

Processo nº 37/2025

(Autos de recurso jurisdiccional)

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

Relatório

1. “A”, (“甲”), sociedade com sede em Macau, A., propôs, no Tribunal Administrativo, “acção para efectivação de responsabilidade civil” contra a REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU, R., e, alegando que em consequência da actuação desta sofreu danos e prejuízos, pediu, a final, que fosse a mesma R. condenada a lhe pagar:

“a) a quantia de MOP4,845,400,000.00, a título de indemnização por danos emergentes e lucros cessantes, pelo projecto de 2007, destinado a habitação; ou caso não se entenda ser este o projecto indemnizável, o que não se concede;

b) a quantia de MOP2,627,400,000.00, a título de indemnização por danos emergentes e lucros cessantes pela execução do edifício destinado a escritórios, tal como planeado em 1991, com as especificações determinadas pela Portaria n.º 69/91/M, de 18 de Abril para aquele lote,

ou, caso assim não se entenda, o que não se concede, ser a A. reembolsada pela:

c) quantia de MOP532,765,092.90, correspondente aos valores efectivamente gastos pela A. com o desenvolvimento do Terreno, valor que se requer seja actualizado de acordo com o índice do preço do consumidor tal como publicado pela Direcção dos Serviços de Estatística e Censos, desde a data de cada pagamento até efectivo e integral reembolso,

ou ainda, caso assim não se entenda, o que não se concede, pagar à A.,

d) a quantia de MOP209,940,480.00 a título de enriquecimento sem causa por parte da R., valor que se requer seja actualizado de acordo com o índice do preço do consumidor tal como publicado pela Direcção dos Serviços de Estatística e Censos, desde a data do pagamento até efectivo e integral reembolso,

qualquer dos valores acrescidos dos juros legais devidos, calculados desde a citação até efectivo e integral pagamento,

ou em alternativa,

e) ser atribuída à A. uma nova concessão do Terreno por novo período de 25 anos ou outro em conformidade com a Lei de Terras,

deferindo-se a V. Exa os ultteriores termos até final”; (cfr., fls. 2 a 63 que como as que se vierem a referir, dão-se aqui como reproduzidas para todos os efeitos legais).

*

Oportunamente, após adequada tramitação processual, proferiu o M^{mo} Juiz do Tribunal Administrativo sentença decidindo:

“- Julgar parcialmente procedente a acção, por consequência,

condenar a Ré Região Administrativa Especial de Macau a pagar à Autora A (~~7~~), o montante de MOP 206,940.00 a que acresce os juros, vencidos e vincendos, calculados à taxa legal desde a citação até efectivo e integral pagamento.

- Julgar procedente a excepção peremptória da prescrição, com a absolvição da Ré dos restantes pedidos formulados pela Autora”; (cfr., fls. 1889 a 1911-v).

*

Do assim decidido recorreu a A. (“A”), e, por Acórdão do Tribunal de Segunda Instância de 07.11.2024, (Proc. n.º 37/2024), negou-se provimento ao recurso; (cfr., fls. 2012 a 2042-v).

*

Novamente inconformada, traz agora a dita A. o presente recurso para este Tribunal de Última Instância, alegando para, a final, produzir as conclusões seguintes:

“I. O ilícito, como pressuposto gerador da responsabilidade extracontratual

no caso dos autos, só se verificou com o despacho do Sr. Chefe do Executivo que declarou a caducidade da concessão e não em cada um dos factos individuais (actos e omissões da Administração) apontados na petição inicial e mencionados na sentença do Tribunal Administrativo, sufragada na íntegra pelo Acórdão recorrido;

II. Não obstante os actos e omissões da Administração que pudessem indiciar potenciais ilícitos e/ou danos, na perspectiva da Recorrente, e nessa data de 30 de Junho de 2016, ainda não se verificavam como tal, não se apresentavam mais do que factos potencialmente danosos, pois estava segura que algum dos pedidos expressos na carta de 30 de Junho de 2016 iria merecer provimento;

III. João Gil de Oliveira e José Cândido de Pinho anotam que: “4. Como se sabe, há factos que são imediatamente danosos (o resultado danoso é imediato), tal como sucede num acidente de viação; outros, apenas são potencialmente danosos (o facto tem potencialidade para vir a ser danoso, mas pode nunca vir a gerar um dano efectivo); outros, ainda, só serão danosos perante a ocorrência ou conjugação de certas circunstâncias futuras.” (sublinhado nosso);

IV. Decidiu-se no Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, proferido no processo n.º 387/08, de 7 de Fevereiro de 2009, que: “Ora, o facto só se torna danoso quando o dano efectivamente se produz. Donde decorre que, em relação aos danos não verificados à data em que ocorreu o facto ilícito (designadamente se este é, como na situação em apreço, um facto continuado) o prazo de prescrição de três anos só começa a contar a partir do momento em que o lesado tomou conhecimento da produção efectiva desses novos danos.”;

V. Enquanto a Administração impedia a Recorrente de aproveitar o terreno, pelos diversos actos e omissões apontados nos presentes autos, os danos que pudessem advir desse impedimento têm, por outro lado, de ser entendidos como facto continuado, que só cessa no momento da declaração de caducidade, não há outro momento;

VI. A decisão do Tribunal a quo parte do pressuposto de que a Recorrente conhecia, em 30 de Junho de 2016, a verificação dos pressupostos que condicionam a responsabilidade, sendo que tal pressuposto não tem sustentação na matéria dada

por provada. Não está provado, por qualquer meio, que em 30 de Junho de 2016 a Recorrente conheceu da verificação do ilícito, do dano e do seu direito a ser indemnizada. Inexiste prova da verificação dos pressupostos, exigida pelo artigo 491.º do CC;

VII. Mesmo que na carta de 30 de Junho de 2016 tenha a Recorrente alegado que atrasos causam danos, nunca se poderá daí inferir o seu conhecimento a um direito à indemnização, porquanto o conhecimento do direito que lhe compete não se limita à percepção de poder estar a sofrer danos, os quais, e tal como supra alegado, não estavam, na perspectiva da Recorrente, verificados, uma vez que acreditava poder tudo recuperar com o andamento do projecto e/ou com suspensão do prazo de aproveitamento e prorrogação do mesmo por 5 anos e/ou com a renovação da concessão provisória por mais 10 anos ou com a nova concessão do terreno com dispensa de concurso público, tudo como pedido ao Sr. Chefe do Executivo nessa data de 30 de Junho de 2016;

VIII. A Jurisprudência invocada na fundamentação da decisão do Tribunal a quo, nomeadamente o Acórdão do TUI, proferido no processo n.º 183/2020, de 29 de Setembro de 2021, sustenta a letra da lei, ou seja, que o prazo da prescrição do direito à indemnização inicia a sua contagem a partir do momento em que o lesado tem conhecimento do direito que invoca, sendo, assim, quando conhece da verificação dos elementos que integram a responsabilidade civil e que tem direito a uma indemnização, e não meramente a partir do momento em que afirma que um determinado atraso poderá causar potenciais danos;

IX. Mesmo extraíndo-se da carta de 30 de Junho de 2016 uma hipotética consciência da possibilidade legal do ressarcimento – que na carta nem o é, apenas se refere ao potencial dano – nunca tal consciência teria a força suficiente para daí se concluir pelo conhecimento, por parte da Recorrente, de ter direito a uma indemnização;

X. Também por carência de prova, nunca poderia o Tribunal a quo considerar que a Recorrente verificou a completude dos pressupostos exigidos pela responsabilidade civil extracontratual, assim como que tinha consciência de ser

detentora de um direito de indemnização;

XI. Decidiu este Tribunal de Segunda Instância, no âmbito do processo n.º 265/2020, em 18 de Junho de 2020, que: “Salvo o devido respeito, não acompanhamos a decisão do Tribunal recorrido, por entendermos que só a partir do momento em que o recorrente teve ou deveria ter conhecimento do despacho do Chefe do Executivo que declarou a caducidade do contrato de concessão, é que veio a saber que teria sofrido prejuízos efectivos e reuniam condições para pedir indemnização pelos danos sofridos contra a RAEM, daí que o prazo da prescrição se conta a partir daquele momento.”;

XII. Nesse momento (com a declaração de caducidade), não só a Recorrente verificou que o aproveitamento não mais era possível, mas também verificou que o projecto não teria mais andamento, não haveria suspensão do prazo de aproveitamento e prorrogação do mesmo por 5 anos, não haveria renovação da concessão por mais 10 anos e não haveria nova concessão do terreno com dispensa de concurso público, tudo como tinha sido pedido ao Sr. Chefe do Executivo nessa data de 30 de Junho de 2016;

XIII. De uma leitura cuidadosa da motivação da sentença resulta que a decisão acaba por seguir um sentido contrário ao facto que assume. Repare-se que o Tribunal a quo acaba por reconhecer que a Recorrente não considerava, em 30 de Junho de 2016, estar o dano verificado, pois as perdas podiam ser sempre compensadas mais tarde com os proveitos que teria auferido, o que é verdade;

XIV. No entanto, acaba por concluir que a Recorrente teve conhecimento que não podia concluir o aproveitamento. Por ilusão ou sem ilusão, com o devido respeito cremos ser irrelevante, de facto a Recorrente não colocava outra hipótese – porque assim teria acontecido se a Administração tivesse dado andamento à execução e aprovação do plano urbanístico da zona e à consequente aprovação do projecto - que não prover ao aproveitamento do terreno, via a aprovação do projecto, ou prorrogação do aproveitamento, ou por nova concessão do mesmo terreno à mesma concessionária, pelo que não se verificava nesse momento quer o ilícito quer o dano, quer o direito a indemnização;

XV. Recorde-se que o terreno dos autos, cuja transmissão da concessão a favor da Recorrente foi autorizada pelo Despacho 97/SATOP/94, publicado na II Série do Boletim Oficial (doravante “BO”), de 27 de Julho de 1994, tinha sido incluído na posição 32 da lista intitulada “65 processos dos terrenos que não foram classificados como terrenos não desenvolvidos dentro do prazo, por razões não imputáveis ao concessionário no ano de 2011”, informação esta que era e é pública e é facto notório, assim como era de consulta possível em <https://www.dssopt.gov.mo/pt/menu/publicInfo/id/171> ”(cfr. o documento n.º 25 junto à petição inicial);

XVI. A mera referência a potenciais perdas resultantes de atrasos na execução de obras de construção nunca poderia equivaler a danos efectivos e verificados, os quais somente com a declaração de caducidade se verificaram, momento a partir do qual o aproveitamento, definitivamente, não pode ser retomado, e que selou a frustração dos restantes pedidos formulados pela Recorrente, sendo esse o momento que deveria ter sido considerado pelo Tribunal a quo para o início do curso do prazo prescricional relativo à obrigação de indemnizar, no âmbito da responsabilidade extracontratual;

XVII. Num contexto semelhante, o entendimento defendido pela Recorrente quanto a esta matéria também encontra acolhimento no Acórdão do TSI proferido no processo n.º 1173/2019, em 2 de Abril de 2020, onde se decidiu que “(...) Assim sendo, os alegados actos danosos, se os existirem, só se findaram com o fecho do procedimento administrativo da concessão, concretizado pelo despacho do Exmo Senhor Chefe do Executivo acima identificado. Nesta conformidade, é com a data da notificação da decisão do indeferimento à Autora é que deve iniciar a contagem do prazo da prescrição do direito à indemnização a que se alude o no 1 do artº 491º do C.C.. Pois, é a partir da data da notificação é que a Autora tomou conhecimento do indeferimento do seu pedido da concessão, momento em que se nasce o seu eventual direito à indemnização pelo indeferimento e demais alegados actos danosos existentes no procedimento administrativo da concessão. O facto de que “a A. deveria estar consciente, pelo menos, a partir daquele momento (26/05/2015), que

todos os investimentos realizados no projecto, incluindo os aterros, as construções de ponte-cais e outras infra-estruturas para a exploração do novo terminal de combustíveis já deixaram de alcançar a finalidade esperada "ab initio" e, na sequência, traduzindo-lhe prejuízos patrimoniais tais como os custos de construção e despesas operacionais e lucros cessantes ora reclamados nos auto" nunca constitui fundamento para o início da contagem do prazo da prescrição, mas sim eventualmente para a improcedência do pedido, parcial ou total, da indemnização.";

XVIII. Pelo exposto, o entendimento e a decisão do Tribunal a quo configura uma errada interpretação e aplicação do n.º 3 do artigo 491.º do CC, devendo a sentença ser revogada e substituída por outra que julgue pela improcedência da excepção da prescrição;

XIX. Prescreve expressamente o n.º 2 do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 28/91/M, de 22 de Abril, que "Se o direito de indemnização resultar da prática de acto recorrido contenciosamente, a prescrição que, nos termos do n.º 1, devesse ocorrer em data anterior não terá lugar antes de decorridos 6 meses sobre o trânsito em julgado da respectiva decisão.";

XX. Ademais, prescreve expressamente o artigo 116.º do CPAC que "Não pode ser proposta acção para efectivação de responsabilidade civil extracontratual, por danos causados por acto administrativo ilícito de que tenha sido interposto recurso contencioso, antes do trânsito em julgado da respectiva decisão (...)";

XXI. Decidiu-se no Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo proferido no processo n.º 92/2009, em 25 de Junho de 2009 que: "I - O direito de indemnização por responsabilidade civil extracontratual dos entes públicos e dos titulares dos seus órgãos e agentes por prejuízos decorrentes de actos de gestão pública, incluindo o direito de regresso, prescreve no prazo de três anos, a contar da data em que o lesado teve conhecimento do direito que lhe compete, embora com desconhecimento da pessoa do responsável e da extensão integral dos danos, sem prejuízo da prescrição ordinária se tiver decorrido o respectivo prazo a contar do facto danoso. (artº 72º, nº 1 e artº 498º, nº 1 do CC). II - Porém, nos termos do nº 1 do artº 306º do CC, «O prazo de prescrição começa a correr quando o direito puder ser exercido; se, porém,

o beneficiário da prescrição só estiver obrigado a cumprir decorrido certo de tempo sobre a interpelação, só findo esse tempo se inicia o prazo de prescrição.» III - O prazo prescrição do direito à indemnização não pode decorrer na pendência dos recursos contenciosos dos actos ilegais que fundamentam o pedido indemnizatório, nem na pendência do subsequente processo de execução do julgado anulatório, pois que se tal acontecesse, isso significaria uma considerável diminuição das garantias da tutela jurisdicional efectiva do lesado.”;

XXII. Pelo exposto, a decisão do Tribunal a quo viola o n.º 2 do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 28/91/M, de 22 de Abril, e o artigo 116.º do CPAC, devendo a sentença ser revogada e substituída por outra que julgue pela improcedência da excepção da prescrição;

XXIII. Prescreve o n.º 1 do artigo 315.º do CC que “A prescrição interrompe-se pela citação ou notificação judicial de qualquer acto que exprima, directa ou indirectamente, a intenção de exercer o direito, seja qual for o processo a que o acto pertence e ainda que o tribunal seja incompetente.”;

XXIV. Assim, a prescrição do direito à indemnização declarada pelo Tribunal a quo foi interrompida com a citação que se seguiu à interposição do recurso contencioso em 15 de Junho de 2018, portanto dentro do prazo de 3 anos a que alude o n.º 1 do artigo 491.º do CC, considerando o início da sua contagem, tal como considerou o Tribunal a quo, na data da carta subscrita pela Recorrente, 30 de Junho de 2016;

XXV. Manifestamente, a interposição do recurso contencioso em 15 de Junho de 2018 configura um acto que exprime, directa ou indirectamente, a intenção de exercer o direito, seja qual for o processo a que o acto pertence e ainda que o tribunal seja incompetente;

XXVI. Neste sentido é clara a jurisprudência, sendo exemplo o Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo proferido no processo n.º 047353, em 24 de Abril de 2002, onde se decidiu que “I - A notificação da autoridade impugnada para responder em recurso contencioso interrompe a prescrição do direito de indemnização baseado no acto recorrido. (...);

XXVII. Este entendimento foi também acolhido pelo TSI no seu Acórdão proferido em 18 de Junho de 2020, no processo n.º 265/2020, quando aí se decidiu que: “Ademais, estatui-se no n.º 1 do artigo 315.º do Código Civil: “A prescrição interrompe-se pela citação ou notificação judicial de qualquer acto que exprima, directa ou indirectamente, a intenção de exercer o direito, seja qual for o processo a que o acto pertence e ainda que o tribunal seja incompetente.” No caso presente, o acto do Chefe do Executivo que declarou a caducidade do contrato da concessão foi praticado em 26.4.2016 e tornado público pelo despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, publicado no Boletim Oficial da RAEM, II Série, n.º 23, de 8.6.2016. E como foi interposto oportunamente, pelo autor da presente acção, recurso contencioso contra aquele acto, o tal comportamento consubstancia indirectamente a intenção de exercer o seu direito à indemnização, daí que o prazo prescricional ficou interrompido, nos termos do art.º 315.º, n.º 1, do Código Civil.”;

XXVIII. Pelo exposto, a decisão do Tribunal a quo viola o n.º 1 do artigo 315.º do CC, devendo a sentença ser revogada e substituída por outra que julgue pela improcedência da excepção da prescrição;

XXIX. Se a Administração informou que se encontrava a apreciar o projecto, ordenando à Recorrente que aguardasse, assim como se a Administração não executou nem aprovou o plano urbanístico da zona, sendo que a não verificação de qualquer um deles impedia a Recorrente de prover ao aproveitamento do terreno, assim como de exercer qualquer direito à indemnização, por falta de verificação dos pressupostos da responsabilidade civil extracontratual, dúvidas não poderão restar quanto ao facto de a Recorrente, na altura e enquanto concessionária, estava impedida de exercer o seu direito ao aproveitamento e à indemnização:

XXX. Prescreve o n.º 1 do artigo 299.º do CC que “O prazo da prescrição começa a correr quando o direito puder ser exercido”;

XXXI. Pelo exposto, a decisão do Tribunal a quo viola o n.º 1 do artigo 299.º do CC, devendo a sentença ser revogada e substituída por outra que julgue pela improcedência da excepção da prescrição;

XXXII. O Acórdão aqui recorrido enferma de nulidade por falta de pronúncia

sobre questões que deveria ter apreciado, mormente sobre a aplicabilidade ou inaplicabilidade do instituto da responsabilidade contratual, que é uma questão de direito, clara e devidamente colocada ao duto julgamento do Tribunal a quo, nomeadamente no Ponto VI das alegações de recurso da Recorrente, intitulado como “VI. Da inaplicabilidade do instituto da responsabilidade contratual; erro de julgamento e violação do artigo 302.º do CC”, sobre o qual não incidiu qualquer apreciação do Tribunal, consubstanciando-se, assim, a nulidade do Acórdão por omissão de pronúncia, nos termos da alínea d) do n.º 1 do artigo 571.º do CPC, ex vi do artigo 1.º do CPAC;

XXXIII. O Juiz está obrigado a considerar e a apreciar as questões de direito que lhe são submetidas, embora com o poder de ponderar os argumentos e os factos na medida do que considere necessário e suficiente, acrescendo que a Recorrente, nesta sede, não pede uma determinada interpretação dos factos ou da prova, mas somente a subsunção desses e desta a um identificado instituto de direito, a responsabilidade contratual, e isto é uma questão de direito;

XXXIV. Assim impunha-se, por parte do TSI, um conhecimento e pronúncia sobre essa questão, independentemente dos argumentos ou factos levados a si pelas partes, ou outros, que entendesse considerar para sustentar a sua decisão sobre a questão; verifica-se, assim, uma omissão de pronúncia, nos termos da alínea d) do n.º 1 do artigo 571.º do CPC, ex vi do artigo 1.º do CPAC, ferindo o Acórdão de nulidade;

XXXV. Embora consciente da possibilidade da baixa dos autos para apreciação dessa questão, não deixará de apresentar nesta sede os fundamentos de direito que levam à aplicabilidade do instituto da responsabilidade contratual ao caso dos presentes autos, assim como as razões da sua discordância em relação ao decidido pelo Tribunal Administrativo e hipoteticamente sufragado pelo Tribunal a quo, à cautela e no cumprimento do dever do bom patrocínio, para o caso deste Tribunal considerar e/ou entender, por qualquer via, que o Tribunal a quo se terá pronunciado sobre a questão;

XXXVI. Um contrato tem sempre um objecto, pelo que não será porque este é

um imóvel que deixa de existir responsabilidade contratual, a qual advém do eventual incumprimento das cláusulas contratuais, no âmbito da quais, in casu, se inclui a obrigação contratual de aproveitar o terreno e a correspectiva obrigação contratual de permitir tal aproveitamento, de o conceder, entre outras;

XXXVII. Mais crê a Recorrente que deixou bem expresso ao longo dos factos alegados na petição inicial, no pedido e na causa de pedir, assim como decorre da matéria dada como assente, que se insurge contra a violação do seu direito ao aproveitamento do terreno. Este é um direito de natureza contratual, decorrente do contrato de concessão que firmou com a Administração;

XXXVIII. Retirar a natureza contratual aos factos discutidos no âmbito dos presentes autos, entendendo que são todos actos administrativos independentes e dignos de impugnação contenciosa única e singular, significa, a final e simplesmente, afirmar que nunca existiu qualquer contrato, mas apenas um conjunto aleatório e desligado de actos que nasceram sem mãe;

XXXIX. Tal entendimento, a vingar em diante, causará retrocesso ao desenvolvimento do princípio da economia processual, forçando as concessionárias partes em contratos de concessão a ter de interpor recurso contencioso em cada passo que a Administração dê no decurso e vida da execução contratual, sempre que considerem que daí poderá algum dia resultar um dano, mesmo que não verificado ainda, contribuindo para o entupimento da marcha da justiça que cada vez mais se procura célere, expedita e filtrada de dilações e complicações processuais, e, não de somenos importância, esvaziar-se-á de conteúdo o instituto da responsabilidade contratual, pois inaplicável será quando se defrontem questões relacionadas com um contrato;

XL. Navegando em torno destas preocupações, assim como da questão do âmbito de aplicação dos institutos da responsabilidade civil contratual e extracontratual e sua cumulação, socorre-se a Recorrente do entendimento do Supremo Tribunal de Justiça, expresso no seu Acórdão n.º 4444/03.8TBVIS.C1.S1, de 7 de Fevereiro de 2017, no qual se decide que: “(...) Com efeito, devem ter-se por compreendidos no conteúdo da relação contratual os deveres de cuidado necessários

para evitar os danos pessoais ou patrimoniais suscetíveis de ser desencadeados, por qualquer uma das atividades que cada parte está obrigada a executar ou legitimada para realizar, em vista desse fim. Alarga-se, assim, a esfera da responsabilidade contratual em relação à responsabilidade aquiliana, porquanto “o genérico dever de «neminem laedere» é absorvido, sempre que estão em causa comportamentos ligados ao fim contratual, nos quadros da responsabilidade «ex contractu»”. Certo é que, com a inclusão do dever de proteção violado, no âmbito do contrato, o dano não deixa de assumir a sua natureza, simultaneamente, delitual, por resultar da violação de direitos absolutos da contraparte, só que ocorrendo esse dano na execução do contrato, por violação de deveres de cuidado, que devem ter-se por abrangidos no seu círculo de proteção, esse dano reveste, também, natureza contratual”;

XLII. Com o apoio da jurisprudência invocada, mostra-se inadequada a tese defendida pela sentença do Tribunal a quo, no sentido de que a responsabilidade contratual é, enquanto instituto jurídico, inaplicável ao caso dos autos, e, em consequência, mostra-se também inadequada a inaplicabilidade do prazo prescricional ordinário de 15 anos estabelecido no artigo 302.º do CC, tendo esta norma sido violada;

XLIII. Com o mesmo suporte da jurisprudência apontada, reitera-se que “(...) ocorrendo esse dano na execução do contrato, por violação de deveres de cuidado, que devem ter-se por abrangidos no seu círculo de proteção, esse dano reveste, também, natureza contratual”, o que significa que mesmo considerando os actos, omissões e ilícitos da Administração como destacáveis ou autonomamente impugnáveis contenciosamente, o que não se concede conforme alegado até aqui, eles também revestem natureza contratual, porquanto intimamente ligados ao direito de aproveitamento do terreno e à obrigação da Administração de prover e permitir tal aproveitamento, ambos resultantes do contrato de concessão, não se encontrando, portanto, prescrito o exercício do direito à indemnização pelo danos causados;

XLIII. Mais uma vez não podemos acompanhar o raciocínio defendido na sentença quando esta afirma que “No caso em apreço, poderemos reconhecer, sem grande esforço, que o conteúdo do direito que para a concessionária resultava da

concessão por arrendamento do terreno, tem natureza real, sendo portanto ele um direito absoluto.”;

XLIV. Assente-se que o conteúdo do direito resulta do contrato de concessão, pelo que deverá ruir toda a tese defendida pelo Tribunal a quo que resulta na inaplicabilidade do instituto da responsabilidade contratual por se estar face a um direito absoluto, sendo este “o direito de construir no terreno concedido que para concessionária resultava da concessão por arrendamento”;

XLV. Assim, e por fim, por não dever proceder a excepção da prescrição, a Recorrente reitera os pedidos indemnizatórios formulados na petição inicial, os quais são legítimos e ressarcíveis, quer por via da responsabilidade civil extracontratual, por factos ilícitos ou lícitos, quer contratual, devendo a decisão do Tribunal a quo ser revogada e substituída por outra que desconsidere a procedência da excepção da prescrição, porquanto, quanto a esta, dever-se-á aplicar o prazo ordinário da prescrição previsto no artigo 302.º do CC, mais se ordenando o prosseguimento dos autos”; (cfr., fls. 2051 a 2107).

*

Oportunamente, a entidade recorrida – REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU – respondeu, pugnando pela improcedência do recurso e alegando o que segue:

“I.

Constitui objecto do presente recurso interposto pela Autora, A, o duto acórdão do Tribunal de Segunda Instância proferido nos presentes autos que, mantendo a decisão proferida pelo Meritíssimo Juiz do Tribunal Administrativo, julgou procedente a excepção peremptória da prescrição do invocado direito de

indemnização e, em consequência, absolveu a Ré/Recorrida, Região Administrativa Especial de Macau da República Popular da China (RAEM), dos pedidos contra a mesma formulados.

Com todo o respeito, não vê a Recorrida qualquer fundamento legal para que Vossas Excelências alterem o que foi impecavelmente decidido pelas Instâncias.

Procuraremos, nas breves alegações que seguem, justificar.

II.

II.1

Salvo o devido respeito, contrariamente ao alegado pela Recorrente, a douda decisão recorrida não sofre de erro de julgamento quanto à determinação do momento do início da contagem do prazo da prescrição.

Pelo seguinte.

A presente acção foi instaurada com vista à efectivação da alegada, mas inexistente, responsabilidade civil extracontratual da Recorrida.

Como se sabe, o regime jurídico dessa responsabilidade, encontra-se, essencialmente, no Decreto-Lei n.º 28/91/M, de 2 de Abril, em cujo artigo 2.º se estabelece que a «Administração do Território (leia-se: da RAEM) e demais pessoas colectivas públicas respondem civilmente perante os lesados, pelos actos ilícitos culposamente praticados pelos respectivos órgãos ou agentes administrativos no exercício das suas funções e por causa desse exercício».

No que especificamente tange à matéria atinente à prescrição do direito à indemnização que se funda naquela responsabilidade, a norma contida no artigo 6.º do citado diploma legal remete, expressis verbis, para os termos do que se dispõe no artigo 491.º do Código Civil, de acordo com o qual, esse direito prescreve no prazo de 3 anos, a contar da data em que o lesado teve ou deveria ter tido conhecimento do direito que lhe compete e da pessoa do responsável, embora com desconhecimento da extensão integral dos danos, sem prejuízo da prescrição ordinária se tiver decorrido o respectivo prazo a contar do facto danoso.

Segundo a alegação da Recorrente, para nos cingirmos ao essencial, a indemnização cujo pagamento foi pela mesma peticionado na presente acção

ser-lhe-ia devida em virtude de ela, pelo que diz, ter ficado impossibilitada, por causa de uma conduta alegadamente ilícita e culposa da Ré, de proceder ao aproveitamento de um terreno do Estado que, em tempos, lhe havia sido concedido por arrendamento.

Neste conspecto, parece-nos seguro afirmar que o prazo de prescrição do direito à pretendida indemnização iniciou a sua contagem a partir do momento em que, como se escreveu na douta decisão recorrida, «a Autora teve conhecimento da impossibilidade da conclusão do aproveitamento dentro do prazo que lhe restava até 30/7/2016».

Ora, esse momento ocorreu no dia 30 de Junho de 2016, que foi a data em que a Recorrente enviou ao Chefe do Executivo uma carta a requerer que fosse autorizada a suspensão do prazo de aproveitamento do terreno, a sua prorrogação por mais 5 anos, e a renovação do prazo de arrendamento por mais 10 anos, na certeza, portanto, de que o aproveitamento dentro do respectivo prazo deixara de ser possível e de que, acrescentamos, a caducidade da concessão não deixaria de operar, pelo que os alegados danos estariam consumados.

Ao invés do que vem doutamente sustentado no recurso, a contagem do prazo prescricional não se iniciou, pois, a partir do momento em que foi declarada, por acto administrativo praticado pelo Chefe do Executivo, a caducidade da concessão por arrendamento do dito terreno, mas em momento anterior, concretamente quando a Recorrente teve conhecimento de que, de modo irremediável, estava inviabilizado o aproveitamento do terreno dentro do prazo da concessão e de que, portanto, o destino inelutável desta era a extinção por caducidade preclusiva ou em sentido estrito, em virtude de, como os nossos Tribunais têm uniforme e abundantemente decidido, esta operar de forma automática, por força da própria lei (veja-se, a título de mero exemplo, o acórdão do Tribunal de Última Instância de 29.11.2019, processo n.º 118/2019).

Seguindo a expressiva formulação desse Venerando Tribunal de Última Instância, no douto acórdão de 29.09.2021, tirado no processo n.º 183/2020, que «o facto que definiu a situação jurídica que o próprio [Recorrente] identifica como lesivo para os seus interesses, em nada depende da invocada declaração de caducidade da

concessão por arrendamento do terreno identificado nos autos». Daí que essa declaração não releve quando se trata de determinar o início da contagem daquele prazo.

Cremos, pois, tal como bem se decidiu no douto acórdão recorrido, ser inequívoco que no dia 30 de Junho de 2016 se iniciou a contagem do prazo da prescrição por ser seguro concluir que nessa data a Recorrente estava perfeitamente ciente de que se havia tornado definitivamente inviável a efectivação do aproveitamento do terreno, o mesmo é dizer, portanto, que, nessa data, teve conhecimento do direito de que se arroga titular, dada a incontornável caducidade da concessão e a impossibilidade legal de qualquer prorrogação do prazo ou de nova concessão do mesmo terreno nos termos por si pretendidos. Por isso, quando a presente acção, que se destina a tornar efectivo aquele direito, foi instaurada já aquele prazo se mostrava irremediavelmente exaurido.

II.2

Salvo o devido respeito, contrariamente ao que vem alegado pela Recorrente, a douta decisão recorrida não sofre de erro de julgamento por ter decidido que a interposição do recurso contencioso do acto administrativo praticado pelo Chefe do Executivo que declarou a caducidade da concessão por arrendamento do terreno não teve qualquer efeito interruptivo sobre o decurso do prazo de prescrição.

Pelo seguinte.

É certo que, de acordo com o n.º 1 do artigo 315.º do Código Civil, «a prescrição interrompe-se pela citação ou notificação judicial de qualquer acto que exprima, directa ou indirectamente, a intenção de exercer o direito, seja qual for o processo a que o acto pertence e ainda que o tribunal seja incompetente». No entanto, a interposição de recurso contencioso de um acto administrativo não tem a virtualidade de exprimir, nem directa, nem indirectamente, a vontade de efectivar uma alegada responsabilidade civil da Administração que, manifestamente, não tem nesse acto a fonte causal dos respectivos danos.

É por isto, aliás, que as situações em que o direito à indemnização encontra fundamento na prática de um acto administrativo que tenha sido objecto de recurso

contencioso, encontram expressa previsão na norma do n.º 2 do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 28/91/M, segundo a qual, «se o direito à indemnização resultar da prática de acto recorrido contenciosamente, a prescrição, que nos termos do n.º 1, devesse ocorrer em data anterior não terá lugar antes de decorridos 6 meses sobre o trânsito em julgado da respectiva decisão».

Não é isso, todavia, que aqui está em causa.

Como bem decidiu o Tribunal a quo, a pretensão indemnizatória da Recorrente não se funda na prática do acto administrativo que declarou a caducidade da concessão por arrendamento do terreno aqui em causa e que, sem êxito, contenciosamente atacou.

Ora, isso basta, salvo o devido respeito e sem necessidade de maiores considerandos, para tornar evidente que a interposição do recurso contencioso que teve aquele acto por objecto não pode, de forma alguma, projectar-se sobre o decurso do prazo de prescrição do direito de indemnização que a Recorrente pretendeu fazer valer nos presentes autos.

II.3.

Contrariamente ao que vem alegado pela Recorrente, a douda decisão recorrida não sofre de erro de julgamento por ter violado o disposto no n.º 1 do artigo 299.º do Código Civil.

Em apertada síntese, pelo seguinte.

Segundo o disposto na referida norma legal, «o prazo da prescrição começa a correr quando o direito puder ser exercido».

Ora, a partir do momento em que soube, de ciência certa, concretamente no dia 30 de Junho de 2016, que o aproveitamento do terreno dentro do prazo inicialmente fixado se tornou legalmente inviável, a Recorrente também ficou ciente, de que, por essa razão, o caminho que, nessa altura lhe restava era, exclusivamente, o da indemnização (admitindo, sem conceder, o seu direito à mesma), em relação aos danos que alega ter sofrido em virtude de não ter podido proceder ao aproveitamento do terreno.

A partir daí, a Recorrente podia exercer o seu direito, sem que de nenhuma forma se possa dizer que só com a declaração de caducidade isso se tornou possível.

Crê, pois, a Recorrida que, ao invés do que vem agora alegado pela Recorrente, esta nunca esteve legalmente impedida de exercer o seu direito, nomeadamente, instaurando a respectiva acção judicial (no sentido de que a possibilidade relevante para determinar o momento a partir do qual começa a correr a prescrição é a possibilidade legal, cfr. JÚLIO GOMES, anotação o artigo 306.º in Comentário ao Código Civil, Parte Geral, Universidade Católica, Lisboa, 2014, p. 751).

II.4.

II.4.1.

Contrariamente ao que vem alegado pela Recorrente, o douto acórdão recorrido não sofre de nulidade por omissão de pronúncia.

Na verdade, no que tange à questão de saber se à situação era aplicável o regime da responsabilidade contratual, em especial o respectivo prazo de prescrição, o Tribunal de Segunda Instância não omitiu pronúncia. Pelo contrário. Decidiu que, ao caso, era aplicável o regime da responsabilidade extracontratual, pois que só nesse pressuposto se compreende a decisão de considerar que o prazo de prescrição do direito que a Recorrente pretendeu exercer na presente acção é o de 3 anos a que se refere o artigo 491.º do Código Civil por remissão do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 28/91/M e, mais, que o mesmo se mostra consumado.

Se estamos a ver bem, aquilo que a Recorrente verdadeiramente discute não é a omissão de pronúncia, mas, antes, o erro de julgamento de que, em seu entender, padece a douda decisão recorrida no que concerne a este particular do regime da responsabilidade civil aplicável à situação em apreço.

Todavia, esse erro de julgamento não ocorre, como, de seguida, procuraremos demonstrar.

II.4.2.

Genericamente, como se sabe, a responsabilidade civil contratual, prevista, em geral no artigo 787.º do Código Civil («o devedor que falta culposamente ao cumprimento da obrigação torna-se responsável pelo prejuízo que causa ao credor»)

distingue-se da responsabilidade civil extracontratual, cujo princípio geral, no que tange à Administração da Região se encontra no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 28/91/M, de 22 de Abril («a Administração do Território e demais pessoas colectivas públicas respondem civilmente perante os lesados, pelo actos ilícitos culposamente praticados pelos respectivos órgãos ou agentes administrativos no exercício das suas funções e por causa desse exercício») essencialmente em função dos direitos violados.

Em apertada síntese, pode dizer-se que a responsabilidade contratual resulta da violação de um direito de crédito ou obrigação em sentido técnico, ao passo que a responsabilidade extracontratual deriva da violação de deveres ou vínculos jurídicos gerais, isto é, de deveres que se impõem a todos e que correspondem aos chamados direitos absolutos, como sejam os direitos de personalidade e os direitos reais.

Ora, lida a douda petição inicial, consta-se que a Recorrente não identificou qualquer facto que consubstancie o incumprimento de uma obrigação principal ou, sequer, a violação por parte da Recorrida de uma ou mais obrigações acessórias ou secundárias eventualmente emergentes do já falado contrato de concessão por arrendamento. Apenas e só, factos que, sempre em abstracto, seriam susceptíveis de representar a violação extracontratual do direito resultante da concessão por arrendamento do terreno aqui em causa, mais concretamente, na dimensão respeitante ao respectivo aproveitamento.

O referido direito, como se sabe, reveste a natureza de um direito real limitado (ius in re aliena), por isso que, com evidente inspiração na figura do direito de superfície (artigo 1417.º do Código Civil), confere ao seu titular, poderes directos e imediatos sobre uma coisa alheia, nomeadamente os poderes de construção ou transformação, para os fins e com os limites consignados no respectivo título constitutivo, e poderes de manutenção da propriedade das construções efectuadas até expirar o prazo do arrendamento ou subarrendamento. Como direito real, é oponível erga omnes, com eficácia absoluta, portanto, tal qual sucede com o direito do superficiário (cfr., AUGUSTO TEIXEIRA GARCIA, Concessão por Arrendamento e

Direito de Superfície, Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, n.º 95 (2019), pp. 699-705, com profusas indicações doutrinárias e jurisprudenciais).

Tratando-se de factos que correspondem à violação de um direito absoluto, ainda que constituído com base em um contrato, estamos, pois, exclusivamente, no campo da responsabilidade civil extracontratual.

*É importante, cremos, a benefício do estabelecimento de uma linha clara de distinção, sublinhar este ponto. O direito real, uma vez constituído na esfera jurídica do titular, desprende-se do contrato que esteve na sua génese (pense-se, por exemplo, paradigmaticamente, no direito de propriedade adquirido por efeito de um contrato de compra e venda). Com efeito, o regime de qualquer direito real, incluindo, portanto, o direito real resultante da concessão por arrendamento de terrenos, encontra-se, em regra taxativamente fixado na lei, sendo independente, por isso, do título constitutivo. Este desempenha, em relação ao direito, essencialmente, uma função matricial ou genética. Uma vez constituído validamente o direito, o título como que esgota a sua função, não sendo ele, em todo o caso, a fonte normativa da relação de soberania sobre a coisa a que dá origem que é característica do direito real (cfr. MANUEL HENRIQUE MESQUITA, *Obrigações Reais e Ónus Reais*, Coimbra, 1990, p. 171).*

II.4.3.

*É certo que, em determinadas situações, pode haver concurso de responsabilidades. Pode acontecer, na verdade, que o mesmo dano se mostre consequência de um facto que simultaneamente viole uma relação de crédito e um dos chamados direitos absolutos, que exista, pois, uma situação susceptível de preencher os requisitos de aplicação ou os pressupostos dos regimes da responsabilidade contratual e da extracontratual (cfr., por todos, MÁRIO JÚLIO ALMEIDA COSTA, *O concurso da responsabilidade civil contratual e extracontratual*, in *AB UNO AD OMNES – 75 anos da Coimbra Editora*, p. 559).*

O ponto, no entanto, é o de que, no caso, os factos alegados pela Recorrente, e que constituem a respectiva causa de pedir, não traduzem a violação de quaisquer obrigações contratuais por parte da Recorrida, pelo que não integram, em abstracto,

os pressupostos da responsabilidade civil contratual prevista no artigo 787.º do Código Civil.

Como dissemos, o contrato de concessão por arrendamento, teve apenas uma função matricial ou genética, de investir a Recorrente na titularidade de um direito real. Ora, como é próprio dos direitos reais, a relação entre o respectivo titular, no caso, a Recorrente, e a coisa, no caso, o terreno concedido por arrendamento, passou a fazer-se directa e imediatamente, sem interferência ou intermediação do concedente, cuja posição jurídica não é, por isso que a relação não é obrigacional, a de um devedor.

O que a Recorrente trouxe a pleito foi uma alegada violação de um direito absoluto, não a violação por parte da Recorrida de qualquer direito de crédito. Daí a manifesta impertinência da invocação do instituto da responsabilidade contratual para, com base nele, ainda que em concurso com o regime da responsabilidade extracontratual, e, no que agora releva, procurar salvar a pretensão indemnizatória deduzida da sua irremediável prescrição.

II.5.

Face ao exposto, somos a concluir que, ao decidir pela procedência da excepção peremptória da prescrição do direito de indemnização que a Recorrente pretendia fazer valer na presente acção, andou bem o Tribunal a quo, não padecendo, pois, a decisão recorrida de qualquer dos erros de julgamento que lhe foram imputados pela Recorrente.

(...); (cfr., fls. 2113 a 2118-v).

Adequadamente processados, vieram os autos a esta Instância, e, nada parecendo obstar, cumpre apreciar.

A tanto se passa.

Fundamentação

Dos factos

2. Pelo Tribunal Administrativo foram dados como “provados” os factos seguintes:

“- A Autora é uma sociedade comercial anónima, com sede em Macau, [Endereço(1)], registada na Conservatória dos registos Comerciais e Bens Móveis sob o n.º XXXX(SO) (alínea A) dos factos assentes).

- A Autora foi titular de uma concessão por arrendamento de um terreno, com a área de 3,449 m², designado por lote 9 da zona A do empreendimento denominado “Fecho da Baía da Praia Grande”, situado na península de Macau, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º XXXXX, a fls. 84 do livro XXX, destinado à construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, com a finalidade inicialmente designada para escritórios e estacionamento (alínea B) dos factos assentes).

- O supradito terreno foi originalmente concedido à B (B), por escritura de 30/7/1991, na sequência do Despacho n.º 203/GM/89, publicado no 4.º Suplemento do Boletim Oficial n.º 52, de 29/12/1989, contrato de concessão que veio a ser posteriormente alterado pelos Despachos n.ºs 73/SATOP/92, publicado no B.O. n.º 27, de 6/7/1992, e 57/SATOP/93, publicado no B.O. n.º 17, de 26/4/1993 (alínea C) dos factos assentes).

- À data da concessão, os terrenos a explorar pela **B** não existiam ainda, eram “terrenos a conquistar no mar” (alínea D) dos factos assentes).

- Após o loteamento e a conclusão dos encargos especiais, a **B** entregou os projectos para o desenvolvimento do terreno, que vieram a ser aprovados pela Administração (alínea E) dos factos assentes).

- Pelo Despacho n.º 97/SATOP/94, do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, publicado no Boletim Oficial n.º 30, II Série, de 27/7/1994, foi autorizada a transmissão onerosa, a favor da Autora, dos direitos resultantes da concessão por arrendamento do terreno (alínea F) dos factos assentes).

- Fixa-se a cláusula segunda – Prazo do arrendamento – do contrato anexo ao referido Despacho n.º 97/SATOP/94 com o seguinte teor:

“1. O arrendamento, objecto do presente contrato, é válido até 30 de Julho do ano 2016.

2. O prazo do arrendamento, fixado no número anterior, pode, nos termos da legislação aplicável, ser sucessivamente renovado até 19 de Dezembro de 2049.” (alínea G) dos factos assentes).

- Determina-se na cláusula terceira – Aproveitamento e finalidade do terreno, do mesmo contrato o seguinte:

“O lote de terreno referido na cláusula primeira é aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, destinado a escritórios e estacionamento, com as seguintes áreas de construção:

Escritórios..... 23 261 m²

Estacionamento..... 4 036 m²

em conformidade com o Plano de Pormenor e respectivo regulamento, relativo à zona «A», aprovado pela Portaria n.º 69/91/M, publicada no Boletim Oficial n.º 15/91, 2.º suplemento, de 18 de Abril, com as alterações introduzidas pela Portaria n.º 134/92/M, publicada no Boletim Oficial n.º 25/92, de 22 de Junho.” (alínea H) dos factos assentes).

- E na cláusula quinta – Prazo de aproveitamento, o seguinte:

“1. O aproveitamento do terreno deve operar-se no prazo global de 66 (sessenta e seis) meses, contados a partir da data de 6 de Julho de 1992.

2. Sem prejuízo do prazo estipulado no número anterior, a terceira outorgante deve, relativamente à apresentação dos projectos, observar, na parte aplicável, os prazos estipulados no n.º 3 da cláusula sexta do contrato de concessão titulado pelo Despacho

n.º 73/SATOP/92, com as alterações introduzidas pelo Despacho n.º 57/SATOP/93.” (alínea I) dos factos assentes).

- Na cláusula sexta – Encargos especiais, o seguinte:

“A terceira outorgante obriga-se, na parte aplicável, a cumprir o disposto nas cláusulas sétima, oitava e nona do contrato de concessão titulado pelo Despacho n.º 73/SATOP/92, com as alterações introduzidas pelo Despacho n.º 57/SATOP/93 e pelo Despacho n.º 56/SATOP/94.” (alínea J) dos factos assentes).

- Em 10/12/2001, foram recebidas as infra-estruturas construídas pela B – Zonas C, D, E, N.º 2, N.º 8 e Passagem Inferior de N.º 2 e Lagos – tendo sido lavrados os autos de vistoria pela DSSOPT, com a homologação do Secretário para os Transportes e Obras Públicas (alínea K) dos factos assentes).

- Foi autorizada a prorrogação do prazo de aproveitamento do terreno, solicitado pela Autora em 18/8/2004 com fundamento nas dificuldades da execução de infra-estruturas, conjuntura, etc., por mais 48 meses (alínea L) dos factos assentes).

- Em 3/9/2004, sob o n.º T-4685, a Autora apresentou ao então Secretário do SOPT, aprovação da alteração de finalidade do terreno, nos seguintes termos:

“...Exmo. Senhor Secretário para os Transportes e Obras Públicas, XXX, da Região Administrativa Especial de Macau:

A A, representada por C (丙) e D (丁), com sede em Macau, [Endereço(2)], vem, na qualidade de concessionária, pedir à V. Exa. para aprovar o estudo preliminar, relativo à construção de um edifício residencial no terreno adjacente à Avenida Comercial de Macau – designado por “lote 9” da zona A do Lago Nam Van.

O empreendimento do Lago Nam Van teve início na década de 90 e já passaram mais de 10 anos. O lote em causa localiza-se na zona A e faz parte do referido empreendimento. Para aproveitar o terreno, foram investidos milhares de milhões de patacas num período de mais de 10 anos, tendo sido concluída grande quantidade de infra-estruturas. Mas, devido à estagnação da economia de Macau que se prolongou por muitos anos antes do Retorno à Pátria, o empreendimento ainda não foi concluído até ao presente. Em coordenação com o desenvolvimento económico da RAEM, a nossa Sociedade espera concluir o respectivo empreendimento, para recuperar parcialmente o investimento, no entanto, o planeamento feito há dez anos já não satisfaz as actuais exigências do mercado, pelo que apresentamos o seguinte requerimento de alterações:

1. Alteração da finalidade do supracitado lote: o respectivo lote foi anteriormente destinado à construção de um edifício com finalidade comercial, mas, considerando que se regista actualmente em Macau um grande número de escritórios devolutos, e em ambos os lados do lote se encontram terrenos afectos a finalidade habitacional (“lote 8” e “lote 10” da zona A do Lago Nam Van), planeamos alterar a finalidade para construção

de um edifício residencial, que será mais apropriado e ajudará a construção duma zona habitacional uniforme;

2. Alteração da área do supracitado lote: o lote tem agora uma área de 3.449m², cujo lado sudoeste está virado para o Lago Nam Van. Para obter um espaço de aproveitamento mais completo, requeremos agora a expansão do terreno, por uma área de 1.107m², no lado ao longo do Lago Nam Van, que vai aumentar a área total do terreno para 4.556m²;

3. Alteração da altura do edifício: a altura permitida no plano inicial foi de 102,80m. Considerando que fica a nordeste do respectivo lote uma praça, e a sudoeste do lote o Lago Nam Van, há espaço suficiente para construir um edifício mais alto, pelo que requeremos o aumento da altura do edifício para 179,75m;

4. Alteração da área do edifício: no presente plano, a área de cobertura é de 54.672m², a área do piso de refúgio é de 1.107m², e a área da cave é de 22.428m², perfazendo uma área total de construção de 78.207m², que excede a área bruta de construção no plano inicial, mas o índice de utilização do solo (IUS) no presente plano não é superior a 12;

Planeamos construir um edifício luxuoso de baixa densidade, com um número relativamente pequeno de 180 fracções, exclusivamente concebidas para uso habitacional, sem qualquer instalação comercial. Ao mesmo tempo, para elevar a sua qualidade, o edifício será equipado com um clube de grande dimensão para o uso dos habitantes. O respectivo lote situa-se à beira do Lago Nam Van, é um dos poucos terrenos adequados para o desenvolvimento de habitações de luxo em Macau, e a execução do presente plano vai contribuir para satisfazer a procura de habitações de qualidade em Macau. Espera-se que a V. Exa. aprove o supracitado requerimento, e para os devidos efeitos, junto se enviam os seguintes documentos:

- A declaração de responsabilidade
- A memória descritiva e justificativa e os respectivos dados
- Desenhos da concepção do estudo preliminar

No total de 30 folhas, e junto se envia uma cópia do presente processo.

Em Macau, no dia 31 de Agosto de 2004.

Solicita-se a aprovação.

Requerente..."

(alínea M) dos factos assentes).

- Juntando para o efeito um estudo prévio (alínea N) dos factos assentes).

- Face ao supra referido requerimento, foi seguidamente notificado à Autora pela DSSOPT, através do ofício n.º 11013/DURDEP/2004, de 22/11/2004, o seguinte:

"... Assunto: sobre o estudo preliminar do terreno adjacente à Avenida Comercial de Macau – lote 9 da zona A do Lago Nam Van

Processo n.º: 213/91/L

Em relação ao referido assunto, venho, por este meio, e no uso das competências delegadas pelo Despacho n.º 6/SOTDIR/2000, publicado no B.O. n.º 46, de 15 de Novembro de 2000, notificar a vossa Sociedade do seguinte:

I) Por despacho de 12 de Novembro, o Secretário para os Transportes e Obras Públicas determinou o seguinte:

1. Dispensa de cumprimento das condições de construção estabelecidas na Portaria n.º 69/91/M;

2. Alterar a finalidade de escritório para habitação;

3. A área do terreno aproveitado não é superior a 3.900m²;

4. A altura do edifício não é superior a 190m;

5. A área total de construção não é superior a 55.800m² (não incluído a área de estacionamento);

6. Deve-se observar todas as leis, regulamentos e circulares vigentes;

7. O eventual prémio adicional resultante da alteração da finalidade do terreno e do aumento da área de construção será calculado de acordo com as legislações vigentes;

8. No aspecto técnico, deve-se observar o seguinte:

a) A área de estacionamento deve ser aumentada em 50% em relação à prevista no DL n.º 42/89/M, e dispor de lugares destinados a motociclos e ciclomotores.

b) Construir arcadas conectadas às arcadas A8 e A10 para o uso público.

c) Ligar as passagens áreas pedonais A8 e A10 para o uso público.

d) Sobre o rés-do-chão deve ser constituída a maior servidão que possível.

II) Por despacho de 18 de Novembro, o Chefe da nossa Direcção determinou o seguinte:

1. Observar o estipulado no Parecer n.º 19700/262/DEP-SCEU/2004, emitido pelo IACM no dia 3 de Outubro;

2. Observar o estipulado no Parecer n.º 015628,04DDI, emitido pela CEM no dia 28 de Outubro;

3. Numerar os lugares de estacionamento;

4. O estacionamento deve dispor de um número adequado de lugares destinados a motociclos e ciclomotores, para o uso dos habitantes. Cada lugar terá o tamanho mínimo de 1,0m x 2,0m, com uma distância mínima de 1m ao lugar de estacionamento de automóvel ligeiro mais próximo.

5. Instalar uma quebra-mole de 7,0cm de altura (vide o anexo) nas rampas de saída em cada piso de estacionamento, para delimitar as linhas de rodagem e garantir a segurança.

6. Instalar uma placa para peões no centro da faixa de rodagem (vide o anexo), na entrada e saída de veículos no R/C, para evitar que a faixa de rodagem seja demasiado larga e cause inconveniência aos peões.

7. Na entrada e saída do átrio de elevador do bloco 2, no 1º piso, deve construir o passeio sobrelevado à via de trânsito, de modo a delimitar a faixa de rodagem.

8. Observar o estipulado no Parecer n.º 2788/TL/er/2004, emitido pela Autoridade de Aviação Civil no dia 14 de Outubro.

9. Observar o estipulado no Parecer n.º 1128/DT/2004, emitido pelo Corpo de Bombeiros no dia 22 de Setembro.

10. Ao abrigo do disposto na Portaria n.º 69/91/M, deve construir no 1º piso gelaria superior para ligar os terrenos adjacentes.

11. Observar o disposto no art.º 68.º do Regulamento de Segurança contra Incêndios, revisto, relativamente aos pisos de cave.

12. Observar o disposto no Circular n.º 5/87 da nossa Direcção, relativamente à distância entre os vãos nas paredes exteriores do edifício e os limites do lote.

13. A ventilação das escadas interiores deve manter uma distância não inferior a 2,5m dos outros vãos ou aberturas, nos termos do art.º 19.º do Regulamento de Segurança contra Incêndios, revisto.

14. As instalações de elevadores devem observar os dispostos no art.º 39.º do referido Regulamento.

15. Ao abrigo do disposto no art.º 8.º do supracitado Regulamento, os edifícios de Classe MA devem dispor de um piso de refúgio com cota de piso não inferior a metade da altura do edifício, nem superior a 47m.

16. Os dados de cálculo do Índice Líquido de Ocupação do Solo (ILOS) e do Índice Líquido de Utilização do Solo (ILUS) devem ser apresentados.

17. Na fase seguinte deverão ser apresentados os documentos e desenhos exigidos nos termos dos artigos 19.º e 21.º do DL n.º 79/85/M.

Com os melhores cumprimentos

Pel'O Director,
Eng.º E
(Chefe do Dept.º de Urbanização, Subst.º)
22 de Novembro de 2004..."

(alínea O) dos factos assentes).

- Em 29/11/2004, a Administração emitiu a Planta de Alinhamento Oficial n.º 2004A051, com as seguintes particularidades:

- “CONDICIONANTES
- FINALIDADE : HABITAÇÃO.
- ABC PERMITIDA (EXCLUDAS AS REAS DE ESTACIONAMENTO EM CAVE): 55,800 m2.
- COTA ALTIMÉTRICA MÁXIMA PERMITIDA (À LAJE DE COBERTURA): 190.0 M.
- A INSTALAÇÃO DO PARQUE DE ESTACIONAMENTO DEVE AUMENTAR 50% DE LUGARES COM BASE DA PORTARIA No. 42/89/M, RESERVANDO ADEQUADAMENTE LUGARES PARA MOTOCICLOS.
- DISPENSA DE CUMPRIMENTO DA PORTARIA No. 69/91/M DE 18/04/1991.
- CUMPRIMENTO DA LEGISLAÇÃO GERAL E ESPECÍFICA APLICÁVEL NA R.A.E.M., BEM COMO AS RESTANTES NORMAS REGULADORAS DA CONSTRUÇÃO, INCLUINDO AS CIRCULARES DA DSSOPT...”

(alínea P) dos factos assentes).

- Em 25/5/2006, sob o n.º T-3624, a Autora requereu a alteração da área bruta de construção permitida no sentido de serem excluídas as áreas de estacionamento em cave (alínea Q) dos factos assentes).

- O pedido foi deferido pelo Director da DSSOPT, com a emissão da nova Planta de Alinhamento Oficial n.º 2004A051 em 13/6/2006 (alínea R) dos factos assentes).

- Na sequência disso, a Autora apresentou os vários projectos referentes ao Lote 9 da Zona A, do Plano de Reordenamento da Zona da Baía da Praia Grande, sob os n.ºs T-314, T-315, T-316 e T-317, que careciam de alterações segundo a exigência da DSSOPT, notificada através do ofício n.º 7841/DURDEP/2007, de 14/5/2007 (alínea S) dos factos assentes).

- Em função das exigências da DSSOPT, a Autora, em 28/6/2007, procedeu às alterações e apresentou, sob o n.º T-4421, o projecto da construção à aprovação da DSSOPT (alínea T) dos factos assentes).

- Pelo ofício da DSSOPT n.º 13165/DURDEP/2007, de 17/8/2007, a Autora foi notificada que o seu projecto de construção apresentado sob o n.º T-4421 se considera passível de aprovação, nos termos que assim se concretiza:

“....Assunto: Projecto de construção - Lote 9 da Zona “A” do Plano de Reordenamento da Zona da Baía da Praia grande.

Processo n.º 213/91/L

Informo V. Exa. de que por despacho do Director de 16/08/2007, considera-se “Passível de Aprovação” ao projecto supracitado, logo que acordadas as condições de revisão do contrato de aproveitamento, e cumpridas as seguintes exigências:

1. Introduzir passagem superior de ligação pedonal ligando o lote 8 ao lote 10.
2. Rever a concepção de ligação pedonal ao nível do piso terreno, devendo o mesmo ser uma zona independente e exterior, com contacto directo para o Lago Nam Van, sendo admissível a não introdução de arcadas nas restantes fachadas, à semelhança das outras construções existentes e aprovadas, de modo a constituir uma servidão pública.
3. Rectificar a MDFA de modo a reflectir a existência e utilidade da servidão pública e ainda entregar o respectivo Regulamento de Condóminos.
4. Pagar a contribuição especial nos termos previstos no Decreto Lei n.º 42/89/M e no Despacho n.º 25/GM/95.
5. Corrigir a área de construção de modo a não ultrapassar o ILUS=10.
6. Cumprir o parecer que foi emitido pelo C.B. com n.º 1368/DT/2007 de 30/07/2007.

Com os melhores cumprimentos.

RAEM, aos 17 de Agosto de 2007

Pelo Director dos Serviços
O Chefe do Dep. de Urbanização
E
Eng.º Civil...”

(alínea U) dos factos assentes).

- Em resposta ao referido ofício, em 27/8/2007, a Autora requereu à DSSOPT, sob o n.º T-5582, a dispensa do cumprimento das exigências aí colocadas nos pontos 4 e 5, o que mereceu as respostas favoráveis daquelas enviadas através dos ofícios n.º 16966/DURDEP/2007, de 21/11/2007 e n.º 17226/DURDEP/2007, de 27/11/2007 (alínea V) dos factos assentes).

- Em 9/7/2007, a Autora, sob o n.º T-4619, submeteu um projecto de obra no qual solicitou autorização para colocação de tapumes, destruição de caves existentes, colocação de apoios temporários às escavações e da utilização de fundações em estacas (alínea W) dos factos assentes).

- E com base nisso, em 28/8/2007, requereu a emissão da respectiva licença da obra, sob o n.º T-5614 (alínea X) dos factos assentes).

- Pelo ofício da DSSOPT n.º 180/DURDEP/2008, 11/1/2008, a Autora foi notificada que o seu projecto de construção apresentado sob o n.º T-4619, se considera passível de aprovação, nos termos que assim se concretiza:

“... Assunto: Relativamente ao projecto de construção localizado no Lote 9 da Zona A do Lago Nam Van (projecto de instalação de tapumes, demolição de caves existentes e projecto temporário de escavação e suporte, projecto de fundações em estacas)

N.º do processo: 213/91/L

Em relação ao assunto acima referido, por despacho do Director destes Serviços, datado de 7 de Janeiro do corrente ano, vem por este meio informar a vossa empresa que o projecto supramencionado é passível de aprovação, mas deverá obedecer aos seguintes itens:

1. Projecto de instalação de tapumes nas ruas:

1.1. Deverão ser apresentadas a descrição do projecto sobre a concepção de instalação de tapumes e a ficha de cálculo estrutural (圍街板設計敘述說明書及結構計算書). A descrição do projecto sobre a concepção deve especificar os nomes das leis e regulamentos seguidos pelo projecto.

2. Demolição de caves existentes e o projecto temporário de obras de escavação e suporte:

2.1. Uma vez que o projecto actual exige que sejam realizadas obras de construção na superfície do Lago Nam Van, deverá ser apresentado um projecto de avaliação sobre o impacto e a poluição que essa construção trará ao Lago Nam Van. Ao mesmo tempo, os requisitos de retenção da água e de bloqueio de água de paredes de estacas-pranchas também devem ser explicados.

2.2. De acordo com o projecto da execução de obras, a escavação nas caves existentes será realizada após a conclusão da escavação parcial do novo âmbito

da área de estacas escavadas. Neste momento, a “Waling” ainda não pode formar um efeito de “se apoiar uns aos outros (對頂)”. Assim, é necessário rever o caminho de transmissão de sofrer a força da “Waling” e fornecer um pedestal seguro e fiável para a Waling. Além disso, para a “Waling” que fica na parte do terreno interior, é também necessário instalar o pedestal conforme as condições assumidas na concepção.

2.3. Para o cálculo dos esforços internos dos elementos da escora e da Waling, deve ser apresentada a informação de identificação numérica dos elementos da parte virada para o lago.

2.4. O elemento principal S1 da primeira camada de escora na parte do terreno interior. A sua resistência à encurvadura não é suficiente e necessita de ser modificada.

2.5. Para a estrutura de contenção temporária composta pela parede de contenção de solo da cave existente na parte superior e pelas estacas-pranchas na parte inferior, o projecto de concepção pressupõe uma ligação de rigidez entre ambos. Para garantir a segurança, deve ser apresentado o projecto de concepção de ligação relevante.

2.6. No projecto, são utilizadas algumas estacas por moldadas como pedestal para a escora. Portanto, a capacidade de carga destas estacas por moldadas precisa de ser revista.

2.7. Quanto ao projecto da plataforma de desvio temporária para os corredores de interesses públicos G4, deve verificar novamente a capacidade de resistência das paredes de estacas-pranchas que servem para pedestal.

3. Projecto de fundação de estacas:

3.1. No que diz respeito à determinação da capacidade de carga da rocha de fundação de estacas escavadas, após consulta à “Guia de Dimensionamento de Fundações(“Code of Practice for Foundations”)” publicado pelo “Buildings Department” de Hong Kong em Outubro de 2004, verificou-se que o valor indicado não cumpria os requisitos do quadro 2.1 nele contida, e também não estava em conformidade com o valor introduzido na Secção 4.3 da “Guia de Dimensionamento de Fundações” publicada pelos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, sendo necessário proceder a algumas alterações;

3.2. Os valores de acções das lojas e restaurantes do edifício principal devem obedecer ao disposto nos quadros 5 e 7 do Anexo 4 do “Regulamento de Segurança e Acções em Estruturas de Edifícios e Pontes”. Além disso, os valores de sobrecargas das vias que permitam o acesso dos caminhões de bombeiro deverão também obedecer ao disposto no artigo 27.º, n.º 4, do mesmo regulamento;

3.3. De acordo com o artigo 89.º do “Regulamento de Fundações”, devem, através dos dois mecanismos de rotura: o arrancamento da estaca do terreno e o levantamento do bloco de terreno que contém as estacas para conceber a resistência à tracção das estacas à tracção.

Com os melhores cumprimentos.

O Chefe do Dept.º de Urbanização,
Eng.º E

11 de Janeiro de 2008”

(alínea Y) dos factos assentes).

- De seguida, foi autorizada a título excepcional a emissão da licença de obra n.º 51/2008 com prazo de validade entre 31/1/2008 e 20/6/2008, sendo a Autora disso notificada através do ofício n.º 1295/DURDEP/2008, de 1/2/2008 (alínea Z) dos factos assentes).

- Em 13/2/2008, sob o n.º T-1718, a Autora requereu o início da execução da referida obra (alínea AA) dos factos assentes).

- Em relação a esse pedido, a DSSOPT, por ofício n.º 1935/DURDEP/2008, de 26/2/2008, informou o seguinte:

“...Assunto: Pedido de execução das obras de demolição das caves existentes, escavação e suporte temporário e da fundação de estacas do Lote 9 da Zona A localizado no Lago Nam Van

Proc. n.º: 213/91/L

De acordo com o despacho do Chefe da Divisão de Fiscalização, datado de 19 de Fevereiro de 2008, vem informar a vossa empresa que o trabalho preparatório das obras do local à margem referenciado é passível de aprovação. No entanto, uma vez que, as opiniões e exigências sobre o projecto de construção enumeradas no ofício destes Serviços n.º 180/DURDEP/2008 datado de 11 de Janeiro de 2008 que devem ser cumpridas, envolvem questões que podem afectar a segurança de vidas dos trabalhadores da construção e do público, e podem causar confusão e contradições na fiscalização e na execução de obras, por conseguinte, os projectos de colocação de tapumes nas ruas, demolição das caves já existentes, projecto temporário de obras de escavação e suporte e de fundações em estacas devem cumprir os requisitos acima referidos, e têm de obter aprovação desta Direcção de Serviços antes de ser executados. Ao mesmo tempo, após a conclusão do projecto, a V/ empresa deverá entregar a esta Direcção de Serviços o livro de obra, declarações assinadas por técnico responsável pela direcção da obra e por construtor civil, nas quais indicando se o projecto foi concluído de acordo com o projecto aprovado. Além disso, os documentos acima referidos devem ser apresentados a esta Direcção de Serviços por escrito.

Além disso, para evitar causar danos ou impactos nas instalações originais no local de execução da obra, devem ser tomadas medidas ou devem ser realizados trabalhos de deslocação das instalações originais, caso existam, antes do prosseguimento do projecto.

De acordo com o disposto no artigo 45.º, n.º 3 do DL n.º 79/85/M, de 21 de Agosto de 1985, no local de obra, deverá ser colocada em ponto bem visível do público a placa indicativa de obra cujo formato e o conteúdo da placa do projecto devem obedecer ao primeiro formato especificado no mesmo DL. Ao mesmo tempo, para que o nosso pessoal ou outras entidades possam inspecionar os projectos relevantes, a vossa empresa deve exhibir a cópia mais recente da licença de obra válida em ponto bem visível do público no local de obra para facilitar a vossa consulta.

Em relação ao controlo de qualidade de obras de construção, o dono da obra deve apresentar o original ou cópia autenticada da certidão de origem das estacas, barras de aço e betão utilizados no projecto e os relatórios de ensaio relevantes no prazo

de 30 dias a contar da data de recepção do ofício e apresentar as declarações assinadas pelo pessoal responsável pela elaboração de projectos e pelo técnico responsável pela direcção da obra, declarando que os materiais relevantes estão em conformidade com os requisitos do projecto de construção, as leis em vigor e os regulamentos relevantes, e serão/ já foram utilizados no projecto.

Com os melhores cumprimentos.

O Chefe do Departamento de Urbanização, Subst.º,
Engenheiro **F**
26 de Fevereiro de 2008...”

(alínea BB) dos factos assentes).

- Entretanto, em 3/3/2008, na sequência da exigência colocada pela DSSOPT no seu ofício n.º 180/DURDEP/2008, referido na alínea Y), a Autora ainda apresentou, sob o n.º T-2058, o projecto alterado à aprovação desta, o qual foi posteriormente encaminhado ao IACM para o parecer técnico (alínea CC) dos factos assentes).

- Depois de ter obtido a licença da obra referida na alínea Z), a Autora iniciou a execução dos trabalhos (alínea DD) dos factos assentes).

- Por despacho de concordância do Director da DSSOPT, de 24/3/2008 acima referido foi exarado na informação n.º 1350/DURDEP/2008, com o seguinte teor:

“...Assunto: o projecto antipoluição das obras de ensecadeira do Lote 9 da Zona A do Lago Nam Van de Macau

Proc. N.º 213/91/L

Sr. Chefe da Divisão de Fiscalização do Departamento de Urbanização,

1. Sob a instrução do Sr. Chefe do Departamento de Urbanização, Subt.º, de 19/03/2008, às 15h00 do mesmo dia, o Sr. Chefe Subt.º, o técnico superior, **G**, juntamente com o pessoal do Instituto para os Assuntos Cívicos e Municipais, **H**, o técnico responsável pela direcção da obra, **I** e o representante do construtor, **J**, foram ao local da obra acima mencionado para inspecção, e realizaram uma reunião sobre o projecto antipoluição das obras de ensecadeira e elaboraram a acta. (Ver Anexo 1 para detalhes)

2. Durante a reunião, o técnico responsável pela direcção da obra apresentou a licença n.º 052/DLA-P/SAL/2008 emitida pelo IACM para provar que as obras de ensecadeira na superfície do referido lago tinham sido aprovadas pelo IACM (ver Anexo 2). Foram também fornecidas algumas fotos mostrando o progresso da construção (ver Anexo 3).

3. De acordo com o ofício nº 1935/DURDEP/2008 emitido por esta Direcção de Serviços em 26/02/2008, esta Direcção de Serviços aprovou em 19/02/2008 a realização dos trabalhos preparatórios para as obras no local. No entanto, uma vez que,

as opiniões e exigências sobre o projecto de construção enumeradas no ofício destes Serviços n.º 180/DURDEP/2008 datado de 11 de Janeiro de 2008 que devem ser cumpridas, envolvem questões que podem afectar a segurança de vidas dos trabalhadores da construção e do público, e podem causar confusão e contradições na fiscalização e na execução de obras, por conseguinte, os projectos de colocação de tapumes nas ruas, demolição das caves já existentes, projecto temporário de obras de escavação e suporte e de fundações em estacas devem cumprir os requisitos acima referidos, e têm de obter aprovação desta Direcção de Serviços antes de ser executados. (Ver Anexo 4)

4. Durante a inspecção, verificou-se que as exigências do ofício mencionado no ponto 3 não foram cumpridas. Para além de proceder à obra da ensecadeira na superfície do lago, estão a ser realizados os seguintes projectos:

4.1 Executar obras de demolição do edifício existente;

4.2 Executar obras de fundação.

À consideração superior.

O Técnico Superior,
G...

(alínea EE) dos factos assentes).

- Por ofício da DSSOPT n.º 3001/DURDEP/2008, de 25/3/2008, a Autora foi notificada para não prosseguir a execução dos trabalhos não aprovados, descritos no ofício n.º 1935/DURDEP/2008, na alínea BB), nos seguintes termos:

“Assunto: quanto ao projecto de obras de construção do Lote 9 da Zona A do Lago Nam Van

Proc.n.º: 213/91/L

Relativamente ao assunto acima referido, de acordo com o despacho emitido pelo Director de Serviços em 24 de Março do corrente ano, os projectos de obras não aprovados mencionados no ofício n.º 1935/DURDEP/2008 emitido pela Direcção de Serviços em 26 de Fevereiro de 2008 estão proibidos de ser executados. O resumo é o seguinte:

“De acordo com o despacho do Chefe da Divisão de Fiscalização, datado de 19 de Fevereiro de 2008, vem informar a vossa empresa que o trabalho preparatório das obras do local à margem referenciado é passível de aprovação. No entanto, uma vez que, as opiniões e exigências sobre o projecto de construção enumeradas no ofício destes Serviços n.º 180/DURDEP/2008 datado de 11 de Janeiro de 2008 que devem ser cumpridas, envolvem questões que podem afectar a segurança de vidas dos trabalhadores da construção e do público, e podem causar confusão e contradições na fiscalização e na execução de obras, por conseguinte, os projectos de colocação de tapumes nas ruas, demolição das caves já existentes, projecto temporário de obras de escavação e suporte e de fundações em estacas devem cumprir os requisitos acima referidos, e têm de obter aprovação desta Direcção de Serviços antes de ser executados.”

Com os melhores cumprimentos.

Pel' O Director,
Eng.º F

(Chefe do Dept.º de Urbanização, Subt.º)
25 de Março de 2008”

(alínea FF) dos factos assentes).

- Por despacho de concordância do Director da DSSOPT de 24/4/2008, exarado na informação n.º 1962/DURDEP/2008, foi dirigida à Autora uma ordem de interdição para a execução da obra de construção (alínea GG) dos factos assentes).

- Em 9/5/2008 e 3/7/2008, a Autora, sob o n.º T-3265 e o n.º T-6254, apresentou sucessivamente os requerimentos para o levantamento da interdição da execução da obra e o reinício da obra (alínea HH) dos factos assentes).

- Em 10/10/2008, a Autora, sob o n.º T-8050, requereu à DSSOPT, o levantamento da interdição da execução da obra, e na mesma data, apresentou o requerimento da emissão de Planta de Alinhamento Oficial à Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (alínea II) dos factos assentes).

- Em 17/2/2009, a Autora apresentou de novo, sob o n.º T-1689, um projecto de estudo prévio à aprovação da DSSOPT, reiterando o seu requerimento para a emissão de Planta de Alinhamento Oficial, de 10/10/2008 (alínea JJ) dos factos assentes).

- Em 6/3/2009, foi elaborada a informação n.º 097/DPU/2009 da DSSOPT, com o teor seguinte:

“...2.2 Quanto à informação sobre as queixas deste Departamento (DPU):

2.2.1 2008.05.02: Os pequenos proprietários do **[Edifício(1)]**, juntamente com os representantes da Associação Geral dos Moradores, realizaram a primeira reunião com a DSSOPT na sala de conferências do 4.º andar (fls. 147 a 170, 178 a 179).

2.2.1.1 Motivo da reunião: Os edifícios dos proprietários do **[Edifício(1)]** (sic) foram afectados pelas obras de estacas realizadas no Lote A9 e, por isso, duvidaram a legalidade da execução das obras de estacas e do âmbito de aterro do lago realizado no Lote A9.

2.2.1.2 O conteúdo principal da reunião é o seguinte: (a) O Chefe deste Dept.º, Subt.º apresentar o processo de planeamento do lote A9 do Lago Nam Van. (b) Esta Direcção de Serviços responder às questões levantadas pelos proprietários.

2.2.2 2008.05.13: Os proprietários do **[Edifício(1)]**, juntamente com os representantes da Associação Geral dos Moradores, realizaram a segunda

reunião com a DSSOPT na sala de conferências do 4.º andar (fls. 173 a 181, 184 a 204).

2.2.2.1 Motivo da reunião: Após a reunião realizada em 2 de Maio, ainda restam algumas dúvidas, pelo que foi solicitada uma segunda reunião.

2.2.2.2 O conteúdo principal da reunião é o seguinte: Foram apresentadas quatro reivindicações: (a) Não deve ser permitido mais enchimento do lago, e a área máxima de enchimento é a mesma área permitida pelo Governo em 1991. (b) Os representantes dos residentes opuseram-se à altura de 180 m do Lote A9 e exigiram que se mantivesse a altura original de cerca de 100 m. (c) Os representantes dos residentes manifestaram que o público se opôs à construção de um “edifício lápis(“鉛筆樓”)” de 50 ou 60 andares na margem do Lago Nam Van. (d) Os representantes dos residentes opõem-se ao desrespeito do governo pela poluição atmosférica e do ar.

2.2.3 2008.06.17: O Gabinete do Secretário para os Transportes e Obras Públicas recebeu um parecer (fls. 205 a 218) da requerente sobre as duas reuniões acima referidas, que reflectiu insatisfação com o conteúdo das reuniões.

2.2.4 2008.7.23: O queixoso apresentou uma carta de reivindicação (fls. 229 a 238) ao Sr. Secretário nesse dia. O conteúdo da carta envolve a resposta do Secretário à interpelação oral da Assembleia Legislativa e manifestou uma forte oposição ao enchimento de lagos e à construção de edifícios muito altos.

2.2.5 2008.09.29: O queixoso apresentou nesse dia outra carta de reivindicação ao Sr. Secretário (fls. 247). Na carta insistiu veementemente na oposição ao enchimento do lago e à construção de edifícios muito altos.

2.3 Informação e conteúdo das interpelações orais na Assembleia Legislativa (fls. 219 a 228).

3. A requerente apresentou, em 10 de Outubro de 2008, um requerimento (fls. 242 a 246) da emissão de Planta de Alinhamento Oficial através do Serviço “One Stop” (sob o n.º de registo desta Direcção de Serviços T-8201/20.10.08). Seguindo instruções verbais dos seus superiores, “devido a queixas do público e interpelações de deputados, esta Direcção de Serviços realizou várias reuniões com a requerente, exigindo que esta tivesse em conta o interesse público, assumisse a responsabilidade corporativa perante a sociedade e fizesse alterações ao projecto de arquitectura aprovado. A requerente comprometeu-se também a apresentar um novo estudo prévio o mais rapidamente possível”, a emissão de Planta de Alinhamento Oficial podia ser adiada.

4. Com base no exposto, a requerente apresentou-nos um novo estudo prévio através do T-1689 em 17 de Fevereiro de 2009.

5. Conteúdo do pedido de estudo prévio (T-1689/17.02.2009):

5.1 Finalidade: habitação.

5.2 Área do lote: 3.449m².

5.3 Altura total da construção: 185 m (189,50 mNMM).

5.4 Número de pisos: 56 pisos acima do solo e 3 pisos no subsolo.

5.5 Área bruta total de construção (excluindo a área de estacionamento): 55.800m².

5.6 Área de estacionamento: 12.848,42m².

5.7 Área bruta total de construção (incluindo área de estacionamento): 68.648,42m².

5.8 Área da plataforma verde: 1.261,67m².

5.9 Número de lugares de estacionamento: São disponibilizados 292 lugares de estacionamento para veículos e 160 lugares de motociclos.

...

8. Conclusão:

8.1 Finalidade: em conformidade com as disposições da Planta de Alinhamento Oficial.

8.2 Área do lote: Em conformidade com as antigas normas de planeamento (Portaria n.º 69/91/M).

8.3 Altura do edifício:

8.3.1 Durante a reunião entre este Dept.º e a requerente, não foi alcançado qualquer “novo consenso” sobre a questão da altura do edifício, nem “acordo mútuo”. No entanto, com base em várias considerações da própria requerente, esta declarou na reunião que “a altura do edifício só pode ser reduzida de 190 metros para 185 metros”.

8.3.2 A altura actual do projecto do edifício (excluindo a altura das salas de máquinas acima da cobertura e do depósito de água) é de 185 metros. Após a análise da sugestão de redução da altura do piso, a altura do edifício pode ser reduzida para 171,20 metros.

8.3.3 Se a altura do piso habitacional de um edifício puder ser reduzida de 3 metros para 2,8 metros, o edifício habitacional de 50 pisos poderá ser ainda mais reduzido em 10 metros, e a altura do edifício passará a ser de 161,20 metros.

8.3.4 Se o número de pisos de um edifício puder ser reduzido, a altura total do edifício poderá ser ainda mais reduzida.

8.3.5 Se a altura do edifício puder ser reduzida para 171,20 metros ou 161,20 metros, é provável que isso ainda cause muitas vozes da sociedade e queixas públicas no final.

8.4 Área bruta de construção

8.4.1 Embora a área de 55.800 m² (excluindo a de estacionamento) cumpra os requisitos da planta de alinhamento oficial, ainda é muito elevado o índice de utilização do solo (IUS).

8.4.2 Pode provocar polémica no público.

8.5 Servidão pública no rés-do-chão

8.5.1 A proposta no estudo prévio alterou a concepção do inteiro sistema pedonal fixado no planeamento original.

8.5.2 Uma vez que a planta não mostra claramente como a plataforma ajardinada no 2.º andar está ligada aos lotes A8 e A10, não pode provar a veracidade do entendimento da requerente de que “o projeto actual pode manter a integridade do sistema pedonal do terraço do conjunto habitacional originalmente planeado”.

8.5.3 Pelo contrário, de acordo com a análise do ponto 7.5 supra, pode esclarecer que todo o sistema pedonal aberto originalmente planeado para ser instalado no rés-do-chão é afectado pelo projecto do parque de estacionamento proposto pelo presente projecto. O espaço aberto no piso do rés-do-chão desaparece totalmente que será substituído por uma plataforma ajardinada no 2.º piso, com uma área menos de metade do tamanho, é inconveniente ou impraticável, ou com baixo valor de uso pelo público.

8.6 Número de lugares de estacionamento

8.6.1 Os lugares para veículos não preenchem os requisitos.

8.6.2 Os lugares para motociclos preenchem os requisitos.

8.7 No conteúdo inteiro da Informação, a questão fundamental centra-se nos múltiplos de altura de construção do edifício. Por favor, leia atentamente o conteúdo acima e decida se aceita as sugestões feitas no presente projecto.

8.8 A planta de alinhamento oficial será emitida após a decisão superior sobre o requerimento de projeto.

À consideração superior.

A Técnica Superior
Arq.^a K ...”

(alínea KK) dos factos assentes).

- Em aditamento à citada informação, foi emitido o parecer suplementar do Chefe do Departamento de Planeamento Urbanístico, com o teor seguinte:

“... Quanto ao parecer suplementar da Inf.^a 097/DPU/2009

Assunto: Lote A9, Lago Nam Van (T-8210/20.10.2008 e T-1689/17.02.09)

1 Concordo basicamente com a análise e a conclusão feitas na Inf.^a n.º 097/DPU/2009.

2 Uma vez que a construção do Lote A9 tinha provocado a atenção da sociedade, nomeadamente os pequenos proprietários do terreno adjacente, ou seja, Lote A8, que estão preocupados que se a construção não for realizada de acordo com as disposições da Portaria nº 69/91/M, irá prejudicar directamente os seus direitos e interesses originais. Por isso, apresentaram opiniões e sugestões a esta Direcção de Serviços. Foi realizada reunião nesta Direcção de Serviços com os representantes dos promotores de empreendimento com a ajuda da União Geral das Associações dos Moradores.

3 Os pequenos proprietários do lote A8 preocupam-se principalmente com as seguintes questões:

3.1 A área de construção do lote A9 não pode exceder a fixada na Portaria nº 69/91/M, opõem-se ao aterro do lago para ocupar a superfície do lago, a fim de expandir a área para construção;

3.2 Opõem-se à construção de um prédio muitíssimo alto ou "torre de lápis" de 60 andares no lote A9;

3.3 Exigem que a construção no lote A9 não afecte a vista original dos residentes do lote A8;

3.4 Ao apreciar o projecto de construção, os Serviços de Obras Públicas devem atender plenamente ao impacto do esgoto, da exaustão, do ruído e do lixo a causar aos edifícios vizinhos, de modo a criar um ambiente comunitário bonito e harmonioso.

4 Tendo em consideração a preocupação dos pequenos proprietários do lote A8, na reunião realizada com os pequenos proprietários do lote A8, o Director de Serviços, L, fez uma promessa de que a Autoridade exigirá que o promotor de empreendimento apresente o projecto de construção do Lote A9 directamente aos pequenos proprietários do Lote A8 antes de dar a sua aprovação, proporcionando assim uma plataforma de comunicação directa para que ambas as partes se coordenem directamente.

5 Organizada por estes Serviços, a reunião de comunicação entre os pequenos proprietários do lote A8 e os representantes da associação dos moradores e os representantes do promotor de empreendimento do Lote A9 realizou-se na sala de

reunião desta Direcção de Serviço, no dia 22 de Junho de 2009, pelas 15h30. Foi o encontro presidido pelo Director L e o signatário.

6 Basicamente os residentes participantes na reunião concordam que o novo projecto do promotor pode responder às exigências referidas nos pontos 3.1, 3.3 e 3.4, mas não a no ponto 3.2. Os representantes dos pequenos proprietários exigiram ao promotor que fornecesse logo no local as informações, de modo a que pudesse informar e apresentar a situação aos demais pequenos proprietários, tendo prometido reportar a resposta dos pequenos proprietários a estes Serviços antes de 29/06/2009.

7 Atendendo a que os pequenos proprietários do Lote A8 têm histórico de não responder à acta da reunião durante um período de mais de um ano, que atrasou o andamento do trabalho inteiro do caso, estes Serviços referiram proceder à apreciação e aprovação do projecto em Julho conforme os procedimentos fixados se os pequenos proprietários do Lote A8 não apresentarem resposta a estes Serviços no prazo combinado.

8 Em 13/06/2006, estes Serviços emitiram a planta de alinhamento oficial do lote em causa.

9 Da análise feita nos pontos 5, 6 e 7 da Inf.^a 097/DPU/2009 resultou que o estudo prévio, sob o n.º T-1698/17/02/2009, apresentado pela requerente e a planta de alinhamento oficial emitida em 13/06/2006 apresentam as seguintes semelhanças e diferenças:

9.1 Finalidade: Mantém-se a finalidade residencial do lote;

9.2 Área do lote: Reduzida de 3904m² para 3449m², voltando ao disposto no Decreto n.º 69/91/M;

9.3 Topografia do lote: alterada de 11m de projeção do lote A8 para apenas cerca de 3m de projeção;

9.4 Altura do edifício: reduzida de 190m para 185m;

9.5 Área de construção: Mantém-se a área bruta de construção total de 55.800 m², não abrangendo a de estacionamento;

9.6 Servidão pública: Mantém-se o corredor paisagístico original à beira do lago que ligará os corredores paisagísticos à beira do lago dos Lotes A8 e A10; mantêm-se a abertura da plataforma ajardinada e a sua ligação aos terraços públicos dos Lotes A8 e A10; acrescentam-se elevadores e escadas para facilitar o acesso directo do público à plataforma ajardinada a partir da Avenida da Comercial Macau;

9.7 Parque de estacionamento: Menos 19 lugares do que o permitido pela planta de alinhamento oficial; no entanto, analisando-se a partir da política de primazia dos transportes públicos, o governo não deve obrigar os promotores de empreendimento a disponibilizar mais lugares de estacionamento do que o exigido por lei, mas deve deixar o mercado decidir, senão, isto facilmente causará confusão, pois, o governo incentiva por um lado o aumento dos lugares de estacionamento privados e, por um lado, defende a política “primazia dos transportes públicos”. Propõe-se que se deve exigir o promotor de empreendimento forneça só o número de lugares de estacionamento privados que está em conformidade com o número mínimo de lugares de estacionamento para veículos exigido pela lei e 25% de lugares para motociclos;

10 Daí resultou que o estudo prévio foi otimizado no geral em comparação com as disposições da planta de alinhamento oficial emitida em 13/06/2006, e é melhor do que o anterior no aspecto de planeamento.

11 Quanto às opiniões e pedidos dos residentes do A8, com excepção da altura do edifício, os outros três pedidos foram basicamente satisfeitos, isto devendo servir de critério fundamental para examinar projectos no futuro.

12 Submete-se à consideração e aprovação superior o projecto da planta de alinhamento que foi elaborado por mim com base na análise supramencionada.

13 Contudo, tal como analisado no ponto 7.3 da informação, basta ajustar adequadamente a altura do pavimento conforme a situação real, pode a altura do edifício ser reduzida de 185 metros para 161,2 metros sem necessidade de reduzir a área do pavimento. Como a altura deste lote é muito mais elevada do que os edifícios nas proximidades, o que tem atraído uma ampla atenção da sociedade. Na óptica de algumas pessoas, o lote vai destruir a harmonia e a coordenação entre o espaço urbano e a paisagem do Lago Nam Van. Coloco à consideração e aprovação superior do projecto da planta de alinhamento que será considerada nos projectos futuros.

Nestes termos, leva-se à consideração superior a aprovação do parecer suplementar e do projecto da planta de alinhamento oficial.

O Chefe do Dept.º de Planeamento Urbanístico

Arq.º M

08.07.2009 ...”

(alínea LL) dos factos assentes).

- Foi, em 8/7/2009, exarado na informação acima referida, o despacho do Director da DSSOPT, nos seguintes termos:

“1. Apreciada a informação do Sr. chefe DPUDEP, e tendo assistido igualmente as reuniões com os moradores do edifício A8, acompanhado por representantes da AGOM (associação geral dos moradores), concordo com o proposto.

2. Relativamente ao estacionamento, concordo com o proposto pelo Sr. Chefe DPUDEP, tendo em consideração que existem 3 silos públicos para estacionamento de veículos (Silo Sintra, Silo Nam-Van e Silo Praça Hotel Lisboa).

3. Quanto à altura do edifício, a mesma foi reduzida conforme solicitação da DSSOPT, tendo baixado para valor inferior ao anteriormente aprovado de 190 metros absolutos.

4. Assim, aprovo o Estudo de PAO.”.

(alínea MM) dos factos assentes).

- Na sequência disso, foi emitida uma nova Planta de Alinhamento Oficial n.º 2004A051 em que se mantém a finalidade de habitação e a Área Bruta de Construção máxima permitida de 55,800 m² e a altura máxima de 190m NMM (alínea NN) dos factos assentes).

- Em conformidade com a exigência da referida nova planta, a Autora apresentou à DSSOPT, em 2/6/2010, sob o n.º T-5263, uma alteração ao anteprojecto

da obra, que foi de seguida remetido para acolher os pareceres das entidades competentes (alínea OO) dos factos assentes).

- Mais tarde, em consequência do consenso alcançado na reunião com os representantes da DSSOPT em 13/9/2010, a Autora apresentou uma nova alteração do projecto, sob o n.º T-8833, de 25/10/2010, que foi posteriormente remetida para os pareceres (alínea PP) dos factos assentes).

- Em 16/9/2011, na sequência de novas reuniões, a Autora juntamente com a N submeteram, sob n.º T-8617, um projecto revisto à aprovação da DSSOPT, alegando o seguinte:

“... Governo da Região Administrativa Especial de Macau

Exm.º Sr. Director dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes

A **A**, com domicílio de contacto em Macau, na **[Endereço(3)]**, está envolvida na obra para construir um edifício residencial de classe MA localizado no Lote 9 da Zona A do Lago Nam Van, Macau (Lote 9 da Zona “A” do Plano de Reordenamento da Zona da Baía da Praia Grande), sob o processo n.º 213/1991/L.

A **N**, com domicílio de contacto em Macau, na **[Endereço(3)]**, está envolvida na obra para construir um edifício hoteleiro de classe MA localizado no Lote 6 da Zona A do Lago Nam Van, Macau (Lote 6 da “A” do Plano de Reordenamento da Zona da Baía da Praia Grande), sob o processo n.º 27/1991/L.

A **A** e a **N** são empresas afiliadas, sendo as duas filiais da **B** e são respectivamente responsáveis pelo desenvolvimento do Lote 6 da Zona A do Lago Nam Van e pelo desenvolvimento do Lote 9 da Zona A do Lago Nam Van. Como empresa de planeamento e construção do projeto de desenvolvimento do Lago Nam Van, a **B** encarrega-se do trabalho relativo ao desenvolvimento do projecto do Lago Nam Van. Ademais, os responsáveis e principais acionistas da **A** e da **N** também são os mesmos. Nesta condição, as duas empresas apresentaram em conjunto um estudo prévio para o Lote 6 da Zona A do Lago Nam Van e Lote 9 da Zona A do Lago Nam Van, cujo objectivo principal é resolver os problemas de desenvolvimento do Lote 9 da Zona A do Lago Nam Van. A proposta em apreço foi aceite pelas duas empresas.

Desde 2004, a **A** tem vindo a desenvolver activamente o Lote 9 da Zona A do Lago Nam Van. As formalidades relativas ao requerimento de construção do edifício devem ser tratadas de acordo com o Regulamento Geral de Construção Urbana da RAEM e com as leis, regulamentos e procedimentos em vigor. O estudo prévio, anteprojecto da obra, projecto da obra, projecto de alteração já foram aprovados muitas vezes, além disso, foi emitida a planta de alinhamento oficial. E, no início de 2008, foi recebida dessa Direcção de Serviços a licença de execução para o projecto de instalação de tapumes, a demolição das caves existentes e o projecto temporário de obras de escavação e suporte, bem como o projecto de fundações em estacas. Para mais informações consulte o memorando de cada requerimento em anexo.

Todavia, devido ao pedido repentino dessa Direcção de Serviços, as obras foram obrigatoriamente suspensas até ao momento. Depois disso, para reiniciar as obras, a **A**

tinha realizado activamente reuniões com os serviços públicos de vários níveis, com o objectivo de obter um consenso. Por último, com base nas opiniões dos serviços relacionados, concordámos em reduzir a área do terreno e baixar a altura do edifício. Um novo projecto foi desenhado, mantendo-se a área de construção originalmente aprovada. Em Julho de 2009, foi recebida a planta de alinhamento oficial para o novo projecto. O projecto supra é o fruto obtido depois de várias reuniões e coordenações entre a **A** e essa Direcção de Serviços. Assim, em 25 de Outubro de 2010, a nossa empresa apresentou um projecto de alteração a essa Direcção de Serviços mediante o requerimento n.º T-8833/2010.

Após a entrega do requerimento, o Corpo de Bombeiros e a Companhia de Eletricidade de Macau emitiram opinião positiva. No entanto, já passaram seis meses depois da entrega do requerimento, ainda não recebemos qualquer resposta desses Serviços. Visto que a nossa empresa tem sofrido grandes perdas devido ao atraso do projeto, a **A** realizou de novo reuniões com esses Serviços recentemente.

A **A**, como concessionária do terreno, espera sinceramente que o projecto seja concluído a tempo e, ao mesmo tempo, esteja em linha com a mais recente orientação do Governo para o desenvolvimento urbano. Após os estudos profundos feitos pelos serviços governamentais de vários níveis, a **A**, em prol da situação geral, concordou mais uma vez em reduzir a altura do edifício de 190m acima do nível do mar para 160m, altura esta é inferior à dos edifícios existentes na zona. Além disso, consentiu em reduzir o Índice Líquido de Utilização do Solo (ILUS) de 12,71 para 10,00 (o ILUS de 12,71 resultou da redução da área do terreno de 3.991m para 3.449m, sendo que a área máxima de construção permitida pela planta de alinhamento oficial é de 55.800m²). Portanto, a **A** solicita a transferência da área de construção reduzida de 10.500m² do Lote 9 da Zona A do Lago Nan Van para o Lote 6 da Zona A do Lago Nan Van da empresa afilhada **N**, a fim de ser incluída na segunda fase do plano de desenvolvimento do lote.

O presente projecto encontra-se na zona A do plano de reordenamento da zona da Baía da Praia Grande, que existe há mais de 20 anos. Realmente o plano de desenvolvimento tinha certas limitações e não foram levadas em conta as necessidades do desenvolvimento futuro. Agora, passaram vinte anos, mudaram muito a situação social e o desenvolvimento de Macau. Na ausência de um novo projecto de planeamento e se se ignorar as razões históricas da Região e as necessidades de desenvolvimento da cidade, é incompleto se examinar o presente projecto simplesmente com base nos critérios de planeamento urbano existentes. (sic)

O objetivo do referido requerimento é resolver os problemas que têm ficado deste projeto ao longo dos anos. O projecto de desenvolvimento da **A**, tinha de ser alterado repetidamente conforme as opiniões de planeamento dessa Direcção de Serviços e, por causa disso, a **A** sofreu grandes prejuízos. No entanto, para retomar o projecto o mais rapidamente possível, a **A** solicita sinceramente que essa Direcção de Serviços considere a situação real deste caso e aprove o projecto de alteração agora apresentado. Para tal, apresentem-se em conjunto os seguintes documentos:

- Certidão de registo predial do lote 9 da Zona "A" da Zona do Lago Nam Van
- Certidão de registo comercial da **A**
- Certidão de registo predial do lote 6 da Zona "A" da Zona do Lago Nam Van
- Certidão de registo comercial da **N**
- Estudo prévio do lote 9 da Zona "A" da Zona do Lago Nam Van
- Estudo prévio do lote 6 da Zona "A" da Zona do Lago Nam Van

*Juntam-se em anexo quatro cópias dos documentos supra indicados.
Macau, aos 30 de Setembro de 2011.*

A
N ...”

(alínea QQ) dos factos assentes).

- Em 20/1/2012, na sequência das reuniões técnicas com a DSSOPT convocadas em 17/1/2012, a Autora submeteu, sob o n.º T-1552, um projecto suplementar, em aditamento ao projecto apresentado sob n.º T-8617, referido na alínea QQ), que foi de seguida remetido para acolher os pareceres (alínea RR) dos factos assentes).

- Em 7/10/2013, a Autora voltou a apresentar à DSSOPT o projecto da obra, sob o n.º T-11130 que foi igualmente encaminhado para acolher os pareceres (alínea SS) dos factos assentes).

- Quanto ao projecto apresentado sob o n.º T-11130, referido na alínea SS), a Autora, pelo ofício da DSSOPT, n.º 6170/DURDEP/2014, de 30/5/2014, foi notificada do seguinte:

*“...Assunto: Anteprojecto de alteração da obra de Construção
Local: Lote 9 da Zona “A” da Zona do Lago Nam Van.
Processo n.º 213/1991/L*

Relativamente ao assunto acima referido, conforme o despacho feito pelo Director em 23 de Maio do corrente ano, vem informar a vossa empresa que, uma vez que o projecto acima envolve alterações importantes no contrato de concessão de terreno no que respeita à finalidade do edifício, dados da área de construção e prazo de aproveitamento (o prazo de arrendamento do terreno expirará em 30/07/2016), este Departamento está agora a transferir para o Departamento de Gestão de Solo para analisar e acompanhar a alteração do contrato de concessão de terrenos relevante. Por conseguinte, precisa de receber a resposta relevante antes de poder tomar uma decisão sobre a revisão do projecto.

Com os melhores cumprimentos.

*Pel'O Director,
Eng.º F
(Chefe do Dept.º de Urbanização)...”*

(alínea TT) dos factos assentes).

- Em 30/6/2016 e 11/7/2016, a Autora dirigiu as cartas ao Chefe do Executivo, requerendo que seja autorizada a suspensão do prazo de aproveitamento do terreno,

a sua prorrogação por mais 5 anos, e a renovação do prazo de arrendamento por mais 10 anos, ou alternativamente, declarada a caducidade da concessão, seja feita uma nova concessão do terreno a favor da mesma, com dispensa do concurso público (alínea UU) dos factos assentes).

- Por Despacho do Chefe do Executivo, de 3/5/2018, tornado público pelo Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 19/2018, publicado no Boletim Oficial n.º 20, II Série, de 16/5/2018, foi declarada a caducidade da concessão do terreno, com o seguinte teor:

“Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 19/2018

Por escritura pública de 30 de Julho de 1991, exarada a fls. 4 e seguintes do livro 285 da Direcção dos Serviços de Finanças, celebrada em conformidade com o Despacho n.º 203/GM/89, publicado no 4.º Suplemento ao Boletim Oficial de Macau n.º 52, de 29 de Dezembro de 1989, e com as alterações introduzidas pelos Despacho n.º 73/SATOP/92, publicado no Boletim Oficial de Macau n.º 27, de 6 de Julho de 1992, Despacho n.º 57/SATOP/93, publicado no Boletim Oficial de Macau n.º 17, de 26 de Abril de 1993, Despacho n.º 56/SATOP/94, publicado no Boletim Oficial de Macau n.º 22, II Série, de 1 de Junho de 1994, e Despacho n.º 71/SATOP/99, publicado no Boletim Oficial de Macau n.º 33, II Série, de 18 de Agosto de 1999, foi titulada a concessão por arrendamento de vários lotes de terreno inseridos nas zonas A, B, C e D do empreendimento denominado «Fecho da Baía da Praia Grande», situados na Baía da Praia Grande e nos Novos Aterros do Porto Exterior, a favor da **B**, com sede na **[Endereço(1)]**, em Macau, registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis com o n.º **XXXX** (SO) a fls. 166 do livro **XXX**.

Entretanto, através do Despacho n.º 97/SATOP/94, publicado no Boletim Oficial de Macau n.º 30, II Série, de 27 de Julho de 1994, foi titulada a transmissão onerosa dos direitos resultantes da concessão do terreno com a área de 3 449 m², designado por lote 9 da zona A do referido empreendimento, a favor da **A**, com sede na **[Endereço(1)]**, em Macau, registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis com o n.º **XXXX** (SO) a fls. 132 do livro **XXX**.

O mencionado lote está descrito na Conservatória do Registo Predial, adiante designada por CRP, sob o n.º **XXXXX** a fls. 84 do livro **XXX** e o direito resultante da concessão inscrito a favor da **A** sob o n.º **XXXX** a fls. 91 do livro **XXX**, não se encontrando onerado com qualquer hipoteca.

De acordo com o estipulado na cláusula segunda do contrato transmissão titulado pelo sobredito Despacho n.º 97/SATOP/94, publicado no Boletim Oficial de Macau n.º 30, II Série, de 27 de Julho de 1994, o arrendamento do terreno é válido até 30 de Julho de 2016.

Segundo o estabelecido na cláusula terceira do mesmo contrato de transmissão, o terreno seria aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, destinado a escritórios e estacionamento, em conformidade com o plano de pormenor e respectivo regulamento, relativo à zona A, aprovado pela Portaria n.º 69/91/M,

de 18 de Abril de 1991, com as alterações introduzidas pela Portaria n.º 134/92/M, de 22 de Julho.

O prazo de arrendamento do aludido terreno expirou em 30 de Julho de 2016, e este não se mostrava aproveitado.

De acordo com o disposto no artigo 44.º e no n.º 1 do artigo 47.º da Lei n.º 10/2013 (Lei de terras), aplicável por força do preceituado no artigo 215.º desta lei, a concessão por arrendamento é inicialmente dada a título provisório, por prazo que não pode exceder 25 anos e só se converte em definitiva se, no decurso do prazo fixado, forem cumpridas as cláusulas de aproveitamento previamente estabelecidas e o terreno estiver demarcado definitivamente.

As concessões provisórias não podem ser renovadas nos termos do n.º 1 do artigo 48.º da Lei n.º 10/2013 (Lei de terras).

Neste contexto, dado que a concessão em causa não se tornou definitiva, é verificada a sua caducidade pelo decurso do prazo.

Assim,

Usando da faculdade conferida pelo artigo 64.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau e nos termos do artigo 167.º da Lei n.º 10/2013 (Lei de terras), o Secretário para os Transportes e Obras Públicas manda:

1. Tornar público que por despacho do Chefe do Executivo, de 3 de Maio de 2018, foi declarada a caducidade da concessão do terreno com a área de 3 449 m², designado por lote 9 da zona A do empreendimento denominado «Fecho da Baía da Praia Grande», situado na península de Macau, descrito na CRP sob o n.º XXXXX a fls. 84 do livro XXX, a que se refere o Processo n.º 58/2016 da Comissão de Terras, pelo decurso do seu prazo, nos termos e fundamentos do parecer do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, de 4 de Novembro de 2016, os quais fazem parte integrante do referido despacho.

2. Em consequência da caducidade referida no número anterior, as benfeitorias por qualquer forma incorporadas no terreno reverterem, livres de quaisquer ónus ou encargos, para a Região Administrativa Especial de Macau, sem direito a qualquer indemnização por parte da A, destinando-se o terreno a integrar o domínio privado do Estado.

3. Do acto de declaração de caducidade cabe recurso contencioso para o Tribunal de Segunda Instância, no prazo de 30 dias, contados a partir da sua notificação, nos termos da subalínea (1) da alínea 8) do artigo 36.º da Lei n.º 9/1999, republicada integralmente pelo Despacho do Chefe do Executivo n.º 265/2004, e da alínea a) do n.º 2 do artigo 25.º e da alínea b) do n.º 2 do artigo 26.º, ambos do Código do Processo Administrativo Contencioso, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 110/99/M, de 13 de Dezembro.

4. A referida sociedade pode ainda reclamar para o autor do acto, Chefe do Executivo, no prazo de 15 dias, nos termos do n.º 1 do artigo 148.º e do artigo 149.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 57/99/M, de 11 de Outubro.

5. O processo da Comissão de Terras pode ser consultado pelos representantes da mencionada sociedade na Divisão de Apoio Técnico da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, sita em Macau, na Estrada de D. Maria II, n.º 33, 18.º andar, durante as horas de expediente, podendo ser requeridas certidão, reprodução ou declaração autenticada dos respectivos documentos, mediante o pagamento das importâncias que forem devidas, nos termos do artigo 64.º do Código do Procedimento

Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 57/99/M, de 11 de Outubro.

6. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

9 de Maio de 2018.

O Secretário para os Transportes e Obras Públicas, O. ”

(alínea VV) dos factos assentes).

- Até à presente data, a Autora despendeu MOP 2,069,400.00 com a aquisição do terreno que se encontra titulado pelo próprio contrato (alínea WW) dos factos assentes).

- A Autora procedeu ao pagamento das rendas da concessão do terreno entre os anos 1995 e 2018, no valor total de MOP 2,483,280.00 (alínea XX) dos factos assentes).

Da Base Instrutória:

- A comercialização das fracções para habitação e dos lugares para estacionamento do edifício que iria construir no lote de terreno referido na alínea B) dos factos assentes, em sequência da execução do projecto submetido sob o n.º T-4421, referido na alínea T), traria para a Autora o rendimento no valor de MOP 7,127,500,000.00 com o valor mencionado se reporta a 30 de Junho de 2016 (resposta ao quesito 1.º da base instrutória).

- A execução do supra-referido projecto implicaria um custo de MOP 2,282,100,000.00 (resposta ao quesito 2.º da base instrutória).

- A execução do projecto inicial em conformidade com o contrato de concessão anexo ao Despacho n.º 97/SATOP/94, referido na alínea F) dos factos assentes deveria ter rendido à Autora o valor de MOP 3,405,500,000.00 (resposta ao quesito 3.º da base instrutória).

- O custo que decorreria da execução desse projecto inicial seria no valor de MOP 778,100,000.00 (resposta ao quesito 4.º da base instrutória)

- A Autora reembolsou o montante de MOP 207,457,200.00 à B como custos decorrentes da execução das obras de infra-estruturas referidas na alínea K) dos factos assentes (resposta ao quesito 5.º da base instrutória).

- Os referidos custos foram transferidos pela B à Autora, na proporção da

área bruta de construção do terreno (resposta ao quesito 6.º da base instrutória).

- A Autora despendeu o montante de MOP 320,755,212.90, que incluiu o montante de MOP 207,457,200.00 considerado nos quesitos 5º e 6º como despesas relacionadas com o projecto do terreno em causa, conforme especificada na tabela seguinte:

<i>Itens</i>	<i>Valor (MOP)</i>
<i>Em construção-terreno</i>	<i>301,992,709.50</i>
<i>Despesa de limpeza</i>	<i>5,300.00</i>
<i>Outras despesas – pagamento do remanescente preço da obra das fundações de estaca – 80% (Lote A9 do Plano de Reordenamento da Zona da Baía da Praia Grande)</i>	<i>10,600,000.00</i>
<i>Despesa de consultoria</i>	<i>7,638,069.90</i>
<i>Despesa de serviços de segurança</i>	<i>114,332.50</i>
<i>Outros – despesa de avaliação do preço e despesa de desenho</i>	<i>69,010.00</i>
<i>Despesa de assuntos da Sede do Governo – elaboração e desenho de documentos</i>	<i>292,648.00</i>
<i>Despesas de assuntos da Sede do Governo – filmagem área</i>	<i>39,964.00</i>
<i>Despesa de reprodução mecânica das plantas</i>	<i>2,537.00</i>
<i>Despesa com a apresentação de projecto</i>	<i>642.00</i>
<i>Totalidade dos custos directos (MOP) 320,755,212.90</i>	

(resposta ao quesito 7.º da base instrutória)”; (cfr., fls. 1890 a 1902, 2017-v a 2032-v e 3 a 14-v do Apenso).

Do direito

3. Pela A., (“A”), vem interposto o presente recurso jurisdicional do Acórdão pelo Tribunal de Segunda Instância prolatado que, como se deixou referido, confirmou a sentença do Tribunal Administrativo onde

se decidiu:

- “*Julgar parcialmente procedente a acção, por consequência, condenar a Ré Região Administrativa Especial de Macau a pagar à Autora A (7), o montante de MOP 206,940.00 a que acresce os juros, vencidos e vincendos, calculados à taxa legal desde a citação até efectivo e integral pagamento*”; e,

- “*Julgar procedente a excepção peremptória da prescrição, com a absolvição da Ré dos restantes pedidos formulados pela Autora*”; (cfr., fls. 1889 a 1911-v).

Colhe-se das suas “conclusões” de recurso (atrás transcritas) que a dita recorrente traz ao conhecimento deste Tribunal de Última Instância as seguintes “questões”:

- “erro de direito”, por entender dever ser julgada improcedente a pela R. invocada excepção de “prescrição da sua responsabilidade civil extracontratual”; e,

- “nulidade do Acórdão por omissão de pronúncia” quanto a uma imputada “responsabilidade contratual da R.”, pugnando também pela sua efectiva verificação.

Antes de mais, cabe aqui recordar que, em anteriores Acórdãos deste Tribunal de Última Instância já se teve oportunidade de apreciar “matérias” e questões como a agora trazidas à nossa decisão; (cfr., v.g., os Acs. de 19.06.2024, Proc. n.º 13/2023 e de 02.04.2025, Proc. n.º 120/2024).

Porém, e independentemente do demais, importa igualmente notar que o antes por este Tribunal de Última Instância considerado em “situações” em que se discutem idênticas “questões”, não implica – automática ou, necessariamente – que as “soluções” concretas a adoptar sejam também elas (totalmente) idênticas, pois que, “cada caso é um caso”, e, como é óbvio, o “resultado final” a que se chega não pode deixar de depender da situação concreta (e objectiva) em questão que, por sua vez, depende do que alegado foi em termos de “causa de pedir”, e, evidentemente, e como não podia deixar de ser, (e mais importante ainda), do que efectivamente se vier a dar como “provado”.

Isto dito, vejamos.

— Começemos, então, pela suscitada questão da “prescrição da

responsabilidade civil extracontratual da R., agora recorrida”.

Pois bem, como já tivemos oportunidade de considerar:

«Em relação à matéria da “responsabilidade (civil) administrativa”, (e em abreviada síntese), habitual é dividir-se a evolução do seu regime em 3 períodos (essenciais): o da “irresponsabilidade”, o “civilístico” (ou misto), e o “publicista”.

O primeiro, constituindo característica dos estados absolutistas, assentava, (essencialmente), na (famosa) premissa “the King can do no wrong”, (ou seja, “o rei não erra”), pois que se considerava que sendo o Estado expressão da Lei e do Direito, não havia como considerá-lo violador da norma jurídica.

Em decorrência da evolução das relações Estado-Sociedade, surge, após a Revolução Francesa, (Séc-XVIII), a “teoria da culpa civilística”, que aplicava à responsabilidade do Estado as mesmas regras do direito privado, isto é, era necessária a culpa do agente estatal para que se configurasse a responsabilização do ente público.

Revelando-se, igualmente, insuficiente, surgiram, posteriormente, as “teorias publicistas”, onde a responsabilidade estatal passa a ser

examinada sob o prisma dos princípios (próprios) do Direito Administrativo.

Nesta conformidade, reconhecendo-se que em sociedade, é inevitável a ocorrência de danos para as pessoas e o seu património, pois que, a crescente complexidade da vida, em grande parte motivada pela evolução tecnológica, multiplicou, exponencialmente, tal probabilidade, (de tal modo que, como bem identificou Ulrich Beck in, “*Risk Society: Towards a New Modernity*”, vivemos na actualidade numa “sociedade de risco” «*Risikogesellschaft*»; cfr., Guimarães Osório in, “*A Responsabilidade Civil Extracontratual da Administração por Violação do Direito da União Europeia*”, pág. 12, F.D.U.P.), e para se colmatar uma lacuna até então existente no sentido de se “definir o tipo de responsabilidade por actos ilícitos no domínio da gestão pública, de molde a proteger os legítimos interesses e direitos dos particulares e clarificar o âmbito do dever de indemnizar por parte dos sujeitos lesantes”, tutelando-se, também, “direitos ou interesses que eventualmente venham a ser lesados por factos casuais e actos administrativos legais ou materialmente lícitos”, aprovou-se, em Macau, o Decreto-Lei n.º 28/91/M de 22.04 – in B.O. n.º 16/199 – onde, sobre a matéria (agora aqui em questão) da “Prescrição do direito de

indenização”, (e, à semelhança do que constava do art. 71º da “Lei de Processo nos Tribunais Administrativos”), se prescreve, no seu art. 6º que:

“1. O direito de indenização por responsabilidade civil extracontratual dos entes públicos, dos titulares dos seus órgãos e dos agentes por prejuízos decorrentes de actos de gestão pública, incluindo o direito de regresso, prescreve nos termos do artigo 491.º do Código Civil.

2. Se o direito de indenização resultar da prática de acto recorrido contenciosamente, a prescrição que, nos termos do n.º 1, devesse ocorrer em data anterior não terá lugar antes de decorridos 6 meses sobre o trânsito em julgado da respectiva decisão”; (cfr., também o D.L. n.º 110/99 que aprovou o C.P.A.C.).

Ora, estatui o dito art. 491º do C.C.M. que:

“1. O direito de indenização prescreve no prazo de 3 anos, a contar da data em que o lesado teve ou deveria ter tido conhecimento do direito que lhe compete e da pessoa do responsável, embora com desconhecimento da extensão integral dos danos, sem prejuízo da prescrição ordinária se tiver decorrido o respectivo prazo a contar do facto danoso.

2. Prescreve igualmente no prazo de 3 anos, a contar do cumprimento, o direito de regresso entre os responsáveis.

3. Se o facto ilícito constituir crime para cujo procedimento a lei estabeleça prescrição sujeita a prazo mais longo, é este o prazo aplicável; contudo, se a responsabilidade criminal ficar prejudicada por outra causa que não a prescrição do procedimento penal, o direito à indemnização prescreve no prazo de 1 ano a contar da verificação dessa causa, mas não antes de decorrido o prazo referido na primeira parte do n.º 1.

4. A prescrição do direito de indemnização não importa prescrição da acção de reivindicação nem da acção de restituição por enriquecimento sem causa, se houver lugar a uma ou a outra”»; (cfr., v.g., o Ac. deste T.U.I. de 29.09.2021, Proc. n.º 183/2020, podendo-se também no mesmo sentido, ver os Acs. de 08.06.2022, Procs. n.ºs 93/2020 e 115/2020, de 17.06.2022, Procs. n.ºs 118/2020, 120/2020 e 159/2020, de 06.07.2022, Proc. n.º 102/2020 e de 11.07.2025, Proc. n.º 76/2025).

Isto dito, vejamos.

Pois bem, in casu, o Tribunal Administrativo, em entendimento inteiramente sufragado pelo Tribunal de Segunda Instância, considerou que os direitos da recorrente já teriam prescrito, na medida em que já estava integralmente decorrido o prazo de prescrição de 3 anos previsto no art. 491º do C.C.M., (através da remissão efectuada pelo art. 6º, n.º 1 do Decreto-Lei n.º 28/91/M).

E, como resulta do decidido, consideraram as Instâncias recorridas que o prazo de prescrição do eventual direito de indemnização da recorrente começara a decorrer muito antes da prática do “acto administrativo que decretou a caducidade da concessão do terreno em 2018”¹, entendendo-se que as “cartas” pela recorrente enviadas ao Chefe do Executivo em 30.06.2016 e 11.07.2016 ², demonstravam, inequivocamente, que a mesma estaria bem ciente da sua “situação”, designadamente, do “facto de que lhe era absolutamente impossível completar o aproveitamento do terreno em tempo”, tendo em conta o

¹ Nos termos da alínea VV) dos factos assentes, a caducidade da concessão do terreno foi declarada por Despacho do Chefe do Executivo, de 3 de Maio de 2018, e tornado público pelo Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 19/2018, publicado no Boletim Oficial n.º 20, II Série, de 16 de Maio de 2018.

² “Em 30/6/2016 e 11/7/2016, a Autora dirigiu as cartas ao Chefe do Executivo, requerendo que seja autorizada a suspensão do prazo de aproveitamento do terreno, a sua prorrogação por mais 5 anos, e a renovação do prazo de arrendamento por mais 10 anos, ou alternativamente, declarada a caducidade da concessão, seja feita uma nova concessão do terreno a favor da mesma, com dispensa do concurso público (alínea UU) dos factos assentes).”

iminente termo da concessão provisória que terminava a menos de 20 dias, (em 30.07.2016), e que, assim, teria prejuízos.

E, contestando e refutando este entendimento, alega a ora recorrente que as “cartas” de sua autoria não implicam a demonstração e reconhecimento do seu conhecimento de que direito algum de indemnização lhe assistisse, e jamais poderiam determinar – nos termos dos artºs 299º e 491º, n.º 1 do C.C.M. – o “início” do decurso do prazo da prescrição para o seu exercício.

Sustenta pois a recorrente que os direitos que ora invoca não poderiam ter sido anteriormente reclamados pelo simples facto de que os “danos” em questão não se haviam consolidado na sua esfera jurídica, na medida em que a concessão ainda se mantinha, (válida), e que, dessa forma, adequado não é afirmar que, em tal momento, reunidos já estavam todos os necessários pressupostos da responsabilidade civil extracontratual da Administração, (máxime o “*dano*”).

Diz também a mesma recorrente que ainda alimentava a esperança de que a Administração viesse a acolher uma das “soluções” por si

propostas, permitindo-lhe “continuar a explorar a concessão do terreno”, afirmando assim que os “danos” e a “situação” apenas se vieram a “concretizar” e “estabilizar”, (efectiva e inelutavelmente), com a “declaração da caducidade da concessão do terreno”.

E, merecendo o recurso conhecimento, vejamos então se merece provimento.

Ora, é verdade que o “conhecimento” dos pressupostos da responsabilidade civil por parte do demandante é um dado fundamental, mas, mais essencial ainda, é determinar, num primeiro momento, qual o “facto danoso” (relevante) a partir do qual se deve iniciar a “contagem do prazo de prescrição” ordinária do direito de indemnização, nos termos do citado art. 491º, n.º 1 do C.C.M., devendo-se adoptar uma “perspectiva mais abrangente”, que se estenda não só ao (mero) “facto embrionário” da alegada responsabilidade, mas englobe, também, uma apreciação, (ainda que perfunctória), da sua “*causalidade (adequada) com os invocados danos*”.

Assim, e em conformidade com o exposto, apresenta-se-nos

adequado aprofundar e melhor reflectir e atentar nos “fundamentos” da responsabilidade civil pela recorrente invocados para, de forma mais rigorosa se apreciar e decidir da presente causa.

Antes, porém, vale aqui a pena uma pequena nota.

Imputando a recorrente a produção dos danos ao “acto que declarou a caducidade da concessão do terreno”, deve indagar-se se seria de admitir a apreciação do pedido de “*responsabilidade civil por actuação ilícita da Administração*”, tendo em conta que a presente acção foi interposta num momento em que ainda pendia a apreciação em recurso contencioso da validade de tal acto administrativo, e que, como se viu, com a prolação do Acórdão deste Tribunal de Última Instância de 16.11.2020 (Proc. n.º 65/2020), se confirmou a sua (plena) legalidade.

Nos termos do art. 116º do C.P.A.C.: “Não pode ser proposta acção para efectivação de responsabilidade civil extracontratual, por danos causados por acto administrativo ilícito de que tenha sido interposto recurso contencioso, antes do trânsito em julgado da respectiva decisão, excepto, quando não tenha sido utilizada a

faculdade prevista na alínea b) do n.º 1 do artigo 24.º, relativamente a perdas e danos que, pela sua natureza, devam subsistir mesmo em caso de reposição da situação actual hipotética obtida através do provimento do recurso”.

Em anotação a este preceito de natureza adjectiva, Cândido de Pinho faz alusão a um “requisito negativo” para a interposição da acção; (in “Notas e Comentários ao C.P.A.C.”, pág. 149).

Ora, como se viu, o transcrito preceito legal estabelece que a responsabilidade extracontratual da Administração por factos ilícitos não pode ser suscitada em Tribunal antes que se esgote a via da impugnação contenciosa do acto administrativo ao qual se associa a produção dos danos alegados.

Com efeito, nesse caso, quaisquer danos poderão ser, por norma, devidamente endereçados – evitados ou compensados – através da execução da decisão anulatória, que impõe à Administração a “prática de todos os actos jurídicos e operações materiais que sejam necessários, conforme as hipóteses, à reintegração efectiva da ordem

jurídica violada e à reposição da situação actual hipotética”, (cfr., art. 174º, n.º 3 do C.P.A.C.), consagrando-se, desta forma, como se referiu, um “pressuposto processual negativo”.

Assim, se a recorrente identificou no “acto que decretou a caducidade da concessão” a “ilicitude da actuação da Administração”, então, não deveria ter suscitado a sua “responsabilização extracontratual” antes da definição final da sua situação em sede do recurso administrativo.

Não obstante, como ficou bem assente na impugnação contenciosa que decorreu paralelamente, o “acto” em causa não padecia de qualquer vício que afectasse a sua legalidade ou validade, tendo este Tribunal confirmado a sua legítima vigência na ordem jurídica.

E, dest’arte, não se comprovando a existência de qualquer “*actuação ilícita*” da Administração, visto está que, a título de “*responsabilidade extracontratual*”, restará apenas apurar se se justifica qualquer “*responsabilidade por uma actuação lícita*”.

Ora, nos termos do art. 10º, n.º 1 do Decreto-Lei n.º 28/91/M:

“1. A Administração da Região Administrativa Especial de Macau e demais pessoas colectivas públicas indemnizarão os particulares a quem, no interesse geral, mediante actos administrativos legais ou actos materiais lícitos, tenham imposto encargos ou causado prejuízos especiais e anormais.

2. Quando a Administração da Região Administrativa Especial de Macau ou as demais pessoas colectivas públicas tenham, em estado de necessidade e por motivo de imperioso interesse público, de sacrificar especialmente, no todo ou em parte, coisa ou direito de terceiro, deverão indemnizá-lo”.

No caso, como se tornou manifesto na impugnação contenciosa do acto administrativo em questão, a Administração limitou-se a aplicar (irremediavelmente) a estatuição prevista pelo art. 48º, n.º 1 da Lei n.º 10/2013, onde se estabelece que: “Sem prejuízo do disposto no número seguinte, as concessões provisórias não podem ser renovadas”, visto estando também que a “concessão provisória” em questão jamais se converteu em “definitiva”, (nos termos do art. 44º da Lei n.º 10/2013,

dado que a recorrente “não aproveitou oportunamente o terreno”).

Com efeito, o que sucedeu foi que o prazo da concessão provisória do terreno atingiu o seu término sem que a recorrente tivesse cumprido os “mínimos” do seu aproveitamento, pelo que à Administração não restava outra solução que não fosse determinar a “caducidade da concessão”; (aliás, e como este Tribunal tem vindo a entender e decidir, a Administração estava de facto “vinculada” a decretar a caducidade da concessão, e, não o fazer, poderia eventualmente implicar uma violação de Lei, responsabilidade civil, disciplinar, ou mesmo criminal do órgão competente).

Na situação dos autos, completaram-se, na íntegra, os 25 anos da “concessão provisória” do terreno sem que a recorrente terminasse o seu aproveitamento, havendo que recordar que este prazo de “duas décadas e meia” não foi previsto enquanto prazo para este “aproveitamento do terreno” – aliás, como cremos que decorre claramente das estipulações contratuais, do espírito do legislador que perpassa a Lei de Terras, e, acima de tudo, das especificidades da R.A.E.M., tendo em conta a exiguidade da sua dimensão territorial – mas, antes, para a efectiva

“exploração” do terreno e do prédio a edificar nele.

E, justamente, para se evitar a “perpetuação” de situações em que – por qualquer razão – o terreno não esteja sequer aproveitado no final do prazo da concessão provisória, o legislador proibiu, terminantemente, que se pudesse estender a validade de tais concessões.

Admite-se também que se possa (eventualmente) conceber “situações” em que o concessionário poderá ser ressarcido por se ver impossibilitado de aproveitar o terreno durante o prazo da concessão provisória, até porque tal se pode dever a um atendível e comprovado “interesse público” que, entretanto, se terá sobreposto aos seus direitos.

Porém, e em face do que nos presente autos provado está, e de forma suficientemente evidente, não se está perante uma “situação” desta natureza.

Não se olvida também que, nas suas alegações de recurso, a recorrente faz alusão à “falta de resposta” da Administração ao projecto que apresentou no ano de 2013, a menos de 3 anos do termo do prazo de

concessão, (cfr., “alínea SS)” dos factos assentes), para daí tentar imputar a esta a responsabilização pela falta do aproveitamento do terreno.

Todavia, não nos parece que se possa acolher tal ponto de vista.

Ainda que se possa idealizar uma actuação mais pronta e célere por parte da Administração, a verdade é não recaía sobre a mesma qualquer “obrigação legal” de aprovar o projecto da recorrente, (nem o contrário resulta, minimamente, dos “factos provados” nos presentes autos, ou dos muitos elementos que instruíram o processo).

Aliás, a “comunicação” providenciada pelo Engenheiro F (乙), das Obras Públicas, aludia, precisamente, às “complicações” suscitadas por tal proposta, tendo em conta as consideráveis alterações que implicava em termos da finalidade e da área da construção, e o prazo de aproveitamento do terreno; (cfr., “alínea TT)” dos factos assentes).

Escusado será também aqui dizer que, nem a Administração portuguesa, (antes de 20.12.2019), nem (posteriormente) a Administração da R.A.E.M., de forma alguma garantiram que a recorrente, ou a sua

antecessora no contrato de concessão do terreno, iriam conseguir aproveitar (atempadamente) o terreno – embora tal fosse certamente o cenário ideal e desejável para todas as partes – e, muito menos, que viriam a obter lucros.

A recorrente, (com os direitos que sub-adquiriu do contrato de concessão do terreno), agiu com base num natural e normal instinto de enriquecimento, mas, como é da própria natureza das coisas, qualquer oportunidade de negócio acarreta inelutavelmente consigo o (igualmente natural) risco de não se concretizar.

A recorrente dispôs de tempo mais do que suficiente para finalizar o aproveitamento do terreno, e, seguramente que não foi por culpa ou actuação da Administração que não o fez.

Basta até reparar que muitas das outras parcelas de terreno objecto da concessão original foram, de facto, atempadamente, aproveitadas, sem a caducidade das respectivas concessões, impondo-se assim destacar a manifesta “falta de nexo de causalidade” entre a “actuação da Administração”, (descrita nos presentes autos), e a “produção dos danos”

que a recorrente alega ter sofrido.

Como nota António Dias Garcia:

“A delimitação das situações merecedoras de tutela legal – e a consequente individualização de uma situação como merecedora de protecção – pode não ser suficiente para assegurar a reparabilidade do prejuízo, quando a ligação entre a actuação administrativa concreta e o dano efectivamente produzido seja tão remota ou ténue que exclua a possibilidade da imputação do prejuízo ao ente estadual, e com isso afaste a possibilidade de configuração do instituto da responsabilidade civil extracontratual do Estado por actos lícitos.

(...)

Apontaremos, no entanto, que a doutrina da causalidade adequada, traduzida no facto de encontrar a existência de “um dever indemnizatório quando a medida estadual, segundo a sua espécie, era adequada a provocar o dano” nos parecer dever ser o ponto de partida da resolução prática das situações de responsabilidade objectiva, sem prejuízo dos ajustamentos e dos desvios necessários, impostos pela especialidade da matéria”; (in “Da responsabilidade civil objectiva do

Estado e demais entidades públicas”, Responsabilidade Civil Extracontratual da Administração Pública, Coordenação de Fausto Quadros, 2ª ed., pág. 207 a 214).

E, in casu, e como já se deixou adiantado, os factos provados desvelam uma actividade “normal” levada a cabo pela D.S.O.P.T. (enquanto (anterior) entidade responsável pela apreciação e aprovação de projectos, licenciamento e fiscalização de obras de construção civil em Macau), confrontada que estava não só com as circunstâncias particulares do desenvolvimento dos terrenos em causa, mas também com os desafios impostos pelas próprias concessionárias, que ao longo dos tempos procuravam, repetidamente, a aprovação de novos e sucessivos projectos – sempre diferentes dos originais – para tentar maximizar os seus potenciais lucros.

E, assim, de forma alguma se pode conceber a “responsabilização da Administração” pela falta de aproveitamento do terreno por parte da recorrente, pelo que imperativa é a improcedência de todos os seus pedidos que, nesta sede, foram deduzidos com a presente acção.

Com efeito, não existe qualquer “nexo” entre os “pedidos” formulados e a “actuação dos órgãos administrativos”.

Por último, não se pode olvidar que a Lei não podia ser mais clara: “Declarada a caducidade da concessão, revertem para a RAEM os prémios pagos e as benfeitorias por qualquer forma incorporadas no terreno, não tendo o concessionário direito a ser indemnizado ou compensado”; (cfr., art. 168º, n.º 1 da Lei n.º 10/2013).

Dest’arte, e com os fundamentos que se deixaram expendidos, impõe-se negar provimento aos “pedidos” pela recorrente formulados a título de “*responsabilidade extracontratual da R.A.E.M.*”.

Continuemos.

— Diz ainda a recorrente que o Tribunal de Segunda Instância se absteve de se pronunciar acerca da questão da “*responsabilidade contratual*” por si suscitada nas alegações de recurso que foram apresentadas junto daquela Instância.

E, da leitura ao Acórdão recorrido, não resulta, de facto, que tenha sido emitida qualquer “pronúncia” acerca de tal questão, havendo assim que se reconhecer razão à ora recorrente neste trecho do seu recurso.

Nos termos da (primeira parte da) alínea d) do art. 571º do C.P.C.M., tal “omissão de pronúncia”, tendo sido, como foi, oportunamente suscitada, deverá implicar a “nulidade” (parcial) da decisão recorrida.

E, nos termos do art. 651º, n.º 2 do mesmo C.P.C.M., o processo terá assim de voltar ao Tribunal de Segunda Instância para que tal nulidade venha a suprida com adequada pronúncia sobre a questão omissa, (se a tal nada obstar).

Nesta conformidade, aqui chegados, e outra questão não havendo a apreciar ou decidir, resta deliberar como segue.

Decisão

4. Em face do expendido, em conferência, acordam conceder

parcial provimento ao recurso, devolvendo-se os presentes autos ao Tribunal de Segunda Instância para que, nada obstando, se conheça da questão omissa nos exactos termos consignados.

Pelo seu decaimento pagará a recorrente as correspondentes custas, não se tributando a entidade recorrida por delas estar isenta nos termos do art. 2º, n.º 1, al. b) do Regime das Custas nos Tribunais.

Registe e notifique.

Macau, aos 10 de Julho de 2026

Juízes: José Maria Dias Azedo (Relator)

Song Man Lei

Choi Mou Pan