

上訴案第 651/2025 號

日期：2026 年 2 月 5 日

主題： - 預約買賣合同
- 合同不能履行的可歸責性
- 定金的認定
- 損害賠償
- 違約金條款
- 衡平原則

摘 要

1. 根據《民法典》第 788 條第 1 條規定，在合同範疇，就債務之不履行，須由債務人證明非因其過錯造成。
2. 倘預約賣方是完全可以預見樓宇建造項目是無法在土地批給期限內建造完成，且有關土地批給將依法被宣告失效及收回，但沒有向預約買方披露相關情況，而是任由彼等繼續支付樓款，那預約賣方的做法違反了《民法典》第 219 條所規定的資訊披露義務，因而在履行合同上(“樓宇預約買賣合同”)具有過錯，應承擔賠償責任。
3. 在買賣之預約合同中，預約買方向預約賣方交付的全部款項，即使以提前履行或首期價金的名義交付者，亦推定具有定金性質(《民法典》第 435 條)。
4. 違約金條款旨在強化債權人對於債務獲履行的權利，應作出的損害賠償是所約定處罰中規定的內容，只有在例外情況下才應當減低，從而避免明顯濫用的情況，即相對於實際造成的損害而言明顯過度且毫無理由地誇張的處罰導致極端不公正。

5. 違約金條款明顯過度，不等於簡單的賠償金額超過實際損害，需考慮倘有的減低與維持違約金條款的威嚇及勸阻價值之間的需要。
6. 倘沒有事實顯示雙倍定金的賠償是明顯過高，則不能適用衡平原則作出減少。

裁判書製作人
蔡武彬

上訴案第 651/2025 號

上訴人：(A)洋行有限公司

(Sociedade de Importação e Exportação(A), Limitada)

被上訴人：(B)

(C)

澳門特別行政區中級法院合議庭判決書

一、案情敘述

上訴人(A)洋行有限公司，不服初級法院於 2024 年 9 月 5 日作出的判處被告向原告支付 HKD4.219.800,00 的判決¹，向中級法院提起上訴，提出了載於卷宗第 1888 頁至 1910 背頁的上訴理由（其內容視為全文轉錄）。²

¹ 其葡文內容如下：

Pelo exposto, julga-se a acção parcialmente procedente e, em consequência, declara-se resolvido o contrato celebrado entre as partes e condena-se a ré a pagar aos autores a quantia de HKD4.219.800,00 (quatro milhões, duzentos e dezanove mil e oitocentos Dólares de Hong Kong), acrescida de juros contados à taxa legal desde a data da citação da ré até integral pagamento.

² 其葡文內容如下：

1. Constitui objecto do presente Recurso a, aliás, douda sentença do Tribunal Judicial de Base, que julgou parcialmente procedente a presente acção e condenou a Recorrente no pagamento de uma indemnização aos Recorridos, no montante global de HKD4.219.800.00.
2. Ocorreu uma impossibilidade jurídica superveniente e definitiva do cumprimento do contrato em discussão nos presentes autos mas tal impossibilidade não é imputável à Recorrente.
3. Com efeito, ficou provado que se não fôsse um consumo de tempo além do expectável por parte da DSSOPT, a Recorrente teria conseguido aproveitar o terreno dentro dos prazos de aproveitamento e de concessão contratados e, assim, dar cumprimento ao contrato em apreço.
4. Uma tal actuação da DSSOPT e da DSPA era imprevisível.
5. Desde logo, não era previsível que a DSSOPT permanecesse inerte e sem emitir qualquer decisão relativamente ao plano de consulta e ao projecto parcial de arquitectura,

apresentados pela Recorrente em Abril e Maio de 2008.

6. Não era previsível que após a apresentação do projecto global de arquitectura em outubro de 2009, a DSSOPT emitisse uma Planta de Alinhamento Oficial em Fevereiro de 2010, donde constava um novo condicionamento urbanístico atinente à observância de uma distância mínima entre cada torre que inviabilizaria o projecto apresentado e que não estava previsto na lei, nem tinha sido anteriormente exigido em Macau.
7. Não era previsível que após a aprovação do projecto de arquitectura do empreendimento “XX”, comunicada à Recorrente em 07/01/2011, a DSSOPT fizesse depender a emissão da licença de construção, da apresentação e aprovação de um Relatório ambiental pela DSPA.
8. Essa falta de previsibilidade resulta da circunstância de nunca tal exigência ter ocorrido anteriormente a nenhum promotor imobiliário.
9. E ainda da circunstância de, ao tempo, não existir norma legal ou regulamentar aprovada e em vigor que exigisse esse Relatório Ambiental ou que sugerisse, sequer, que conteúdo pudesse vir a ter de conter.
10. Muito menos era de esperar que, como se provou, a DSSOPT e a DSPA demorassem quase 3 anos a aprovar esse Relatório num procedimento moroso e ao sabor dos improvisos desses serviços.
11. Não se pode pretender que uma Administração Pública que está sujeita ao princípio da legalidade (artigo 3.º do CPA), ao princípio da protecção dos direitos e interesses legalmente protegidos dos residentes (artigo 4.º do CPA), ao princípio da justiça e da imparcialidade (artigo 7.º do CPA) e aos princípios da boa fé e da colaboração (artigos 8.º e 9.º do CPA) deve entender-se genericamente como uma pessoa que actua de forma a violar os seus deveres contratuais com os sujeitos com que se relaciona. E que a Recorrente deveria assim ter presumido vir a suceder.
12. D’outro passo, a actuação da RAEM sempre seria inultrapassável.
13. Efectivamente, os serviços da RAEM não emitiriam a licença de construção sem que fosse apresentado o Estudo Ambiental, rectius, sem que fossem apresentadas todas as versões do Estudo Ambiental que foi exigindo ao longo de cerca de 3 anos.
14. A única forma de a Recorrente procurar ultrapassar estas exigências era a de avançar para a via contenciosa, através do recurso contencioso de anulação destinado a anular os actos administrativos praticados pelos serviços da RAEM, por vício de violação de lei.
15. Bem se vê que a DSSOPT e a DSPA não actuaram como parte do contrato de concessão mas sim como Administração Pública, como *puissance publique*, sob as mesmas vestes com que actuam relativamente a qualquer privado.
16. Ou seja, em resumo, ao contrário do que se sugere na douta sentença recorrida, afigura-se que se está, efectivamente, em sede de “facto do príncipe”.
17. Quanto ao risco, desde logo, em boa verdade, o risco para os Recorridos nasce com a cessão da posição contratual que celebraram com o contraente inicial, cedente.
18. Nesta situação, a questão da distribuição do risco em contratar diz respeito somente ao cedente e aos Recorridos, enquanto cessionários, mas não, salvo melhor opinião, à Recorrente, que nunca teve qualquer conhecimento do teor do que foi previamente contratado entre eles, limitando-se a consentir na cessão (vd. Acórdão do TSI de 21/06/2012, Proc. n.º 169/2012).
19. Por outro lado, compreende-se, por exemplo, que a crise económica, a retracção do mercado financeiro, taxas de juros, salários, etc., possam ser considerados riscos com que os promotores imobiliários devem contar e assumir, mas não já, a situação dos autos que provocou uma provada paralisação de cerca de 5 anos do prazo de aproveitamento do terreno.

-
20. Os Recorridos sabiam necessariamente que o contrato cedido estava umbilicalmente ligado ao cumprimento do contrato de concessão do terreno e que, naturalmente, as vicissitudes deste se repercutiam necessariamente naquele.
 21. As datas dos termos das concessões são públicas, constando do Registo Predial.
 22. Um dos princípios fundamentais do Registo Predial é o Princípio da Publicidade consagrado no artigo 1º do Código do Registo Predial de Macau e dele decorre que a ninguém é lícito invocar o desconhecimento da situação jurídica de qualquer imóvel, quando constante de registo público, que é de livre acesso.
 23. Os Recorridos também sabiam perfeitamente que a fracção transaccionada ia ser construída no futuro, ou seja, que tinham adquirido um bem que não existia à data do contrato que celebraram.
 24. E a Recorrente não faltou a deveres de informação que fossem devidos, nem prestou informação falsa ou sonegou informação que, de acordo com ditames de boa fé, estivesse vinculada a transmitir.
 25. Pelo que em boa verdade não foi a Recorrente que trouxe os Recorridos para a esfera de risco do contrato em causa. Foram eles que quiseram nela entrar.
 26. Pelo que em boa verdade não foi a Recorrente que trouxe os Recorridos para a esfera de risco do contrato em causa. Foram eles que quiseram nela entrar.
 27. Quanto à qualificação do contrato, o que se revela mais plausível e consentâneo com a aplicação das regras plasmadas entre os artigos 228º e 230º do CC é que se trata de um contrato de reserva ou de um contrato de compra e venda de um bem futuro.
 28. A respeito da letra do contrato, refira-se que as partes podem usar terminologia jurídica e fazer qualificações, mas esse aspecto não é vinculativo para o intérprete-aplicador.
 29. Relativamente à - redacção do contrato em apreço, logo na sua cláusula 5ª, as partes acordaram numa redacção que excluiu propositadamente a -utilização da expressão “訂” referente ao conceito de “sinal” (com o sentido de penalização), em prol da expressão “訂金”, correspondente ao conceito de “depósito” (que não tem sentido penalizador) .
 30. Deste modo, as partes estão a manifestar a sua vontade em afastar a qualificação de sinal aos pagamentos efectuados por conta do contrato em causa.
 31. A cláusula 22ª não indicia que as partes celebraram uma promessa de compra e venda em vez de uma compra e venda de um bem futuro ou um contrato de reserva.
 32. Em contrário do que se considerou na douta sentença recorrida, a previsão da cláusula 9ª de um consentimento para a cessão também não permite reconduzir o contrato base a um contrato-promessa.
 33. É esta a solução preconizada no artigo 418º do CC pela simples razão de que em contratos com prestações recíprocas, como é o caso, onde a Recorrente tem o dever de entregar o imóvel objecto do contrato e o adquirente tem o dever de pagar um preço.
 34. Quanto à circunstância de poder eventualmente inferir-se de alguns dos segmentos do clausulado a necessidade de celebração de um segundo contrato, esta é, nos termos do artigo 866º do Código Civil (CC), uma formalidade absolutamente, quer para o contrato de reserva, quer para o contrato de reserva, quer para o contrato de compra e venda imediata de um bem futuro.
 35. Por seu turno, as suas cláusulas 10ª a 12ª são previsões que raramente ou nunca são reguladas no contrato-promessa, mas sim no contrato de compra e venda.
 36. Também os textos preliminares e circundantes constantes dos autos conectados com o contrato em questão, designadamente, os recibos de pagamento, que atestam o pagamento de um “preço” e não de um “sinal”, bem como o facto de o contrato conter uma planta

-
- da fracção adquirida em anexo, apontam para uma qualificação diferente da do contrato-promessa típico.
37. Relativamente ao elemento histórico subjacente ao contrato em causa, há a destacar que o contrato foi celebrado antes da publicação da Lei n.º 7/2013, que 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.
 38. 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”.
 39. Relativamente ao elemento teleológico, o fim do negócio tido em mente pelas partes é o seguinte: para a parte compradora, um imóvel a ser construído fica reservado contra o pagamento de uma certa quantia, por inteiro ou dividida em prestações; para a parte vendedora é receber do adquirente um determinado preço pela fracção autónoma que vai construir e lhe vai entregar.
 40. Se o beneficiário desistir perde essa quantia a favor da outra parte; quando não, o contrato mantém-se. Em contrapartida, o vendedor deixa de poder dispor da fracção autónoma não podendo celebrar nenhum outro contrato com terceiros que tenha por objecto essa fracção autónoma.
 41. Assim, pela interpretação do clausulado, pelos textos conectados com o contrato, pelo elemento histórico e pelo elemento teleológico, afigura-se que o contrato em discussão não é um típico contrato-promessa mas um contrato de reserva ou um contrato-de compra e venda imediata de um bem futuro, tal como defende Menezes Cordeiro no douto Parecer Jurídico ora junto.
 42. 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 enquanto pagamentos de uma parte do preço da fracção a construir que foi vendida, configura um cumprimento antecipado do contrato prometido tendo em vista a satisfação de obrigação futura, previsto no artigo 434º do Código Civil, como o comprovam os recibos de pagamento de fls. 44 a 46.
 43. Relativamente à indemnização a arbitrar, uma vez que a impossibilidade superveniente não é imputável à Recorrente, tem aplicação o disposto no artigo 779º/1 do CC: “A obrigação extingue-se quando a prestação se torna impossível por causa não imputável ao devedor.”
 44. As consequências são as do artigo 784º/1 do CC: o interessado na aquisição fica desobrigado da contraprestação e pode exigir a restituição do valor que entregou ao alienante, em singelo, nos termos prescritos para o enriquecimento sem causa, conforme o estipulado nos artigos 467º e 473º/1 do cc.
 45. Ficou provado que a Recorrente recebeu dos Recorridos o montante global de HKD2.109.900.00 por conta do contrato aqui em discussão, pelo que, salvo melhor opinião, deve ser esse o quantum final da indemnização a arbitrar.
 46. Subsidiariamente, se por hipótese se considerar que o contrato em apreço se trata de típico contrato-promessa e que a Recorrente tem alguma culpa (o que não se concede), seria manifestamente excessiva a sua condenação no pagamento do dobro. da. quantia que recebeu.
 47. Ponderando-se em todos os factos provados relevantes para uma justa e boa decisão, na óptica da Recorrente a douta sentença deveria, com todo o respeito, pelo menos arbitrar uma indemnização com base em juízos de equidade ao abrigo do artigo 801º do CC,

被上訴人(B)及(C)就上訴人提出的上訴內容作出答覆，其內容載於卷宗第 1990 頁至 2003 頁。³

aplicável ex vi do artigo 436º/5 do mesmo Código.

48. Com efeito, tendo sido dado por provado que os Recorridos vão receber uma fracção autónoma de tipologia, área e preço equivalentes ao da fracção que constitui o objecto do contrato aqui em causa, cujo valor de mercado será bastante superior ao valor inicialmente pago por eles e que existe um nexo de causalidade entre esta situação e o dano efectivo que os Recorridos terão sofrido em função do incumprimento contratual imputado à Recorrente, não pode deixar de se tomar em conta este factor no juízo a proferir quanto ao deferimento ou não do pedido subsidiário formulado pela Recorrente.
49. A possibilidade de os Recorridos usufruírem tal benefício foi concedida pela RAEM por via legislativa, com a publicação de legislação específica visando este segundo remédio para o incumprimento contratual imputado à Recorrente, nomeadamente, através da Lei nº 8/2019 conjugada com o Despacho do Chefe do Executivo nº 89/2019.
50. E, ainda, o mesmo terceiro, a RAEM, procedeu por via legislativa à devolução da totalidade do imposto de selo anteriormente pago pelos Recorridos por conta dos dois contratos em discussão.
51. Pelo que, em consequência, é facto incontornável que o dano efectivo dos Recorridos já foi por esta via significativamente mitigado.
52. Uma decisão que não por equidade, não pode, também, tomar em conta que ficou provado que a conduta da Administração esteve directamente na origem da impossibilidade do aproveitamento do terreno dentro dos prazos contratados.
53. Acresce ser facto notório que a Recorrente celebrou milhares de contratos idênticos aos dos presentes autos, os quais não foi possível cumprir pelas mesmas razões e circunstâncias, pelo que existe uma impossibilidade de cumprimento global que deve seguramente receber, por questões de equidade, tratamento diferenciado.
54. Só é possível ponderar em todos estes factos por via de uma decisão equitativa. E, só assim, tomar-se uma decisão justa num caso sui generis, como é o dos presentes autos.
55. Uma decisão prudente e equilibrada seria, na óptica da Recorrente, uma que fixasse o quantum indemnizatório num montante equivalente ao que ela recebeu, acrescido de metade desse valor, tudo num total de HKD3.164.850,00 (HKD2.109.900,00 + 1.054.950,00).
56. Ressalvado diverso entendimento, a douda decisão recorrida incorre na violação dos artigos 228º, 229º, 230º, 434º, 435º, 436º, 467º, 473º/1, 779º/1, 784º/1 e 801º do Código civil.

Nestes termos e nos mais de direito aplicável, sempre com o mui doudo suprimento de V. Exas., deve o presente Recurso ser julgado procedente, com as legais consequências, assim se fazendo, serenamente, Justiça.

³ 其葡文內容如下：

I. Ponto Prévio

1. De modo a evitar repetições desnecessárias, os Recorridos dão por ora reproduzida toda a factualidade assente e dada como provada pelo doudo Tribunal a quo, devidamente transcrita em sede da Sentença Recorrida (doravante “Sentença”), constante especificamente de fls. 1857 e seguintes dos autos.
2. Nos termos propostos pela Recorrente nas suas alegações de recurso, verifica-se que a mesma apresenta 3 temas de discórdia face à Sentença, a saber: 1) a qualificação jurídica do

contrato em apreço nos presentes autos, 2) a imputação de impossibilidade superveniente de cumprimento a terceiro, bem como 3) a indemnização determinada pelo douto Tribunal a quo.

3. Salvo melhor e fundamentada. opinião, nenhuma razão assiste à Recorrente, conforme os Recorridos passarão a demonstrar.

II. Da Natureza Jurídica do Contrato em Apreço

4. Insurge-se a Recorrente contra a (correcta, adianta-se) qualificação jurídica oferecida pelo douto Tribunal a quo relativamente à natureza do contrato melhor descrito, nomeadamente, enquanto Factos Assentes C), D) E), e F) - doravante, o “Contrato” -, algo que não deixa de causar estupefacção aos Recorridos, ainda para mais considerando as diversas sentenças contra a Recorrente proferidas pelo Tribunal Judicial de Base acerca da mesma temática, às quais se junta a própria posição do Venerando Tribunal ad quem ínsita nos Acórdãos proferido no âmbito dos Processos n.º 22/2024 e 220/2024.
5. Em todos esses arestos, a posição jurisprudencial foi unívoca: estamos efectivamente perante contratos-promessa de compra e venda de imóveis e não perante qualquer contrato de compra e venda de bem futuro (seja denominado “Mai Lou Fal” ou outro), nem sequer perante um contrato de reserva. Por outras palavras, todas as teses carreadas para os autos por parte da Recorrente a este respeito, seja para os presentes autos, seja para outros análogos, foram rejeitadas pelos Tribunais da R.A.E.M. - como, aliás, se impunha, tendo em conta a concreta factualidade subjacente ao referido Contrato e as mais basilares regras de boa interpretação dos mesmos.

Senão vejamos,

6. De facto, a venda das fracções autónomas do projecto XX não tem qualquer particularidade de relevo, face à comercialização de quaisquer outras fracções autónomas em fase de projecto, no que é uma prática antiga. A promotora do empreendimento - a Recorrente - coloca no mercado as fracções autónomas enquanto bem futuro, prometendo a sua venda (vide Cláusula 1.ª do Contrato), financiando-se assim para prosseguir com a construção. Os pagamentos são faseados, à medida que a construção evolui, e a transmissão da propriedade apenas se faz com a escritura pública de compra e venda, uma vez terminada a construção.
7. A qualificação dos contratos depende, sobretudo, das prestações típicas a que as partes contratantes se obrigam. No caso do contrato-promessa, as partes obrigam-se a celebrar um outro contrato (definitivo), como resulta claro do artigo 404.º do Código Civil. Imposta, pois, analisar o teor do contrato celebrado pelas partes para verificar se a prestação típica é, ou não, a celebração de um outro contrato. Uma análise do Contrato não deixa margem para dúvidas. Particularmente claro é o disposto nas cláusulas 9.ª e 15.ª do contrato celebrado entre as partes, onde acordam na celebração da escritura pública de compra e venda do imóvel em questão. Este é o verdadeiro fim do Contrato e as partes arredam, de forma terminante, qualquer discussão a esse propósito.
8. É certo que a terminologia utilizada pelas partes não vincula o Tribunal, mas não menos certo é o facto de o contrato em apreço nos presentes autos fazer várias referências a contrato- promessa, a promitente comprador, a promitente vendedor e outras que são usuais, mesmo típicos, em contratos-promessa.
9. Desde logo, o título. do Contrato evidencia o que era a intenção das partes, ao darem-lhes o nome de 樓宇買賣預約合約. Depois, na cláusula 1ª ficou acordado que a Parte A promete vender à Parte B. Sob pena de se aduzirem argumentos ad nauseam, aponte-se ainda o facto de o Contrato ora em apreço determinar, por exemplo, a perda dos valores pagos, caso a Parte B falhasse algum pagamento (cláusula 5ª, tipicamente cláusula de sinal, decalcada do normativo ínsito no n.º 2 do artigo 436.º do Código Civil), a necessidade de a Parte B obter

consentimento da parte A para o caso de pretender revender a fracção autónoma antes da celebração da escritura pública de compra e venda, pagando ainda uma comissão de 1% (cláusula 9ª), a sujeição da Parte B a obras de decoração interior e exterior levadas a cabo pela Parte A sem possibilidade de oposição (cláusula 22.ª), entre outras.

10. Tais cláusulas revelam efectivamente que não estamos perante qualquer contrato definitivo passível de transferir a propriedade do imóvel em apreço para a esfera jurídica do promitente-comprador original, cuja posição jurídica foi posteriormente assumida pelos ora Recorridos, conforme decorre dos Factos Assentes H) a J).
11. Ao invés, todas estas cláusulas demonstram que o objecto do Contrato é a celebração de uma escritura pública de compra e venda e que, até esse momento, a Parte B (ora Recorridos, após a cessão da posição contratual) apenas detém direitos de natureza obrigacional. Qualquer outra teorização apenas se poderá reputar como atentatória da realidade material subjacente, realidade essa que clama pelo respaldo absoluto e sem reservas da qualificação da natureza do Contrato operada pelo Tribunal a quo.
12. A Recorrente parece começar a querer aceitar tal factualidade, conforme se pode retirar de página 28 das suas alegações de recurso, quando afirma: “Mesmo que se entenda que o contrato em discussão nos presentes autos se trata de um contrato-promessa típicos, a verdade é que, por todo o exposto, que aqui se dá por reproduzido, as quantias que a Recorrente recebeu enquanto pagamentos de uma parte do preço da fracção a construir e que foi vendida aos Recorridos, configuram um cumprimento antecipado do contrato prometido tendo em vista a satisfação de obrigação futura, conforme previsto no artigo 434.º do Código Civil”. Louve-se a aparente inflexão do discurso - no sentido de não colocar de parte a qualificação do presente contrato como contrato-promessa -, mas aponte-se a entorse gritante das regras legais aplicáveis ao caso em apreço ensaiada pela Recorrente.
13. Como a Recorrente bem sabe, atendendo à real natureza do Contrato, as partes podem identificar os pagamentos feitos pelo promitente-comprador como sendo depósito, sinal ou preço, indiferenciadamente. No final das contas e por força do disposto no artigo 435.º do Código Civil, presume-se que todos esses pagamentos têm o carácter de sinal e, consequentemente, seguem o regime estabelecido para o efeito.
14. Mais, a Recorrente também não pode ignorar que tentou afastar a aplicação ao caso concreto do regime do sinal, sem sucesso (veja-se a resposta oferecida ao quesito n.º 34). Uma vez que se está perante uma presunção juris tantum, caberia à Recorrente inverter a citada presunção de modo a conferir respaldo à sua pretensão, tendo falhado redondamente, devendo ser aplicadas in casu as regras ínsitas no n.º 1 e 2 do artigo 343.º do Código Civil.
15. Fácil se torna a conclusão de que, com a argumentação expendida a este respeito em sede das suas alegações de recurso, a Recorrente - passe a expressão - pretende fazer entrar pela janela aquilo que não conseguiu fazer entrar pela porta...
16. O mesmo desfecho ter-se-á de apontar à sugestão de enquadramento típico do contrato objecto dos presentes autos enquanto contrato de reserva, o qual poderá ser conceptualmente descrito como pré-contrato sujeito à liberdade contratual.
17. Sobre esse tópico, cite-se o acórdão proferido pelo Tribunal da Relação de Lisboa, no âmbito do Processo n.º 25178/20.3T8LSB.LI-7, a título de jurisprudência comparada, no qual se conclui:

“Em todo o caso, tem-se entendido que o “Contrato de Reserva” já assumiu alguma tipicidade social, na vida económica corrente, pela frequência com que vem sendo convencionado, estalido subordinado essencialmente às regras da liberdade contratual (Art. 405.º n.º 1 do C.C.).

Higina Castelo (in “Reserva de Imóvel: com vista à futura celebração de contrato relativo a

bem imóvel”, disponível in “blook.pt”] reconhece que esta figura possa ser recortada dentro dos chamados “acordos intermédios”, que para uns são meros instrumentos jurídicos, destituídos de natureza contratual, servindo de simples auxiliares de negociação de um dado acordo mercantil (cfr. Engrácia Antunes in “Direito dos Contratos Comerciais”: pág. 97); para outros são uma forma de “contratação mitigada”, o que não significa que seja uma contratação fraca, mas antes uma contratação de tipo diferente, em que os deveres são de simples procedimento, de esforço e negociação, mas existem e devem ser cumpridos (cfr. Menezes Cordeiro in “Manual de Direito Comercial”, pág. 497); para outros ainda a sua juridicidade depende de interpretação casuística (cfr. Ana Prata in “O Contrato Promessa e o seu Regime Civil”, pág. 125 a 136).

No fundo não são ainda um contrato-promessa, com esse tipo de vinculação típica, nem estão sujeitos ao seu regime, mas são preliminares doutros contratos, estabelecidos ainda numa fase em que é possível o arrependimento, mas não deixam de ser verdadeiros contratos, nomeadamente quando neles seja estipulado o direito ao arrependimento mediante o pagamento de indemnização (cfr. Hígina Castelo, in Ob. Loc. Cit. Pág.s 14 a 16). Para Hígina Castelo o contrato de reserva será um contrato bilateral ou sinalagmático, na medida em que cada uma das partes se obriga a realizar a sua prestação porque a parte contrária se obriga a efetuar a dela e para que esta se concretize, sendo cada prestação contrapartida e justificação da outra. Em concreto, o interessado na aquisição compromete-se a adquirir ou celebrar um contrato promessa de aquisição (sem prejuízo de poder alternativamente pagar pela sua desistência injustificada com quantia que adianta), porque a parte contrária se compromete a alienar ou celebrar contrato promessa de alienação (sem prejuízo de poder pagar pela sua desistência ad nutum, perdendo a quantia adiantada e) geralmente, outro tanto); e para que isso aconteça, o interessado na alienação compromete-se a alienar ou celebrar o contrato-promessa, porque a parte contrária se compromete a adquirir ou celebrar o contrato-promessa. O que implica que as partes se comportem de determinada forma, diligenciando o necessário naquele sentido, obtendo de documentação necessárias, como licenças, financiamentos bancários, procedendo a notificações de preferentes ou abstendo-se de negociar a coisa com terceiros (cfr. Hígina Castelo in Ob. Loc. Cit. Pág. 19).

É normal que, quando as partes celebrem um contrato de reserva de imóvel, a vontade relativa ao contrato final ainda não se encontre suficientemente consolidada, pretendendo as partes manter a liberdade de contratar”.

18. Nada disso resulta do Contrato. Ao invés, aquilo que resulta do Contrato é que as Partes prometeram vender e prometeram comprar, respectivamente, o imóvel em apreço, assim como prometeram celebrar o respectivo contrato definitivo, através de escritura pública de compra e venda - ou seja, celebraram um contrato-promessa de compra e venda de imóvel, tout court.
19. Em face do exposto, naufraga a argumentação acerca da qualificação do Contrato operada pela Recorrente, sendo de manter a decisão do Tribunal a quo.

III. Do Incumprimento Contratual Definitivo Imputável à Recorrente

20. O Contrato ora em apreço não foi cumprido pela Recorrente e a prestação típica a que a Recorrente se obrigou - a celebração da escritura pública de compra e venda sobre a fracção autónoma ..., sita no ..., Bloco XV, do Lote P, s/n da ... (doravante, “Fracção ...”) - tornou-se impossível. Este é um facto que a Recorrente não quis inicialmente aceitar, mas que hoje é indesmentível e pacífico. A concessão do terreno onde a Recorrente planeava construir o empreendimento XX caducou - resposta oferecida ao quesito n.º 6 -, sendo do conhecimento público que aquele lote de terreno foi concedido à Macau Renovação Urbana, S.A., conforme

Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 5/2021, de 14 de Março de 2021, para desenvolvimento imobiliário.

21. Inconformada com a decisão do douto Tribunal a quo, vem a Recorrente colocar em crise a causa dessa mesma impossibilidade, alegando que a impossibilidade de cumprimento do Contrato se deve à actuação de um terceiro, in casu a RA.E.M., na figura da (então) Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (doravante, “DSSOPT”) e da Direcção dos Serviços de Protecção Ambiental (doravante, “DSPA”), mais alegando que a actuação da Administração deverá ser reputada de imprevisível e inevitável.
22. Diga-se que a Recorrente pretende provar nestes autos aquilo que não conseguiu provar quando demandou a RAEM na acção com o processo n.º 317/18-RA (acção para efectivação da responsabilidade civil extracontratual), que foi julgada improcedente. De igual modo, a Recorrente desistiu do pedido de intervenção acessória provocada da RAEM nestes mesmos autos. Isto é, a Recorrente optou por tentar imputar à RAEM responsabilidade no incumprimento do Contrato, mas não quer que a RAEM sequer se pronuncie sobre essa imputação. É, naturalmente, mais fácil fazê-lo tendo apenas os Recorridos como interlocutores, os quais não participaram ou sequer acompanharam os meandros da negociação do contrato de concessão e sua execução, nomeadamente em sede do processo administrativo relativo ao empreendimento imobiliário XX.
23. A Recorrente procura argumentar no sentido de que a culpa do incumprimento não lhe pode ser imputada, mas sim à RAEM, numa tentativa de ilidir a presunção de culpa que sobre si impende. Trata-se de uma linha de argumentação que é destituída de qualquer mérito, conforme facilmente se demonstra.

Em concreto,

24. Alega a Recorrente que a conduta da Administração foi imprevisível, começando por assentar a razão da sua discórdia com a Sentença proferida pelo Tribunal a quo no (suposto) facto de “... quando a Recorrente contratou, já o projecto de arquitectura tinha sido incondicionalmente aprovado e com imediata eficácia”.
25. Tal raciocínio é manifestamente incorrecto e contraditório com a matéria de facto dada como assente, conforme resulta do teor do Facto Assente C), do qual resulta que o Contrato foi celebrado em 16 de Janeiro de 2013, e do Facto Assente FF), do qual decorre que “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”.
26. Afronta ainda a matéria de facto dada como provada, nomeadamente aquela constante da resposta oferecida aos quesitos n.º 48 e 49, nos termos da qual se afere, respectivamente, que “em 07/01/2011 a DSSOPT aprovou o projecto de arquitectura apresentado pela ré em 22/10/2009 através do Ofício n.º 318/DURDEP/2011” e “na parte final, deste ofício, logo após o ponto 19, a DSSOPT condicionou a emissão de qualquer licença à apresentação e aprovação de relatórios de impacto ambiental”.
27. Nota-se a particular desfaçatez da Recorrente ao querer negar aquilo que resulta assente e provado no âmbito dos presentes autos, assim como tenta contradizer aquilo que veio oportunamente alegar em sede de Contestação, quando aí afirmou de forma expressa: “todavia, 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”)” - veja-se o artigo 66.º da referida Contestação, sublinhado nosso.

-
28. Ou seja, a Recorrente bem sabe que a argumentação expendida a propósito da suposta aprovação incondicional do seu projecto de arquitectura, trazido ao conhecimento da Recorrente por via do ofício notificado em 7 de Janeiro de 2011 é, no mínimo, falaciosa, não só porque contraria aquilo que a própria Recorrente afirmou no âmbito destes mesmos autos, como ainda porque contraria a matéria dada por assente e provada no âmbito do presente processo, mas também porque contraria a factualidade alegada e provada em diversos outros arestos (nos quais se chegou exactamente à mesma conclusão de que o projecto de arquitectura da Recorrente apenas conheceu aprovação definitiva em 29/08/2013), conforme seja aquela que resultou da sentença proferida no Processo n.º 317/18-RA, do Tribunal Administrativo (acção para efectivação de responsabilidade civil extracontratual intentada pela Recorrente contra a RAEM), do acórdão proferido em sede de recurso contencioso pelo Tribunal de Segunda Instância, no âmbito do Processo n.º 179/2016, ou mesmo no acórdão proferido pelo Tribunal de Última Instância, no âmbito do Processo n.º 55/2016, factualidade essa que foi já sobejamente tratada e trazida ao conhecimento do Venerando Tribunal a quo, e que respalda, por completo, a argumentação supra aduzida.
29. Ora, como é bom de ver, a aprovação do projecto de arquitectura da Recorrente foi feita de forma condicional (basta atentar no teor do documento constante de fls. 295 e 296), uma vez que, para emissão da licença de obra a Recorrente teria de apresentar e obter aprovação do relatório de estudo de impacto ambiental requerido.
30. Caso tal aprovação não fosse condicional - como foi -, bastaria à Recorrente requerer a emissão da licença de obra, nos termos do artigo 42.º do Regulamento Geral da Construção Urbana, algo que a Recorrente não fez, à data, nem tão pouco colocou tal acto administrativo em crise, pelo que vício não lhe notou ou assacou.
31. Em sentido diametralmente oposto, resulta assente que “em 11/05/2011, a ré apresentou um relatório do estudo de impacto ambiental (T-5205-2011)” - resposta oferecida ao quesito n.º 50. Ou seja, a própria actuação (comprovada) da Recorrente demonstra à saciedade que a mesma bem sabia que o seu projecto, à data de 7 de Janeiro de 2011, não havia “sido incondicionalmente aprovado e com imediata eficacidade”, E tanto sabia que a própria Recorrente apenas após ser notificada da aprovação do último relatório de estudo de impacto ambiental - em 15/10/2013 - é que requereu à DSSOPT a emissão de licença de obras, mais concretamente em 24/10/2013 - vide Facto Assente GG).
32. Da factualidade supra elencada, resulta clarividente a periclitância e total falta de validade dos argumentos tecidos pela Recorrente no que à suposta imprevisibilidade da Administração diz respeito, em face do incumprimento do Contrato sub judice.
33. Em acréscimo, afirma ainda a Recorrente que “no caso vertente, também não era previsível que a DSSOPT fizesse depender a emissão dessa licença, da apresentação e aprovação de um Relatório ambiental pela DSPA, como infelizmente o fez”.
- Ora,
34. Estando assente que o Contrato foi celebrado entre Recorrente e (D) em 16 de Janeiro de 2013, tendo posteriormente os Recorridos assumido a posição contratual deste por contrato datado de 31 de Julho de 2015, e resultando provado que a Recorrente, já em 7 de Janeiro de 2011, havia sido notificada de que, para obter a emissão da licença de obra, a Recorrente teria de apresentar e obter aprovação do relatório de estudo de impacto ambiental requerido pela Administração, como é que a Recorrente pode aspirar ancorar uma qualquer réstia de imprevisibilidade ao facto em apreço?
35. Cristalino resulta que quando a Recorrente decidiu contratar com o promitente-comprado original, já sabia das regras impostas pela Administração, tendo-se conformado com as mesmas, não as questionando ou levantado óbice. Mais ainda quando assinou o contrato de

cessão de posição contratual datado de 31 de Julho de 2015, em virtude do qual os ora Recorridos assumiram a posição de promitentes-compradores. O que a Recorrente nunca fez foi informar (D) ou os Recorridos da condição imposta pela Administração para que a licença de obras fosse emitida – questão essa que será tratada, a devido tempo.

36. Para além disso, a Lei n.º 2/91/M, de 11 de Março (Lei de Bases do Ambiente) estabelece que os planos, projectos, trabalhos e acções que possam afectar o ambiente, a saúde e a qualidade de vida da população, que sejam da responsabilidade e iniciativa de um organismo da Administração ou de instituições públicas ou privadas, devem ser acompanhados de estudo de impacte ambiental (artigo 28.º, n.º 1) e que a aprovação do estudo de impacte ambiental é condição essencial para o licenciamento final das obras e trabalhos pelos serviços competentes (artigo 28.º, n.º 3). Certamente que a Recorrente, companhia experiente na área da construção civil, estaria familiarizada com tal diploma legislativo - e, ainda que não o estivesse, ignorância juris non excusat, conforme decorre do artigo 5.º do Código Civil.
37. O acompanhamento do quadro regulatório, existente na RA.E.M, foi inicialmente feita pelo Conselho do Ambiente, até ter existido um reforço concreto da actuação na área ambiental por parte da Administração da RAEM, o qual culminou na Lei n.º 6/2009, onde se materializou a extinção do citado Conselho do Ambiente e a criação da DSPA. Esta pretendia-se com capacidade de intervenção revigorada, procurando-se reforçar a “protecção dos direitos ambientais e a aplicação da lei”, bem como assegurar o gradual desenvolvimento e a plena implementação das políticas ambientais do Governo de Macau. (págs. 2 e 3 do Parecer n.º 2/III/2009, da 2ª Comissão Permanente da Assembleia Legislativa).
38. Tendo em conta a dimensão (18 torres habitacionais) que o projecto da Recorrente contemplava, ter-se-á de convir que a exigência de estudos de impacto ambiental não tem, pois, nada de ilegal e possui, até, plena justificação, máxime em prol da prossecução do interesse público, conforme decorrência do artigo 4.º do Código do Procedimento Administrativo.
39. Tudo isto porque a Recorrente não queria respeitar a recomendação feita pela DSSOPT de assegurar um afastamento mínimo entre as torres. Competia, pois, à Recorrente demonstrar que o projectado empreendimento não teria consequências nefastas em matéria de circulação de ar. As exigências feitas pela DSPA nesta matéria foram mais que razoáveis, pois que a finalidade deste exercício não era provar que o distanciamento entre torres que foi sugerido pela DSSOPT era necessário, mas sim que o projecto, sem respeitar essa sugestão, era viável em termos ambientais, nas suas mais variadas vertentes. E isso foi conseguido.
40. Ora, se a exigência de estudos de impacto ambiental encontra pleno esteio na letra da lei desde, pelo menos, 1991, não se entende a argumentação da Recorrente, muito menos pretendendo emprestar à sua actuação um cariz diligente, algo que falece pela base. A Administração exigiu o cumprimento da lei, nada mais, e a acusação de inexistência de norma legal em respaldo da mesma proferida pela Recorrente não é séria. A RAEM não criou qualquer entrave ilegal à actuação da Recorrente, limitou-se a cumprir a lei nos termos que entendeu melhor prosseguirem o interesse público e a Recorrente não consegue avançar qualquer argumento sério que aponte em sentido de contrário, caindo por terra a sua (parca) argumentação no sentido de estarmos perante um denominado “facto do príncipe”.
41. Por outro lado, alega a Recorrente que a actuação da R.A.E.M. configurou uma força inultrapassável” - em concreto, “os serviços da RAEM não emitiram a licença de construção sem que fosse apresentado o Estudo Ambiental”. “No entanto, desconhecem os Recorridos

se essa mesma licença de construção foi pedida junto da DSSOPT, após a suposta aprovação do projecto, notificada à Recorrente em 7 de Janeiro de 2011. Se a Recorrente tinha tanta certeza da sua posição jurídica em detrimento daquela defendida pela Administração, cabia-lhe, enquanto contratante diligente, requerer a emissão da licença de obras. Mas a Recorrente não o fez. Assim como nunca a Recorrente impugnou, reclamou ou recorreu de qualquer acto da Administração no âmbito do processo em apreço, onde manifestasse o seu desagrado ou preocupação com a forma como o processo estava a ser conduzido. Só depois de a caducidade da concessão ter sido declarada é que a Recorrente reagiu, o que retira qualquer laivo de credibilidade às suas queixas sobre ilegalidades cometidas pela Administração.

42. Os atrasos e contratempos nos processos de licenciamento são vulgares e conhecidos de todos, sobretudo dos promotores imobiliários, ainda para mais experientes, como é o caso da Recorrente, sendo de esperar que tudo tivesse feito para precaver tais atrasos e contratempos com a necessária diligência.
43. Conforme se lê em decisão do Supremo Tribunal de Justiça de Portugal, processo 628/09.3YFLSB, proferida em 12 de Janeiro de 2010, ora citado a título de jurisprudência comparada:

“Quem se assume como promitente-vendedor de fracção a construir, recebendo do promitente-comprador um sinal, terá de prever toda uma série de diligências de natureza burocrática e eventuais obstáculos administrativos e, em relação a eles, precaver-se atempadamente.

Salvo melhor opinião, não lograram as RR, face aos factos provados, afastar a presunção de culpa que sobre elas impendia, não resultando demonstrada, designadamente a ocorrência de acto de terceiro que não fosse previsível ou de caso fortuito ou de força maior”.

44. O mesmo Supremo Tribunal de Justiça, em acórdão de 7 de Novembro de 2006, processo 06A2018, ora citado a título de jurisprudência comparada, entende que:

“Mas para ilidirem a presunção do n.º 1 do artigo 799º teriam de demonstrar que agiram com toda a diligencia, que se socorreram de todos os meios legais, que forneceram todos os elementos permissivos de contrariar o projecto da autarquia que, enfim, tudo fizeram para que o objecto do contrato promessa não se tornasse impossível.

Esta é, aliás, a posição que mais se coaduna com a dogmática da culpa presumida e que, em coerência com os princípios da proibidade negocial, permite que, os mais ousados, possam outorgar contratos promessa de bens pendentes de alvará de loteamento sem que nunca fiquem sujeitos à sanção do n.º 2 do artigo 442º do Código Civil, bastando-lhes alegar o facto de terceiro, leia-se Câmara Municipal”.

45. Em conclusão, para que a conduta da Administração pudesse configurar uma causa de força maior, como a Recorrente pretende, teria de se tratar de um evento revestido da trilogia imprevisibilidade-inevitabilidade-irresistibilidade (v. JOSÉ CARLOS BRANDÃO PROENÇA, Lições de Cumprimento e Não Cumprimento das Obrigações, 2011, pág.167), algo que, conforme demonstrado, não sucede no caso em apreço. Não tendo a Recorrente demonstrado que tudo fez para que o objecto do Contrato não se tornava impossível, não poderá a mesma eximir-se da sua responsabilidade, sendo de aplicar ao caso concreto o disposto no n.º 1 do artigo 790.º, 788.º, 787.º e 557.º do Código Civil, com as inerentes consequências legais.

IV. Do Risco

46. No que para estes autos interessa, importa reter que, em 7 de Janeiro de 2011, a DSSOPT notificou a Recorrente da aprovação do seu projecto de arquitectura (resposta oferecida aos quesitos n.º 48 e 49), ainda que de forma condicionada, porquanto a emissão de licença de

-
- construção dependeria da necessária apresentação e aprovação de relatório de circulação de ar e relatório de impacto ambiental do empreendimento (idem).
47. Deverá sublinhar-se ainda que a Recorrente celebrou o Contrato bem sabendo do ónus que sobre si impendia e muito antes da notificação da aprovação final do projecto de obra, o que veio apenas a acontecer em 15 de Outubro de 2013 - resposta oferecida ao quesito n.º 60 -, sendo que apenas em 2 de Janeiro de 2014 é que a DSSOPT emitiu a licença de obras - resposta oferecida ao quesito n.º 61. Ou seja, a Recorrente contrata a promessa de venda da Fracção ... sem ter o projecto incondicionalmente aprovado e sem ter, sequer, licença de construção.
48. Das alegações de recurso resulta que a Recorrente tem um muito sui generis entendimento do que seja a conduta esperada de um operador diligente. Apesar de afirmar que a exigência de estudos de impacto ambiental fora alegadamente inédita, e com isso reconhecer que nenhuma experiência tinha na matéria, nem podia colher de casos semelhantes ocorridos com outros promotores, a Recorrente declara que nunca lhe ocorreu poder daí advir uma situação de impossibilidade de incumprimento. Não se entende a lógica (ou a falta dela).
49. Caso os estudos de impacto ambiental fossem comuns e a Recorrente tivesse deles experiência prévia, que apontasse para que a situação pudesse estar resolvida a curto prazo, já poderia fazer algum sentido a convicção da Recorrente de que conseguiria ultrapassar essa etapa com facilidade. Mas não era esse o caso, uma vez que, aparentemente, a Recorrente não possuía referências ou termos de comparação que lhe pudessem criar a expectativa de que poderia cumprir com as condições impostas pela DSSOPT e assim obter a almejada licença de construção.
50. De qualquer forma, recorde-se uma vez mais que o estudo de impacto ambiental não foi uma surpresa que tivesse apanhado a Recorrente desprevenida depois de ter celebrado o Contrato, em 16 de Janeiro de 2013. Pelo contrário, essa exigência já tinha sido fixada antes de contratar a promessa de venda da Fracção ... a (D) (posição contratual essa que os Recorridos vieram a assumir, por contrato assinado também com a Recorrente em 31 de Julho de 2015).
51. Mais, a essa data, já a Recorrente havia apresentado e a DSPA/DSSOPT já haviam apreciado 3 Relatórios de Estudo de Impacto Ambiental, sem existir aprovação dos mesmos, pelo que a Recorrente não pode arguir que, à data, nada fazia prever a morosidade e/ou complexidade do exercício proposto pela Administração.
52. Nestas circunstâncias, o que recomenda a prudência? Actuar com extrema cautela, pois que pisamos terreno desconhecido, proceder com a máxima diligência, uma vez que não se sabe qual vai ser o desfecho deste exercício. Exactamente o contrário do que a Recorrente fez, ao começar de imediato a celebrar contratos-promessa de compra e venda e a receber pagamentos dos promitentes compradores, envolvendo-os assim também a eles nessa viagem sem destino seguro. Tudo aquilo que um bom pai de família (ou um operador normalmente diligente) não faria, em especial face aos alegados atrasos dos serviços públicos da RAEM no âmbito do processo de licenciamento administrativo relativo ao projecto imobiliário XX, de que a Recorrente se queixa.
53. Esses atrasos, ou o que assim fosse entendido por parte da Recorrente, deveriam ter-lhe recomendado acrescidas cautelas na forma como lidava com a situação, pois que tais atrasos poderiam repetir-se e eram aparentemente a norma na sua relação com a Administração.
54. Qualquer promotor imobiliário minimamente versado no ofício sabe que os processos de aprovação de projectos e de licenciamento não são tramitados nos curtos prazos que a lei indicativamente fixa, sobretudo quando se trata de um empreendimento imobiliário com 18 torres.

-
55. Pois bem, o argumento esgrimido pela Recorrente, de que nenhum empreendedor imobiliário de Macau, normalmente diligente, poderia contar com as exigências da DSPA relativamente aos relatórios de impacto ambiental apenas faria sentido se a Recorrente tivesse sido confrontada com a exigência desses relatórios depois de celebrado o Contrato. Sendo certo que a DSPA foi acrescentando questões a abordar naqueles relatórios, o procedimento já tinha sido iniciado antes da celebração do Contrato e a Recorrente não estava devidamente preparada para lhe dar resposta, porque nenhuma experiência tinha na matéria.
56. Ao celebrar o Contrato nestas condições, ciente de que o prazo de aproveitamento iria expirar daí a pouco mais de 1 ano e que a concessão caducava em 25 de Dezembro de 2015, a Recorrente optou por fazer recair (inicialmente sobre (D) e, posteriormente.) sobre os Recorridos o risco de não conseguir concluir o aproveitamento no prazo respectivo ou, mesmo, no prazo da concessão.
57. A Recorrente optou voluntariamente por celebrar contratos-promessa de compra e venda sem se assegurar previamente de que estavam reunidas as condições para os poder cumprir, numa conduta que, no mínimo apenas se poderá qualificar de gravemente negligente. Correu o risco de não conseguir cumprir e fez os Recorridos partilharem desse risco.
58. A Recorrente sabia - ou devia saber, atendendo à sua posição de conhecida construtora profissional com larga experiência em Macau - que tinha de completar o empreendimento XX no máximo até 25 de Dezembro de 2015 e que tinha de tomar todas as diligências necessárias para o conseguir. Mas não o fez. Conforme resulta claro da convicção que criou, contava com uma prorrogação do contrato de concessão ou com uma nova concessão e só isso justifica recusa de acolher a recomendação da DSSOPT sobre o afastamento das torres e a forma morosa e ineficiente como lidou com a necessidade de apresentar relatórios de impacto ambiental.
59. Quanto às expectativas e convicção da Recorrente de que lhe seria concedida a prorrogação ou nova concessão do lote "P" para lá do prazo da concessão, não se sabe em que assentaram. Apenas se sabe que a Recorrente não foi capaz de elencar ou sequer intuir qualquer compromisso da Administração nesse sentido. Qualquer expectativa criada apenas poderia assentar nos elementos que os autos revelam e, na verdade, os autos não revelam comunicação alguma trocada com a Administração que pudesse, por si, criar expectativa alguma. O que existe é a actuação da Administração que vem descrita nos autos, na qual não se consegue desvendar qualquer fonte de expectativa séria.
60. No que respeita aos casos em que anteriormente havia sido concessionado novamente o mesmo terreno ao mesmo concessionário em casos em que o terreno concessionado não tinha sido aproveitado dentro do respectivo prazo, falta demonstrar que esses outros casos eram idênticos ou semelhantes, nas Suas circunstâncias, ao caso da Recorrente. Designadamente, falta saber se, nesses outros casos, a falta de cumprimento do prazo de aproveitamento se devia, ou não, aos concessionários. No caso da Recorrente, recorde-se o que ficou exarado no ponto 2 do Ofício da Exma. Sra. Directora Substituta dos Serviços para os Transportes e Obras Públicas, datado de 29 de Julho de 2014, reproduzido enquanto Facto Assente LL): "(...) o atraso do aproveitamento do terreno é imputável à vossa empresa (...)" - entenda-se, à Recorrente.
61. Ou seja, nada nos autos permite inverter a presunção de culpa da Recorrente. Antes pelo contrário, reforça a convicção de que agiu com culpa. E culpa grave, indesculpável.
62. Dizer que não foi a Recorrente que atraiu os Recorridos para a esfera de risco do contrato seria motivo de chacota, não fosse a seriedade do assunto em apreço.
63. A Recorrente, promotora imobiliária de renome na RAEM, com experiência e "obra feita",

que coloca no mercado milhares de fracções, através da promessa da sua venda, sendo a única interlocutora nas negociações com a Administração, e bem assim no procedimento administrativo atinente à construção do empreendimento imobiliário, pretende assacar aos Recorridos o risco do negócio? Quando estes, antes, aquando e mesmo depois da cedência da posição contratual da posição de (D) no Contrato, em boa-fé, nunca foram avisados ou alertados pela Recorrente sobre o risco sério, grave e presente, que pairava sob o negócio sub judice? Não se compreende tal linha argumentativa por parte da Recorrente, ainda para mais quando esta era a única parte do Contrato que tinha, efectivamente, o dominus da informação acerca do risco eminente dos mesmos é nada fez no sentido de alertar os Recorridos para o efeito.

64. Reconhecendo a superior capacidade de síntese do douto Tribunal a quo, cite-se o teor da Sentença (páginas 33 a 35 da mesma), a qual descreve na perfeição a situação criada pela Recorrente, da qual se extraem as devidas consequências legais:

“Neste contexto, um bom pai de família, no lugar da ré, não se vincularia a construir e entregar como a ré se vinculou ou, então, obtinha a adesão da sua contraparte contratual à possibilidade de- sobrevir a impossibilidade de cumprir, incrementando ao contrato alguma álea em vez de se comprometer firmemente como se comprometeu. A ré distanciou-se claramente do comportamento que no seu lugar teria um bom pai de família. Tomou por certo o que eram meras expectativas. A ré é juridicamente censurável em termos de culpa por ter ocorrido a impossibilidade da sua prestação (...)

Na sua contestação, a ré trouxe ainda à discussão o facto de os autores terem adquirido a sua posição contratual no ano de 2015 (31 de Julho de 2015 - ponto 8 dos factos provados), já depois de terminado o prazo de aproveitamento da concessão e muito próximo de terminar o prazo da concessão. Crê-se que conclui que, por isso, a causa da impossibilidade da prestação já não lhe é imputável a ela, ré. Não se provou que os autores tinham conhecimento dos prazos de aproveitamento e de concessão por arrendamento (resposta negativa ao quesito 71º), razão por que não se pode concluir que aceitaram o risco de ocorrência da impossibilidade jurídica da prestação da ré. Não está demonstrada esta causa de alegada inimputabilidade ao devedor da causa da impossibilidade superveniente da sua prestação. Por outro lado, não se presume essa exclusão de imputabilidade culposa, pois que a presunção legal é em sentido contrário: presume-se a imputação por culpa ao devedor e não ao credor.

Em conclusão, a causa da impossibilidade da prestação é, crê-se que sem sobra de dúvida, juridicamente imputável à ré a título de culpa”. Estabelecido que ficou o incumprimento culposos da Recorrente, sendo-lhe imputável a impossibilidade da prestação assumida com os Recorridos, terá a mesma de o indemnizar pelo danos que surgiram na sua esfera jurídica, nomeadamente nos termos do disposto nos artigos 787.º, 790.º e 557.º do Código Civil.

V. Da Obrigação de Indemnizar e do Dano

65. A análise, operada nesta sede por parte do Tribunal a quo (mais concretamente no ponto “3 - Da indemnização dos danos decorrentes da impossibilidade superveniente da prestação por causa imputável ao devedor” da Sentença, constante de páginas 35 a 52 da mesma), não ofereceu reparo aos Recorridos, tendo-se os mesmos conformado com o seu teor, aderindo à argumentação e conclusões aí vertidas, dando-se por integralmente reproduzida, remetendo-se respeitosamente V. Exas. para o seu teor, sob pena de repetições desnecessárias.
66. No entanto, em face das concretas alegações da Recorrente, não poderão os Recorridos deixar de tecer alguns comentários contra as mesmas.
67. Em primeiro lugar, estabelecido que ficou o incumprimento culposos do Contrato por parte

二、事實

已認定的事實載於卷宗第 1857 頁至第 1868 頁，有關內容在此視為完全轉錄。⁴

-
- da Recorrente, os Recorridos afastam, de uma penada, a argumentação da Recorrente no sentido de aplicar ao presente caso as normas ínsitas no n.º 1 do artigo 779.º e no n.º 1 do artigo 784.º do Código Civil, com a consequente (infundada) pretensão de restituir apenas o valor a si entregue, ao abrigo do instituto do enriquecimento sem causa, ex vi dos artigos 467.º e 473.º do Código Civil, uma vez que tal normativo é inaplicável ao presente caso.
68. De facto, dada a natureza jurídica do Contrato, bem como a imputabilidade do seu incumprimento culposos à Recorrente, deverá esta ser chamada a indemnizar os Recorridos pelos danos causados na sua esfera jurídica, os quais apresentam um nexo causal inquestionável face ao referido incumprimento contratual, os quais pagaram avultadas quantias à Recorrente, enquanto promitentes-fiéis, sem qualquer sinalagma da contraparte.
69. Em segundo lugar, vem ainda a Recorrente alegar (subsidiariamente) que “seria manifestamente excessiva a sua condenação no pagamento do dobro da quantia que recebeu, devendo antes arbitrar-se uma compensação com base em critérios de Equidade, nos termos dos artigos 436º/5 e 801.º do CC”, sugerindo que o acréscimo indemnizatório se deveria apenas cifrar em metade do montante recebido a título de sinal, sem avançar qualquer fundamento atendível.
70. Não tendo a Recorrente demonstrado que o valor do sinal é manifestamente excessivo face aos efectivos danos sofridos pelos Recorridos, inexistente razão plausível que legitime a alegada redução do quantum indemnizatório com base na equidade, devendo manter-se, na íntegra, a solução preconizada pelo Tribunal a quo.
71. O que se verifica é que a Recorrente tenta, a todo o custo, eximir-se à responsabilidade que tem no caso ora em apreço, bem como ao dever de indemnizar os Recorridos decorrente da correcta e boa aplicação da lei, conforme aquela operada pelo Tribunal a quo.
72. Conforme oportunamente aduzido, a Recorrente bem sabia, desde o momento em que escolheu contratar com os Recorridos, que corria o risco sério, grave e presente de não conseguir cumprir o Contrato, omitindo tal facto aos Recorridos e avançando, contrariamente ao critério do bonus pater familiae, para a celebração de milhares de contratos-promessa de compra e venda das fracções a construir.
73. Os Recorridos investiram as suas poupanças no Contrato, fazendo fé na palavra, reputação e experiência da Recorrente, nunca contando que sobre os mesmos pairassem riscos desmesurados e desconhecidos (dos Recorridos, não da Recorrente), que tiveram o desfecho por todos conhecido.

Nestes termos e nos demais de Direito que V. Exas. doutamente suprirão, deverá ser negado provimento ao recurso interposto pela Recorrente, por não provado, devendo em consequência manter-se, na íntegra, a decisão ínsita na Sentença proferida pelo Tribunal a quo, fazendo V. Exas. dessa forma a costumada e desejada Justiça!

⁴ 其葡文內容如下：

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 (documento 1).

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 "XX".
3. No dia 16 de Janeiro de 2013, (D) celebrou com a Ré um contrato pelo qual prometeu comprar, e a Ré prometeu vender, a futura fracção autónoma ..., ..., do Bloco ..., 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 ... (documento 2, que se dá por integralmente reproduzido).
4. O preço acordado foi de HKD7.033.000,00, a pagar em seis momentos:
 - a) HKD703.300,00 pagos na data da celebração do contrato; e
 - b) HKD351.650,00 a pagar até o dia 10.07.2013;
 - c) HKD351.650,00 a pagar até o dia 10.01.2014;
 - d) HKD351.650,00 a pagar até o dia 10.07.2014;
 - e) HKD351.650,00 a pagar até o dia 10.01.2015;
 - f) HKD4.923.100,00 a pagar no prazo de 7 dias a contar da data da emissão de licença de utilização pela DSSOPT, com ou sem recurso a crédito bancário.
5. Nos termos da cláusula 9.^a do contrato, caso (D) 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.
6. A Ré comprometeu-se, na cláusula 10.^a do contrato, a entregar a 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 a (D) juros de mora, calculados à taxa de juros das contas-poupança praticada pelos bancos.
7. (D) pagou à Ré a quantia de HKD2.109.900,00 por conta do preço da prometida venda.
8. No dia 31 de Julho de 2015, foi celebrado entre (D) e os Autores um outro contrato, pelo qual aquela declarou ceder a favor destes a posição contratual que detinha no contrato que haviam celebrado com a Ré para compra da futura fracção autónoma ..., cessão essa que foi aceite pelos Autores (documento 4).
9. Nos termos deste contrato, (D) declara ter já recebido dos Autores o valor que havia pago à Ré.
10. A Ré assinou também este contrato, autorizando assim a cessão da posição contratual.
11. Na mesma data, 31 de Julho de 2015, os Autores pagaram à Ré HKD70.330,00, ao abrigo da cláusula 9.^a do contrato de 14 de Março de 2011, a título de taxa devida pela autorização prestada à cessão da posição contratual, correspondente a 1% do preço da venda (documento 5).
12. Também em 31 de Julho de 2015 os Autores pagaram à Ré a quantia de MOP400,00 a título de despesas administrativas ou de documentação (documento 6).
13. A fracção ..., prometida comprar pelos Autores, integra-se no empreendimento designado "XX", que vem sofrendo as vicissitudes que a imprensa repetidamente tem divulgado e que tem ocupado os tribunais da RAEM.
14. Assim, 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.
15. De acordo com a cláusula 2.^a, 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.
 16. De acordo com a cláusula 2.^a, n.º 2, mais se previu que “O prazo do arrendamento fixado no número anterior poderá, nos termos da legislação aplicável e mediante condições a acordar, ser sucessivamente renovado até 19 de Dezembro de 2049”.
 17. 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”.
 18. Através desta revisão o prazo global de aproveitamento do terreno foi prorrogado até 26 de Dezembro de 2000.
 19. As parcelas “Pa” e “Pb” foram anexadas e o respectivo terreno passou a estar descrito sob o n.º ... do Livro ..., com a designação de Lote “P”.
 20. O “complexo industrial” foi construído no lote “P” e entrou em funcionamento, tendo as entidades competentes emitido as respectivas licenças.
 21. 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.
 22. Com vista a aferir da viabilidade da alteração da finalidade e aproveitamento, a Ré apresentou em 10/09/2004 um Estudo Prévio junto da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) (T-4803), seguido de um estudo prévio complementar apresentado junto da mesma entidade em 15/12/2004 (T-6451).
 23. 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 91.273m², constituído por 3 lotes designado por “O”, “P” e “S”, situado nos Novos Aterros da Areia Preta (NATAP)” - a seguir abreviadamente “revisão de 2006”.
 24. Esclareceu-se, no ponto n.º 4 dos termos e condições do contrato integrantes do Anexo ao despacho que: “...a concessionária pretende alterar a finalidade do lote “P” de indústria para comércio e habitação, alegando prejuízos financeiros com a fábrica de têxtil aí instalada, devido à abolição das quotas de exportação dos produtos têxteis, o que levou à perda gradual de competitividade desta indústria de Macau, agravada, no caso concreto, pela suspensão do funcionamento da fábrica no período nocturno, para não prejudicar a tranquilidade dos residentes das imediações, e invocando ainda razões que se prendem com o futuro desenvolvimento daquela zona da cidade e a crescente procura de habitação”.
 25. Nos termos do n.º 5 dos termos e condições do contrato que constam do Anexo ao Despacho n.º 19/2006, constituía condição para a revisão do contrato o facto de, no âmbito da análise anteriormente efectuada ao estudo prévio, se ter verificado que o mesmo era passível de aprovação.
 26. Pelo referido 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.^a, 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: 599.730m² - Comércio: 100.000m² - Estacionamento: 116.400m² - Área livre: 50.600m².

27. Por força desta revisão, o terreno do contrato de concessão passou a ser de 105.437m², constituído pelos lotes O, P, S e V, este com a área de 13.699 m².
28. Não obstante o aproveitamento ter sofrido uma alteração total, a cláusula 2.^a do contrato de concessão de terras manteve-se inalterada, seja quanto ao respectivo n.º 1 (prazo de 25 anos), seja quanto ao respectivo n.º 2 (sucessivamente renovável, nos termos da legislação aplicável e mediante condições a acordar, até 19 de Dezembro de 2049).
29. Com efeito, o complexo industrial anteriormente existente foi demolido e substituído pelo reaproveitamento com o novo complexo habitacional, com comércio e estacionamento.
30. 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).
31. A alteração de finalidade e aproveitamento ocorreu a 1 de Março de 2006, pelo que, na realidade, a Ré teria cerca de 9 anos e 9 meses para concluir a obra de construção nas referidas 18 torres.
32. 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.
33. 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.
34. 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.
35. Em 4/06/2014, a Ré voltou a requerer a prorrogação do prazo de aproveitamento.
36. Em 26/06/2014, a Comissão de terras emitiu a seguinte pronúncia:

“ Proc. n.º 18/2014 - Respeitante ao pedido feito pela Sociedade de Importação e Exportação(A), Limitada, de prorrogação do prazo de aproveitamento do terreno concedido, por arrendamento, com a área global de 105 437m², situado na península de Macau, nos Novos Aterros da Areia Preta (NATAP), constituído por 4 lotes, designados por «O», «P», «S» e «V», titulado pelo Despacho n.º 160/SATOP/90, revisto pelos Despachos n.ºs 123/SATOP/93, 123/SATOP/99 e pelos Despachos do Secretário para os Transportes e Obras Públicas (SOPT) n.ºs 19/2006 e 30/2011.

Proposta de aplicação de uma multa de \$180.000,00 patacas, pelo incumprimento do prazo de aproveitamento do lote «P», e de prorrogação do prazo de aproveitamento do lote até à data do fim do prazo de arrendamento de terreno, isto é, até 25 de Dezembro de 2015.

Emissão de parecer sobre o processo.

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.

Nestas circunstâncias, propõe que a situação real do processo, anteriormente descrita, seja tida em consideração na decisão final que recair sobre o pedido, nomeadamente o conteúdo da carta da concessionária.”

37. Em 10/07/2014, o Secretário para os Transportes e Obras Públicas, emitiu o seguinte parecer:

“Proc. n.º 18/2014 - a Sociedade de Importação e Exportação(A), Limitada, pediu prorrogar o prazo de aproveitamento dum terreno concedido por arrendamento, situado na península de Macau, nos NATAP, constituído pelos lotes designados por “O”, “P”, “S” e “V”, com área total de 105.437m², cujo contrato de concessão é titulado por despacho n.º 160/SATOP/90, modificado por despacho n.º 123/SATOP/93, despacho n.º 123/SATOP/99, despachos n.º 19/2006 e n.º 30/2011 do Secretário para os Transportes e Obras Públicas. Como não se observou o prazo de aproveitamento do lote “P”, propõe-se considerar a situação real do lote “P”, nomeadamente o teor da carta da concessionária, para tomar a decisão final.

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

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

Analísado o parecer da Comissão de Terras e ponderando os 17º a 21º pontos desse parecer e a carta da concessionária constante do 24º ponto, nomeadamente o teor do ponto 24.4, concordo, em princípio, com os pontos 14.2 e 14.3 da informação n.º 090/DSODEP/2014 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, isto é, prorrogar o prazo de aproveitamento até 25 de Dezembro de 2015 e aplicar a multa no montante de MOP\$180,000.00, pressupondo que a Sociedade concessionária aceite previamente por escrito as seguintes condições, para garantir interesses públicos:

1. Se não for completado o aproveitamento antes da prescrição de arrendamento, mesmo estando preenchidos os requisitos previstos 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.”

38. Em 15/07/2014, sobre este parecer, o Chefe do Executivo despachou: “Concordo”.

39. 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.º 2.º do Despacho n.º 160/SATOP/90, o prazo de arrendamento do terreno vai acabar aos 25 de Dezembro de 2015.
2. Como o atraso do aproveitamento do terreno é imputável à vossa empresa, e tendo em conta que esta não é a primeira vez que a vossa empresa requer prorrogar o aproveitamento de terreno, e visto que já concordou aceitar a forma de punição para o atraso prevista no contrato; para o efeito, nos termos do Despacho proferido pelo Chefe do Executivo aos 15 de Julho de 2014, autoriza-se prorrogar o prazo de aproveitamento do terreno até 25 de Dezembro de 2015, e aplica-se a multa no valor de MOP\$180.000,00 (cento e oitenta mil patacas). Mas para garantir os interesses públicos, a empresa concessionária obriga-se previamente a prometer por escrito aceitar as seguintes condições:
 - 2.1. Antes de o prazo de concessão por arrendamento do terreno caducar, se o aproveitamento do terreno ainda não for concluído, mesmo se está de acordo com os requisitos dispostos no artigo 5.º da Lei n.º 7/2013, Regime jurídico da promessa de transmissão de edifícios em construção, a concessionária não vai pedir autorização prévia para efectuar os actos jurídicos da promessa de transmissão do edifício em construção no Lote "P" ou da promessa de oneração, nem vai praticar esses actos jurídicos, excepto se o terreno for concedido de novo nos termos legais;
 - 2.2. Se no futuro o terreno não for concedido 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."
40. A Ré concordou em pagar a multa de MOP180.000,00.
41. Em 4/08/2014, a Ré comunicou ao Director dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes que aceitava os referidos dois compromissos.
42. 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.
43. 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.
44. Em 21/01/2016, a Comissão de Terras emitiu o parecer n.º 9/2016, cujo ponto 50 apresenta o seguinte teor: "(...) esta Comissão, após ter analisado o processo, considera que a concessão provisória em apreço se encontra já caducada pelo facto de ter expirado em 25 de Dezembro de 2015 o prazo de arrendamento, de 25 anos, fixado na cláusula segunda do contrato (caducidade preclusiva). Com efeito, de acordo com o artigo 44.º da Lei n.º 10/2013 (Lei de terras), aplicável ao caso vertente por força do disposto nos seus artigos 212.º e 215.º, a concessão por arrendamento é inicialmente dada a título provisório e só se converte em definitiva se, no decurso do prazo fixado, forem cumpridas as cláusulas de aproveitamento previamente estabelecidas e o terreno estiver demarcado definitivamente (vide ainda artigos 130.º e 131.º). Findo o seu prazo de vigência, as concessões provisórias não podem ser renovadas, a não ser no caso previsto no n.º 2 do artigo 48.º da Lei de terras, conforme estabelece o n.º 1 do mesmo preceito legal, operando-se a caducidade por força da

verificação daquele facto (decurso do prazo de arrendamento). De igual modo, resultava da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho (Lei de terras anterior), que no caso da concessão revestir natureza provisória em virtude do terreno não se encontrar aproveitado (cfr. artigos 49.º, 132.º e 133.º), não era possível operar a sua renovação por períodos sucessivos de dez anos porquanto a figura da renovação prevista no n.º 1 do artigo 55.º era aplicável apenas às concessões definitivas. Apesar da caducidade operar de forma automática e directa, para tornar a situação jurídica certa e incontestada e, portanto, eliminar a insegurança jurídica sobre a extinção não do direito resultante da concessão, deve a mesma (caducidade) ser declarada, conforme decorre do disposto no corpo do artigo 167.º da Lei n.º 10/2013. Nestas circunstâncias, esta Comissão nada tem a opor à declaração de caducidade da concessão por arrendamento e com dispensa de hasta pública, do terreno situado na península de Macau, nos Novos Aterros da Areia Preta (NATAP), designado por lote "P", com a área de 68 001m2, a favor da Sociedade de Importação e Exportação(A), Limitada, cuja concessão titulada pelo Despacho n.º 160/SATOP/90, revista pelos Despachos n.ºs 123/SATOP/93, 123/SATOP/99 e pelos Despachos do STOP n.ºs 19/2006 e 30/2011, pelo decurso do prazo de arrendamento, perdendo a concessionária a favor da RAEM todas as prestações do prémio e os respectivos juros já pagos, nos termos do disposto no artigo 13.º do Regulamento Administrativo n.º 16/2004."

45. 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.
46. 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."
47. A Ré interpôs recurso contencioso de anulação do despacho de 26/01/2016, do Chefe do Executivo para o Tribunal de Segunda Instância.
48. Por acórdão de 19/10/2017, o Tribunal de Segunda Instância negou provimento ao recurso.
49. 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.
50. O acórdão do Tribunal de Última Instância já transitou em julgado.
51. Na sequência do acórdão do Tribunal de Última Instância, 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 "XX" (documento 10).
52. A área da fracção ... prometida vender pela Ré era de 68.3600m2.
53. A Ré era concessionária do Lote "P", situado nos Novos Aterros da Zona da Areia Preta, onde estava prevista a construção de um prédio em regime de propriedade horizontal, designado por "XX", conforme contrato de concessão titulado pelo Despacho n.º 160/SATOP/1990, publicado no 2.º Suplemento ao n.º 52 do Boletim Oficial, de 26 de Dezembro de 1990 (Artigo 39 e Doc. n.º 1).
54. O prazo de aproveitamento foi acordado em 96 meses (artigo 41 e Docs. 1 e 2).
55. No dia 4 de Maio de 2015, os Autores celebraram com (D) um contrato tendo por objecto a mesma futura fracção autónoma..., que (D) havia prometido comprar à Ré, nos termos do qual esta prometeu ceder aos Autores, e estes prometeram adquirir, a posição contratual

-
- relativamente à referida fracção ..., livre de quaisquer encargos (documento 3, que se dá por integralmente reproduzido). (Q 1.º)
56. Nos termos do contrato, os Autores prometeram comprar e (D) ((D)) prometeu vender o direito a adquirir a fracção ... pelo preço de HKD7.580.000,00. (Q 2.º)
57. Foi entre as partes deste segundo contrato acordado o pagamento do preço nos seguintes termos, que os Autores cumpriram:
- a) HKD300.000,00 já pagos antes da data da celebração do contrato-promessa de cessão;
 - b) HKD1.000.000,00 na data da celebração do contrato-promessa de cessão; e
 - c) HKD1.356.900,00 com a celebração do contrato de cessão da posição contratual, a celebrar até 31 de Julho de 2015. (Q 3.º)
58. Em 8 de Maio de 2015, os Autores pagaram o imposto do selo devido pela compra da fracção ..., no valor de MOP182.934,00 (documento 7). (Q 4.º)
59. Os Autores procederam, em 19 de Maio de 2014, ao registo da inscrição provisória de aquisição da fracção ..., com base no contrato de cessão da posição contratual. (Q 5.º)
60. O empreendimento "XX" não foi nem será concluído pela ré. (Q 6.º)
61. Na mesma zona onde se localiza o Lote P e onde se localizaria a fracção ..., se tivesse vindo a ser construída, em edifícios com características semelhantes, o metro quadrado é transaccionado a preços que excedem, em médias, os MOP132.775,00. (Q 7.º)
62. Na primeira quinzena de Setembro de 2018, o metro quadrado no edifício La Marina foi transaccionado, em média, por MOP166.370,00. (Q 8.º)
63. O edifício La Marina é um empreendimento promovido por uma sociedade do mesmo grupo da sociedade da 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 "XX". (Q 9.º)
64. A ré solicitou em 14/08/2009 a emissão de uma nova PAO. (Q 10.º)
65. A PAO de 23/02/2010 e o Ofício de 09/04/2010, vieram formular exigências não previstas anteriormente e que também não constavam do contrato de concessão revisto, nomeadamente, a obrigatoriedade de uma distância mínima entre as Torres equivalente a 1/6 da altura da torre mais alta que era uma sugestão e não uma exigência. (Q 11.º)
66. O acatamento da sugestão de afastamento entre as torres num mínimo de 1/6 da altura da torre mais alta implicava um aproveitamento em termos diversos dos constantes dos estudos prévios apresentados para revisão do contrato de concessão e, caso se pretendessem manter as vistas das torres para o mar, poderia implicar redução da área destinada a construção. (Q 12.º)
67. O acatamento da sugestão de afastamento entre as torres implicava, necessariamente, a elaboração de novos projectos de arquitectura. (Q 13.º)
68. A ré não concordou com a sugestão de afastamento mínimo entre as torres feita pelo Ofício de 09/04/2010. (Q 14.º)
69. O projecto de arquitectura aprovado em 07/01/2011 através do Ofício nº 318/DURDEP/2011 não contemplava a sugestão relativa ao distanciamento entre torres, pelo que no fim a DSSOPT desistiu daquela sugestão. (Q 15.º)
70. A DSSOPT acabou por aceitar, tardiamente, a aprovação nos moldes em que o projecto estava congeminado desde a apresentação em 22/10/2009, acolhendo, afinal de contas, o modelo construtivo saído da revisão do contrato de concessão de 2006 (que não previa o afastamento entre torres correspondente, no mínimo, a 1/6 da altura da torre mais alta). (Q 16.º)
71. Na apreciação do segundo relatório ambiental, a DSPA decidiu apontar novos requisitos a cumprir pela R., não previstos em qualquer norma legal ou regulamentar em vigor (Ofício

-
- n.º 1586/054/DAMA/DPAA/2012, de 24/05/2012) e depois oralmente, em reunião ocorrida em 25/07/2012), cujo teor foi objecto de discussão entre a(A), a DSSOPT e a DSPa, em 25/07/2012. (Q 18.º)
72. Em 28/06/2013, a R. apresentou o quinto relatório de avaliação do impacte ambiental. (Q 19.º)
73. Tendo em vista evitar maiores demoras, a R. solicitou uma reunião à DSSOPT e à DSPa que teve lugar em 26/07/2013. (Q 20.º)
74. Novamente, nessa reunião, a DSPa efectuou exigências adicionais quanto ao conteúdo do relatório. (Q 21.º)
75. A DSPa formulou exigências que nunca antes tinham sido efectuadas em Macau e que não se encontravam regulamentadas. (Q 22.º)
76. Após a emissão da licença para as fundações, em 02/01/2014, a Ré iniciou de imediato os trabalhos. (Q 26.º)
77. À Ré bastariam 3 a 4 anos para concluir a construção do empreendimento imobiliário “XX” e entregar aos autores a fracção autónoma aqui em causa. (Q 27.º)
78. - Se a DSSOPT tivesse dado resposta em 60 dias apreciando o projecto parcial de arquitectura apresentado pela ré em 06/05/2008, a que não respondeu;
- Se a DSSOPT tivesse respondido em 60 dias apreciando o projecto global de arquitectura apresentado pela ré em 22/10/2009, a que respondeu em 9/4/2010;
- Se a DSSOPT tivesse respondido em 60 dias apreciando a alteração apresentada ao referido projecto global em 3/6/2010, a que respondeu em 7/1/2011 e
- Se a DSSOPT, quando em 7/1/2011 exigiu pela primeira vez a realização de estudos de impacto ambiental, tivesse exigido à ré todos os estudos da mesma natureza que lhe exigiu mais tarde,
- A R. tinha concluído o empreendimento “XX” dentro dos prazos de aproveitamento e de concessão e teria podido entregar à parte autora a fracção autónoma de prédio urbano que se comprometeu a entregar e no prazo em que se comprometeu a fazê-lo. (Q 28.º)
79. A Ré investiu avultadas verbas na preparação dos diferentes projectos da obra, na realização e densificação dos estudos de impacte ambiental sucessivamente solicitados pela RAEM e no custeamento e execução das obras das fundações do “XX” durante o último ano dos prazos de aproveitamento e de concessão. (Q 29.º)
80. A Ré ofereceu ao público milhares de fracções autónomas por construir deste seu empreendimento em termos semelhantes àqueles que acordou com os autores no contrato em apreço nos presentes autos, com pagamento do preço na modalidade de pagamento integral ou pagamento faseado. (Q 33.º)
81. A R lançou dois planos de restituição das quantias que lhe foram entregues por conta dos contratos celebrados entre esta e todos os “promitentes-compradores”, abrangendo um total de cerca de 3.020 direitos de aquisição de fracções autónomas do empreendimento imobiliário “XX”. (Q 35.º)
82. Ambos os Planos contemplam uma forma de restituição do preço em singelo. (Q 36.º)
83. Nos termos da cláusula 5.ª, n.º 7 do contrato de concessão inicial, titulado pelo Despacho n.º 160/SATOP/90, a DSSOPT dispunha de um prazo de 60 dias para, obrigatoriamente, se pronunciar sobre os requerimentos da ré, no âmbito da marcha do respectivo processo. (Q 39.º)
84. Os referidos Estudos Prévios foram aprovados pela DSSOPT em 21/01/2005, por Ofício com o n.º 747/DURDEP/2005. (Q 40.º)
85. A DSSOPT emitiu três Plantas Oficiais de alinhamento (PAO’s), uma em 23/12/2004, outra em 23/02/2005 e a terceira em 11/05/2007. (Q 41.º)

-
86. Em 29/04/2008 a ré apresentou o “Master Layout Plan” (Recibo de entrada n.º T-3040). (Q 42.º)
87. Em 06/05/2008 a ré apresentou o projecto inicial de arquitectura (Talão n.º T-3163). (Q 43.º)
88. Os projectos de arquitectura de 29/4/2008 e de 6/5/2008 não chegaram a ser decididos pela DSSOPT. (Q 43.ºA)
89. Em 22/10/2009 a ré apresentou o projecto de arquitectura à DSSOPT (Talão 7191/2009). (Q 44.º)
90. Em 23/02/2010, a DSSOPT emitiu nova PAO, cujo teor aqui se dá por reproduzido. (Q 45.º)
91. A referida PAO apenas foi notificada à ré em 09/04/2010, pelo Ofício n.º 4427/DURDEP/2010, cujo teor aqui se dá por reproduzido. (Q 46.º)
92. Em resposta, a ré, em 03/06/2010, incorporou no projecto algumas sugestões, sem contudo contemplar a exigência de um afastamento mínimo entre as torres equivalente a 1/6 da torre mais alta e a de 50 metros entre as fachadas. (Q 47.º)
93. Em 07/01/2011 a DSSOPT aprovou o projecto de arquitectura apresentado pela ré em 22/10/2009 através do Ofício n.º 318/DURDEP/2011. (Q 48.º)
94. Na parte final, deste ofício, logo após o ponto 19, a DSSOPT condicionou a emissão de qualquer licença à apresentação e aprovação de relatórios de impacto ambiental. (Q 49.º)
95. Aquando do contrato de revisão da concessão do terreno aqui em causa e nas respectivas negociações, nunca foi afirmado ser necessário a apresentação e aprovação de relatórios de impacto ambiental como condição para início das obras. (Q 49.ºA)
96. Estavam em causa exigências ambientais novas não regulamentadas e nunca anteriormente efectuadas em Macau, que, entre 07/01/2011 e 15/10/2013, foram sendo formuladas à medida que o tempo passava e após a análise dos anteriores elementos entregues pela Ré. (Q 49.ºB)
97. Em 11/05/2011 a ré apresentou um relatório de impacto ambiente (T-5205-2011). (Q 50.º)
98. Mas a DSPA elaborou um parecer em 22/06/2011, que apenas notificado à ré em 04/10/2011 (ofício com referência 11599/DURDEP/2011, onde formulou numerosas exigências adicionais, designadamente no que respeita aos factores “ruído”, “qualidade da água”, “paisagem”, “vista” e “voo de pássaros”. (Q 51.º)
99. A resposta a essas novas exigências exigiu a preparação de um segundo relatório de avaliação do impacto ambiental, o qual foi apresentado pela ré em 19/04/2012 (T-4242/2012). (Q 52.º)
100. Em 31/08/2012, foi apresentado o terceiro relatório de avaliação do impacto ambiental. (Q 53.º)
101. A DSPA emitiu outro parecer sobre este novo relatório de avaliação do impacto ambiental em 16/10/2012, mas este parecer apenas foi notificado à ré cerca de quatro meses depois do requerimento da ré, em 28/12/2012 (Ofício n.º 13023/DURDEP/2012). (Q 54.º)
102. Neste parecer, desta feita a DSPA exigiu um estudo pormenorizado sobre o “Layout” das torres, com “simulação informática”, uma avaliação sobre as “partículas em suspensão” e “uma nova avaliação ou em alternativa a alteração do Layout, em virtude da questão da ETAR”. (Q 55.º)
103. A ré apresentou um quarto relatório de avaliação do impacto ambiental em 15/03/2013 (T-3953/2013). (Q 56.º)
104. Em 03/05/2013 a DSPA emitiu o seu Parecer sobre este novo relatório de avaliação do impacto ambiental – cfr. Ofício n.º 154/071/DAMA/DPAA/2013. (Q 57.º)
105. Nesse parecer são formuladas exigências adicionais quanto ao conteúdo do relatório, desta vez, entre outras, no que respeitaria ao “impacto ambiental sobre os novos aterros, a ilha artificial, o fedor, etc”. (Q 58.º)

三、理由陳述：

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

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

-
- 106. Em 07/08/2013 foi apresentado o sexto relatório de avaliação do impacte ambiental pela ré. (Q 59.º)
 - 107. Em 15/10/2013, através do Ofício n.º 11031/DURDEP/2013, a ré foi notificada da confirmação de aprovação do projecto de obra. (Q 60.º)
 - 108. A DSSOPT só a emitiu em 2 de Janeiro de 2014 com um período de validade até 28 de Fevereiro de 2014, i.e., inferior a dois meses. (Q 61.º)
 - 109. A Administração bem sabia que, após a emissão da licença e suas prorrogações, não seria à Ré possível concluir a construção de todo empreendimento no prazo do aproveitamento. (Q 61.ºA)
 - 110. Em 29/11/2018, a ré instaurou uma acção de responsabilidade civil contra a RAEM, conforme certidão judicial ora junta aos autos, que aqui se dá por integralmente reproduzida. (Q 62.º)
 - 111. A Ré confiou que lhe seria prorrogado o prazo de aproveitamento ou dada uma nova concessão do mesmo terreno para data posterior a 24/12/2015 porque os serviços da RAEM criaram tais expectativas, nomeadamente:
 - 1) Ao emitirem licença de obras para as fundação em 2/1/2014, um mês antes do terreno do prazo de aproveitamento;
 - 2) Ao Prorrogarem o prazo de aproveitamento em 29/7/2014 até 25/12/2015, sabendo que tal não seria possível;
 - 3) Já anteriormente haviam concessionado novamente o mesmo terreno ao mesmo concessionário em casos em que o terreno concessionado não tinha sido aproveitado no dentro do respectivo prazo. (Q 63.º)
 - 112. Em casos de inimizabilidade do concessionário, a política da RAEM era de atribuir, por ajuste directo, nova concessão ao anterior concessionário. (Q 64.º)
 - 113. Os Autores candidataram-se à aquisição de uma fracção autónoma ao abrigo da Lei n.º 8/2019, de 12 de Abril, por via do Despacho do CE de 30/5. (Q 65.º)
 - 114. Tal requerimento foi deferido. (Q 66.º)
 - 115. 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 67.º)
 - 116. Os Autores apenas poderão receber do Governo tal fracção, nas condições descritas, apenas porque foi compradores, nos termos do contrato dos autos, de uma fracção autónoma à Ré, que seria construída no mesmo terreno. (Q 68.º)
 - 117. O valor de mercado dessa fracção é superior ao valor inicialmente pago à ré por fracção idêntica pelos cedentes da posição contratual aos Autores. (Q 69.º)
 - 118. A Ré está no negócio de compra e venda de imóveis construídos por ela própria há décadas. (Q 70.º)

c) 損害賠償。

雖然，在本案中，存在合同方的轉讓關係——原告從原第一合同方譚鳳娣與上訴人於 2015 年 7 月 31 日簽訂的《樓宇預約買賣合約之合同地位讓與合同》，經第一被告同意之下，將其與第一被告訂立預約買入獨立單位“F44”的合同地位轉讓予原告承受，但是，這也不妨礙原告以其所承接的該合同地位享受本案所涉及的合同債權。

就與有關上訴人所涉及的“XYZ”事件的賠償案件一樣，本程序的上訴所涉及的相同訴訟標的的上訴案件中所涉及的此三個相同問題，無論是中級法院還是終審法院⁵，都一致認為被告上訴人的理由不能成立

⁵ 中級法院作出有關的判決：

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

終審法院作出有關的判決：

1. 案件 67/2025 於 2025 年 9 月 26 日作出判決。
2. 案件 81/2025 於 2025 年 9 月 26 日作出判決。
3. 案件 82/2025 於 2025 年 9 月 26 日作出判決。

的見解，在此引錄如下，並作為審理此問題的理由：

“.....

1. 就合同之不能履行屬不可歸責及原告們應自行承擔風險方面：

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

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

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

現就有關問題作出審理。

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

根據已證事實，被告於 2011 年 3 月 23 日與原預約買受人(E)訂立

4. 案件 94/2025 於 2025 年 9 月 26 日作出判決。

5. 案件 120/2025 於 2025 年 11 月 14 日作出判決。

6. 案件 122/2025 於 2025 年 12 月 12 日作出判決。

涉案獨立單位的“樓宇買賣預約合同”。隨後，原預約買受人於 2014 年 12 月 17 日在被告的同意下，將上述單位之預約買受人合同地位轉讓予原告們。

被告當時已經知道土地工務運輸局多次在審批其提交的申請時出現超逾 60 日才作出決定的情況；被告知道土地工務運輸局在 2010 年 4 月 9 日的公函內向被告提出塔樓之間間距不得少於最高塔樓高度的六分之一的全新建議；被告知道被行政當局耽誤了不少時間；被告知道土地工務運輸局在 2011 年 1 月 7 日雖批准了被告的建築計劃，但工程准照將取決於環評報告的提交和核准；被告知道其提交的環評報告仍未獲核准；更為重要的是，被告非常清楚“P 地段”的批給期於 2015 年 12 月 25 日到期。

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

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

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

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

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

被告作為大型地產發展商，理應知悉新法的規定。簡言之，被告是

完全可以預見“XYZ”項目是無法在土地批給期限內建造完成，且有關於土地批給將依法被宣告失效，相關土地亦會被特區政府收回，但被告由始至終都沒有向原告們披露相關情況，且同意他們透過讓與取得預約買受人的合同地位。

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

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

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

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

被告的上述上訴理由是明顯不成立的。

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

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

如上所述，被告沒有作出任何風險提醒，明顯違反了善意原則和相關的告知義務(《民法典》第 219 條)。

*

2. 就錯誤將合同定性為“預約買賣合同”及預付款為“定金”方面：

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

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

這部分的上訴理由是明顯不成立的。

《民法典》第 404 條第 1 款規定如下：

第四百零四條

(適用制度)

- 一、某人基於一協議而有義務訂立特定合同者，該協議適用有關本約合同之法律規定；但當中涉及本約合同方式之規定或因本身存在之理由而不應延伸適用於預約合同之規定除外。
- 二、...

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

在本案中，被告與原預約買受人所簽署的協議使用的名稱為“樓宇買賣預約合同”，以及在隨後的轉讓合同中，被告承諾將位於澳門黑沙環區無門牌 P 地段(LOTE P)，登記於澳門物業登記局標示編號第 22380 號發展地段，發展興建之“XYZ”第 7 幢 X 樓 X 座住宅單位出售予原告們。

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

經分析相關合同的內容，不難發現其核心是被告承諾出售“XYZ”第 7 幢 X 樓 X 座住宅單位，而原告們承諾購買相關單位。為此，雙方約定將來訂定“正式買賣公證書”。

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

再者，結合澳門的社會實況，不論是已建成或待建樓宇的買賣基本上均是先簽定“預約買賣合同”，然後再簽署“正式買賣公證書”。採

用被告所指的“預留合同”或“將來物之買賣合同”的情況非常罕見。

最後需指出的是，本案所涉及的合同並非獨一的個案合同，本院在審理其他“XYZ”的案件中⁶，知悉被告和不少人簽定了內容基本上相同的合同，而當中有些如本案的原告們，還和銀行根據第 15/2001 號法律的規定簽署了“買賣及抵押預約合同”，即俗稱的“三方合同”，而被告亦作為預約出售人簽署了相關的合同。

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

從上可見，相關合同中的意思表示是十分清晰明確的，不存在任何的疑問。

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

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

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

在已證事實中沒有任何事實可推翻上述法律推定，被告的立場僅是其一面之詞。

基於此，被上訴的裁判不存在任何的錯誤法律定性。

*

3. 就賠償金額方面：

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

⁶ 例如終審法院第 100/2024 號上訴案件。

們返還曾支付的款項。

而作為補充，被告認為本案應適用衡平原則，因為原告們的損害將會透過收到置換房而獲得彌補，而置換房現在的市場價值較 2011 年高，如原告們在收取雙倍定金之賠償的情況下，賠償金額是明顯過多，故其認為賠償金額應為.....港元，以及相關利息僅在判決日起開始計算。

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

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

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

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

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

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

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

6. 但是，違約金條款不能被視為單純的有利於債權人的簡化證明約定，或被視為單純的舉證責任倒置規則，因為當事人之間預先確定的金額使債務人無法主

張將金額減低至實際損害的金額，原則上也使債權人無法獲得超出預先確定之金額的損害賠償。

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

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

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

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

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

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

基於此，並不存在作出減少賠償金的前提。

申言之，原告們可獲得雙倍定金的賠償……。

…… ”。

我們完全讚同這些理解，並在確定上訴人與被上訴人所受讓的合同地位的合同關係的定性以及其所支付的預付款的“定金”性質的情況下，被上訴判決確定對被告的賠償判處並沒有任何可以質疑的地方，應該予以支持。

*

四、 決定

綜上所述，中級法院合議庭裁定上訴人的上訴理由不成立，維持原判。

本程序的訴訟費用由上訴人支付。

作出適當通知。

澳門特別行政區，2026 年 2 月 5 日

蔡武彬 (裁判書製作人)

馮文莊 (第一助審法官)

譚曉華 (第二助審法官)