inclui em anexo, como sua parte integrante, a planta da respectiva fracção, escolhida previamente pelos Recorridos, ou seja, do bem futuro adquirido;

36ª Relativamente ao elemento teleológico, o fim dos negócios tido em vista pelas partes era o de, para os Recorridos, conseguirem a propriedade de certos imóveis a serem construídos no futuro e seguidamente entregues pela Recorrente e, para esta, o de em contrapartida receber um determinado preço acordado entre as partes.

37ª 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.

38ª 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 pré-determinada consiste na restituição do sinal em singelo.

### III – Quanto à Indemnização

39ª Perante todo o exposto, a indemnização a cargo da Recorrente e a favor dos Recorridos deve, existindo, ser calculada, cremos nós, com base nas regras do instituto do enriquecimento sem causa, plasmadas nos artigos 467º e 473º/1 do CC.

40ª No caso vertente, ficou provado que a Recorrente recebeu por conta dos contratos em apreço a quantia total de HKD6.265.000,00 sendo, portanto, esse o valor que a Recorrente deve restituir aos Recorridos, acrescido dos respectivos juros de mora.

### IV - Disposições violadas

41ª Ao decidir como decidiu e com todo o respeito, que é muito pelo Venerando Tribunal a quo, o douto acórdão recorrido violou os artigos 1º, 5º, 429º, nº 1, al. b), 430º, nº 1, 562º, nºs. 2 e 3, e 571º, nº 1, als. b) e d), todos do CPC, bem como os artigos 228º, 229º, 230º, 343º, 400º/2, 434º, 435º, 436º, 467º, 473º/1, 779º/1, 784º, 788º e 795º do Código Civil”; (cfr., fls. 1529 a 1544).

\*

Adequadamente processados os autos – com resposta dos AA. a pugnar pela improcedência do recurso; (cfr., fls. 1551 a 1555) – cumpre

apreciar e decidir.

A tanto se passa.

## **Fundamentação**

### **Dos factos**

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

*“1. A R. é uma sociedade comercial por quotas que tem por objecto o fomento predial e a construção e reparação de edifícios – cfr. documento a fls. 35 a 39.*

*2. Em 16 de Março de 2011, a R., como promitente-vendedora, e o A. marido, como promitente-comprador, celebraram quatro contratos-promessa de compra e venda (樓宇買賣預約合約), mediante os quais a R. prometeu vender, e o A. marido prometeu comprar, quatro fracções autónomas para habitação de um edifício a construir, denominado “[大廈]”, sito Macau, na Zona da Areia Preta, s/n, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número XXXXX e aí inscrito sob o número XXXX, do Livro XXXX, a favor da R., a saber:*

- a) Fracção autónoma designada pela letra “A16”, correspondente ao 16.º andar “A”;*
- b) Fracção autónoma designada pela letra “B16”, correspondente ao 16.º andar “B”;*
- c) Fracção autónoma designada pela letra “G16”, correspondente ao 16.º*

andar “G”;

d) *Fracção autónoma designada pela letra “H16”, correspondente ao 16.º andar “H”*

– *cfr. documentos a fls. 40 a 54, cujo teor aqui se dão por integralmente reproduzidos para todos os efeitos legais.*

3. *As fracções autónomas referidas em B seriam transaccionadas, respectivamente, pelos preços de HKD4.950.000,00 (quatro milhões novecentos e cinquenta mil dólares de Hong Kong), HKD4.260.000,00 (quatro milhões duzentos e sessenta mil dólares de Hong Kong), HKD4.090.000,00 (quatro milhões e noventa mil dólares de Hong Kong) e HKD4.600.000,00 (quatro milhões e seiscentos mil dólares de Hong Kong), tudo perfazendo o valor global de HKD17.900.000,00 (dezassete milhões e novecentos mil dólares de Hong Kong) – cfr. documentos a 40 a 54.*

4. *Os AA. pagaram à R., no dia da assinatura dos contratos referidos em B., o valor global de HKD6.265.000,00 (seis milhões duzentos e sessenta e cinco mil dólares de Hong Kong), o qual correspondia aos seguintes:*

a) *A quantia de HKD1.732.500,00 quanto à fracção “A16”;*

b) *A quantia de HKD1.491.000,00 quanto à fracção “B16”;*

c) *A quantia de HKD1.431.500,00 quanto à fracção G-16;*

d) *A quantia de HKD1.610.000,00 quanto à fracção H-16;*

– *cfr. documentos a fls. 40 a 54.*

5. *Os contratos referidos em B foram inscritos na Conservatória do Registo Predial em 20/05/2014, sob os n.ºs XXXXXXXX; XXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX, respectivamente – cfr. documento a fls. 55 a 73.*

6. *O lote de terreno (“P”) onde se localizaria o prédio, e do qual seriam parte integrante as fracções referidos em B, foi concessionado à R. (concessão por arrendamento) por contrato aprovado pelo Despacho n.º 160/SATOP/90, publicado no Boletim Oficial de Macau, Suplemento ao n.º 52, de 26 de Dezembro de 1990 – cfr. documento a fls. 74 a 80 cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais.*

7. Nos termos do Despacho n.º 160/SATOP/90, a R. comprometeu-se perante o Governo da RAEM, nos termos da “Cláusula quinta – prazo de aproveitamento” da minuta do contrato, a cumprir o seguinte:

“1. O aproveitamento do TERRENO bem como de todas as obras referidas na cláusula terceira, deverá operar-se no prazo global de 60 meses contados a partir da data da publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

2. Dentro do prazo global, estipulado no número anterior, o SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a concluir:

2.1. Todas as obras respeitantes ao aterro no prazo de 18 meses.

2.2. A via marginal assinalada pela letra B na planta 2.2. com o n.º 3333/90 de DSCC até ao final do primeiro semestre de 1992.

2.3. Todas as restantes obras de infra-estruturas referidas na cláusula terceira, - incluindo o terminal marítimo – no prazo de 30 meses.

2.4. Os edifícios destinados à instalação da unidade têxtil, no prazo de 30 meses.

3. Após a concessão pelo PRIMEIRO OUTORGANTE das áreas mencionadas no número 3 da cláusula primeira, o SEGUNDO OUTORGANTE disporá de um prazo adicional de 12 meses relativamente do lote V. No que diz respeito ao lote Pb o prazo global para o respectivo aproveitamento será de trinta meses contados a partir da publicação do despacho que autoriza o presente contrato, conforme referido no ponto 2.4. da primeira cláusula.

4. O SEGUNDO OUTORGANTE deverá elaborar e apresentar no prazo de 90 dias, para aprovação do PRIMEIRO OUTORGANTE, um programa de execução de trabalhos detalhado que tenha em conta quer o prazo global quer os prazos parciais estipulados nos números anteriores desta cláusula.

5. Sem prejuízo do estipulado nos números anteriores, o SEGUNDO OUTORGANTE deverá, relativamente à apresentação dos projectos, observar os seguintes prazos:

a) Noventa dias, contados da data da publicação do despacho

*mencionado no número anterior, para a elaboração e apresentação do anteprojecto de obra (projecto de arquitectura);*

*b) Noventa dias, contados da data da notificação da aprovação do anteprojecto de obra, para a elaboração e apresentação do projecto de obra (projecto de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade e instalações especiais);*

*c) Quarenta e cinco dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto de obra, para o início das obras.*

*6. Para efeitos do cumprimento dos prazos referidos no número anterior, os projectos só se consideração efectivamente apresentados quando completa e devidamente instruídos com todos os elementos.*

*7. Para efeitos da contagem do prazo referidos no número um desta cláusula, entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no número dois, os serviços competentes observarão um prazo de sessenta dias.*

*8. Caso os serviços competentes não se pronunciem no prazo fixado no número anterior, o SEGUNDO OUTORGANTE poderá dar início à obra projectada trinta dias após comunicação por escrito à Direcção dos Serviços de Solos e Obras Públicas e Transporte, sujeitando, todavia, o projecto a tudo o que se encontra disposto no Regulamento Geral da Construção Urbana ou em quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele Regulamento Geral da Construção Urbana, com excepção da estabelecida para a falta de licença. Todavia, a falta de resolução, relativamente ao anteprojecto de obra, não dispensa o SEGUNDO OUTORGANTE da apresentação do respectivo projecto de obra.”*

*8. Pese embora as condições acordadas com o concedente, a concessionária, aqui a R., ainda antes de iniciado o aproveitamento solicitou por duas vezes a alteração da finalidade do referido lote de terreno.*

*9. A primeira alteração de finalidade requerida pela Ré concessionária ao concedente visou a mudança de uma unidade fabril de fiação e tecelagem para uma outra de têxteis para roupa de casa e vestuário, o que foi autorizado pelo Despacho*

*n.º 123/SATOP/99, publicado no Boletim Oficial de Macau, n.º 50, II Série, de 17 de Dezembro de 1999 – cfr. documento a fls. 81 a 82.*

*10. Posteriormente, a R. requereu uma segunda alteração de finalidade, de indústria para comércio e habitação, que viria a ser autorizada pelo Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 19/2006, publicado no Boletim Oficial da Região Administrativa Especial de Macau, n.º 9, II Série, de 1 de Março de 2006 – cfr. Documento a fls. 83 a 88.*

*11. O prazo de arrendamento expirou em 25 de Dezembro de 2015, em virtude desse prazo de vinte e cinco anos ser contado a partir da data da publicação do Despacho n.º 160/SATOP/90, que titulava a concessão, ou seja, 26 de Dezembro de 1990.*

*12. O aproveitamento do lote “P” encontrava-se apenas parcialmente realizado.*

*13. O prazo de aproveitamento do terreno foi fixado em 96 meses a contar da data da publicação do Despacho n.º 19/2006, ou seja, 1 de Março de 2006.*

*14. A R. requereu a prorrogação do prazo de aproveitamento, em 04/06/2014 – cfr. documento a fls. 939 a 940.*

*15. Na sequência do requerimento da R., a Comissão de Terras reuniu-se em 26/06/2014 e emitiu parecer no seguinte sentido:*

*“Relativamente à carta apresentada pela concessionária em 4 de Junho de 2014, esta Comissão realizou uma nova reunião e após o estudo e análise do processo, considerou que caso se emitisse parecer favorável à prorrogação do prazo de aproveitamento do terreno, mesmo sabendo da impossibilidade da concessionária concluir o aproveitamento do terreno dentro do prazo de arrendamento, criar-se-ia evidentemente na mesma a expectativa de que talvez ainda pudesse continuar a aproveitar o terreno depois do termo do prazo de arrendamento. Por outro lado, a concessão provisória não poderá ser convertida em definitiva porquanto o aproveitamento do terreno não poderá ficar concluído antes do termo do prazo de arrendamento, impondo-se nessa altura declarar a caducidade da concessão. Para além disso, a*

*Administração não pode comprometer-se a conceder novamente o terreno originário, uma vez que nos termos da Lei n.º 10/2013 (Lei de terras), a nova concessão deve ser efectuada através de concurso público. Para além disso, estima-se que mesmo que o prazo de aproveitamento seja prorrogado, a concessionária só possa concluir parte das obras de fundação, podendo, no entanto, isto criar indirectamente condições favoráveis à concessionária para que esta se aproveite do facto como fundamento para lograr ficar com a concessão do terreno.”*

*16. O Secretário para as Obras Públicas emitiu parecer em 10/07/2014, nos termos do qual referiu o seguinte:*

*“Analisado o parecer da Comissão de Terras e ponderando (...) a carta da concessionária (...), concordo, em princípio, com (...) prorrogar o prazo de aproveitamento até 25 de Dezembro de 2015 e aplicar a multa no montante de MOP\$180,000.00, pressupondo que a Sociedade concessionária aceite previamente por escrito as seguintes condições, para garantir interesses públicos:*

- 1. Se não for completado o aproveitamento antes da prescrição de arrendamento, mesmo estando preenchidos os requisitos previstos no art.º 5.º da Lei n.º 7/2013 (Regime jurídico da promessa de transmissão de edifícios em construção), a Sociedade concessionária não vai pedir autorização prévia para fazer negócios jurídicos de promessa de transmissão ou oneração de edifícios em construção no lote P, nem vai realizar esses negócios jurídicos, excepto a eventual obtenção legal de nova concessão desse terreno;*
- 2. Se não mais lhe for concedido o terreno, a Sociedade concessionária não pode pedir à RAEM qualquer indemnização ou compensação.”*

*17. Em 29/07/2014 foi enviado à R. um ofício assinado pela Directora Substituta da DSSOPT em que se dizia o seguinte:*

*“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\$180000,00 (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.”*

*18. Em 04/08/2014, a R. comunicou ao Director dos Serviços das Obras Públicas e Transportes que 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.”*

*19. Em 13 de Março de 2015, a R. requereu ao Chefe do Executivo da RAEM a prorrogação dos prazos de concessão e de aproveitamento do terreno concessionado, designado por lote «P», sito nos aterros da Areia Preta, onde seria construído o edifício [Edifício].*

*20. Por despacho de 30 de Novembro de 2015, o Chefe do Executivo indeferiu o requerimento da R., referido em S., em que esta solicitava a prorrogação dos prazos de concessão e de aproveitamento do terreno concessionado para construção da edificação onde se integrariam as fracções prometidas vender.*

*21. Em 26 de Janeiro de 2016, por Despacho do Senhor Chefe do Executivo, a que foi dada publicidade pelo Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 6/2016, publicado no Boletim Oficial da Região Administrativa Especial de Macau, n.º 4, II Série, 4.º Suplemento, de 29 de Janeiro de 2016, foi declarada a caducidade da concessão do terreno – cfr. documento a fls. 89 a 90 cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais.*

*22. A R. interpôs recurso contencioso do despacho do Chefe do Executivo de 26 de Janeiro de 2016, que declarou a caducidade da concessão por arrendamento do terreno, tendo essa impugnação corrido termos junto do Tribunal de Segunda Instância sob o n.º 179/2016.*

*23. Por acórdão de 19 de Outubro de 2017, proferido nos autos do Proc. n.º 179/2016 acima referido, o TSI julgou improcedente o recurso contencioso interposto pela R., tendo sido confirmado o acto impugnado.*

*24. Deste acórdão interpôs a R. recurso para o Tribunal de Última Instância, que correu os seus termos sob o n.º 7/2018, o qual negou provimento ao recurso por acórdão de 23 de Maio de 2018.*

*25. Por carta registada com aviso de recepção, datada de 30 de Maio de 2019, foi a R. interpelada para, face à impossibilidade definitiva de cumprimento da promessa de venda das fracções autónomas que os AA. se haviam comprometido a adquirir, em virtude da declarada e irreversível caducidade da concessão, proceder*

ao pagamento ao promitente-adquirente, nos termos legais, e no prazo de quinze dias, do valor de HKD 12.530.000,00 (doze milhões quinhentos e trinta mil dólares de Hong Kong), correspondente ao dobro dos sinais pagos pelos AA. à R., quantia que deveria ser acrescida dos respectivos juros de mora, a contar da data do trânsito em julgado da decisão do Tribunal de Última Instância, que confirmou a decisão de declaração da caducidade proferida pelo Senhor Chefe do Executivo – cfr. documento a fls. 91 a 95.

26. A carta interplatória enviada pelos AA. à R., referida em Q., foi recebida pela destinatária em 3 de Junho de 2019 – cfr. documento a fls. 96.

27. No dia 16/03/2011 a R. celebrou por escrito com o A. marido os quatro acordos intitulados de contrato-promessa de compra e venda (樓宇買賣預約合同) incidentes sobre as referidas fracções autónomas “A16”, “B16”, “G16” e “H16”. No referido dia 16/3/2011 o projecto onde seriam construídas as referidas fracções autónomas já tinha sido aprovado pela entidade pública competente com indicação que não seria emitida licença de construção sem que fosse apresentado e aprovado relatório de estudo de impacto ambiental. O mencionado relatório foi apresentado e aprovado após parecer favorável da DSPA de 29/08/2013. (Q 1.º)

28. O edifício “[Edifício]”, que a R. projectava construir e onde se integrariam, após conclusão, as fracções autónomas referidas em B não mais poderá ser construído no terreno concessionado nos termos em que havia sido projectado e acordado. (Q 2.º)

29. Nos contratos referidos em B. e nos recibos de pagamento escreveu-se a palavra “preço”. (Q 3.º); (cfr., fls. 1349 a 1354 e 1502 a 1508-v).

## **Do direito**

3. Vem a R. “C” recorrer do Acórdão pelo Tribunal de Segunda Instância proferido em sede dos presentes autos, limitando o objecto

deste seu recurso à decisão proferida quanto ao seu anterior “1º recurso interlocutório”, e à decisão de confirmação da sentença do Tribunal Judicial de Base.

Para melhor – cabal – compreensão da “matéria” e “questão” em apreciação, adequado se apresenta desde já de se recordar as “razões” que levaram o Tribunal de Segunda Instância a confirmar o pelo Tribunal Judicial de Base decidido.

Pois bem, apreciando o dito “1º recurso interlocutório” da R., ora recorrente, assim ponderou o Tribunal de Segunda Instância:

“(…)

*A recorrente entende que o Tribunal não deveria ter apreciado a exceção peremptória no saneador, sustentando que a questão deveria ser resolvida apenas na sentença final.*

*Entretanto, essa posição não procede.*

*Conforme disposto na alínea b) do n.º 1 do artigo 429.º do CPC, o juiz pode conhecer imediatamente do mérito da causa, sempre que o estado do processo permita, sem necessidade de mais provas, a apreciação, total ou parcial, do pedido ou dos pedidos deduzidos ou de alguma exceção peremptória.*

*Assim, se, até à fase do saneador, não há necessidade de mais prova, o Tribunal deve apreciar as questões suscitadas. Caso contrário, ao determinar o prosseguimento dos autos, estaria a praticar actos inúteis.*

*Essa situação de desnecessidade na produção de mais prova inclui também os*

*casos em que os factos que fundamentam a excepção peremptória são inconcludentes.<sup>1</sup>*

*De facto, se o Tribunal considera que, mesmo que todos os factos alegados pelas partes sejam provados, algum pedido ou excepção peremptória não é viável, não há impedimento para que se decida já no despacho saneador, sob pena de incorrer em actos inúteis.*

*No caso em apreço, o juiz a quo apreciou a excepção peremptória invocada pela ré, conforme os seguintes termos transcritos:*

*“Nos termos do art.º 429.º n.º 1 alínea b) do CPC, o tribunal pode conhecer imediatamente do mérito da causa, sempre que o estado do processo permitir, sem necessidade de mais provas, a apreciação, total ou parcial, do pedido ou dos pedidos deduzidos ou de alguma excepção peremptória.*

*No caso sub judice, a ré deduziu na contestação uma excepção peremptória, na qual alegou em grande parte os factos atinentes à relação de concessão do terreno entre a ré e a assistente e pugnou pela imputação da impossibilidade do cumprimento dos contratos-promessa de compra e venda em causa a uma séria de condutas da assistente, mas não à ré própria.*

*Nos termos do art.º 788.º n.º 1 do Código Civil, no âmbito contratual, incumbe ao devedor provar que a falta de cumprimento da obrigação não procede de culpa sua; ou seja, trata-se da presunção de culpa. Termos em que, em conjugação com o art.º 337.º n.º 1 do Código Civil, cabe ao devedor provar que o incumprimento da obrigação não resulta da sua culpa.*

*Pelo que, in casu, deve a ré alegar e provar que o incumprimento dos contratos-promessa de compra e venda em causa não proveio da sua culpa.*

*Entretanto, salvo o devido respeito, a nosso ver, mesmo que os factos alegados pela ré sejam dados provados em tudo (os factos da excepção peremptória, na contestação, no sentido da “imputação da impossibilidade do contrato-promessa de compra e venda à assistente”, cujo teor se dá por integralmente reproduzido), obviamente não lhe assiste razão; ou seja, o por esta invocado manifestamente não constitui uma solução plausível da respectiva questão de direito.*

*Nos termos do art.º 400.º n.º 2 do Código Civil, “Em relação a terceiros, o contrato só produz efeitos nos casos e termos especialmente previstos na lei.”*

*Segundo o acórdão n.º 3987/07.9TBAVR.C1.S1 de 29 de Maio de 2012 do STJ de Portugal:*

*“I - É tradicional e prevalente, na doutrina portuguesa, a teoria que nega a eficácia externa das obrigações, assente na concepção clássica da relatividade dos direitos de crédito, que apenas podem ser violados pelas partes, em contraposição com os direitos reais que são oponíveis erga omnes.*

*II - Só nos casos em que ocorra abuso do direito de terceiro se deve admitir a eficácia externa das obrigações.*

*III - Assim, só em casos particularmente escandalosos - quando o terceiro tenha*

---

<sup>1</sup> José Lebre de Freitas, A Acção Declarativa Comum, Coimbra Editora, 2000, pág. 160

*tido intenção ou pelo menos consciência de lesar os credores da pessoa directamente ofendida ou da pessoa com quem contrata - é que poderá ser justificado quebrar a rigidez da doutrina tradicional e admitir a eficácia externa das obrigações.”*

*Antes de mais, os autores nunca adquiriram o direito de propriedade das ditas fracções, por consequência, não podem arrogar titularidade de qualquer tipo de direito real em relação às mesmas fracções, uma vez que os contratos-promessa celebrados entre os autores e a ré carecem da eficácia real. O que eles adquiriram é meramente um direito de crédito ou obrigacional, resultante dos contratos-promessa de compra e venda. Assim, com a relatividade do direito de crédito, este vale apenas inter partes, e não seria de reconhecer ao crédito um efeito externo em relação a terceiros. O direito de crédito ou obrigacional dos autores só pode ser ofendido pelo devedor, o qual se contrapõe ao direito absoluto de propriedade, ou erga omnes, que é susceptível de lesão por qualquer pessoa.*

*A responsabilização de terceiro por lesão do crédito dos outorgantes do contrato só é possível quando se esteja perante os casos especialmente previstos na lei, ou uma situação em que o terceiro conhece a relação especial entre o credor e o devedor e se trate de actuação especialmente censurável, e em particular quando se esteja perante situações de abuso de direito.*

*Em vista do teor alegado pela ré, não se constitui a situação rara, mencionada pela norma e jurisprudência supracitadas, na qual o terceiro deve assumir a responsabilidade por lesão do crédito contratual.*

*Os contratos-promessa de compra e venda entre os autores e a ré representam uma relação jurídica, enquanto a concessão do terreno pela assistente à ré se traduz numa outra. In casu, a ré ocupa a posição jurídica de terceiro alheio em face do direito de crédito alegadamente lesado. O referido contrato da concessão é um contrato administrativo, e os terceiros poderão propor a acção sobre validade dos contratos administrativos, na medida em que a esfera jurídica dos terceiros é susceptível de ser lesada pelas actuações dos contraentes em função das cláusulas contratuais ilegais, ou propor a acção sobre execução dos contratos, apenas quando tenham sido estabelecidas as cláusulas contratuais que visem proteger os seus interesses. É evidente que da celebração do contrato de concessão de terreno entre a assistente e a ré não poderá decorrer nenhum direito subjectivo dos promitentes-compradores como os autores, para além de que nem se revela ter sido alegada pelos autores ou a ré a existência de qualquer cláusula contratual que imponha à assistente responsabilidade concernente aos autores. Assim, de acordo com a tese da relatividade de crédito, bastaria o aludido para afastar a responsabilidade da assistente em relação aos autores.*

*Além disso, não se vislumbra culpa da assistente perante os autores. Os factos alegados pela ré, mesmo que fossem integralmente dados provados, só possivelmente demonstrariam culpa da assistente no decurso da execução do contrato de concessão para com a ré e não seriam aptas a indiciar a existência de uma actuação culposa da assistente para com os promitentes-compradores como os autores, nem proporcionariam concluir ou provar que a ré não tinha culpa na relação jurídica emergente dos contratos-promessa de compra e venda. Não se deve confundir as questões de culpa em duas relações jurídicas.*

*Finalmente, não se verificou qualquer situação de abuso de direito, o alegado conhecimento da assistente da existência dos contratos-promessa celebrados pelas partes e a sua consciência da provável lesão do crédito dos autores pela respectiva actuação, de acordo com os factos descritos pela ré, porém, não seriam suficientes para*

*demonstrar que a assistente actuou manifestamente contra a regra de boa-fé ou com intenção de prejudicar os autores; não existe também a violação de bons costumes, porque a actuação da assistente era simplesmente limitada ao exercício dos direitos conferidos pelo seu estatuto de concedente no âmbito do contrato de concessão e ao exercício das suas funções legalmente atribuídas, para além de que o acto da declaração da caducidade da concessão de terreno em causa é legalmente vinculado, cuja legalidade já não se discutiria; também não parece que a conduta da assistente exceda manifestamente os limites impostos pelo fim social ou económico do direito, porque não se conhece nenhum desvio da funcionalidade no exercício dos direitos por parte da assistente.*

*Pelo exposto, no que diz respeito aos contratos-promessa de compra e venda, a assistente não tem qualquer responsabilidade em relação aos autores.*

*Na verdade, precisamente sabendo bem que a assistente não era responsável pelos autores de modo qualquer (razão pela qual carece da legitimidade para intervir como parte principal), a ré optou pelo chamamento para intervenção provocada da assistente como auxiliar, ao abrigo do art.º 272.º do CPC, mas não como parte principal.*

*Se a excepção deduzida pela ré só tenha como objectivo provar que o incumprimento dos contratos-promessa de compra e venda não resultou da sua culpa, como acima disse, a culpa no contrato de concessão de terreno e a nos contratos-promessa distinguem-se como duas questões que não devem ser confundidas. Os factos alegados pela ré, mesmo que fossem integralmente dados provados, só possivelmente demonstrariam culpa da assistente no decurso da execução do contrato de concessão para com a ré e não proporcionariam concluir ou provar que a ré não tinha culpa na relação jurídica emergente dos contratos-promessa de compra e venda.*

*Face ao exposto, é de negar provimento à excepção da ré fundada na imputação à assistente da impossibilidade do cumprimento dos contratos-promessa de compra e venda.*

*Notifique.”*

*A nosso ver, nenhuma censura merece a decisão recorrida. De facto, essa questão já foi objecto de apreciação por este TSI, que consolidou o entendimento de que a RAEM não é responsável pelo incumprimento do contrato-promessa celebrado entre autores e ré, salvo no caso de abuso de direito, o que não é o caso.*

*A título exemplificativo, cita-se o Acórdão deste TSI, no Processo n.º 22/2024, no qual se decidiu o seguinte:*

*“De facto, este Tribunal tem realçado nos casos do assunto de **[Edifício]** (vide os acórdãos n.º 1142/2019, n.º 1145/2019, n.º 1150/2019 e n.º 1192/2019 do TSI) que, a RAEM só estabeleceu a relação jurídica com a concessionária do terreno, ou seja, a ré; todos os actos praticados em função da concessão do terreno foram realizados contra a concessionária/ré. Pelo que, mesmo supondo que tais actos tenham lesado os direitos e interesses da concessionária/ré, como necessidade de pagamento de indemnização aos promitente-compradores pela impossibilidade do aproveitamento atempado do terreno, só tem que ser a concessionária/ré que demanda indemnização da RAEM depois de ter cumprido a sua própria obrigação de indemnização, não podem os*

*promitente-compradores efectivar diretamente contra a RAEM a responsabilidade de indemnização pelo incumprimento por parte da concessionária/ré dos contratos-promessa de compra e venda outorgados.*

*Como se disse no despacho recorrido, só no caso de abuso de direito com actos escandalosos, recai sobre a RAEM a responsabilidade de indemnização, todavia, não se verifica tal circunstância no processo.”*

*Isto posto, improcede o recurso nesta parte”.*

Prosseguindo a sua apreciação, e relativamente ao “recurso da sentença do Tribunal Judicial de Base”, consignou o Tribunal de Segunda Instância no Acórdão agora recorrido o que segue:

*“(…)*

*No que diz respeito ao mérito da causa, a primeira instância julgou parcialmente procedente a acção movida pelos autores, resultando na declaração de resolução do contrato celebrado entre as partes e na condenação da ré ao pagamento do dobro do sinal, acrescido de juros à taxa legal a partir da interpelação.*

*Está em causa a seguinte decisão:*

*“…*

*a) – Interposta questão – efeitos da impossibilidade da prestação do devedor em relação à 2ª autora, não contratante, mas cônjuge do contratante credor.*

*A segunda autora não celebrou qualquer contrato com a ré, mas é casada em regime de comunhão de adquiridos com o 1º autor, o qual celebrou com a ré os contratos cujo incumprimento por impossibilidade da prestação da ré aqui se discute.*

*Tem a autora consorte o direito de resolver o contrato onde não é parte e o direito de ser ressarcida dos danos que sofreu em consequência do incumprimento do referido contrato?*

*Não tem.*

*Em caso de impossibilidade da prestação do devedor por causa que lhe seja imputável cabe apenas do credor daquela prestação o direito de resolver o contrato bilateral, assim como só o mesmo credor tem o direito de ser restituído no caso de ter realizado alguma prestação (art. 790º, nº 2 do CC). No mesmo caso de impossibilidade superveniente da prestação por causa imputável ao devedor, este responde apenas perante o seu credor e apenas pelos danos por este sofridos (art. 790º, nº 1 e art. 787º do CC). Ora, só o 1º autor era credor da prestação que se tornou impossível, pelo que a segunda autora, não sendo credora de tal prestação não vê nascer na sua esfera jurídica o direito de resolver o contrato celebrado por terceiros nem o direito de ser indemnizada*

pelos danos que lhe causou o incumprimento.

Situações há em que os contratos podem ter eficácia de protecção de terceiros e que estes, no caso de sofrerem danos decorrentes do incumprimento, poderão ter direito de ser ressarcidos tendo a correspectiva responsabilidade um título que se pode aproximar da responsabilidade contratual. Pode pensar-se, por exemplo no caso de um bombeiro que em serviço sofre queimaduras por defeito do seu equipamento de combate a incêndios que foi contratualmente fornecido à sua corporação com defeito de fabrico. Não é, porém, o caso dos autos, onde não se vislumbra qualquer eficácia de protecção de terceiros nos contratos celebrados pela ré.

Também a relação conjugal existente entre os autores não faz da segunda autora credora da ré em relação à indemnização por incumprimento contratual. Com efeito, o regime de bens do casamento poderá fazer com que a indemnização recebida por um dos cônjuges seja um bem comum do casal, mas só o cônjuge contratante é credor da obrigação de indemnização por incumprimento, ainda que, caso a receba, tenha de a fazer ingressar no património conjugal comum.

A segunda autora não tem qualquer direito de indemnização contra a ré em consequência da impossibilidade da prestação acordada entre o primeiro autor e a ré.

Improcede, pois, a pretensão da segunda autora.

b) – Da impossibilidade da prestação.

Se a prestação acordada é originariamente impossível, a obrigação não nasce porque o contrato é nulo e, por isso, não gera a obrigação de prestar nem o dever de cumprir.

Se a prestação acordada é originariamente possível, mas deixa de o ser, a obrigação extingue-se, não pode ser cumprida e o devedor deixa de ter o dever de a prestar.

Se a impossibilidade superveniente ocorre por razões imputáveis a terceiro, fica o devedor exonerado perante o credor. Mas se este credor cumpriu perante o devedor a sua eventual contraprestação, então o credor tem direito a que lhe seja restituído o que prestou. É esta a tese da ré, escorada no art. 784º do CC e que já foi rejeitada no despacho saneador.

A tese dos autores é outra: que a prestação se tornou impossível por causa imputável ao devedor (a ré). Foi esta a tese acolhida no despacho saneador e que aqui já não é discutível, tendo aquele despacho invocado, entre o mais, a presunção de culpa do devedor estabelecida no art. 788º do CC e tendo relegado para este momento a apreciação das consequências.

Resta, pois, nesta sede apurar as consequências da impossibilidade superveniente da prestação quando essa impossibilidade ocorre por causa imputável ao devedor.

Em rigor, esta situação de impossibilidade imputável da prestação não é conceitualmente incumprimento, mas é considerada como incumprimento definitivo no art. 790º, nº 1 do CC. Por isso, atrás se disse em sede de enunciação das questões a decidir que há que apurar as consequências do incumprimento definitivo do contrato.

Em primeiro lugar, perante a impossibilidade superveniente imputável ao devedor, a acordada obrigação de prestar extingue-se e o devedor já não tem o dever de cumprir aquilo que acordou cumprir. Mas nasce eventualmente na esfera jurídica do devedor outra obrigação, a obrigação de indemnizar o credor no caso de este ter sofrido danos decorrentes da extinção da obrigação, e nasce na esfera do credor outro direito, o direito a resolver o contrato que já não pode ser cumprido na parte do devedor (art. 790º

do CC).

*É, como se disse, a questão que cabe aqui apreciar e decidir: consequências do incumprimento definitivo do contrato.*

c) – *Da resolução contratual.*

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

*Procede, pois, esta pretensão do autor e devem ser declarados resolvidos os contratos, como peticionado.*

d) – *Da qualificação do contrato.*

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

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

*A qualificação dos contratos pertence à lei e não às partes. É uma operação muito relevante, pois vai determinar o regime jurídico aplicável à relação contratual. No caso dos autos está em causa a aplicabilidade ou a inaplicabilidade da presunção legal de que é sinal toda a quantia entregue pelo promitente comprador ao promitente vendedor em cumprimento do contrato-promessa de compra e venda (art. 435º do CC).*

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

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

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

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

*Vejamos então nos factos provados se, nas prestações concretamente acordadas pelas partes que ali constam, o seu acordo pode ou não ser qualificado como contrato-promessa.*

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

*Nos factos provados avulta a referência conclusiva à expressão “contrato-promessa”, “promitente-comprador” e “promitente-vendedor” (ponto 2.). No entanto esta referência não é decisiva, pois que a qualificação do contrato é questão de direito e não de facto. Porém, o referido ponto 2. dos factos provados remete para os documentos de fls. 40 a 54, precisamente o texto dos acordos em análise. Desse texto*

constam expressões cujo significado aponta quer no sentido de as partes acordarem celebrar no futuro novo contrato (de compra e venda), quer no sentido de acordarem apenas formalizar no futuro um acordo já concluído. Com efeito, ora denominam o contrato de “contrato-promessa de compra e venda” e falam em prometer vender, “prometer comprar e “prometida venda” e denominam-se “promitente-vendedor” e “promitente-comprador”; ora falam em recuperação e revenda da fracção pela ré e alienação da fracção pelo promitente-comprador antes da celebração da escritura pública de compra e venda (cláusulas 5ª e 9ª).

Pois bem, nesta situação em que se desconhece a vontade real das partes e estas a exteriorizaram por escrito em termos moldáveis, como referido, a declaração das vontades negociais vale com o sentido que lhe atribuiria o normal declaratório colocado na posição do real declaratório (art. 228º do CC).

Ora, parece-nos decisivo o teor das cláusulas 9ª a 22ª para saber o sentido que o normal declaratório atribuiria ao teor da declaração que as partes plasmaram no documento a que se reporta o ponto 2. dos factos provados: - se lhe atribuiria o sentido de estar já concluído o acordo definitivo ou se lhe atribuiria o sentido de ainda haver algo para acordar no futuro.

Na referida cláusula 22ª refere-se que a ré pode fazer alterações de construção sem que a outra parte contratual possa recusar a transacção, o que aponta no sentido de haver ainda acordo a fazer no futuro que as partes denominaram transacção e que não podia ser recusado com determinado fundamento.

A cláusula 9ª aponta também para que as partes quisessem ainda novo contrato. Com efeito, estabeleceram condições onerosas para a cessão da posição contratual. Ora, se as partes já considerassem a propriedade da fracção na esfera jurídica do “comprador”, porque considerariam que este não era dono integral e não podia transferir para terceiro sem o consentimento da ré e sem a remunerar?

Este “mecanismo” de cessão da posição contratual aponta no sentido de que, no entendimento das partes contratantes, a ré não se desligou da prestação característica do contrato-promessa que é celebrar outro contrato e que, por isso, receberá comissão para celebrar esse novo e futuro contrato com terceiro, não se tratando apenas de uma modificação subjectiva do mesmo contrato. Se na vontade real dos contraentes a ré já nada tivesse a ver com a fracção autónoma em causa nem com a prestação característica do contrato promessa, a comissão que recebeu (ou tem direito a receber) por consentir na cessão da posição contratual seria incompreensível na economia do contrato. De facto, as partes não estabeleceram a necessidade de consentimento e de pagamento de comissão para as vendas posteriores à celebração da escritura pública de compra e venda, o que aponta para que, no espírito dos contraentes, a situação negocial é diferente antes e depois da escritura, porque a fracção está em esferas jurídicas diferentes nesses dois momentos.

Se as partes considerassem que celebraram um contrato de compra e venda de bem futuro não era necessário regular a cessão da posição contratual que regularam. O comprador de bem futuro pode vender a coisa como pode o comprador de bem já existente. O proprietário que adquiriu por contrato não transmite a sua posição contratual quando vende. Não transmite um crédito, mas transmite um direito real, ainda que futuro, ainda que suspenso. Se as partes sentissem que a fracção autónoma já pertencia ao autor em termos de direito real futuro, não colocariam qualquer entrave a que o autor vendesse, também como bem futuro. A justificação que a ré dá (conhecer a quem deveria entregar a fracção e evitar actividades fraudulentas em relação a terceiros) não

*basta na perspectiva do normal declaratório para o pesado e caro/lucrativo mecanismo contratual estabelecido no caso de o autor já se sentir proprietário, apesar de terem suspensa a aquisição do direito de propriedade. Até porque a ré estava totalmente garantida face à falta de pagamento, pois fazia suas as quantias que já lhe haviam sido pagas (cláusula 5ª do contrato em análise).*

*Se a ré vendeu bem futuro, como defende, o autor também poderia fazer o mesmo e vender o seu bem futuro sem necessidade de “autorização” onerosa da ré. A ré também não pediu autorização a ninguém para vender um bem futuro de que seria proprietária quando o construiu. Porque necessitava o autor de “autorização” se era tão proprietário futuro como a ré? É esta falta de explicação para a desconsideração da qualidade jurídica real do autor face a bens futuros que tem de levar o declaratório normal a concluir que, afinal, a ré e o autor consideraram que este apenas tinha direito de crédito e poderia ceder a posição contratual do contrato gerador desse direito de crédito, mas não podia vender bens futuros porque estes bens eram alheios, porque eram da ré. Ao regularem a cessão da posição contratual, as partes deixam entender que consideraram que a posição do autor que podia ser cedida era uma posição creditícia e não uma posição real, ainda que correspondente ao que pode designar-se na linguagem comum por “pequeno proprietário”. Isto é, as partes contraentes deixaram entender que o autor tinha um direito de crédito, um direito ao cumprimento de uma promessa de contratar, e não um direito real, ainda que futuro e em suspensão. Ao regularem a cessão de um crédito (posição contratual) as partes deixam entender ao declaratório normal que consideravam que o autor não tinha ainda um direito real sobre coisa futura. Deixam entender que o autor não pode transmitir a coisa futura (o seu direito real sobre ela), mas apenas pode transmitir a promessa da ré (um direito sobre a ré e não um direito sobre a coisa futura).*

*É esta engrenagem negocial aliada à denominação que as partes deram ao contrato que celebraram que deve levar o “normal declaratório” a considerar que a prestação característica que a ré assumiu foi celebrar um contrato no futuro com o promitente originário ou com aquele a quem fosse cedida a posição contratual de promitente-comprador.*

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

- e) – Da indemnização por incumprimento definitivo do contrato-promessa.*
- i - Da existência de obrigação de indemnizar.*

*Estando decidido no despacho saneador que houve incumprimento culposo da ré, rectius, impossibilidade da prestação por causa imputável à ré, basta que haja danos na esfera jurídica do autor com nexo de causalidade com o referido incumprimento para que surja na esfera jurídica da ré a obrigação de indemnizar (arts. 787º, 790º e 557º do CC).*

*Tendo-se provado (ponto 4. dos factos provados) que os autores pagaram à ré para receberem dela um imóvel e que nada receberam é forçoso concluir que o autor sofreu danos decorrentes do incumprimento da ré, pois que pagou para adquirir e nada adquiriu.*

*Assim, não são necessárias outras considerações para se concluir que existe na esfera jurídica da ré a obrigação de indemnizar o autor, sendo a controvérsia essencialmente respeitante ao valor da indemnização. E esta conclusão é afirmada sem necessidade de discussão sobre a existência de sinal penitencial, aquele sinal acordado*

pelas partes como “preço do arrependimento”, o qual torna lícita a desvinculação unilateral do normal dever de cumprimento do contrato.

*li – Do montante da indemnização.*

*É nesta questão que é maior a divergência entre as partes.*

*Os autores alegam que foi prestado sinal no montante de HKD6.265.000,00 e pretendem receber o dobro do referido sinal. Já a ré diz que não foi prestado qualquer sinal, mas que aquela quantia foi paga a título de preço apenas, a qual deve ser devolvida em singelo.*

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

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

*ii.1 – Da existência de convenção de sinal.*

*Há, pois, antes de mais, que apurar se foi acordado sinal no caso em apreço.*

*O sinal é um elemento eventual do conteúdo do negócio jurídico. Numa certa perspectiva, é, em essência, uma estipulação contratual, uma cláusula negocial.*

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

*Para se concluir se foi ou não estipulado sinal é necessário interpretar as declarações negociais das partes contratantes.*

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

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

*Ora, quem tem a seu favor uma presunção legal, está dispensado de provar o facto a que ela conduz, sendo a parte contrária que tem de provar o facto contrário ao facto presumido (art. 343º, nºs 1 e 2 do CC). No caso dos autos, provou-se que o promitente-comprador entregou à ré, promitente-vendedora, determinada quantia em dinheiro no âmbito do contrato promessa que ambos celebraram. Provou-se o facto base da presunção, pelo que está presumido que as partes quiseram atribuir carácter de sinal. Cabe, pois à ré, interessada em ilidir a presunção, a alegação e a prova do facto contrário ao facto presumido, isto é, cabe-lhe provar que as partes acordaram que a quantia entregue não tinha carácter de sinal. A ré não conseguiu fazer a prova dessa vontade negocial contrária à presunção legal (resposta negativa dada ao quesito 4º da base instrutória). Tem a ré de ver esta questão decidida em sentido contrário à sua pretensão. Com efeito, a ré logrou apenas provar que o contrato que celebrou refere a palavra preço (ponto 29. dos factos provados), não constituindo tal facto “prova do contrário” do facto presumido. Isto é, não é prova de que as partes não quiseram atribuir carácter de sinal.*

*Mas dir-se-á ainda que do contrato-promessa sub judice consta que as partes*

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

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

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

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

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

Ora, se em caso de incumprimento dos autores a ré é indemnizada em “6.265.000”, qual será a vontade negocial que deve valer em caso de incumprimento da ré? Deve pagar apenas se se enriqueceu e só na medida do seu enriquecimento? Ou deve também ter uma pena e pagar o mesmo que o autor ou outra quantia, mas uma pena? Parece que o princípio do equilíbrio das prestações impõe que, em caso de dúvida, se conclua que as partes estabeleceram penas para ambas e que quiseram que a quantia entregue pelos autores fosse a medida da pena de ambas em caso de incumprimento definitivo.

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

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

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

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

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

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

*Está demonstrado que a ré não cumpriu definitivamente a sua promessa de venda. Como se disse, as partes não disputam actualmente esta questão e é evidente na factualidade provada que a prestação prometida pela ré deve considerar-se impossível actualmente. Com efeito, sem que ocorram circunstâncias de todo imprevisíveis presentemente, a ré, apesar de ser uma sociedade comercial e poder existir durante muito tempo, não tem possibilidade de construir ou adquirir a fracção autónoma prometida vender.*

*Está também demonstrado que a ré recebeu o sinal.*

*Foi já decidido no despacho saneador que a causa do incumprimento não é imputável a terceiro e que é imputável à ré a título de culpa, ainda que presumida. E também já atrás foi decidido que o incumprimento culposo da ré confere ao autor o direito de resolver o contrato-promessa em que ingressou por cessão da posição contratual.*

*Deve, pois a ré restituir o que recebeu para cumprir a promessa de venda que não cumpriu, uma vez que, como efeito da resolução do contrato, sempre terá que devolver o que lhe foi prestado (arts. 282º e 427º do CC).*

*Mas terá ainda a ré de pagar ao autor um montante igual ao do sinal que recebeu. Com efeito, contrariamente ao regime estabelecido no anterior Código Civil (art. 812º), o tribunal só pode fixar outro valor indemnizatório segundo juízos de equidade se lhe for requerido (art. 801º do actual CC), o que a ré não fez.*

*f) Do pedido subsidiário.*

*Em consequência do que fica dito, está prejudicada a apreciação do pedido subsidiário que pressupõe que se considere improcedente a pretensão de restituição do sinal em dobro.*

*g) - Da mora na obrigação de indemnizar.*

*a. O início da mora.*

*Os autores pediram a condenação da ré em indemnização moratória. Para o caso de a ré ser condenada a pagar o sinal em dobro, pediram que a indemnização moratória se consubstanciasse no pagamento de juros de mora contados à taxa legal para as obrigações de natureza comercial (11,75%), desde o trânsito em julgado da decisão da impugnação do despacho de caducidade da concessão do terreno onde a ré iria construir as fracções autónomas prometidas vender ao autor, ou da interpelação da ré, até integral pagamento.*

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

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

*A mora não ocorreu, pois com o trânsito em julgado da decisão da impugnação do despacho de caducidade da concessão do terreno onde a ré iria construir as fracções autónomas prometidas vender ao autor.*

*Provou-se que a ré foi interpelada para pagar o sinal em dobro por carta que recebeu em 03/06/2019 (pontos 25. e 26. dos factos provados), pelo que a mora em relação ao cumprimento da sua obrigação de indemnizar da ré se iniciou na referida data.*

*b. A taxa de juro moratório.*

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

*factualidade permite concluir que os contratos celebrados pelo autor consistissem em actos de comércio.*

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

\*

**V – DECISÃO.**

*Pelo exposto, julga-se a acção parcialmente procedente e, em consequência, condena-se a ré a pagar ao primeiro autor A ( 𐄀 ) a quantia de HKD12.530.000,00 (doze milhões, quinhentos e trinta mil dólares de Hong Kong), acrescida de juros contados à taxa legal dos juros civis desde 04/06/2019 até integral pagamento.*

*Custas a cargo de autores e ré na proporção do respectivo decaimento.*

*Registe e notifique.””.*

Seguidamente, e após a exposta transcrição da decisão do Tribunal Judicial de Base, consignou-se ainda no Acórdão recorrido que:

*“Louvamos a acertada, perspicaz e justiciosa decisão que antecede, na qual foi abordada de forma minuciosa e fundamentada a qualificação jurídica do acordo celebrado entre as partes, a imputabilidade do incumprimento do contrato à recorrente, bem como o valor da indemnização.*

*Em nossa opinião, concordamos plenamente com a decisão recorrida, considerando que ela oferece a melhor solução para o caso. Assim, à luz da fundamentação jurídica ali exposta, cuja explanação sufragamos inteiramente, remetemos aos seus precisos termos, conforme disposto o artigo 631.º, n.º 5 do CPC e, em consequência, negamos provimento ao recurso.*

*É importante destacar que, nos recentes acórdãos deste TSI, proferidos no âmbito dos Processos n.º 292/2024, 205/2024, 739/2024, 720/2024 e 813/2024, foram abordadas questões semelhantes, decididas no mesmo sentido”; (cfr., fls. 1508-v a 1520).*

Aqui chegados, vejamos.

Pois bem, é do conhecimento officioso deste Tribunal de Última Instância que, a R. celebrou mais que “3.000 contratos (tipo)”, com cláusulas contratuais totalmente idênticas ao que nos presentes autos foi pelos AA. invocado para o pedido que deduziram e que deu lugar às transcritas decisões recorridas do Tribunal Judicial de Base e Tribunal de Segunda Instância, e que consistiram em declarar o contrato resolvido e em “*condenar a ré a pagar ao primeiro autor A ( 甲) a quantia de HKD12.530.000,00 (doze milhões, quinhentos e trinta mil dólares de Hong Kong)*” – ou seja, o “dobro do sinal” pago aquando da celebração dos contratos-promessa dos autos – “*acrescida de juros contados à taxa legal desde 04/06/2019 até integral pagamento*”; (cfr., pág. 3 deste aresto).

Considerando que várias foram já as dezenas de processos que já correram termos no Tribunal Judicial de Base, e, posteriormente, em sede de recurso, no Tribunal de Segunda Instância e também neste Tribunal de Última Instância, onde se teve oportunidade de ponderar e decidir “idênticas questões” às que agora se colocam, (e cuja “fundamentação”, e “solução”, se nos mostram justas e adequadas e de manter),

apresenta-se-nos pois de se dar prática aplicação ao “princípio da economia processual”, evitando-se assim uma reprodução, (ou repetição), de tudo o que sobre as ditas “questões” novamente colocadas já foi objecto de expressa pronúncia e decisão, citando-se aqui, a título de exemplo, o Acórdão deste Tribunal de Última Instância de 2026.03.20, (Proc. n.º 100/2024), que para efeitos de fundamentação do que mais adiante se irá decidir se tem como integralmente reproduzido, e a cuja junção aos presentes autos se procederá.

Com efeito, todas as questões pela R., ora recorrente, suscitadas, quanto à sua “*impossibilidade jurídica de cumprimento do contrato*”, da “*qualificação do contrato*”, do “*quantum da indemnização*” e relativa à contagem dos “*juros*”, são questões sobre as quais este Tribunal de Última Instância já teve oportunidade de ponderar e emitir repetida e expressa pronúncia em sede de vários recursos que aqui correram termos, (cujas decisões já se encontram transitadas em julgado), e que, em nossa opinião se mantêm inteiramente justas e válidas, tanto na sua fundamentação como solução a que a final se chegou, podendo-se referir a título de exemplo, o aludido Acórdão de 2026.03.20; (Proc. n.º 100/2024).

E, isto dito, cabe então salientar apenas que o mesmo sucede com as decisões in casu proferidas pelo Tribunal Judicial de Base e Tribunal de Segunda Instância, pois que são também ambas elas inteiramente coincidentes com o entendimento por este Tribunal de Última Instância assumido, pouco havendo a acrescentar ao que pelas referidas Instâncias recorridas decidido foi, e que, em apertada síntese, consistiu em terem tido em adequada conta o “valor pelo A. efectivamente pago à R.” em sede do contrato celebrado – no montante de HKD\$6.265.000,00; cfr., “ponto 4” da matéria de facto dada como provada – e, motivos não havendo para considerar verificado qualquer “dano excedente”, ou, igualmente, para se reduzir, equitativamente, o valor da “indenização” assim obtida com base no cálculo efectuado com referência ao “dobro” do (dito valor tido como) “sinal”, perfeitamente justa e acertada é a decisão final a que se chegou, ou seja, ao decretado quantum de HKD\$12.530.000,00, (HKD\$6.265.000,00 X 2), que por se mostrar inteiramente correcto e em conformidade com o que temos entendido em situações análogas, aqui se confirma, inclusivé, no que diz respeito aos “juros”, (pois que como se referiu, a solução adoptada constitui, igualmente, entendimento firme deste Tribunal de Última Instância).

Dest'arte, resolvidas que se nos apresentam ter ficado as questões trazidas à nossa apreciação, e outras, de conhecimento oficioso não existindo, resta deliberar como segue.

### **Decisão**

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

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

**Registe e notifique.**

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

Macau, aos 15 de Maio de 2026

Juízes: José Maria Dias Azedo (Relator)

Ho Wai Neng

Song Man Lei