

## 民事上訴案第 982/2025 號

### 終局上訴

上訴人：(A)有限公司 ( Sociedade de Importação e Exportação  
(A), Limitada )

被上訴人：(B)

### 附帶上訴

上訴人：(B) ((B))

被上訴人：(A)有限公司 ( Sociedade de Importação e  
Exportação (A), Limitada )

## 澳門特別行政區中級法院合議庭判決書

### 一、案情敘述

初級法院民事庭合議庭主席閣下於 2025 年 5 月 7 日在第 CV1-18-0077-CAO 號卷宗中作出判決，判處被告 (A) 有限公司向原告 (B) 支付 HKD2,192,000.00，及其另加自向被告送達訴訟文書之日起至全部款項付清之日止，需付法定計算的 HKD1,096,000.007 元的利率。

原告在收到判決書之後，提出了載於卷宗第 1769 頁和 1770 頁的更正明顯錯誤的請求，並為了穩妥求見，即刻在同一請求書中對原審法院的終局判決提起上訴。

初級法院民事法庭就原告在卷宗第 1769 頁和 1770 頁提出的更正第 1743 頁至 1763 頁判決中的明顯錯誤的請求，於 2025 年 6 月 5 日作出以下更正批示：

“Assiste absoluta razão ao autor requerente. Com efeito, a sentença

não levou em consideração que o autor requereu a fls. 1416, e viu deferida por despacho de fls. 1707, a ampliação do pedido relativo aos juros moratórios para que abrangessem toda a quantia que a ré fosse condenada pagar e não apenas a parte pretendida na petição inicial, pelo que a sentença contém lapso manifesto por não ter considerado tal ampliação e, pelo contrário, tendo referido expressamente que o autor não pediu juros sobre a totalidade da quantia da condenação (fls. 1763).

Dispõe o art. 570º, nº 1 do Código de Processo Civil, na parte aqui relevante, que: “se a sentença... contiver ...lapso manifesto, pode ser corrigida por simples despacho...”.

Defere-se, pois, o requerimento de rectificação em apreço e, rectificando-se o referido lapso manifesto, determina-se que:

a) Se elimine no ponto 4.1 da sentença, a fls. 1763, a expressão “Porém, o autor só pediu indemnização moratória relativamente à obrigação de restituição do sinal em consequência da resolução do contrato, não tendo pedido relativamente à obrigação de indemnizar;

b) Se rectifique a parte dispositiva da mesma sentença, a fls. 1763, verso, para que passe a ser a seguinte: **“Pelo exposto, julga-se a acção parcialmente procedente e, em consequência, declara-se resolvido o contrato existente entre as partes e condena-se a ré a pagar ao autor a quantia de HKD2.192.000,00 (dois milhões, cento e noventa e dois mil dólares de Hong Kong), acrescida de juros contados à taxa legal, desde a citação da ré até integral pagamento”** .

被告(A)有限公司不服初級法院民事法庭 2025 年 5 月 7 日的判決，向中級法院提起上訴，提出了載於卷宗第 1781 頁至 1804 頁的上訴理由 ( 結論部分 )<sup>1</sup>。

---

<sup>1</sup> 其葡文內容如下：

1. Constitui objecto do presente Recurso a, aliás, douta sentença do Tribunal Judicial de Base,

- 
- que julgou parcialmente procedente a presente acção e condenou a Recorrente no pagamento de uma indemnização ao Recorrido, no montante global de HKD2.192.000.00.
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 fosse 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. Um 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 "X Horizon", 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 3º do CPA), ao princípio da protecção dos direitos e interesses legalmente protegidos dos residentes (artigo 4º do CPA), ao princípio da Justiça e da imparcialidade (artigo 7º do CPA) e aos princípios da boa fé e da colaboração (artigos 8º e 9º 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. E mesmo quando confrontada com essa exigência inesperada, a Recorrente previu, tal como qualquer bom pai de família no seu lugar o faria, que tal exigência seria rapidamente ultrapassada.
  13. Com efeito, do Ofício de 07/01/2011 constante de fls. 261 e 262, no seu ponto nº 19, parte final, resulta que o Relatório ambiental exigido pela DSSOPT deveria consistir em 4 pontos muito simples.
  14. No entanto, conforme está provado, os Serviços da Administração foram apresentando sucessivas e novas condições ao longo de quase 3 anos, à medida que as anteriores iam sendo cumpridas pela Recorrente, o que era manifestamente imprevisível, mesmo para um bom pai de família.
  15. D'outro passo, a actuação da RAEM sempre seria inultrapassável.

- 
16. 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.
  17. 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.
  18. 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.
  19. 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”.
  20. Quanto ao risco, desde logo, em boa verdade, o risco para o Recorrido nasce sim com a cessão da posição contratual que celebrou com o contraente inicial, cedente, se que tenha havido ali qualquer intervenção da Recorrente.
  21. Nesta situação, a questão da distribuição do risco em contratar diz respeito somente ao cedente e ao Recorrido, enquanto cessionário, 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.
  22. 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.
  23. O Recorrido sabia necessariamente que o contrato que celebrou com a Recorrente estava umbilicalmente ligado ao cumprimento do contrato de concessão do terreno e que, naturalmente, as vicissitudes deste se repercutiam necessariamente naquele.
  24. As data dos termos das concessões são públicas, constando do Registo Predial.
  25. 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 d situação jurídica de qualquer imóvel, quando constante de registo público, que é de livre acesso.
  26. O Recorrido também sabia perfeitamente que o contrato em causa tinha por objecto uma fracção autónoma a ser construída no futuro, ou seja, um bem que não existia à data do contrato que celebrou com a Recorrente.
  27. E a Recorrente não faltou a deveres de informação que fossem devidos, nem prestou informação falsa ou sonegou informação que, de acordo com os ditames de boa fé, estivesse vinculada a transmitir.
  28. Pelo que em boa verdade não foi a Recorrente que trouxe o Recorrido para a esfera de risco do contrato em causa. Foi ele que quis nela entrar.
  29. 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.
  30. 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.
  31. Relativamente à redacção do contrato em apreço, logo na sua cláusula 5ª, as partes acordaram num 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).

32. 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.
33. A cláusula 22ª não indicia que as partes celebram uma promessa de compra e venda em vez de uma compra e venda de um bem futuro ou um contrato de reserva.
34. 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.
35. 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.
36. 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 essencial, quer para o contrato-promessa, quer para o contrato de reserva, quer para o contrato de compra e venda imediata de um bem futuro.
37. 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.
38. Também os textos preliminares e circundantes constantes dos autos conectados com o contrato em questão, designadamente, a Certidão Predial, a Declaração de Imposto do Salo e, sobretudo, o facto de os recibos de pagamento serem identificados como se tratando da liquidação de um preço e o facto de o contrato conter uma planta da fracção adquirida em anexo.
39. Relativamente ao elemento histórico subjacente ao contrato em causa, há a destacar que o contrato foi celebrado antes da publicação da Lei nº 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.
40. 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”.
41. 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.
42. Se o beneficiário desistir perde essa quantia a favor da outra parte; quando não, o contato 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.
43. Assim, pela interpretação do clausulado, pelos textos conectados com o contrato, pelo elemento histórico e pelo elementos 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.
44. 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. 32 e 60 a 66 dos autos.

45. 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.”
  46. 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.
  47. Ficou provado que Recorrente recebeu por conta do contrato em discussão nos autos, o montante global de HKD1.096.000,00, pelo que, salvo melhor opinião, deve ser esse o quantum final da indemnização a arbitrar.
- Subsidiariamente,
48. Tendo o Recorrido recebido uma fracção autónoma nas mesmas condições em que a adquiriram à Recorrente, tem este benefício de ser levado em conta no cálculo da indemnização.
  49. Assim, salvo melhor opinião, o valor da condenação do pagamento do sinal em dobro constitui uma quantia manifestamente excessiva a pagar ao Recorrido, porque ele já vai receber este outro benefício tendo por base a mesma fonte de obrigação de indemnizar.
  50. Na prática, o Recorrido acaba por receber duas indemnizações: uma, em numerário, equivalente ao dobro do sinal, e outra, em espécie, nomeadamente, uma fracção autónoma nas condições previstas para a habitação por troca.
  51. Acrescendo que, durante o último ano dos prazos de aproveitamento e de concessão, a Recorrente custeou e executou as obras das fundações do empreendimento, tendo gasto cerca de mil milhões de dólares de Hong Kong.
  52. E que a Recorrente celebrou milhares de contratos idênticos ao dos autos, mais concretamente, cerca de 3.020 contratos (Facto 107), pelo que esta impossibilidade de cumprimento é global e deve seguramente receber, por questões de equidade, tratamento diferenciado.
  53. Afigura-se, pois, em conclusão, que se verificam todos os pressupostos para, subsidiariamente, poer proferir-se uma Decisão com base na equidade, ao abrigo do disposto nos artigos 436º/5 e 801º/1 do CC.
  54. Uma decisão prudente e equilibrada seria, na óptica da Recorrente, a de fixar um quantum indemnizatório global correspondente ao montante que a Recorrente deve restituir ao Recorrido a título de enriquecimento sem causa acima referido, HKD1.096.500,00, acrescido de uma compensação de HKD548.000,00, correspondente a cerca de 50% desse mesmo valor, tudo no total de HKD1.644.000,00.
  55. Quanto aos respectivos juros de mora, afigura-se que a sua contagem teria início com a data da sentença até integral pagamento, posto que só com a sua prolação a obrigação da Recorrente se tronaria líquida.
  56. Ressalvado diverso entendimento, a douda decisão recorrida incorre na violação dos artigos 228º, 229º, 230º, 435º, 436º, 467º, 473º/1, 556º, 560º/5, 779º/1, 784º/1, 795º e 801º do Código Civil.

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

原告(B)就(A)有限公司的上訴理由作出了載於卷宗第 1900 至 1913 頁答覆，其內容在此視為全文轉錄 ( 結論部分 )<sup>2</sup>。

---

<sup>2</sup> 其葡文內容如下：

I. Ponto Prévio

1. De modo a evitar repetições desnecessárias, o Recorrido dá por ora reproduzida toda a factualidade assente e dada como provada pelo douto Tribunal a quo, devidamente transcrita em sede da Sentença Recorrida (doravante “Sentença”), constante especificamente de fls. 1746 a 1756 dos autos.
2. O próprio Recorrido colocou em crise a Sentença, assentando a motivação do seu recurso no facto de o douto Tribunal a quo ter julgado a acção apenas como parcialmente procedente, porquanto considerou - sem que razão lhe assista, ressalvado o devido respeito, que e, efectivamente, muito - não existir o oportunamente peticionado dano excedente resultante do incumprimento do contrato-promessa em apreço nos presentes autos (doravante, “Contrato”), imputável à ora Recorrente, nos termos oportunamente expostos nas alegações de recurso apresentadas em 10 de Setembro de 2025, cujo teor se considera, para os devidos efeitos, devidamente reproduzido.
3. 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.
4. Salvo melhor e fundamentada opinião, nenhuma razão assiste à Recorrente, conforme o Recorrido passará a demonstrar.

II. Da Natureza Jurídica dos Contratos em Apreço

5. Insurge-se a Recorrente' contra a (correcta, adianta-se) qualificação jurídica oferecida pelo douto Tribunal a quo relativamente à natureza do contrato melhor descrito enquanto Facto Assente C) - doravante, o “Contrato” -, algo que não deixa de causar estupefacção ao Recorrido, 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, por exemplo, nos Acórdãos proferidos no âmbito dos Processos n.º 22/2024, 220/2024, 66/2025, 162/2025, entre tantos outros.
6. 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 Fa” 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 do mesmo.
7. A venda das fracções autónomas do projecto X Horizon 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.<sup>a</sup> 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.
8. 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. Importa, 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.<sup>a</sup> e 15.<sup>a</sup> do contrato celebrados 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.
  9. 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.
  10. Desde logo, o título do Contrato evidencia o que era a intenção das partes, ao darem-lhe o nome de 樓宇買賣預約合約. Depois, na cláusula 1.<sup>a</sup> 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 5.<sup>a</sup>, 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 9.<sup>a</sup>), a sujeição da Parte B a obras de decoração interior e exterior levadas a cabo pela Parte A sem possibilidade de oposição (cláusula 22.<sup>a</sup>), entre outras.
  11. 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 Recorrido.
  12. 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 Recorrido) 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.
  13. A Recorrente parece começar a querer aceitar tal factualidade, conforme se pode retirar de página 29 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 típico, a verdade é que, por todo o exposto, que aqui se dá por reproduzido, a quantia que a Recorrente recebeu enquanto pagamento do preço da fracção em discussão, configura um cumprimento antecipado do contrato prometido tendo em vista a satisfação de obrigação futura, conforme previsto no artigo 434º do Código Civil”. Louve-se a aparente inflexão do discurso - no sentido de não colocar de parte a qualificação do Contrato como contrato-promessa -, mas aponte-se a entorse gritante das regras legais aplicáveis ao caso em apreço ensaiada pela Recorrente.
  14. 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.

15. 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 40.º). 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.
16. 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 ...
17. 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-contratos sujeito à liberdade contratual.
18. Sobre esse tópico, cite-se o acórdão proferido pelo Tribunal da Relação de Lisboa, no âmbito do Processo n.º 25178/20.3T8LSB.L1-7, 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, estando subordinado, essencialmente às regras da liberdade contratual (Art. 405.º n.1º 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 dodo 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. Higina Castelo, in *Ob. Loc. Cit.* pág.s 14 a 16).

Para Higina 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. Higinia Castelo in Ob. Loc. Cito 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”.

19. 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.

20. 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

21. O Contrato 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 C do 6.º andar do bloco 6, a ser construída no Lote P, s/n da Areia Preta (doravante, “Fracção C6”) - tornou-se impossível. Este é um facto que a Recorrente não quis inicialmente aceitar, mas que hoje é indesmentível e pacífico. Conforme resulta dos factos estabelecidos no presente processo, a concessão do terreno onde a Recorrente planeava construir o empreendimento X Horizon caducou, 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 1 de Março de 2021, para desenvolvimento imobiliário.

22. 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 R.A.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.

23. 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 o Recorrido como interlocutor, o qual não participou ou sequer acompanhou os meandros da negociação do contrato de concessão e sua execução, nomeadamente em sede do processo administrativo relativo ao empreendimento imobiliário X Horizon.

24. 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,

25. 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” - página 8 das Alegações de Recurso.

26. 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 1 de Março de 2011, e da resposta aos quesitos n.º 14.º, 16.º, 17.º, 19.º, 21.º, 24.º, 27.º, 29.º, 30.º ..
27. 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, até porque contraria a factualidade alegada e provada em diversos outros arestos, 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 ad quem, e que respalda, por completo, a argumentação supra aduzida.
28. 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. 324 a 325), 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.
29. 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.
30. Em sentido diametralmente oposto, resulta provado que a Recorrente apresentou diversos relatórios de estudo de impacto ambiental - vide, nomeadamente, resposta oferecida aos quesitos n.º 17.º a 29.º. 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 eficácia”. E tanto sabia que a própria Recorrente apenas após ser notificada da aprovação do último relatório de estudo de impacto ambiental é que requereu à DSSOPT a emissão de licença de obras, mais concretamente em 24/10/2013 - vide resposta oferecida ao quesito n.º 33º.
31. 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.
32. 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” (páginas 8-9 das Alegações de Recurso).

Ora,

33. Estando assente que o Contrato foi celebrado entre Recorrente e (C) em 1 de Março de 2011, tendo posteriormente cedido ao Recorrido a sua posição contratual, enquanto promitente-comprado da Fração C6, por contrato também assinado pela Recorrente em 30 de Maio de 2013 - Facto Assente H) -, 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?

34. Cristalino resulta que, quando a Recorrente decidiu contratar com (C) (promitente-comprador originário) e, posteriormente, com o Recorrido, já sabia das regras impostas pela Administração, tendo-se conformado com as mesmas, não as questionando ou levantado óbice. O que a Recorrente nunca fez foi informar a sua contraparte (maxime, o Recorrido) da condição imposta pela Administração para que a licença de obras fosse emitida.
35. 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, ignorantia júris non excusat, conforme decorre do artigo 5.º do Código Civil.
36. O acompanhamento do quadro regulatório existente na R.A.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).
37. 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, maxime em prol da prossecução do interesse público, conforme decorrência do artigo 4.º do Código do Procedimento Administrativo.
38. 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.
39. 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 contrário, caindo por terra a sua (parca) argumentação no sentido de estarmos perante um denominado “facto do príncipe”.
40. 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”, a página 14 das Alegações de Recurso. No entanto, desconhecem o Recorrido 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.

41. Os atrasos e contratemos 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 contratemos com a necessária diligência.

42. 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”.

43. 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 799.º 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 442.º do Código Civil, bastando-lhes alegar o facto de terceiro, leia-se Câmara Municipal”.

44. 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

45. 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 ao quesito n.º 14.º), 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 (resposta oferecida ao quesito n.º 16.º).

46. Dever-se-á sublinhar ainda que a Recorrente celebrou o Contrato e assinou o contrato de cessão de posição contratual celebrado entre (C) e o Recorrido, já 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 aos quesitos n.º 31.º e 32.º -, sendo que apenas em 2 de Janeiro de 2014 é que a DSSOPT emitiu a licença de obras - Facto Assente FF). Ou seja, a Recorrente contrata a promessa de venda da Fracção C6, assim como assina o contrato de cessão de posição contratual em apreço nos presentes autos, sem ter o projecto incondicionalmente aprovado e sem ter, sequer, licença de construção.
47. 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).
48. 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.
49. 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 1 de Março de 2011. Pelo contrário, essa exigência já tinha sido fixada antes de contratar a promessa de venda da Fracção C6.
50. Mais, a essa data, a Recorrente ainda nem sequer havia apresentado qualquer Relatório de Estudo de Impacto Ambiental junto da DSPA/DSSOPT, muito menos obtido a necessária aprovação, pelo que a Recorrente não pode arguir que, à data, nada fazia prever a morosidade e/ou complexidade do exercício proposto pela Administração.
51. 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 X Horizon, de que a Recorrente se queixa.
52. 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.
53. 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.

- 
54. 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.
55. Ao celebrar o Contrato nestas condições, ciente do prazo de aproveitamento do Lote P que dispunha, bem como da data de caducidade da concessão, a Recorrente optou por fazer recair sobre o Recorrido o risco de não conseguir concluir o aproveitamento no prazo respectivo ou, mesmo, no prazo da concessão.
56. 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 o Recorrido partilhar desse risco.
57. 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 X Horizon 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 urna nova concessão e só isso justifica a 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.
58. 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 base atendível 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.
59. No que respeita aos casos em que, anteriormente, havia sido concessionado o mesmo terreno ao mesmo concessionário em casos em que o terreno concessionado não tinha sido aproveitado dentro do respectivo prazo, ficou patente que esses caso jamais se poderão considerar como idênticos ou semelhantes ao dos presentes autos, uma vez que aquilo que resultou provado foi que: "em casos de inimputabilidade do concessionário, a política da RAEM era de atribuir, por ajuste directo, nova concessão ao anterior concessionário" - resposta oferecida ao quesito n.º 68.º.
60. Ora, como é bom de ver, a Recorrente não poderá pretender uma aplicação analógica de tal política ao caso ora em apreço, uma vez que, para a Administração, a falta de aproveitamento do Lote P sito na Areia Preta era imputável, em exclusivo, à Recorrente, conforme decorre do 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).
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 o Recorrido 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 ao Recorrido o risco do negócio? Quando este, antes, quando e mesmo depois da celebração do Contrato, em boa-fé, nunca foi avisado ou alertado 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 do mesmo e nada fez no sentido de alertar o Recorrido para o efeito, quer fosse na altura da celebração do contrato-promessa de compra e venda com o promitente-comprador originário, nem aquando da celebração do contrato de cessão de posição contratual através do qual o Recorrido assumiu a posição de promitente-comprador, contrato esse igualmente assinado pela Recorrente, conforme supra exposto.
64. Mas mais, a informação que era publicamente difundida pela Recorrente, ex vi da sua empresa-mãe (A) Asset Holdings Limited junto da The Stock Exchange of Hong Kong, pelo punho do seu Presidente do Conselho de Administração, a 26 de Agosto de 2015, era a de que o empreendimento X Horizon era um “major development project” (numa tradução livre para a língua portuguesa, “grande empreendimento”), o qual “will be developed into various high-end residential towers, together with a full facility sizable shopping arcade, a deluxe club house and numerous car parking spaces, with an aggregate gross floor area of approximately 697.000 sq.m.. The foundation work is in progress” (numa tradução livre para a língua portuguesa, “será desenvolvido em várias torres residenciais de alto padrão, juntamente com uma galeria comercial de grande dimensão com todas as instalações, um clube de luxo e inúmeros lugares de estacionamento, com uma área bruta agregada de aproximadamente 697.000 m2. As obras de fundação estão em curso”), mais acrescentando “the Group will continue to expedite construction work of its two development projects, aiming for completion and handover to home buyers in 2018” (numa tradução livre para a língua portuguesa, “o Grupo continuará a prosseguir os trabalhos de construção de forma expedita dos seus dois empreendimentos, almejando concluir os trabalhos e proceder à entrega aos compradores em 2018”)<sup>1</sup>.
- (1) Veja-se, (A) Asset Holdings Limited Interim Report 2015, a págs, 5, 6 e 7, respectivamente, disponível  
<https://www.1hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2015/0924/Itn20150924478.pdf.s>
65. Ou seja, os próprios sinais dados ao mercado por parte da Recorrente, mesmo já em final de Agosto de 2015, contrariam de forma clara a pretensão ora ensaiada pela mesma de partilhar o risco com o Recorrido.
66. O risco de o negócio não se poder vir a concretizar não era sabido por parte do Recorrido, não foi por este cogitado nem aceite, e os sinais dados pela Recorrente eram os de que o mesmo se viria a realizar, jamais podendo a Recorrente vir arguir a aleatoriedade dos contratos em apreço, conforme o tenta fazer, fazendo menção ao Acórdão proferido pelo Venerando Tribunal de Segunda Instância no âmbito do Processo n.º 169/2012, com o qual inexistia qualquer cariz analógico.
67. Reconhecendo a superior capacidade de síntese do douto Tribunal a quo, cite-se o teor da Sentença (página 31 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. A ré é juridicamente censurável em termos de culpa por ter ocorrido a impossibilidade da sua prestação”.

68. Estabelecido que ficou o incumprimento culposo da Recorrente, sendo-lhe imputável a impossibilidade das prestações assumidas com o Recorrido, terá a mesma de os 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, do Dano e Juros

69. O Recorrido não poderia estar mais em desacordo com a análise e soluções preconizadas pela Recorrente no que à indemnização àquele devida diz respeito. Vejamos,

70. Pugna a Recorrente pela aplicação ao caso sub judice das regras do enriquecimento sem causa ou, subsidiariamente, a aplicação ao caso concreto de uma decisão com base na equidade.

Ora,

71. Sendo verdade- que o próprio Recorrido colocou em crise a solução oferecida a este título por parte do Tribunal a quo (respeitosamente se remetendo V. Exas. para o teor das alegações de recurso oferecidas pelo ora Recorrido, aí Recorrente, motivação essa que se mantém, na íntegra, e se considera como ora transcrita), não poderá o Recorrido deixar tecer alguns comentários às alegações da Recorrente, em face do argumentário utilizado.

72. Em primeiro lugar, estabelecido que ficou o incumprimento culposo do Contrato por parte da Recorrente, o Recorrido afasta, 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 conseqüente (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.

73. De facto, dada a natureza jurídica do Contrato, bem como a imputabilidade do seu incumprimento culposo à Recorrente, deverá esta ser chamada a indemnizar o Recorrido pelos danos causados na sua esfera jurídica, os quais apresentam um nexo causal inquestionável face ao referido incumprimento contratual, o qual pagou avultadas quantias à Recorrente, enquanto promitente-fiel, sem qualquer sinalagma da contraparte.

74. Em segundo lugar, a Recorrente não alegou, nem logrou provar, factos dos quais se pudesse extrair o suposto e aventado excesso manifesto da pena convencional oferecida ao caso sub judice por aplicação do regime do sinal, pelo que - salvo melhor e fundamentada opinião - jamais deverá ter lugar qualquer redução equitativa da indemnização devida, nos termos determinados pela lei - vide, no mesmo sentido, o teor do Acórdãos proferidos pelo Venerando Tribunal de Segunda Instância no âmbito do Processos n.º 205/2024 e 292/2024.

75. Denota-se 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 o Recorrido decorrente da correcta e boa aplicação da lei.

76. De facto, perante o contrato-promessa sub judice, presume-se que tem carácter de sinal todas as quantias entregue à Recorrente no âmbito e por conta do mesmo, ainda que a título de antecipação ou princípio de pagamento do preço, conforme dispõe o artigo 435.º do Código Civil.

77. Por força do regime do sinal, o Recorrente teria sempre direito a receber o montante entregue à Recorrida a título de sinal. acrescido de igual montante (direito a exigir o dobro do que houver prestado), nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 436.º do Código Civil.

另一方面，原告(B)在接到初級法院民事法庭 2025 年 6 月 5 日作出的接納被告的上訴的批示 ( 第 1771 頁 ) 之後，以《民事訴訟法典》第 587 條第 2 款的規定，向中級法院提起了附帶上訴，並提出了載於卷宗第 1883 頁至 1895 頁的附帶上訴理由 ( 結論部分 )<sup>3</sup>

- 
78. No entanto, nos casos em que o dano efectivo excedente for consideravelmente superior àquele que resulta da supra citada norma jurídica, determinou o legislador que o direito à indemnização não se poderá quedar pelo dobro do que o promitente-fiel houver prestado, salvo estipulação em contrário (a qual não se verifica no presente caso), conforme decorre do disposto no n.º 4 do mesmo artigo 436.º do Código Civil.
79. Conforme é sabido, o princípio basilar que norteia o instituto da responsabilidade civil é o da indemnização de todos os prejuízos efectivamente sofridos pelo credor em face de um cumprimento por parte do devedor, conforme decorre do disposto nos artigos 556.º, 557.º e 787.º do Código Civil.
80. O dano excedente constitui a excepção à regra de que a indemnização será calculada com base no sinal e tem aplicação quando o dano real, apurado com base nas regras gerais da obrigação de indemnizar, seja consideravelmente superior à indemnização calculada por referência ao valor do sinal.
81. Existindo, no caso concreto, uma diferença tão substancial entre o valor do sinal pago e o valor do dano efectivo do Recorrido, tal dano é consideravelmente superior ao valor do sinal prestado, pelo que deveria este a enformar e conformar o montante de indemnização atribuído ao Recorrido, conforme determinado pelo n.º 4 do artigo 436.º do Código Civil, montante esse que deverá acrescer ao montante devido a título de devolução de sinal, nos termos oportunamente expostos pelo Recorrido nas suas próprias alegações de recurso.
82. No que respeita ao dever de pagamento de juros de mora por parte da Recorrente, em face do normativo vigente, o Recorrido entende que os mesmos deverão ser contabilizados, à taxa legal, desde a data de citação da Recorrente até integral e efectivo pagamento.
- Nestes termos e nos demais de Direito que V. Exas. doutamente suprirão, deverá ser negado provimento ao recurso interposto pela Recorrente, por não provado, fazendo V. Exas, dessa forma a costumada e desejada Justiça!

<sup>3</sup> 其葡文內容如下：

1. O Recorrente assenta a motivação do presente recurso no facto de o douto Tribunal a quo ter julgado a acção apenas como parcialmente procedente, porquanto considerou - sem que razão lhe assista, ressalvado o devido respeito, que é, efectivamente, muito - não existir o oportunamente peticionado dano excedente resultante do incumprimento do contrato-promessa em apreço nos presentes autos.
2. Nos termos do disposto na alínea c), do n.º 1 do artigo 571º do Código de Processo Civil, a sentença encontra-se ferida de nulidade quando os fundamentos estejam em oposição com a decisão.
3. Ora, a fls. 1761v. a 1762v. dos autos, no Ponto "O dano de perda do aumento do valor de mercado" da Sentença, o douto Tribunal a quo deu como estabelecido que o Recorrente irá receber/vai receber uma fracção idêntica àquele que lhe havia sido prometida vender, oferecendo tal conclusão como realidade palpável, factual e absoluta.

- 
4. Porém, os factos efectivamente provados, emergentes da resposta oferecida aos quesitos nº 70 a 74, encerram uma realidade de facto bem distinta daquela que lhe foi atribuída pelo douto Tribunal a quo, jamais permitindo – salvo melhor e fundamentada opinião – a conclusão de que o Recorrente “irá receber” ou “vai receber” a fracção autónoma à qual se candidatou ao abrigo da Lei nº 8/2019, de 12 de Abril, por via do Despacho do Chefe do Executivo nº 89/2019, de 30 de Maio, não configurando mais do que uma mera expectativa.
  5. A acrescer a tal argumento, nem se poderá sequer dizer que resulta da matéria de facto dada como assente e provada que a dita fracção autónoma de substituição – na eventualidade de a sua construção vir a ser concluída e de o Recorrente ter meios económicos para adquirir a mesma – será idêntica à fracção autónoma objecto do contrato-promessa de compra e venda em apreço nos presentes autos.
  6. Falece, assim, pela base a argumentação expendida e a conclusão feita pelo Tribunal a quo de que: não está, pois, demonstrado o dano da privação do aumento do valor de mercado”.
  7. Ao decidir do modo que decidiu, salvo melhor e fundamentada opinião, sempre ressalvado o devido respeito, o douto Tribunal a quo alterou – ipso facto – o teor da resposta oferecida à matéria de facto relevante para a questão ora trazida ao superior conhecimento de V. Exas., pelo que violou o disposto na alínea c), do nº 1 do artigo 571º do Código de Processo Civil, acarretando a nulidade da sentença nessa específica parte.
  8. Mas ainda que o Venerando Tribunal ad quem considere inexistir fundamento para a assacada nulidade à específica parte da Sentença supra colocada em crise – algo que não se concede e apenas por mero dever de patrocínio se cogita –, ainda assim ter-se-ia forçosamente de chegar à conclusão de que a decisão a oferecer ao caso em concreto no que concerne ao ressarcimento do denominado dano excedente, em face da efectiva matéria factual atendível, impunha-se diferente e de acordo com as pretensões do Recorrente, oportunamente, expressas em sede de Petição Inicial.
  9. O Recorrente aceita a aplicação do Direito proposta pelo Tribunal a que no que respeita à qualificação do Contrato em apreço nos presentes autos (enquanto contrato-promessa de compra e venda de imóvel), da convenção de sinal estabelecida entre as partes, assim como às considerações tecidas acerca da impossibilidade superveniente da prestação, a imputabilidade da mesma à Recorrida e os efeitos daí decorrentes.
  10. A única discordância com a Sentença prende-se com a argumentação expendida a título do dano excedente e da concreta medida da indemnização a conferir ao Recorrente.
  11. Perante um contrato-promessa, presume-se que toda a quantia entregue ao abrigo do Contrato à Recorrida, ainda que a título de antecipação ou princípio de pagamento do preço, tem carácter de sinal, conforme dispõe o artigo 435º do Código Civil.
  12. Por força do regime do sinal, o Recorrente teria sempre direito a receber o montante entregue à Recorrida a título de sinal, acrescido de igual montante (direito a exigir o dobro do que houver prestado), nos termos do disposto no nº 2 do artigo 436º do Código Civil.
  13. No entanto, nos casos em que o dano efectivo excedente for consideravelmente superior àquele que resulta da supra citada norma jurídica, determinou o legislador que o direito à indemnização não se poderá quedar pelo dobro do que o promitente-fiel houver prestado, salvo estipulação em contrário (a qual não se verifica no presente caso), conforme decorre do disposto no nº 4 do mesmo artigo 436º do Código Civil.
  14. O dano excedente constitui a excepção à regra de que a indemnização será calculada com base no sinal e tem aplicação quando o dano real, apurado com base nas regras gerais da obrigação de indemnizar, seja consideravelmente superior à indemnização calculada por referência ao valor do sinal.
  15. Em face da factualidade constante dos Factos Assentes C), H) e VV), bem como daquela

## 二、事實

原審法院認為已證以及未證的事實：

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.
2. 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 “X Horizon”.
3. No dia 1 de Março de 2011, (C) celebrou com a Ré um contrato-promessa de compra e venda, pelo qual prometeu comprar, e a Ré prometeu vender, a futura fracção autónoma C6, 6.º andar C, do

---

ínsita na resposta oferecida aos quesitos nº 2 e 12, recorrendo ao cálculo aritmético, verifica-se assim que na data mais próxima ao encerramento da discussão em 1ª Instância, a fracção autónoma prometida vender ao Recorrente, caso tivesse sido construída e vendida ao mesmo pela Recorrida, nos termos do Contrato, teria o valor de HKD9.646.365,70 (78,82m2 x MOP122.385,00).

16. Provado que está que o Recorrente haveria ter de desembolsar HKD6.660.000,00 para obter a fracção autónoma em pareço nos presente autos, fácil se torna a conclusão de que o dano provocado na sua esfera jurídica, por conta da privação da coisa objecto do Contrato e em face do aumento do valor de mercado se computa em HKD2.986.365,70 (dois milhões novecentos e oitenta e seis mil trezentos e sessenta e cinco dólares de Hong Kong e setenta cêntimos) – através da operação HKD9.646.365,70 – HKD6.660.000,00.
17. Existindo uma diferença tão substancial entre o valor do sinal pago e o valor do dano efectivo do Recorrente, tal dano é consideravelmente superior ao valor do sinal prestado, pelo que deveria este (HKD2.986.365,70) a enformar e conformar o montante de indemnização atribuído pelo Tribunal a quo ao Recorrente, conforme determinado pelo nº 4 do artigo 436º do Código Civil, montante esse que deverá acrescer ao montante devido a título de devolução de sinal (HKD1.096.000,00), sobre os quais serão devidos juros calculados à taxa legal, desde a data de citação da Recorrida até integral pagamento.
18. Ao não ter decidido desse modo, o Venerando Tribunal a quo violou as disposições legais ínsitas nos artigos 404º, 435º, 436º, nº 2 e 4, 556º, 560º, nº 5, 787º, 788º, 790º todos do Código Civil.

Bloco 6, do Lote P, s/n, destinada a habitação, do prédio a construir em Macau, na zona da Areia Preta, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º ....

4. O preço acordado foi de HKD3.655.000,00, a pagar em dois momentos:
  - HKD1.096.000,00 pagos na data da celebração do contrato; e
  - HKD2.558.500,00 a pagar no prazo de 7 dias a contar da data da emissão da licença de utilização pela DSSOPT.
5. Nos termos da cláusula 9.<sup>a</sup> do contrato, caso (C) quisesse revender 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.<sup>a</sup> do contrato, a entregar a fracção autónoma no prazo de 1200 dias úteis de sol, 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 (C) juros de mora, calculados à taxa de juros das contas-poupança praticada pelos bancos.
7. (C) pagou à Ré a quantia de HKD1.096.000,00 na data da celebração do contrato.
8. No dia 30 de Maio de 2013, foi celebrado entre (C) e o Autor um outro contrato, pelo qual aquele declarou ceder a favor deste a posição contratual que detinha no contrato-promessa que havia celebrado com a Ré para compra da futura fracção autónoma C6, cessão essa que foi aceite pelo Autor.
9. A Ré autorizou a cessão da posição contratual.
10. Em 30 de Maio de 2013, o Autor pagou à Ré HKD36.550,00, ao abrigo da cláusula 9.<sup>a</sup> do contrato-promessa de 1 de Março de 2011,

a título de taxa devida pela autorização prestada à cessão da posição contratual.

11. Também em 30 de Maio de 2013 o Autor pagou à Ré a quantia de MOP400,00 a título de despesas administrativas ou de documentação.
12. O Autor procedeu ao registo da inscrição de aquisição da fracção C6 no dia 3 de Março de 2015, com base no contrato de cessão da posição contratual.
13. 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 60,782m<sup>2</sup>, constituído por 3 lotes com a designação de Lote “O”, para fins habitacionais, Lote “S” para fins habitacionais e Lote “Pa” para fins industriais.
14. De acordo com a cláusula 2.<sup>a</sup>, 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.
15. De acordo com a cláusula 2.<sup>a</sup>, 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”.
16. 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 67.536m<sup>2</sup> e destinava-se a viabilizar o projecto de instalação de um “complexo industrial”.

17. Através desta revisão o prazo global de aproveitamento do terreno foi prorrogado até 26 de Dezembro de 2000.
18. As parcelas “Pa” e “Pb” foram anexadas e o respectivo terreno passou a estar descrito sob o n.º ... do Livro B68M, com a designação de Lote “P”.
19. O “complexo industrial” foi construído no lote “P” e entrou em funcionamento, tendo as entidades competentes emitido as respectivas licenças.
20. 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.
21. 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).
22. Por Despacho n.º 19/2006, do Secretário para os Transportes e Obras Públicas publicado no Boletim Oficial da RAEM n.º 9, II Série, de 1 de Março de 2006, foi “parcialmente revista, nos termos e condições do contrato em anexo, a concessão, por arrendamento, do terreno com a área global de 91.273m<sup>2</sup>, constituído por 3 lotes designado por “O”, “P” e “S”, situado nos Novos Aterros da Areia Preta (NATAP)” - a seguir abreviadamente “revisão de 2006”.
23. 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”.

24. 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.
25. Pelo referido Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 19/2006, publicado no Boletim Oficial da RAEM, nº 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.<sup>a</sup>, n.º 2.3, do contrato de concessão de arrendamento pelo n.º 3 do artigo 1.º dos termos e condições do contrato constantes do Anexo ao Despacho n.º 19/2006): - Habitação: 599.730m<sup>2</sup> - Comércio: 100.000m<sup>2</sup> - Estacionamento: 116.400m<sup>2</sup> - Área livre: 50.600m<sup>2</sup>.
26. Por força desta revisão, o terreno do contrato de concessão passou a ser de 105.437m<sup>2</sup>, constituído pelos lotes O, P, S e V, este com a área de 13.699 m<sup>2</sup>.
27. Não obstante o aproveitamento ter sofrido uma alteração total, a

cláusula 2.<sup>a</sup> 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).

28. Com efeito, o complexo industrial anteriormente existente foi demolido e substituído pelo reaproveitamento com o novo complexo habitacional, com comércio e estacionamento.
29. 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).
30. 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.
31. 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.
32. 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.
33. 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.
34. Em 4/06/2014, a Ré voltou a requerer a prorrogação do prazo de aproveitamento.
35. 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 437m<sup>2</sup>, 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.”

36. 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 105.437m<sup>2</sup>, 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.

Analisado 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.”
37. Em 15/07/2014, sobre este parecer, o Chefe do Executivo despachou: “Concordo”.
38. 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.”
39. A Ré concordou em pagar a multa de MOP180.000,00.
40. Em 4/08/2014, a Ré comunicou ao Director dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes que aceitava os referidos dois compromissos.
41. 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.
42. 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.
43. Em 26/01/2016, o Chefe do Executivo declarou 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.
44. A Ré interpôs recurso contencioso de anulação do despacho de 26/01/2016, do Chefe do Executivo para o Tribunal de Segunda Instância.
45. Por acórdão de 19/10/2017, o Tribunal de Segunda Instância negou provimento ao recurso.
46. 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.
47. O acórdão do Tribunal de Última Instância já transitou em julgado.
48. A área da fracção C6 prometida vender pela Ré era de 78.8200m2.
49. No dia 29/11/2018, a Ré instaurou a acção de responsabilidade civil contra a RAEM.
50. O autor prometeu comprar a fracção autónoma C6. (Q 1.º)
51. Nos termos do contrato, o Autor prometeu comprar e (C) prometeu vender a fracção C6 pelo preço de HKD6.660.000,00. (Q 2.º)
52. Foi entre as partes acordado o pagamento do preço nos seguintes termos: (Q 3.º)
- HKD100.000,00 na data da celebração do contrato;
  - HKD900.000,00 com a assinatura do contrato formal de compra e venda, a ser celebrado até 3 de Junho de 2013;
  - HKD3.101.500,00 até 12 de Julho de 2013; e
  - HKD2.558.500,00 no prazo de 14 dias a contar da data de emissão da licença de utilização.
53. O Autor pagou a (C) a quantia de HKD100.000,00 em 24 de Maio de 2013. (Q 4.º)
54. A Direcção dos Serviços de Finanças liquidou o imposto do selo devido em MOP153.084,00, valor este que o Autor pagou 28 de Maio de 2013 e que lhe foi restituído pela DSF. (Q 5.º)
55. No dia 24 de Maio de 2013, foi celebrado entre (C) um contrato provisório de compra e venda, tendo por objecto a mesma futura fracção autónoma C6, que este havia prometido comprar à Ré. (Q 6.º)

56. Autor comprometeu-se a pagar à Ré o preço remanescente de HKD2.558.500,00 no prazo de 7 dias a contar da emissão da licença de utilização por parte da DSSOPT e, bem assim, a cumprir voluntariamente todas as cláusulas e condições estabelecidas no contrato-promessa cedido. (Q 7.º)
57. O Autor entregou a (C), em 30 de Maio de 2013, uma ordem de caixa emitida pelo Bank of China, Macau Branch, no valor de HKD400.000,00 e um cheque no valor de HKD500.000,00, também sacado sobre o Bank of China. (Q 8.º)
58. O cheque de HKD500.000,00 foi sacado por (D), a pedido e por conta do Autor, que suportou o pagamento. (Q 9.º)
59. O Autor pagou a (C) a quantia de HKD3.101.500,00 em 12 de Julho de 2013, através de uma ordem de caixa emitida pelo Bank of China, Macau Branch. (Q 10.º)
60. O Autor pagou a (C) a quantia total de HKD4.101.500,00 por conta da aquisição da fracção autónoma C6. (Q 11.º)
61. Na mesma zona onde se localiza o Lote P e onde se localizaria a fracção C6, se tivesse vindo a ser construída, em edifícios com características semelhantes, o metro quadrado foi transaccionado ao preço médio de MOP161.889,00,00 na segunda quinzena de Maio de 2018, ao preço médio de MOP124.016,00 em Julho de 2024 e ao preço médio de MOP122.385,00 em Outubro de 2024. (Q 12.º)
62. 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 “X Horizon”. (Q 12.ºA)
63. Na segunda quinzena de Maio de 2018, o metro quadrado no edifício La Marina foi transaccionado, em média, por

MOP161.889,00,00. (Q 13.ºA)

64. Em 07/01/2011, a DSSOPT aprovou o projecto de arquitectura que tinha sido apresentado pela R. em 22/10/2009. (Q 14.º)
65. O projecto aprovado pela DSSOPT em 07/01/2011 não contemplava a sugestão de afastamento entre torres mencionada no nº 6 do referido Ofício nº 4427/DURDEP/2010, de 09/04/2010 e a DSSOPT prescindiu da sugestão de afastamento entre torres mencionada no nº 6 do referido Ofício. (Q 15.º)
66. A decisão de aprovação do projecto de arquitectura sujeitou a emissão de licença de obras à condição de (a) a Ré apresentar um relatório de avaliação do 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”). (Q 16.º)
67. Em 11/05/2011 a R. apresentou o exigido relatório de impacto ambiental (T-5205/2011). (Q 17.º)
68. A DSPA elaborou um parecer em 22/06/2011, que apenas foi notificado à R. em 04/10/2011 (ofício com referência n.º 11599/DURDEP/2011 - doc. 15), um ano depois da entrega do relatório feito pela Ré, onde formulou numerosas exigências adicionais, designadamente no que respeita aos factores “ruído”, “qualidade da água”, “paisagem”, “vista” e “voo de pássaros”. (Q 18.º)
69. A resposta a essas novas exigências exigiu a preparação de um segundo relatório de avaliação do impacte ambiental, o qual foi apresentado pela R. em 19/04/2012 (T-4242/2012). (Q 19.º)
70. Na apreciação deste segundo relatório, a DSPA decidiu apontar novos requisitos a cumprir pela R. comunicando-os primeiro por

escrito, através de Ofício nº 1586/054/DAMA/DPAA/2012, de 24/05/2012 (doc. 17), e depois oralmente, em reunião ocorrida em 25/07/2012. (Q 20.º)

71. Em 31/08/2012, foi apresentado o terceiro relatório de avaliação do impacto ambiental, que cumpria esses requisitos. (Q 21.º)
72. 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 R. quatro meses depois, em 28/12/2012 (Ofício nº 13023/DURDEP/2012). (Q 22.º)
73. Neste parecer, a DSPA voltou a exigir elementos nunca anteriormente solicitados, designadamente um estudo pormenorizado sobre o “Layout” das torres, com “simulação informática” e uma avaliação sobre as “partículas em suspensão”. (Q 23.º)
74. Foi a R. obrigada a apresentar um quarto relatório de avaliação do impacto ambiental, o que fez em 15/03/2013 (T-3953/2013). (Q 24.º)
75. Apenas em 03/05/2013 a DSPA emitiu o seu parecer sobre este novo relatório de avaliação do impacto ambiental – cfr. Ofício nº 1545/071/DAMA/DPAA/2013. (Q 25.º)
76. Nesse parecer são novamente formuladas exigências adicionais quanto ao conteúdo do relatório, desta vez no que respeitaria ao “impacto ambiental sobre os novos aterros”. (Q 26.º)
77. Teve a R. que elaborar um quinto relatório de avaliação do impacto ambiental, o que fez e apresentou em 28/06/2013. (Q 27.º)
78. Perante a ausência de resposta célere a este novo relatório apesar do tempo urgir, a R. solicitou uma reunião à DSSOPT e à DSPA que teve lugar em 26/07/2013. (Q 28.º)

79. Novamente, nessa reunião, a DSPA efectuou exigências adicionais quanto ao conteúdo do relatório e em 07/08/2013 foi apresentado o sexto relatório de avaliação do impacte ambiental pela R.. (Q 29.º)
80. Finalmente, em 15/10/2013 a R. foi notificada da aprovação do projecto de obra através do Ofício nº 11031/DURDEP/2013. (Q 30.º)
81. O projecto de obra que foi aprovado em 15/10/2013 não contempla, relativamente aos de 29/04/2008, 06/05/2008 e 22/10/2009, alteração relativa ao afastamento entre torres que consta dos docs. 11 e 12 juntos com a contestação da Ré. (Q 31.º e 32.º)
82. Após a referida aprovação do projecto de obra, a licença para as obras de fundações foi imediatamente requerida pela R. em 24 de Outubro de 2013 (T- 11874/2013). (Q 33.º)
83. A DSSOPT só a emitiu em 2 de Janeiro de 2014. (Q 34.º)
84. A R. iniciou de imediato os trabalhos. (Q 35.º)
85. E logo em 15 de Janeiro de 2014, a R. também apresentou um pedido de prorrogação do prazo de aproveitamento. (Q 36.º)
86. Mas só cerca de seis meses e meio depois foi o mesmo autorizado, em 29 de Julho de 2014, através do ofício nº 572/954.06/DSODEP/2014. (Q 37.º)
87. Após a apresentação do projecto de arquitectura em 29/04/2008 e até à aprovação do projecto de obra em 15/10/2013, a Administração foi formulando, sucessivamente, exigências e sugestões que não constavam do contrato de concessão revisto. (Q 38.º)
88. A Administração desistiu da sugestão de afastamento mínimo entre torres correspondente a 1/6 da altura da torre mais alta. (Q

39.º)

89. Nos termos da cláusula 5.<sup>a</sup>, n.º 7 do contrato concessão, a DSSOPT dispunha de prazo de 60 dias para se pronunciar sobre os requerimentos da R, no âmbito do processo em causa. (Q 44.º)
90. O estudo prévio foi aprovado em 21/1/2005, por Ofício nº 747/DURDEP/2005. (Q 45.º)
91. Os estudos prévios e as PAOs emitidas pela DSSOPT não previam a necessidade de um afastamento mínimo de 1/6 da altura da torre mais alta entre as diversas torres a construir no terreno, tal como não previam a necessidade de um limite máximo de 50 metros para a extensão das fachadas das torres. (Q 46.º)
92. A DSSOPT emitiu duas PAOs: uma em 23/12/2004 e outra em 23/2/2005. (Q 47.º)
93. Em 29/4/2008 a R. apresentou o Plano de Consulta “Master Layout Plan”. (Q 48.º)
94. A Ré solicitou, em 14/8/2009, a emissão de uma nova PAO. (Q 49.º)
95. Em 22/10/2009, a Ré apresentou o projecto global de arquitectura (T-7191/2009). (Q 50.º)
96. A nova PAO foi emitida em 23/02/2010 pela DSSOPT e apenas foi notificada à Ré por Ofício no 4427/DURDEP/2010, de 9/4/2010. (Q 51.º)
97. O projecto inicial de arquitectura de 2008 e o projecto global de arquitectura de 2009 mantinham as mesmas soluções arquitectónicas já previstas nos Estudos Prévios de 2004. E o “estudo prévio de 2004” previa a construção de 18 torres com 46 andares cada assentes em pódio de 6 pisos, o contrato de concessão revisto previa a construção de 18 torres com 47 andares

assentes num pódio de 5 pisos, o “projecto inicial de arquitectura de 2008” continha 4 torres de um conjunto de 16 com 43 andares assentes em pódio de 2 pisos de cave e mas três pisos acima do nível do solo e o projecto global de 2009 continha 18 torres com 52 pisos mas com localização diferente da indicada no “estudo prévio de 2004”. (Q 52.º)

98. A nova PAO e o ofício no 4427/DURDEP/2010, de 09/04/2010 vieram formular sugestões não previstas anteriormente e incluíam a tentativa de modificação unilateral do contrato de concessão revisto, nomeadamente, através dos pontos 5 e 6 do referido ofício, que pretendiam: - A contemplação de uma extensão máxima contínua das fachadas das torres de 50 metros; - A contemplação de um afastamento mínimo entre as torres não inferior a 1/6 da altura da torre mais alta. (Q 53.º)
99. O cumprimento das condicionantes formuladas pela DSSOPT constantes dos n.ºs 5 e 6 do Doc. n.º 12 junto com a contestação da 1ª Ré implicava, necessariamente, a elaboração de novos estudos prévios e novos projectos de arquitectura, já que a disposição no terreno das torres a construir teria que ser alterada e implicaria uma alteração estrutural do próprio aproveitamento constante do contrato de concessão. (Q 54.º)
100. O projecto então aprovado contemplava as soluções anteriormente preconizadas nos Estudos Prévios de 10/09/2004 e 15/12/2004, das PAO's de 23/12/2004 e de 23/02/2005 e do contrato de concessão revisto. (Q 55.º)
101. As exigências de distância mínima entre torres e de apresentação e aprovação de relatórios de avaliação de impacto ambiental e de circulação do ar eram exigências inédita em Macau. (Q 59.º)
102. A validade da licença emitida em 02/01/2014 pela DSSOPT ia

apenas até 28/2/2014. (Q 60.º)

103. A Ré executou e concluiu as obras de fundações do edifício durante o último ano dos prazos de aproveitamento e de concessão. (Q 61.º)

104. À Ré bastariam 3 anos para concluir a construção de todo o empreendimento “X Horizon” e entregar ao Autor a fracção autónoma aqui em causa. (Q 62.º)

105. - 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 “X Horizon” dentro dos prazos de aproveitamento e de concessão e teria podido entregar à parte autora as fracções autónomas de prédio urbano que se comprometeu a entregar e no prazo em que se comprometeu a fazê-lo. (Q 63.º)

106. A ré aceitou as condições impostas pela RAEM. (Q 65.º)

107. A RAEM bem sabia, não podendo deixar de conhecer, que o prazo que a ora Ré teve para o aproveitamento do projecto, após a emissão das licenças e suas prorrogações, era manifestamente

insuficiente para a construção do empreendimento. (Q 66.º)

108. A Ré celebrou milhares de contratos-promessa de compra e venda das fracções, investiu avultadas verbas na preparação dos diferentes projectos da obra e, com base na convicção de que lhe seriam prorrogados os prazos de aproveitamento do Lote P e da concessão, a Ré investiu avultadas verbas na realização e densificação dos estudos de impacte ambiental sucessivamente solicitados pela RAEM e, após a emissão de licença de obra em 2/1/2014, custeou e executou as obras das fundações do edifício durante o último ano dos prazos de aproveitamento e de concessão. (Q 67.º)

109. Em casos de inimputabilidade do concessionário, a política da RAEM era de atribuir, por ajuste directo, nova concessão ao anterior concessionário. (Q 68.º)

110. A Ré confiou que lhe seria prorrogado o prazo de aproveitamento ou dada uma nova concessão do mesmo terreno para data posterior a 25/12/2015, porque os Serviços da Administração lhe criaram tais expectativas, nomeadamente: (Q 69.º)

- 1) Ao imporem-lhe o cumprimento da exigência da distância mínima entre torres de 1/6 da torre mais alta, o que foi dispensando em momento ulterior, exigência não prevista em parte alguma e inédita em Macau, o que fez com que despendesse o tempo entre 22/10/2009 a 7/1/2011;
- 2) Ao imporem-lhe o cumprimento da exigência da aprovação dos relatórios de circulação de ar e de impacto ambiental, exigência não prevista em parte alguma e inédita em Macau, o que obrigou que se despendesse o tempo entre 7/1/2011 e 15/10/2013;
- 3) Ao emitirem a licença de obra para as fundações, em 2/1/2014, um mês antes do termo do prazo de aproveitamento, sabendo que

era impossível concluir o empreendimento até ao termo do contrato de concessão;

- 4) Ao prorrogarem o prazo de aproveitamento, em 29/07/2014, até 25/12/2015, sabendo que seria impossível concluir o empreendimento até essa data;
- 5) Ao ser essa a prática seguida anteriormente em casos análogos, de se fazer nova concessão do mesmo terreno ao mesmo concessionário, em caso de não aproveitamento do terreno dentro do prazo.

111. O Autor candidatou-se à aquisição de uma fracção autónoma ao abrigo da Lei n.º 8/2019, de 12 de Abril, por via do Despacho do CE de 30/5. (Q 70.º)

112. Tal requerimento foi deferido. (Q 71.º)

113. 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 72.º)

114. O autor apenas poderá receber do Governo tal fracção nas condições descritas porque adquiriu a posição de (C) relativa ao contrato que este celebrou com a ré referido na alínea C) dos factos assentes. (Q 73.º)

115. O valor de mercado dessa fracção é superior ao valor inicialmente pago pelo Autor à Ré por fracção idêntica. (Q 74.º)

### 三、理由陳述：

本程序需要審理被告(A)有限公司的上訴以及原告所提起的從屬上訴。  
被告上訴人在其上訴理由中，提出了以下的法律問題：

- a) 合同履行不能之可歸責性；

- b) 合同之定性及被上訴人所支付的金額之定性；及
- d) 損害賠償。

而原告在其附帶上訴的上訴理由中，認為：

- 被上訴判決陷入《民事訴訟法》第 571 條第 1 款 c 項所規定的判決的理由與判決結果相悖的無效，因為，在卷宗第 1761 背頁和 1762 背頁的判決書「市場價值增長損失」部分，原審法官認定上訴人將收到/將會收到與其承諾出售的金額相同的一部分，並將此結論視為切實存在的、客觀的、絕對的事實。然而，根據對第 70 至 74 號問題的回答，實際證實的事實與原審法官認定的事實截然不同，絕不應得出上訴人，根據行政長官於 2019 年 6 月 30 日依 2019 年 4 月 12 日第 8/2019 號法律而做出的第 89/2019 號批示，而「將收到」或「將會收到」一間置換房之機僅僅是一種期望而已的結論。此外，即使已認定和已證明的事實也無法證明，如果該置換單元建成，且上訴人有經濟能力購買，則該單元將與本案中涉及的初步買賣協議所涉獨立單元完全相同。

- 在接受原審法院就本案所涉合約的性質、雙方約定的定金、以及關於履行不能的發生、該不能歸責於被上訴人及其後果等問題所提出的法律適用的基礎上，不認同原審法院在於關於超額損害賠償及應判給上訴人的具體賠償金額的理由，因為根據《民法典》第 435 條的規定，在買賣承諾合約中，向被上訴人支付的任何款項，即使是預付款或首付款，均推定為定金。那麼，根據定金制度，上訴人始終有權獲得已支付給被上訴人的定金，外加等額款項（即有權要求雙倍賠償），此規定符合《民法典》第 436 條第 2 款的規定。然而，在實際損失遠超上述法律規定的情況下，立法者已確定，除非另有約定（本案並無此約定），否則賠償權利不應僅限於承諾購買人已支付金額的兩倍，此規定符合《民法典》第 436 條第 4 款的規定。也就是說，鑑於既定事實 C)、H) 和 VV) 中所述事實，以及對第 2 問題和第 12 問題的回答中所載事實，經算術計算，若被告已按照合同條款將承諾出手的單位建造並出售給上訴人，則承諾出售給上訴人的獨立單元的價值為港幣 9,646,365.72 (78.82m<sup>2</sup> x 122,385.00 元)。鑑於已證實上訴人為獲得本案所涉獨立單元需支付港幣 6,660,000.00 元，很容易得出結論：由於合同標的物的喪失以及市場價值的增加，上訴人法律權益所遭受的損失為港幣 2,986,365.70 元（等於

9,646,365.70 - 6,660,000.00 計算得出的差)。

從兩上訴的關係看，從屬上訴的審理也屬於確定被告對原告的賠償的金額的問題，可以一起予以審理。儘管如此，基於附帶上訴所提出的上訴問題，依其與其他問題，包括主上訴的問題的邏輯關係，並不妨礙先行審理附帶上訴的應該予以首先審理的問題，即判決書無效的瑕疵的問題。

那麼，我們看看。

### (一) 理由說明與決定部分的矛盾的瑕疵的認定

我們知道，這個判決書的瑕疵屬於形式上的瑕疵的問題，規定於《民事訴訟法典》第 571 條第 1 款 c 項中。這種無效的瑕疵在於根據法官作出判決所運用的理由指向與所作出的決定相反方向的結論，<sup>4</sup> 至少方向不同的結論。<sup>5</sup> 而如果判決者依據已證事實作出的審理以及衡量並得出其所理解的法律適用，繼而依據這個法律適用作出決定，即使其在對事實的解釋做出錯誤的解釋，也不存在此項的瑕疵 ( 形式瑕疵 )，極其量僅僅是審理的錯誤 ( *erro de julgamento*，實體瑕疵 )<sup>6</sup>。

上訴人正是不能認同原審法院根據對第 70 至 74 號問題的回答而進行適當的解釋並得出的結論繼而進行法律適用的認定，如果其所作出的解釋的結論錯誤，也僅僅是審理錯誤的問題，而不是判決理由與決定的矛盾的問題。也就是說，對第 70 至 74 號問題的回答所認定的已證事實的解釋的正確與否是一項法律適用的實體問題，容下文再分析。

審理了這個問題，我們繼續。

就如本程序的主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<sup>7</sup>，都一致認為被告上訴人的上

---

<sup>4</sup> 參見葡萄牙最高司法法院於 1988 年 10 月 21 日的判決。

<sup>5</sup> 參見葡萄牙最高司法法院於 1991 年 2 月 19 日的判決。

<sup>6</sup> 參見葡萄牙最高司法法院於 1989 年 3 月 30 日的判決。

<sup>7</sup> 中級法院作出有關的判決：

訴理由不能成立的見解。我們也認同這些見解，並引用以作為審理本上訴的理由。

## （二） 合同的不能履行及其可歸責性

根據《民法典》第 788 條第 1 條規定，在合同範疇，就債務的不履行，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

- 
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。
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。

不履行的舉證責任。

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

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

現就有關問題作出審理。

PESSOA JORGE 認為不可歸責的不能履行可基於“意外事件”或“不可抗力”的情況而出現。兩者強調事件的“不可預見性”和“不可避免性”，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。<sup>8</sup>

根據已證事實，被告於 2011 年 3 月 1 日與原預約買受人(C)訂立涉案獨立單位的“樓宇買賣預約合同”。隨後，原預約買受人於 2013 年 5 月 30 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。

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。

---

<sup>8</sup> 參見 PESSOA JORGE 所著《ENSAIO SOBRE OS PRESSUPOSTOS DA RESPONSABILIDADE CIVIL》，1999，第 118 至 121 頁。

特別需要指出的是，本案的“樓宇預約買賣合同”於 2011 年 3 月 1 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 1 日簽訂涉案的“樓宇預約買賣合同”時，距土地批給期限尚餘約 4 年多的時間，然而隨著時間的推移和事態的發展，特別是到了 2014 年 12 月，應該清楚知道餘下的土地批給期限是明顯不足以完成建造“XX 居”項目的，但被告並沒有將有關事宜告知原告們，相反，更是同意了有關合同地位之讓與。

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

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

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

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

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

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

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

被告的上述上訴理由是明顯不成立的。

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

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

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

### 1. 預約買賣合同及預付款的定性問題

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

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

這部分的上訴理由是明顯不成立的。

《民法典》第 404 條第 1 款規定如下：

#### 第四百零四條 (適用制度)

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

二、...

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

在本案中，被告與原預約買受人所簽署的協議使用的名稱為“樓宇買賣預約合同”，以及在隨後的轉讓合同中，被告承諾將位於澳門黑沙環區無門牌 P 地段(LOTE P)，登記於澳門物業登記局標示編號第...號發展地段，發展興建之“XX 居”第 7 幢 24 樓 B 座住宅單位出售予原告們。

此外，涉案合同第 15 條亦明確規定了須訂定“正式買賣公證書”的義

務(使用了“必須”一詞)。

經分析相關合同的內容，不難發現其核心是被告承諾出售“XX居”第7幢24樓B座住宅單位，而原告們承諾購買相關單位。為此，雙方約定將來訂定“正式買賣公證書”。

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

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

最後需指出的是，本案所涉及合同並非獨一的個案合同，本院在審理其他“XX居”的案件中<sup>9</sup>，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“XX居”單位的預售中。

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

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

在已證事實中沒有任何事實可推翻上述法律推定，被告的立場僅是其一

---

<sup>9</sup> 例如終審法院第100/2024號上訴案件。

面之詞。

基於此，被上訴的裁判不存在任何的錯誤法律定性。

## **2. 就賠償金額及遲延利息計算方面：**

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

而作為補充，…… 相關利息僅在判決日起開始計算。

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

就減少賠償金方面，從比較法中，葡萄牙最高法院於 2012 年 4 月 24 日在第 605/06.6TBVRL.P1.S1 號案件的裁判中(in [www.dgsi.pt](http://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.TBVRL.P1.S1 號案件的裁判所言，“違約金條款旨在強化債權人對於債務獲履行的權利，應作出的損害賠償是所約定處罰中規定的內容，只要最初給付不獲滿足則取代最初給付，對於違約者而言比通常情況更為嚴重，鑒於其具有預定特性且符合當事人的假定原意而應予遵守，可以肯定的是，只有在例外情況下才應當減低，從而避免明顯濫用的情況，即相對於實際造成的損害而言明顯過度且毫無理由地誇張的處罰導致極端不公正”及“違約金條款明顯過度，不等於簡單的賠償金額超過實際損害，需考慮尚有的減低與維持違約金條款的威嚇及勸阻價值之間的需要”。

基於此，並不存在作出減少賠償金的前提。

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

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

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

『 …

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

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

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

科英布拉上訴法院在 2010 年 9 月 7 日的另一項裁決中寫道：“即使法院隨後裁定的付款金額低於債權人要求的金額，債務人對債權人要求的結算金額提出異議這一事實，也不妨礙相關債務構成已清算之債”。里斯本上訴

法院在 2011 年 12 月 6 日的裁決中指出：“《民法典》第 805 條第 3 款應解釋為，只有在付款到期日無法進行清算，即無法確定欠款金額的情況下，債務才屬於未清算債務”。並且“……僅憑債務人對償還義務提出異議或聲稱所要求的金額(全部或部分)並不存在，不足以認定相關債務為未清算債務”。

(…)

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

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

...」。

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

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

我們完全讚同這些理解，並在確定主上訴人與主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基於原告的實際已經支付的價金方面的損失作為“定金”的雙倍賠償決定，並沒有任何可以質疑的地方，應該予以支持。

最後，關於原告的附帶上訴，它的審理取決於主上訴的審理與否，即使主上訴的上訴理由不成立亦然。

原告的附帶上訴，除了上訴已經審理的判決書無效的問題外，集中在原審法院所認定的賠償的實際損害金額的計算方面，認為原審法院是錯誤地將其損失沒有明顯超額的決定。

### （三）超額損害賠償的認定

《民法典》第 436 條規定了當損害的數額遠高於定金或雙倍定金的數額時就超出的部分獲得賠償的權利。

一般來說，對於預約買受方來說，這裏所指的超出的損害，是單位的市場價格，即預約買受人在市場上購買一個與其之前承諾購買的單位相類似的單位所要花費的金額。但是，無權取得定金或雙倍定金，因收取該單位目前的價錢，他已經可以支付一個類似單位的全款了，定金的數額是其承諾購買的單位的價款。<sup>10</sup>

上述所提到的，《民法典》規定了當損害的數額遠高於定金數額時就超出的部分獲得賠償的權利，但並沒有規定損害的數額為不履行之日的數額，因此，從中可以得出的結論：一方面，在提起訴訟和要考慮的時刻(第一審辯論結束)之間總會經過一些時間。在這段時間物品既有可能升值，也有可能貶值，完全不受訴訟原告的控制。另一方面，如果預約買受人需要或者準備購買一個單位，不管是否用來居住，在從預約出售人那裏收到法院訂定的市場價格之後，他也要支付更高的價格來購買，因為所有的不動產都升值了，而不只是他承諾購買的不動產。那麼，根據《民法典》第 560 條第 5 款的規定，賠償之債的規則就應該是，“定出金錢之損害賠償時，須衡量受害人於法院所能考慮之最近日期的財產狀況與如未受損害而在同一日即應有的財產狀況的差額……”。

---

<sup>10</sup> 參見終審法院於 2017 年 3 月 30 日在第 5/2017 號案中的判決。

這個規定同樣適用於合同責任。<sup>11</sup>

然而，本案所不同之處在於有關預約出售的單位根本不存在，並不能像上述所談到的“市場價格”的升降的問題。很顯然，原告以當時有關單位的市場價作為基礎計算原告的損失的理由不能成立。

那麼，確定超額損失則應該沿著實際支付金額與將得到賠償之間的差額的方向予以分析。

終審法院最近於 2026 年 1 月 14 日在第 135/2025 號案件中的判決中指出，立法者在《民法典》第 436 條第 4 款的行文中使用“遠高於”一詞，即表示不是簡單的雙倍定金賠償低於實際損失便存在超出的損失賠償，而是實際損失需明顯高出許多，且不給予超出的損失賠償將導致存在不能接受的不公平情況。

這裡，“遠高於”是一不確定概念，我們應如何作出判斷？

澳門大學法學院尹思哲教授在其文章<sup>12</sup>中指出：

「...法律承認當事人事前的預計可能失準，並明文賦予當事人就超出部分請求賠償的權利，但該權利的行使以“實際損害明顯高於當事人約定或法定預測”為附加前提。

在確定了實際損害並知悉預定的損害金額之後，透過計算來確定超出的損害，即以較大金額減去較小金額之間的差額，以一次簡單的減法運算，或雙重減法(被減數-減數=差、餘額或超出部分)。第一步，根據第 560 條第 5 款計算全部損害或實際損害(假定財產狀況 - 真實財產狀況) = 實際損害；第二步，在查明預定損害後，根據第 436 條第 4 款及第 800 條第 2 款的規定，計算超出損害(實際損害 - 預定損害 = 超出損害)。

然而，根據第 436 條第 4 款及第 800 條第 2 款的規定，可獲賠償的“超出損害”並非單純數學上的超出部分，而係指該超出部分必須“遠高於”預定

---

<sup>11</sup> 同上。

<sup>12</sup> 《Uma mundança de paradigma : A indemnização pelo dano excedente, em especial nos casos de perda do sinal ou de pagamento do dobro deste e a jurisprudência recente》，刊於《法律學院學報》，第 49 期，2021 年，Ano XXV，第 121 頁至第 123 頁。

損害；一直以來的理解是：當實際損害、全部損害或可得賠償之損害遠高於預定損害(根據定金喪失或雙倍返還定金的規則預定的損害，或違約金條款所涵蓋的賠償)時，才構成所謂“超出損害”或“損害超出的部分”。

因此，在超出部分的損害賠償的法律規範中，採用的是一項量化的標準：即要看實際損害額與定金所預定的損害額之間的“差額”及“遠高於”的程度，而並非直接進行衡平的判斷；其判斷方式係根據比例原則、對比或對照式衡量，即先比較完整損害與預定損害這兩部分，再比較完整損害與有待賠償的剩餘或超出的部分。

對超出的部分進行賠償的目的，在於透過本質上客觀且具體的財產評價，修正所發現的“顯著差異、不足或不成比例”。然而，除了“數額更高”之外，還須“一目了然”，即顯而易見、顯著到不容忽視；不僅非微不足道、非略微偏高，亦非單純“數額巨大”即可，而須在“整體與部分”之間(全部損害 vs. 預定損害部分，以及全部損害 vs. 未被預定之超出部分)呈現出“遠遠高於”的情形。只有當“全部損害”相對於“預定損害”——即作為比較基準——在相關合同關係脈絡下達到顯著重大、具關鍵性或實質性之程度，抑或如前文所述的“遠高於”的程度時，才能對該超出的部分作出賠償。」

“XX 居”的預約買受人獲購買置換房的權利是因為基於批准興建“XX 居”的土地批給被宣告失效而導致的買賣合同不能履行，某程度上是澳門特別行政區政府為預約買受人提供的額外補救措施，相關的房價與承諾購買“XX 居”房屋的相同，不存在任何差價，而是否行使相關的購買權利，則完全取決於預約買受人的意願。

在接受原告需要支付一定的金額以獲得“置換房”作為其因購買被告承諾出售的單位的損失的基礎上，原告購買“XX 居”需支付 6,696,950 澳門元，已經支付了轉讓人港幣 4,101,500.00 以及支付被告 400 澳門元和 36,550.00 港元，需要支付 3,655,000 澳門元才購得置換房，表面看來存有 1,096,500 澳門元的差價，但實質上是沒有的，因為兩原告可從被告手中取回原來的定金 1,096,000 港元及獲得等額的定金賠償 1,096,000 港元。

基於此，兩名原告在購買置換房方面並沒有任何額外的房價支出。

由此可見，並不存在這部分的超出的損失：扣除上述金額後，原告的實

際損失數額並不“遠高於”定金數額，故只應收取雙倍的定金賠償。

因此，原告的附帶上訴理由不能成立。

至於遲延利息的始算方面，根據已證事實以及《民法典》第 794 條第 1 款及第 795 條第 1 款和第 2 款的規定，被上訴判決確定以傳喚之日為具有催告的效力而視為起算遲延利息之日的理解，符合此等規定，這部分的決定也應該予以支持。

#### 四、決定

綜上所述，中級法院合議庭裁定原告和被告的的上訴理由均不成立，維持被上訴的決定。

本程序的訴訟費用由上訴人支付，按其敗訴的金額的比例分別予以承擔。  
澳門特別行政區，2026 年 6 月 11 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)