

Processo nº 689/2015

(Recurso Contencioso — Reclamação para a conferência)

Data: 26/Julho/2018

Reclamante:

- Companhia de Investimento Predial B, Limitada

Acordam os Juizes do Tribunal de Segunda Instância da RAEM:

I) RELATÓRIO

Companhia de Investimento Predial B, Limitada, recorrente nos autos acima cotados, inconformada com o despacho do relator que indeferiu a realização da inquirição de testemunhas, vem pedir que seja a questão submetida à conferência, por entender em sentido contrário.

*

Devidamente notificada, não respondeu a entidade recorrida à reclamação.

*

O Digno Magistrado do Ministério Público deu o seguinte douto parecer:

"Na douda Reclamação (cfr. fls. 916 a 922 dos autos), a Reclamante/recorrente pretendeu que seriam reconhecidos a utilidade das diligências probatórias requeridas, traduzidas em inquirição de testemunhas arroladas na petição inicial, e o esgotamento do poder

jurisdicional no que respeite à questão de necessidade de produção de prova testemunhal.

*

Quanto ao 1º argumento da Reclamante/recorrente, subscrevemos inteiramente a prudente explanação do MMº Juiz relator do despacho reclamado de fls. 912 a 913 dos autos, pelo que nos parece que tal despacho não infringe o preceituado nos arts. 36º da Lei Básica e 2º do CPAC.

Procedendo à interpretação sistemática das disposições nos arts. 569º e 574º a 576º do CPC, inclinamos a entender que o princípio da extinção do poder jurisdicional prescrito no n.º 1 do art. 569º deste diploma legal se cinge à decisão judicial que recaía sobre a relação material ou processual controvertida. Dizendo de outro modo, entendemos que os despachos de mero expediente e os proferidos no exercício de um poder discricionário que não se admitem recurso (art. 584º do CPC) não desencadeiam efeitos prescritos no n.º 1 do art. 569º do CPC.

Nesta linha de consideração afigura-se-nos que os dois despachos respectivamente de fls. 845 e 860 dos autos, consubstanciados em marcar as datas para inquirição de testemunhas, não implicam o esgotamento do poder jurisdicional no MMº Relator no que concerne à tal matéria, nem acarreta a ilegalidade ao duto despacho reclamado.

Por todo o expendido acima, propendemos pela improcedência da Reclamação supra aludida."

*

II) FUNDAMENTAÇÃO

Consta do despacho reclamado o seguinte:

"Por se verificar que, na pendência do presente recurso, já decorreu o prazo máximo da concessão previsto no próprio contrato de concessão, foram convidadas as partes para se pronunciarem sobre a eventual utilidade da realização da diligência de inquirição de testemunhas.

Aceitando o convite, sustentou a recorrente a utilidade das diligências probatórias requeridas, enquanto a entidade recorrida e o Ministério Público defenderam a desnecessidade de produção de prova testemunhal.

Sem embargos de melhor opinião, entendo eu não ser pertinente no âmbito dos presentes autos a produção de prova testemunhal, na medida em que tal como se expôs anteriormente, seguindo de perto o entendimento exarado recentemente em Acórdãos deste TSI (Proc. 179/2016/A e Proc. 1074/2015), a caducidade da concessão pelo decurso do prazo máximo é entendida como caducidade-preclusão, cuja declaração depende simplesmente do facto objectivo que é o passar do tempo, melhor dizendo, o decurso do prazo legal ou contratualmente estabelecido, e uma vez ultrapassado aquele limite, a caducidade opera-se automaticamente, e o despacho que vem declarar a sua caducidade não tem natureza constitutiva, mas apenas

declarativa, ou seja, um acto não inovador.

Nesta medida, ainda que as razões invocadas pela recorrente sejam consideradas procedentes, crendo-se que a recorrente já não poderá proceder ao seu aproveitamento por qualquer forma, decorrido que seja o prazo máximo da concessão, pelo que, em nome da economia processual, com vista a evitar a prática de actos inúteis, julgo que é desnecessária a produção de prova testemunhal.

Por outro lado, como observa José Cândido de Pinho¹, "*não deve ser possível fazer no recuso contencioso a prova de factos a respeito dos quais o recorrente tenha podido fazer prova no procedimento administrativo, não obstante o poder inquisitivo da Administração. (...) Isto é, não pode ser feita no recurso contencioso a prova de factos - para efeito do vício de erro sobre os pressupostos de facto, v.g. - se o recorrente teve a possibilidade de em concreto a fazer no processo administrativo.*"

No mesmo sentido, veja-se o decidido no Acórdão deste TSI, no Processo nº 402/2014.

E o acontece é que a recorrente, aquando da audiência prévia no âmbito do procedimento administrativo, embora não estivesse impedida de fazer prova da matéria de facto que entendesse necessária, não logrou indicar qualquer prova testemunhal para o efeito, daí que já não pode agora, em sede de recurso contencioso, pedir a realização da respectiva diligência probatória.

Face ao exposto, indefere-se a realização da inquirição de

¹ José Cândido de Pinho, Manual de Formação de Direito Processual Administrativo Contencioso, CFJJ, 2015, pág. 125

testemunhas solicitada pela recorrente.

Notifique.

Após, cumpra o disposto no artigo 68º do CPAC."

Salvo o devido respeito, somos a entender que a decisão reclamada deve ser mantida.

Em primeiro lugar, tal como se refere no despacho sob escrutínio, não logrando a recorrente, aquando da audiência prévia no âmbito do procedimento administrativo, indicar qualquer prova testemunhal para prova ou contraprova da matéria de facto subjacente ao acto recorrido, apesar de não estar impedida de o fazer, já não pode agora, em sede de recurso contencioso, pedir a realização da prova testemunhal para prova daquela mesma matéria.

No mesmo sentido, decidiram os Acórdãos deste TSI, nos Processos n.º 402/2014, 29/2015, 780/2015.

E mesmo que assim não se entenda, dispõe o n.º 3 do artigo 65º do CPAC que o relator deve limitar a produção de prova aos factos que considerem relevantes para a decisão da causa e sejam susceptíveis de prova pelos meios requeridos.

Ora vejamos qual o seu conteúdo:

Artigo 6º - *"Este lote, ao qual se refere o acto administrativo ora impugnado resultou de operações de anexação e desanexação dos prédios descritos sob os*

números 20670, 20671 e 20672 (a fls. 92v, 93 e 93v, respectivamente, do livro B45) na Conservatória do Registo Predial. (doc. no. 4) ”

Artigo 7º - “A desanexação do referido Lote foi iniciada após publicação no Boletim Oficial das cláusulas do contrato, designadas «Artigo Primeiro» e «Artigo Segundo», e da planta que faz parte integrante do mesmo contrato, através da publicação do Despacho n.º 125/SATOP/99 do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas (o primeiro contrato de seis contratos publicados nesse Despacho), no BO, II Série, Suplemento ao n.º 50, de 17 de Dezembro de 1999, e da publicação do Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 76/2000, no BO, II Série, n.º 36, de 6 de Setembro de 2000, Despachos cujo conteúdo aqui se dá por reproduzido e integrado para os legais efeitos. (doc. no. 5) ”

Artigo 9º - “A divisão e a desanexação previstas naquele n.º 2 da cláusula primeira (designada “ARTIGO PRIMEIRO”) foram juridicamente tramitadas após a publicação no BO da planta que faz parte integrante do contrato, cuja publicação ocorreu em 6 de Setembro de 2000. (cfr. Doc. 6) ”

Artigo 10º - “Depois de concretizada a pertinente descrição na Conservatória do Registo Predial.”

Artigo 11º - “A concessionária ora recorrente

obteve inscrição a seu favor do lote BT 6 em 12 de Agosto de 2004. (doc. 4)“

Artigo 12º - “Pois, o Despacho n.º 125/SATOP/99 ainda carecia de correcções no seu texto, o que só veio a ser formalizado através da pertinente publicação de Rectificação, no Boletim Oficial, II Série, n.º 16, de 2005, página 2412, de 20 de Abril de 2005. (doc. 7)“

Artigo 13º - “Quer dizer, o texto dos contractos publicados pelo Despacho n.º 125/SATOP/99 só ficou estabilizado a partir de 20 de Abril de 2005.”

Artigo 14º - “Sendo certo, porém, que o terreno de onde o lote veio a ser desanexado já havia sido objecto do aproveitamento inicialmente estabelecido.”

Artigo 19º - “No terreno foram construídas as fábricas da “Fábrica de Artigos de Vestuário G”.”

Artigo 20º - “No desenvolvimento da sua actividade de fiação e tecelagem, a fábrica deparou-se com vários problemas relacionados maioritariamente com a qualidade da água disponível no pantanal existente entre as ilhas da Taipa.”

Artigo 21º - “A falta de qualidade da água impossibilitou logo de início a laboração da actividade de fiação pelo que a fábrica teve que se limitar à tecelagem.”

Artigo 22º - “Na sequência do contrato de concessão inicial, a “Fábrica de Artigos de Vestuário G”

realizou todas as obras de aterro e preparação do terreno para construção e assumiu todas as despesas inerentes."

Artigo 23º - *"Apesar destas limitações, no decurso da sua laboração, a fábrica chegou a empregar mais de 300 trabalhadores em simultâneo."*

Artigo 24º - *"Como era costume à época, para além dos trabalhadores empregados directamente na fábrica, eram distribuídos trabalhos para serem feitos em casa por terceiros e familiares dos trabalhadores que eram pagos à peça."*

Artigo 25º - *"A fábrica possuía refeitórios e dormitórios para os funcionários sendo que muitos deles vinham de Coloane para ali trabalhar."*

Artigo 26º - *"No início dos anos 60, a população total da Taipa era de cerca de 5300 habitantes."*

Artigo 28º - *"A Fábrica da concessionária original do terreno era o motor da economia da Taipa e Coloane."*

Artigo 29º - *"E a indústria têxtil era nessa altura o motor da economia do Território de Macau."*

Artigo 30º - *"Representava até ao final da década de 1980 mais de dois terços das exportações do território."*

Artigo 31º - *"Em larga medida porque era beneficiário do acordo multi-fibras."*

Artigo 32º - *"Pois, «Em meados da década de 70,*

em resposta aos estímulos que os Acordos GATT transmitiam a pequenas economias como a de Macau, 88,5% da produção estava concentrada na indústria dos têxteis e vestuário, que empregava 68,7% dos trabalhadores.»

Artigo 33º - *"«Em 1992 76% das exportações de Macau eram do sector têxtil e 5% dos brinquedos que entretanto se tinham desenvolvido - tal como o fabrico de flores artificiais. A importância do sector têxtil derivava do regime de quotas que estavam atribuídas a Macau no âmbito daqueles acordos e que levaram muitos industriais de Hong Kong a instalar-se em Macau - ou a comprar a industriais macaenses as suas quotas de exportação.»"*

Artigo 34º - *"Durante o Uruguay Round do GATT, ou seja, entre 1986 e 1995 a comunidade internacional renegociou o acordo multi-fibras e foi decidido acabar com o sistema de quotas de que Macau beneficiou até então."*

Artigo 35º - *"Foi nesse contexto que no final dos anos 80, o Governo iniciou conversações com a concessionária original do terreno aqui em discussão para a reconversão urbanística da zona da "Baixa da Taipa"."*

Artigo 36º - *"Foi também nesse período que o Governo da altura sugeriu a ideia de fazer a nova Avenida de Kwong Tung atravessar o terreno da anterior concessionária para facilitar o acesso ao complexo de*

corridas de cavalos, cujo contrato de concessão foi entretanto renegociado. (doc. no 12) ”

Artigo 42º - “Ou seja, o Território ficou a dever à concessionária uma parcela que perfizesse esta diferença, conforme imediatamente resulta da leitura do ponto 5 daquele Despacho.”

Artigo 45º - “Tendo em seguida sido iniciadas negociações para a devolução da parcela de terreno em dívida para a concessionária original.”

Artigo 46º - “Porém, as partes depararam-se com a circunstância de o terreno em causa ter finalidade distinta da original, nos termos do Plano de Intervenção Urbanística da Baixa da Taipa elaborado pelo Governo de Macau.”

Artigo 51º - “Durante esta fase foi pedido pelo Governo que não fosse iniciada a construção.”

Artigo 52º - “Foi antes combinado entre as partes (Governo e Fábrica de Vestuário G Limitada) que a concessão seria transmitida segundo o plano de “zonamento” e formalizado naquele PIU, salvaguardando o espaço destinado à criação de vias públicas.”

Artigo 54º - “De acordo com as referidas orientações de planeamento, Macau dispõe de 21 zonas planeadas. O zonamento consiste principalmente em definir a finalidade das diferentes parcelas numa mesma zona, espaços verdes, infra-estruturas e equipamentos sociais,

plano urbanístico já aprovado (plano de zonamento) assim como as leis e regulamentos e orientações administrativas aplicáveis genericamente à preservação de construções e património cultural."

Artigo 55° - "O Governo da altura declarou que não era desejável que se iniciasse a construção de todos os empreendimentos da Baixa da Taipa ao mesmo tempo."

Artigo 56° - "Porquanto, em meados dos anos 1990 havia em Macau mais de 30.000 fracções habitacionais vazias."

Artigo 57° - "«A continuação do desenvolvimento de Macau, adivinhava-se, estava em causa. Isso mesmo parece evidente quando se olha para os números da evolução do PIB a preços constantes e do emprego: depois de em 1992, um ano excepcional, o PIB ter crescido à taxa de 13,3%, ele cresceu 5,2% em 1993, 4,3% em 1994, 3,3% em 1995 e, passando ao "vermelho", -0,4% em 1996 e 0,3% em 1997. As taxas de desemprego passaram de 2,5% em 1994 para 3,6% em 1995 e 4,2% em 1996. Isto é, a crise económica em Macau, que veio depois a agravar-se com a crise asiática de 1997-98 e seus efeitos na economia vizinha de Hong Kong, começou antes desta crise mais generalizada e manifestou-se, nomeadamente, naqueles números mas também numa "bolha" do sector imobiliário que rebentou naqueles anos e que levou a que, em 1996, se estimasse que existiam em Macau cerca de 35-40 mil

habitações vazias, por vender ou alugar. Este panorama era relativamente comum na Ásia de então e teve um papel importante no desencadear, na Tailândia, da crise de 1997.»

Artigo 58º - *"Para além dos supra mencionados projectos do "Nova Taipa", esta altura coincidiu com o desenvolvimento de empreendimentos e construção de edifícios habitacionais na zona da Areia Preta, Portas do Cerco, NAPE, Praia Grande, Ilha Verde e Fai Chi Kei."*

Artigo 59º - *"A procura de fracções para habitação na Taipa era muito reduzida."*

Artigo 60º - *"Ora, para corrigir a situação gerada pelo Despacho de 1988, que não cumpria integralmente o determinado no PIU, foi pedida a apresentação de proposta de reaproveitamento, na qual uma parcela, designada pela letra "F" reverteria para o domínio público do Território (cfr. Parágrafo 7. Dos "Considerandos" do contrato de concessão titulado pelo Despacho n.º 125/SATOP/99, de 17/12/1999 - doc. 5)."*

Artigo 61º - *"Ora, aquele PIU nunca foi aprovado e publicado no Boletim Oficial:*

«A par do plano de zonamento e orientações de planeamento acima citados, foi elaborado o plano parcelar (também conhecido por plano de urbanização) com base no plano de zonamento. Este plano consiste em determinar a finalidade dos diversos lotes e os indicadores da

densidade das construções, infra-estruturas, rede viária e equipamentos sociais. Em termos da forma, o plano parcelar assemelha-se ao plano de pormenor de controlo. [...]

A situação de alguns planos parcelares dos planos de seis zonamentos da ilha da Taipa: (1) Zona central - incluindo a zona de aterro situado entre as colinas da Grande Taipa e da Pequena Taipa:

- Plano de Intervenção Urbanística da Baixa da Taipa.

- Plano de Intervenção Urbanística da Zona Norte da Taipa. [...]

De entre os planos parcelares elaborados anteriormente, apenas o Plano de Ordenamento do Porto Interior, o Regulamento do Plano de Intervenção Urbanística dos Novos Aterros do Porto Exterior e os Regulamentos dos Planos de Pormenor do Plano de Reordenamento da Baía da Praia Grande foram aprovados por portaria e publicados no Boletim Oficial do Governo de Macau. Os últimos dois planos foram revogados em 22 de Agosto de 2006.»

Artigo 64º - "Mesmo antes de concluídas as formalidades de desanexação dos lotes, as concessionárias iniciaram os trabalhos de coordenação e organização para a realização das obras de aproveitamento, conforme já vinham fazendo há largos anos. (cfr. Doc. 18 a 32)"

Artigo 65° - "As concessionárias, incluindo a aqui Recorrente, tomaram todas as medidas necessárias à efectivação do aproveitamento, designadamente pedindo os estudos e pareceres imprescindíveis ao início dos trabalhos - cfr. Doc. no 35 a 39."

Artigo 66° - "Sempre lhes foi dito por membros do Governo ou seus representantes que não tivessem pressa porque era necessário assegurar um crescimento sustentado do mercado imobiliário."

Artigo 67° - "Desde o início que foi sempre assumido pelo Governo perante as concessionárias que o desenvolvimento do terreno seria sempre feito de acordo com um planeamento faseado e as decisões urbanísticas do próprio Governo."

Artigo 68° - "Esta orientação que o contraente público dava à execução do contrato estava enquadrada nas opções políticas do Governo para o mercado imobiliário."

Artigo 71° - "Ou seja, o Governo pretendia de facto que as concessionárias não iniciassem as obras nos lotes desanexados do prédio n.º 20670."

Artigo 72° - "Nesta altura houve tolerância, para não dizer encorajamento, ao arrastar dos processos de aproveitamento de terrenos porque existia excesso de oferta de fracções autónomas."

Artigo 73° - "A economia de Macau começou a entrar em recessão a partir de 1996."

Artigo 74º - "Posteriormente, aconteceu um período que pode ser designado de deflação ocorreu na 2ª metade de 2008."

Artigo 75º - "Essa situação durou até finais de 2004 e a situação da epidemia atípica começou a atenuar."

Artigo 76º - "Porém devido a muitas dívidas incobráveis os bancos não confiavam no desenvolvimento imobiliário de Macau."

Artigo 77º - "O que dificultou o acesso ao crédito."

Artigo 78º - "Com a entrada em vigor do "Regulamento de Estruturas de Aço para Edifícios", o Governo fez com que os critérios para a construção passassem a ser mais rigorosos do que aquando da atribuição da concessão."

Artigo 79º - "E o custo de construção passou também a ser mais elevado."

Artigo 80º - "As concessionárias seriam obrigadas a actualizar os projectos de arquitectura anteriormente submetidos."

Artigo 81º - "O ambiente económico de Macau e a crise no mercado imobiliário constituíram impedimentos para a realização do aproveitamento."

Artigo 82º - "Por outro lado, quando a crise passou, foi iniciada a construção de vários empreendimentos."

Artigo 83º - "Bem como houve maiores necessidades de mão de obra em todos os sectores da economia."

Artigo 84º - "Sendo que a construção civil não foi excepção e também por isso a Recorrente sentiu dificuldades financeiras acrescidas, derivadas do aumento dos custos com pessoal (quando era efectivamente possível recrutar...)."

Artigo 91º - "Não obstante, as Concessionárias diligenciaram e providenciaram garantias bancárias bastantes para garantia do pagamento dos prémios e rendas, conforme resulta das cartas de concessão de facilidades bancárias até ao limite da renda anual que se juntam sob os docs. no. 44 a 46, conforme solicitação da DSSOPT."

Artigo 92º - "Sendo certo que a alteração da finalidade do terreno causou alguns problemas no início da concessão pois seria necessário relocalizar a unidade fabril existente nos quarteirões."

Artigo 93º - "Aquando da concessão inicial a Concessionária original subestimou as dificuldades que a desactivação da unidade industrial iria originar."

Artigo 94º - "Além disso, a solução de desanexar os terrenos e partir para a construção faseada daqueles quarteirões junto à Avenida de Kwong Tung não se revelou na prática útil, porquanto o plano faseado de desenvolvimento urbanístico PIU da Baixa da Taipa acabou

por nunca ser efectivado pelo Governo."

Artigo 95° - "Por outro lado, a construção do Parque Central da Taipa e a indefinição em relação à zona envolvente da Baixa da Taipa, deram origem a que as Concessionárias fossem instruídas pelos membros dos sucessivos governos a que esperassem por melhor oportunidade para construir."

Artigo 96° - "Isto apesar do contrato de concessão já prever determinados condicionalismos em termos de áreas de construção e finalidade das fracções a serem construídas."

Artigo 97° - "O próprio contraente público não aproveitou a parcela de terreno que revertia a seu favor após a desanexação."

Artigo 98° - "Tanto assim que continuam por executar os trabalhos das vias envolventes dos lotes, cujo projecto nunca foi apresentado à Recorrente."

Artigo 99° - "A administração desinteressou-se sempre de concretizar o aproveitamento definido em 1990-1999."

Artigo 100° - "A concessionária ora recorrente realizou diversas acções tendentes ao aproveitamento do terreno."

Artigo 101° - "Assim, quando percebeu que a administração não pretendia a execução do contrato nos termos dos estudos prévios e projectos anteriormente

apresentados.”

Artigo 102º - “A concessionária promoveu a entrega, designadamente, dos seguintes elementos em relação aos lotes de terreno da antiga Fábrica de Vestuário G, nas datas que se seguem:

a. 08-Fev-07, Estudo prévio (cfr. fls. 103 do processo instrutor), incluindo:

- i. Memória Descritiva e Justificativa;
- ii. Declaração de responsabilidade do Arquitecto;
- iii. Ficha Técnica;
- iv. Planta de Alinhamento Oficial;
- v. Planta Cadastral;
- vi. Cópia do despacho 125/SATOP/99
- vii. Desenhos

b. 24-Jul-08, Na sequência da falta de resposta ao pedido de Aprovação de Estudo Prévio T-1521, foi pedida uma explicação para a demora e indicação sobre o estado do processo; - cfr. fls. 275 do processo instrutor - fls. 100 do processo instrutor.

c. 25-Jan-2008, Carta da DURDEP na qual se refere: “Em referência ao assunto acima referido, informa-se de que por despacho do Sr. Director de 03/01/2008, de acordo com artigo 36º.2 estes Serviços necessitam de mais algum tempo para emissão do parecer final sobre o estudo em causa.” - cfr. fls. 101 do processo instrutor

d. 23-SET-08, Carta 10316/DURDEP/2008: a apresentação T-1520 ainda não foi apreciada porque o DURDEP ainda se encontra a verificar; cfr. fls. 98 do processo instrutor.

e. 23-Jan-09, Notificação 650/DURDEP/2009 - junta ofícios da Autoridade de Aviação Civil, Corpo de Bombeiros, IACM e CEM e convite à correcção do projecto: deve ser requerida nova Planta de Alinhamento Oficial;

f. 14-Mai-09, Resposta à notificação da DSSOPT 650/DURDEP/2009;

g. 05-AGO-09, Pedido de Planta de Alinhamento Oficial;

h. 12-Mai-10, Resposta à DSSOPT (302/6319.02/DSODEP/2010). Apresenta as razões justificativas de aproveitamento adiado e compromete-se a pagar o prémio restante e juros de mora contanto que o Governo solicite. Compromete-se também a apresentar o projecto de arquitectura em 55 dias após aprovação do estudo prévio, juntando: - cfr. fls. 248 do processo instrutor.

i. Declaração de capacidade financeira;

ii. Certidões do Registo Predial e Comercial.

i. 27-Abr-11, Pedido de esclarecimentos sobre o andamento do pedido de Aprovação de Estudo Prévio;

j. 12-Nov-12, Fornecimento de informações adicionais;

k. 23-Mai-13, Concessionárias solicitam ao Chefe do Executivo uma reunião para apresentar as ideias e concepção de desenvolvimento do terreno."

Artigo 103° - "Convém realçar que, a par das trocas de correspondência mencionadas ocorreram negociações entre a Recorrente e a Administração, tendo sido efectuadas várias reuniões, telefonemas e trocas de e-mails."

Artigo 104° - "Assim, a título meramente exemplificativo, na Informação "Inf. n.º 170", de 8/11/93 da DSSOPT lê-se (doc. 47):

«Em 6 de Março de 1993, realizou-se uma reunião entre os Exmos. Srs. C, D e F, gerentes da "Fábrica de Artigos de Vestuário "G", Lda." e o Exmo. Sr. SATOP, durante a qual lhe foi feita a proposta de revender um dos lotes, como condição para ser autorizada a alteração de finalidade dos outros.»"

Artigo 105° - "Bem como consta do Parecer da Comissão de Terras no 74/96, de 11 de Julho de 1996, o seguinte - (doc. 48):

«5. Além disso, em resultado da reunião havida no Gabinete de Sua Excelência o Governador com o citado delegado da XXXX para resolução de assuntos pendentes entre os quais se contavam os quarteirões em apreço, [...]»"

Artigo 106° - "Isto é válido no período que

antecedeu a formação do contrato."

Artigo 107º - *"Tanto com no período imediatamente posterior."*

Artigo 108º - *"A título de exemplo, cite-se a reunião realizada em 10/10/2006, com a presença dos Srs. F, Arquitecto H, Sr. Director da DSSOPT, Engenheiro I e J, onde foi discutido o desenvolvimento dos lotes em causa, em especial o BT6 e BT11, conforme resulta da certidão no. 022/DSODEP/20156 da DSSOPT referente ao Processo no. 6318 que se junta sob os docs. no. 49."*

Artigo 109º - *"Bem como é verdade para os anos que se seguiram."*

Artigo 110º - *"Incluindo interpelações para entrega de documentos e justificação dos atrasos."*

Artigo 111º - *"Até ao início do ano 2015."*

Artigo 112º - *"A Concessionária sempre tentou prestar a melhor colaboração à Administração."*

Artigo 113º - *"Sempre guiou a sua conduta pelos mais estritos padrões de honestidade, seriedade e competência."*

Artigo 114º - *"Porem, sempre a Concessionária soube ser sensível aos problemas com se foram deparando os diferentes titulares de cargos políticos, de quem recebeu pedidos de execução faseada das obras."*

Artigo 115º - *"Conforme era patente e do conhecimento da população em geral, na falta de um plano*

urbanístico plasmado na lei, o desenvolvimento urbano de Macau foi sendo desenvolvido com base em negociações entre a Administração e os particulares.”

Artigo 116º - “Estes factos são tão notórios quanto normais e do perfeito conhecimento do Recorrido, bem como do Secretário para os Obras Públicas e Transportes e DSSOPT:

«Devido à interacção de diversos factores, a sociedade de Macau era tradicionalmente mais reservada, as relações humanas eram estreitas e com pouca competição ou mal-entendidos. Qualquer litígio podia ser resolvido mediante acordo através da mediação de altas individualidades. Era uma sociedade harmoniosa que “atribui importância ao crédito e descarta a lei”. A liberalização do sector do jogo e o rápido desenvolvimento económico promoveu a diversificação do contexto dos interesses da sociedade de Macau. Tradicionalmente, os capitais de Hong Kong, de Portugal e do interior da China predominavam nos investimentos directos estrangeiros. No mapa 7 pode-se ver que o valor total acumulado dos investimentos directos estrangeiros tem registado nos últimos anos um aumento substancial, principalmente os capitais americanos que têm uma posição cada vez mais elevada. [...]

A abertura da sociedade, a diversificação do contexto de interesses e o ajustamento da estrutura e

estratos da sociedade, entre outros factores, resultam na diversificação do juízo de valores e de solicitações. Com a transformação da economia e da sociedade, as solicitações das pessoas tornam-se diversificadas, causando mudanças ao "modelo de harmonia social" onde, durante vários anos, assentou a "tradição de pequena cidade". [...]

Sendo o planeamento urbano, na essência, um processo de juízo de valores movido por uma matriz política, a sua aplicação implica necessariamente interesses de diversas partes, pelo que todos os trabalhos relativos ao planeamento urbano são realizados, na prática, em torno da questão dos interesses. Acarretando, naturalmente, a diversificação do contexto dos interesses e das solicitações da sociedade de Macau um maior desafio para os trabalhos de planeamento urbano.»"

Artigo 117º - "Este procedimento foi seguido por todas as concessionárias de terrenos em Macau, bem como foi seguido por todos os Governos."

Artigo 118º - "No caso da Recorrente, foi também assim que sucedeu."

Artigo 119º - "Com a agravante de a Concessionária se ter queixado especificamente e ao longo dos anos, perguntando por que razão se permitia a construção de outros empreendimentos na zona da Taipa

Norte, Baixa da Taipa, etc. e se pedia sempre à Concessionária que esperasse mais um tempo."

Artigo 120º - *"Além disso, é de realçar que a Recorrente sempre entregou os documentos e praticou os demais actos que lhe foram sendo pedidos."*

Artigo 121º - *"O contacto directo e pessoal é a forma seguida habitualmente em Macau para regular o mercado imobiliário."*

Artigo 122º - *"Há, em suma, uma explicação lógica, racional, plausível para o compasso de espera a que a Recorrente foi sujeita e que assenta em motivos objectivos e nas indicações do contraente público."*

Artigo 123º - *"Sendo, por isso, completamente falso que a concessionária tenha decidido não cumprir o contrato de concessão."*

Artigo 124º - *"Aliás, conforme ressalta dos estudos prévios e esboços mandados fazer que se juntam sob os docs. no. 50 a 58, datados de 20 de Outubro de 2004, estudando a hipótese do desenvolvimento conjunto dos lotes 11 e 12."*

Artigo 125º - *"Ou dos projectos estudados em 2006 relativos à construção dos lotes 6 e 11, cfr. Docs. que se juntam sob os docs. n.º 59 a 64."*

Artigo 133º - *"Também não houve qualquer pronúncia quanto ao facto da falta de resposta de serviços da DSSOPT à apresentação de projectos de*

arquitectura - ou quanto ao facto da resposta ser dada com um atraso de meses ou anos."

Artigo 134° - "Também não houve qualquer pronúncia sobre o facto de ter havido alterações promovidas aos planos urbanísticos daquela Zona sem ter sido dado conhecimento à concessionária."

Artigo 138° - "Isso porque a própria administração deu oportunidade à concessionária para rectificar a mora e proceder ao pagamento integral do prémio em dívida e respectivos juros de mora (equivalentes à justa indemnização devida ao concedente pelo atraso no pagamento)."

Artigo 139° - "Essa atitude do contraente público fez a concessionária acreditar, naturalmente, que o contrato estava na plenitude dos seus efeitos."

Artigo 140° - "Tanto mais que após o Parecer da Comissão de Terras de 15 Dezembro de 2011, onde se avisava, a concluir, que em processos semelhantes a decisão final do Chefe do Executivo fora no sentido de não declarar a caducidade da concessão, esta questão da declaração da caducidade nunca mais foi colocada à concessionária."

Artigo 141° - "Para a concessionária a questão estava terminada, tanto mais que os prazos previstos no artigo 61° do CPA há muito tinham sido ultrapassados, sem qualquer justificação."

Artigo 142º - "Havia, pois, que pagar o prémio e promover a aprovação dos projectos, o que a concessionária fez."

Artigo 143º - "Liquidou todos os montantes em dívida."

Artigo 228º - "O contraente público aceitou o pagamento do prémio."

Artigo 229º - "Os órgãos administrativos continuaram a apreciar os projectos para o aproveitamento do terreno objecto da concessão."

Artigo 244º - "Estudos e anteprojectos entregues durante os anos noventa para o local, neles se incluindo os anteprojectos e projectos de arquitectura a que se reporta a Cláusula Quinta do contrato de concessão - cfr. Doc. 66."

Artigo 245º - "Reuniões e contactos para ir adiando o assunto mencionadas supra."

Artigo 250º - "A sociedade Recorrente garantiu ter capacidade financeira, bem como os seus sócios para concluir o empreendimento."

Artigo 252º - "A sociedade Recorrente declarou expressamente o seu interesse no aproveitamento dos lotes."

Artigo 273º - "Desde logo porque os órgãos administrativos e a concessionária não reconheceram, em momento algum, qualquer efeito prático aos prazos

previstos na cláusula quinta do contrato."

Artigo 283º - "Por fim, mas não menos importante, era necessário dar cumprimento à tramitação do cadastro e do registo predial para que se completasse, no mundo jurídico. A criação dos vários lotes desanexados e a reversão da parcela assinalada pela letra "F"."

Artigo 289º - "Os órgãos administrativos não ignoram que só depois da constituição jurídica do lote e da inscrição registal a favor da concessionária, é que estariam reunidas as circunstâncias de facto para a concessionária concretizar a negociação dos financiamentos para as operações imobiliárias."

Artigo 292º - "Precisamente porque nenhum efeito prático se atribuída a tais prazos."

Artigo 293º - "De resto, o conhecimento pleno da impossibilidade física e legal dos prazos escritos na cláusula quinta também se repercutiu nos trabalhos, da responsabilidade do primeiro outorgante, relativo ao projecto de construção e pavimentação dos arruamentos na área assinalada pela letra F."

Artigo 294º - "O primeiro outorgante não notificou a Recorrente para a execução, em conjunto com as concessionárias dos demais lotes, das obras de infraestruturação do terreno e dos arruamentos, nos termos da cláusula oitava."

Artigo 295º - "Aliás, o primeiro outorgante não

entregou à concessionária o projecto de construção e pavimentação dos arruamentos, nos termos da cláusula oitava."

Artigo 299º - "Ora, no exercício dos poderes de acompanhamento e de direcção, o Governo e seus representantes recomendaram o protelamento do aproveitamento."

Artigo 307º - "As partes não atribuíram qualquer efeito prático a esses prazos."

Artigo 314º - "Decidiu adiar por tempo indeterminado a execução das infraestruturas e dos arruamentos assinalados pela letra F."

Artigo 315º - "Deu indicações à concessionária, ora recorrente, de que se iria modificar o plano inicial para o lote BT6."

Artigo 345º - "A concessionária nunca pagou e nunca foi notificada para pagar alguma multa."

E em relação à contestação, a recorrente pretende fazer contraprova da seguinte matéria:

Artigo 66º - "É inquestionável, aliás, que esse aproveitamento não foi, sequer, iniciado."

Artigo 67º - "A Recorrente também não demonstra a razão ou razões pelas quais não procedeu ao aproveitamento."

Artigo 68º - "É falso, e por se impugna o que vem

alegado no artigo 65 da PR, ter a Recorrente tomado todas as medidas necessárias à efectivação do aproveitamento do terreno, já que a maior parte dos documentos aí referidos não respeitam especificamente ao lote BT6, e muitos deles são expediente trocado entre particulares."

Artigo 69º - *"Também se impugna o que vem alegado nos artigos 66, 67 e 68 da PR."*

Artigo 70º - *"É irrelevante a referência ao Relatório das Linhas de Acção Governativa para os anos de 2000 e 2001, que vem nos artigos 69 e 70 da PR, dado que aí não existe qualquer referência, directa ou indirecta, ao caso dos presentes autos."*

Artigo 71º - *"É insustentada e por isso se impugna a conclusão que consta do artigo 71 da PR, bem como o alegado no artigo seguinte do mesmo articulado."*

Artigo 72º - *"São irrelevantes as referências genéricas que se fazem nos artigos 73 a 77 da PR, os quais, em todo o caso, na forma como estão formuladas, se impugnam."*

Ora bem, analisado o teor da matéria de facto indicada pela recorrente, entendemos que a maior parte daquela matéria deveria ser provada documentalmente e não por testemunhas, nomeadamente no tocante ao aproveitamento do terreno, pagamento de prémios, apresentação de estudos e anteprojectos, troca de correspondências entre a recorrente e a Administração,

etc.

Por outro lado, embora alguma matéria possa ser provada por testemunhas, nomeadamente na parte respeitante às dificuldades económicas enfrentadas pela recorrente ou sobre a falta de condições objectivas para iniciar a obra, mas não se vislumbra que tal constitua razão suficiente para poder deixar de aproveitar o terreno, daí que não teria grande relevância.

A nosso ver, entendemos que a matéria de facto anterior à desanexação bem como os factos posteriores ao termo do prazo de aproveitamento também não têm muita relevância, uma vez que a questão em causa é saber se a recorrente teve ou não culpa na falta de aproveitamento do terreno até ao termo do seu prazo.

Também não nos parece que os alegados contactos mantidos entre a Administração de então e a recorrente sejam decisivos para justificar a falta de aproveitamento, na medida em que não devemos dar grande valor aos mecanismos informais praticados no âmbito da actividade administrativa.

Ademais, não podemos deixar de considerar ainda que uma boa parte dos factos cuja produção de prova se requer são factos conclusivos.

Finalmente, considerando que as testemunhas ainda não foram ouvidas, somos a entender que não há qualquer impedimento para que se dê sem efeito a diligencia

designada, na medida em que o tribunal deve evitar a prática de actos inúteis.

Isto posto, não se vislumbrando que a matéria de facto indicada pela recorrente seja susceptível de prova por testemunhas, ou que sejam relevantes para a decisão da causa, decide-se manter o despacho reclamado.

III) DECISÃO

Face ao exposto, acordam em julgar improcedente a presente reclamação, mantendo a decisão reclamada.

Custas pela reclamante, com taxa de justiça fixada em 4 U.C.

Notifique, podendo as partes exercer a faculdade prevista no artigo 68º do CPAC.

RAEM, 26 de Julho de 2018

Fui presente	(Relator)
Joaquim Teixeira de Sousa	Tong Hio Fong

(Primeiro Juiz-Adjunto)
Lai Kin Hong

(Segundo Juiz-Adjunto)
Fong Man Chong