

Despacho n.º 28/SAES/86

Por escritura pública outorgada em 8 de Maio de 1981, foi concedido, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, à Companhia de Corridas de Cavalo a Trote com Atrelado, S.A.R.L., um terreno com a área de 19 530 m². Constatando os SPECE o incumprimento, por parte da concessionária, de prazo contratuais relativos ao aproveitamento do terreno, foi suscitada, em consequência, a reversão para o Território do terreno não aproveitado. Acresce que foi pedida, por aquela Companhia, em 31 de Janeiro de 1985 e 26 de Agosto de 1985, a alteração do contrato de concessão.

Atendendo a que:

I. Antecedentes do processo

1. Por escritura pública outorgada em 8 de Maio de 1981, o Governo de Macau concedeu, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, a favor da Companhia de Corridas de Cavalo a Trote com Atrelado, S.A.R.L., um terreno com a área de 19 530 m², situado na Ilha da Taipa.

2. A referida escritura pública compõe-se de 22 cláusulas, das quais se destacam as seguintes:

– Cláusula 1.ª – O terreno com a área de 19 530 m², é discriminado do seguinte modo: 12 560 m² para edificações e jardins; 3 540 m², para arruamentos e 3 430 m², como faixa de protecção.

– Cláusula 2.ª – A concessão destina-se à edificação de 7 blocos para habitação e comércio de apoio, sendo 4 destinados ao pessoal adstrito à exploração das corridas dos cavalos a trote e apostas mútuas e lotarias e os 3 restantes aos sócios de clube da citada sociedade comercial.

Mais se estipula que os blocos a construir apenas poderão ser arrendados aos trabalhadores e sócios da mesma sociedade comercial.

– Cláusula 6.ª – A construção do complexo será feita em duas fases, sendo a 1.ª fase composta de 3 blocos, dois do tipo A e um do tipo B, destinados à habitação dos empregados da referida sociedade comercial, sendo os restantes blocos construídos numa fase subsequente.

– Cláusula 7.ª – O prazo de aproveitamento de terreno para a 1.ª fase da construção do complexo é de 18 meses e para a 2.ª fase de 3 anos no máximo, ambos a contar da data da licença para obras.

– Cláusula 8.ª – No processo de aproveitamento do terreno para a finalidade pedida, serão marcados à concessionária os seguintes prazos:

a) 30 dias, a contar da assinatura do contrato, para apresentação do projecto de arquitectura;

b) 120 dias, a partir da data de aprovação do projecto de arquitectura, para apresentação do projecto de estabilidade e equipamentos;

c) 90 dias, a contar da data da notificação da aprovação do

projecto de estabilidade e equipamentos, para início das obras;

d) Conclusão das obras no prazo fixado na licença de construção, que terá em conta o estipulado na cláusula 7.ª deste contrato.

Parágrafo único – Poderão estes prazos ser prorrogados pelo Governo quando a concessionária apresente motivo de atraso que possa ser aceite como justificado;

– Cláusula 9.ª – Findo os prazos fixados nas alíneas a), b) e c) da condição anterior ou expirada a prorrogação dos mesmos, referida no seu parágrafo único, serão aplicadas à concessionária as seguintes penalidades:

a) Multa de 250 patacas por cada dia de atraso até ao limite de 60 dias;

b) Por cada dia em que for excedido o limite indicado na alínea anterior, multa de 500 patacas até ao limite máximo de 60 dias.

– Cláusula 13.ª – A concessão será caducada no caso de não cumprimento das obrigações constantes das alíneas a), b), c) e d) da condição 8.ª e seu parágrafo único, após o termo das dilacões referidas na alínea b) da condição 9.ª

– Cláusula 16.ª – A anulação da concessão terá por efeito a reversão do terreno concedido à posse do Território, com perda da caução referida na condição 19.ª e das edificações que houverem sido levantadas no terreno bem como de quaisquer benfeitorias, sem direito a qualquer indemnização.

– Cláusula 17.ª – São encargos especiais da concessionária:

a) A execução das infra-estruturas necessárias ao aproveitamento total do terreno concedido, nomeadamente arruamentos, rede geral de distribuição de energia eléctrica e rede geral de esgoto;

b) Execução dos arruamentos e jardins quer na zona destinada ao complexo propriamente dito quer na destinada à faixa de protecção;

c) Executado o arruamento com a área de 3 540 m², a concessionária fará a sua entrega ao Governo de Macau, sem direito a qualquer indemnização ou compensação.

– Cláusula 18.ª – É reconhecida à concessionária a faculdade de propor ao Governo de Macau, sempre sem prejuízo da finalidade da concessão, a modificação das condições contratuais ou a sua substituição por outras, que serão apreciadas discricionariamente pelo Governo de Macau.

3. Na sequência do requerimento de 27 de Julho de 1981, dirigido pela concessionária ao Governo de Macau, ao abrigo da cláusula 18.ª da escritura pública, mencionada nos números anteriores, foi outorgada, em 10 de Janeiro de 1985, a escritura pública de alteração das cláusulas 3.ª e 4.ª do arrendamento inicial.

4. De acordo com as referidas alterações, a concessionária ficou autorizada a vender as fracções autónomas dos blocos a

construir destinados à habitação, aos trabalhadores efectivos à exploração das corridas de cavalos a trote e apostas mútuas e lotarias, com uma antiguidade superior a 6 meses relativamente à data da outorga da escritura da alteração, e aos sócios do clube da concessionária à data da mesma escritura pública.

5. Por requerimento de 31 de Janeiro de 1985, a concessionária veio propor alterações ao contrato de concessão.

6. Na sequência das negociações havidas entre a concessionária e os SPECE, acordou-se na alteração das cláusulas 3.ª e 4.ª do contrato de concessão, em termos de se permitir à concessionária a venda a terceiros das fracções autónomas que integram o bloco residencial designado por torre B4, conforme evidencia o termo de compromisso firmado pela concessionária em 6 de Agosto de 1985.

7. O pedido referido no número anterior encontra-se pendente na Comissão de Terras para apreciação, porquanto.

8. Por requerimento de 26 de Agosto de 1985, a concessionária, à semelhança do pedido feito para o bloco B4, veio pedir idêntica alteração contratual para o bloco B5.

9. Conforme exposto na informação n.º 587/85, de 27 de Novembro, dos SPECE, estes Serviços, considerando não haver inconveniente na autorização do pedido de alteração de finalidade de uso da Torre B5, solicitaram, todavia, orientação superior relativa ao modo de se proceder à reversão do terreno não aproveitado à posse do Território e à delimitação do terreno a manter-se na posse da concessionária, tudo isto atenta a manifesta incapacidade desta quanto ao cumprimento das obrigações contratuais atinentes ao aproveitamento global do terreno.

10. A informação referida no número anterior mereceu o despacho de concordância do Secretário-Adjunto para Ordenamento, Equipamento Físico e Infra-Estruturas no sentido de se privilegiar a reversão do terreno não aproveitado à posse do Território, através da via negocial.

11. Na sequência do despacho referido supra, os SPECE, através do ofício n.º 295, de 6 de Fevereiro de 1986, comunicaram à concessionária a proposta da Administração para resolução das questões do contrato em apreço.

12. A concessionária, em resposta ao ofício referido no número anterior, solicitou a realização de uma reunião nos SPECE para o dia 18 de Fevereiro de 1986.

13. Nessa reunião, a concessionária, representada por Jorge Roberts e Charles L. Loc Fu, reconhecendo o incumprimento do contrato de concessão, manifestou, todavia, a intenção de apresentar proposta para a conclusão do aproveitamento do terreno, oferecendo como contrapartidas aquelas que foram aceites pela Administração para a Torre B4.

14. Esta intenção de proposta foi rejeitada pelos SPECE, considerando que as contrapartidas aceites para a Torre B4 e extensivas à Torre B5 obedeceram a circunstâncias especiais, que não se justifica manter para a globalidade do aproveitamento do terreno, e à necessidade de fixação de novos prazos para o aproveitamento daquele, em termos de se garantir o seu

efectivo aproveitamento. Esta posição dos SPECE foi comunicada à concessionária através do ofício n.º 401, de 19 de Fevereiro de 1986, do qual constam as condições consideradas básicas para a conclusão do aproveitamento do terreno por aquela, solicitando-se ainda uma resposta sobre o assunto, até ao dia 22 de Fevereiro.

Essas condições traduziam-se, em síntese, no seguinte:

a) Pagamento de um prémio, em numerário, no montante aproximado de \$2 700 000,00 patacas por cada torre habitacional que falta construir, perfazendo o montante global de cerca de \$10 800 000,00 patacas;

b) Fixação de um prazo para a conclusão de aproveitamento integral do terreno, não superior ao limite de 36 meses, decompondo-se este em dois períodos de 18 meses para cada conjunto de duas torres;

c) Fixação de novos montantes de multa para o incumprimento dos prazos de aproveitamento do terreno, a fixar.

15. Às condições propostas pelos SPECE para a renegociação do contrato de concessão, a concessionária, por carta de 22 de Fevereiro de 1986, declarou aceitar o pagamento do prémio em numerário (em vez de ser em apartamentos), mas contrapropôs valores inferiores e prazos mais dilatados para a construção dos blocos habitacionais.

16. A posição da concessionária, referida no número anterior, foi rejeitada pelos SPECE, nos termos constantes do ofício n.º 452, de 24 de Fevereiro de 1986, solicitando-se da concessionária uma clarificação definitiva da sua posição, tendo em conta as seguintes alternativas:

a) Aceitação das condições contratuais já propostas pela Administração e, neste caso, devendo apresentar até ao dia 27 de Fevereiro um requerimento solicitando a revisão do contrato de concessão de acordo com aquelas condições;

b) Não aceitação da proposta da Administração, devendo, neste caso, comunicar por escrito esta decisão até às 12 horas do dia 26 de Fevereiro. Esclareceu-se, ainda, que a opção desta alternativa teria como resultado o início das diligências conducentes à reversão do terreno não aproveitado à posse do Território.

17. Em resposta ao ofício referido no número anterior, a concessionária apresentou um requerimento datado de 27 de Fevereiro de 1986, solicitando, fundamentalmente, uma moratória até data posterior a 24 de Março de 1986, por só nesse dia poder a concessionária discutir o assunto em Assembleia Geral, com vista a poder posteriormente pronunciar-se sobre o mesmo.

18. O requerimento da concessionária, referido no número anterior, foi objecto da informação n.º 62/86, de 28 de Fevereiro, dos SPECE, que mereceu o parecer do director daqueles Serviços, no sentido de ser indeferido o pedido de prorrogação do prazo para a concessionária se pronunciar em Assembleia Geral sobre o assunto em apreço, não sem que antes, e mais uma vez, se concedesse à concessionária a oportunidade de aceitar a revisão do contrato com base nas condições mínimas apresentadas pela Administração.

19. Refira-se que o parecer do indeferimento se baseou, em síntese, na consideração das seguintes circunstâncias de facto:

a) Só após a Administração ter decidido proceder à reversão do terreno em causa (e, repita-se, preferencialmente por via negocial) ter a concessionária manifestado interesse na conclusão do aproveitamento;

b) A subsistência da concessionária não estar dependente da não reversão do terreno em causa, nem dos parcos lucros previstos pela própria concessionária a serem obtidos com a venda dos apartamentos a construir;

c) Não se justificar o Conselho de Administração carecer de uma decisão da Assembleia Geral para aceitar uma diferença de 3,2 milhões de patacas, tendo em conta que já havia decidido por si aceitar o pagamento de 7,6 milhões de patacas.

20. O parecer do director dos SPECE mereceu o parecer e despacho de concordância, respectivamente, do Secretário-Adjunto para o Ordenamento, Equipamento Físico e Infra-Estruturas e de S. Ex.ª o Encarregado do Governo de Macau, lançados na referida informação n.º 62/86.

21. Na sequência do despacho referido no número anterior, os SPECE remeteram à concessionária o ofício n.º 587, de 7 de Maio de 1986, solicitando àquela uma resposta definitiva, até ao dia 11 do mesmo mês, sobre a aceitação ou não das condições já apresentadas.

22. Em resposta ao ofício atrás referido, a concessionária manteve a posição de remeter a decisão para a Assembleia Geral, adiantando que a mesma estava convocada para o dia 25 de Março de 1986.

23. Face ao exposto e goradas que foram as diligências que a Administração desenvolveu para a revisão global do contrato de concessão, tendo em vista a conclusão do aproveitamento do terreno pela concessionária, impõe-se proceder previamente à reversão, à posse do Território, da parte não aproveitada, do terreno concedido para, de seguida, se proceder à revisão de contrato de concessão na parte relativa ao terreno aproveitado, contemplando os pedidos de alteração oportunamente apresentados pela concessionária.

Assim:

II. Reversão, à posse do Território, do terreno não aproveitado e revisão do contrato de concessão.

24. Conforme fora referido na informação n.º 587/85, de 27 de Novembro, dos SPECE, a concessionária apenas procedeu à construção de 3 dos 7 blocos habitacionais e de comércio de apoio à sua actividade, que são as torres designadas por A1, B4 e B5.

25. Quanto aos restantes blocos, a situação caracteriza-se do seguinte modo:

– Bloco A2: a licença de obras, emitida em 3 de Janeiro de 1983, caducou por falta de início da execução da obra no prazo previsto no RGCU;

– Blocos B1, B2 e B3: a concessionária não apresentou os respectivos projectos definitivos.

26. Esta situação, reveladora de manifesto incumprimento do contrato de concessão titulado pela escritura pública de 8 de Maio de 1981, integra a previsão constante da cláusula 13.ª do referido contrato, pelo que se justifica a declaração de caducidade da concessão, limitada à parte do terreno não aproveitado.

27. Com efeito, afigura-se como a interpretação mais correcta daquele contrato, tendo em conta os interesses em confronto (do Território e da concessionária), considerar, por um lado, a presente concessão como ainda provisória e, por outro lado, sustentar a admissibilidade de a anulação da concessão ser apenas parcial, através da correspondente declaração de caducidade, apesar de o referido contrato de concessão não distinguir as figuras de anulação parcial e total.

28. Pelos motivos expostos e considerando ainda a delimitação do terreno a reverter à posse do Território, feita oportunamente pela DSOPT, propuseram os SPECE, na sua informação n.º 90/86, de 19 de Março:

a) A declaração de caducidade, limitada ao terreno não aproveitado, com a área aproximada de 3 040 m² (sujeita a rectificação pelos Serviços competentes), do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 19 530 m², situado na Ilha da Taipa, revisto parcialmente pela escritura de 10 de Janeiro de 1985, declaração essa com fundamento na cláusula 13.ª daquele contrato e ainda no disposto no artigo 166.º, n.º 1, da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho;

b) Em consequência, a reversão daquela parcela do terreno à posse do Território, com todas as eventuais benfeitorias por qualquer forma nela incorporadas pela concessionária, sem direito desta a qualquer indemnização, de acordo com o disposto na cláusula 16.ª do contrato de concessão;

c) Desocupação da parcela em apreço, pela concessionária, no prazo de 30 dias, contados da data da publicação, no *Boletim Oficial*, do despacho de declaração de caducidade parcial referida na alínea a).

29. Conforme referido no n.º 23 deste despacho, uma vez declarada a caducidade parcial da concessão em causa, proceder-se-á à revisão do contrato, considerando, fundamentalmente, não apenas a área remanescente, como também os pedidos de alteração apresentados pela concessionária, através dos requerimentos de 31 de Janeiro de 1985 e 26 de Agosto de 1985, relativos à possibilidade de livre comercialização das fracções autónomas integrantes das torres B4 e B5.

Para o efeito, considerar-se-á uma minuta de contrato de revisão, nos termos habituais.

Considerando ainda:

30. A referida informação n.º 90/86, de 19 de Março, dos SPECE, mereceu do director dos SPECE o parecer de concordância com o procedimento adoptado e o Secretário-Adjunto para o Ordenamento, Equipamento Físico e Infra-Estruturas, determinou o envio do processo à Comissão de Terras.

31. O processo foi objecto de parecer n.º 75/86, de 31 de Março, do processo n.º 23/86, da Comissão de Terras, o qual acolhe os fundamentos de natureza jurídica expendidos e as conclusões tiradas na referida informação n.º 90/86, dos SPECE.

Apenas se faz uma rectificação a um lapso no que concerne à área a reverter em consequência do despacho de caducidade.

Menciona-se naquela informação dos SPECE, na proposta reproduzida no ponto 28 deste despacho, que a declaração de caducidade diria respeito a uma área de 3 040 m², que seria a parte não aproveitada.

De facto, 3 040 m² — corrigido para 3 107 m² na planta DCG/02/290/86, anexa — é o valor da área a pavimentar, circundante dos três blocos já construídos, a qual deverá ser objecto de reversão oportunamente.

De imediato deve reverter uma área de 13 994 m², que compreende a parte não aproveitada, objecto da declaração de caducidade e áreas destinadas a arruamentos (área designada pela letra A na planta referida).

Nestes termos;

Ouvido o Conselho Consultivo;

No uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 80/86/M, de 31 de Maio, tendo em consideração:

— Todos os elementos de instrução do processo, nomeadamente as informações dos SPECE n.º 587/85, de 27 de Novembro, 62/86, de 28 de Fevereiro, e 90/86, de 19 de Março, e o parecer n.º 75/86, de 31 de Março, da Comissão de Terras;

— Que houve manifesto incumprimento (parcial) do contrato de concessão titulado por escritura pública de 8 de Maio de 1981, incumprimento que integra a previsão constante da cláusula 13.ª do mesmo contrato, justificando-se, assim, a declaração de caducidade limitada à parte não aproveitada do terreno;

— Que, como interpretação mais correcta do contrato, por um lado deve considerar-se a concessão ainda provisória e, por outro, deve admitir-se a possibilidade de caducidade apenas parcial da mesma concessão, apesar de o referido contrato não distinguir as figuras da anulação parcial e total.

Determino:

a) É declarada a caducidade limitada à parte não aproveitada do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área total de 19 530 m², situado na Ilha da Taipa, titulado por escritura pública de 8 de Maio de 1981 e revisto pela escritura pública de 10 de Janeiro de 1985, declaração essa com fundamento na cláusula 13.ª daquele contrato e ainda no disposto no artigo 166.º, n.º 1, da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho.

b) Em consequência da declaração de caducidade, deverá reverter à posse do Território, livre de quaisquer ónus ou encargos, a parcela de terreno referido na alínea anterior, com todas as eventuais benfeitorias por qualquer forma nela incorporadas pela concessionária, sem direito desta a qualquer indemnização, de acordo com o disposto na cláusula 16.ª do contrato de concessão.

c) Que, conjuntamente com a área não aproveitada, deve igualmente proceder-se à reversão da área destinada a arruamentos, tudo indicado na planta DCG/02/290/86, anexa, com uma área global de 13 994 m².

d) Que a concessionária deve desocupar o terreno em apreço, no prazo de trinta dias contados da data da publicação no *Boletim Oficial*, deste despacho.

e) Que, tendo em conta os pedidos de alteração apresentados pela concessionária, por requerimentos de 31 de Janeiro de 1985 e 26 de Agosto de 1985, relativos à possibilidade de livre transacção das fracções autónomas integrantes das torres B4 e B5 (já construídas), deverá proceder-se, oportunamente, à revisão do contrato, considerando a área que remanesce, feita a reversão referida na alínea c).

Residência do Governo, em Macau, aos 18 de Agosto de 1986.
— O Secretário-Adjunto para o Equipamento Social, *Carlos Alberto Carvalho Dias*.

