

第 35/2011 號運輸工務司司長批示

透過公佈於一九九二年二月二十四日第八期《澳門政府公報》的第9/SATOP/92號批示，修改一幅面積569平方米，位於澳門半島馬統領巷，其上建有5至11號樓宇，以租賃制度批予聯達地產發展有限公司的土地的批給合同。上述公司的總辦事處設於澳門水坑尾街8號地下，登記於商業及動產登記局C5冊第66頁背頁第1680 SO號。

透過該批示，同時以租賃制度將毗鄰前款所述土地的兩幅總面積168平方米的地塊批予上述公司，以便將其合併和共同利用，因此批出土地的總面積改為737平方米，用作興建一座27層高的三星級酒店及其利用期為30個月，即至一九九四年八月二十三日。

土地標示於物業登記局B41冊第172頁第19724號和批給所衍生的權利以承批人的名義登錄於F1冊第135頁背頁第253號。

土地在地圖繪製暨地籍局於一九九零年九月十二日發出，附於上述批示的第2944/1990號地籍圖中以字母“A”、“B”和“C”定界和標示，其面積分別為569平方米、44平方米和124平方米。

由於各種原因，例如不斷提交改變批給用途的申請和批給衍生的權利被司法裁判抵押及被查封，因此無進行新的土地利用。

於二零零六年二月十七日，聯達地產發展有限公司的新股東和代表通知，已將該公司的股份移轉至其名下及司法裁判抵押的登記已被註銷，並呈交了一份在上述批出土地上興建一座三星級酒店的新初研方案供審批。

根據由第9/SATOP/92號批示規範的經修改合同第二條款的規定，批給的期限於二零零七年九月二十四日屆滿，因此承批人於二零零七年九月十一日按照七月五日第6/80/M號法律第五十五條第1款的規定，請求將該期限續期10年。

事實是，上述的修改批給合同第六條款第1款訂定的土地利用期限已於一九九四年八月二十三日屆滿，但土地卻一直無被利用。為此，土地工務運輸局於二零零七年九月十九日要求申請人就該不履行作出合理解釋。申請人於二零零七年十月二十三日作出通知，表示延誤是因為澳門在90年代初經濟嚴重不景氣及因為司法訴訟，令批給衍生的權利被申請查封。

但須強調一點，合同第八條款訂定的溢價金已全數繳付及根據所附上的有關初研方案，承批人最終申請將批給用途改為住宅和商業，理由是自賭權開放後，已有各種酒店投入運作，

Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 35/2011

Pelo Despacho n.º 9/SATOP/92, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 8, de 24 de Fevereiro de 1992, foi titulada a revisão do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 569 m², situado na península de Macau, na Travessa do Comandante Mata e Oliveira, onde se encontram construídos os prédios com os n.ºs 5 a 11, a favor da «Sociedade de Investimento Imobiliário Lun Tát, Limitada», com sede em Macau, na Rua do Campo, n.º 8, r/c, registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º 1 680 SO a fls. 66v do livro C5.

Pelo aludido despacho foi, simultaneamente concedido, por arrendamento, à referida sociedade, duas parcelas contíguas ao terreno identificado no número anterior, com a área total de 168 m², para serem anexadas e aproveitadas conjuntamente, passando o terreno concedido a ter a área global de 737 m², destinado à construção de um hotel de três estrelas, compreendendo 27 pisos, e a ser aproveitado no prazo de 30 meses, isto é, até 23 de Agosto de 1994.

O terreno acha-se descrito na Conservatória do Registo Predial (CRP) sob o n.º 19 724 a fls. 172 do livro B41 e o direito resultante da concessão inscrito a favor da concessionária sob o n.º 253 a fls. 135v do livro F1.

Encontra-se demarcado e assinalado com as letras «A», «B» e «C», respectivamente, com a área de 569 m², 44 m² e 124 m², na planta n.º 2 944/1990, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), em 12 de Setembro de 1990, anexa ao sobredito despacho.

Devido a vicissitudes várias relacionadas com a apresentação sucessiva de pedidos de alteração da finalidade da concessão e com a hipoteca judicial e penhora do direito resultante da concessão, o novo aproveitamento do terreno não foi realizado.

Em 17 de Fevereiro de 2006, os novos sócios e representantes da «Sociedade de Investimento Imobiliário Lun Tát, Limitada», comunicaram a transmissão a seu favor das quotas da sociedade e o cancelamento do registo da hipoteca judicial, submetendo para apreciação um novo estudo prévio para construção de um hotel de três estrelas no referido terreno concedido.

Dado que o prazo da concessão terminaria em 24 de Setembro de 2007, conforme o estabelecido na cláusula segunda do contrato de revisão titulado pelo Despacho n.º 9/SATOP/92, a concessionária solicitou, em 11 de Setembro de 2007, a sua renovação por mais 10 anos, ao abrigo do n.º 1 do artigo 55.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho.

Atento o facto de o prazo do aproveitamento do terreno fixado no n.º 1 da cláusula sexta do referido contrato de revisão da concessão ter terminado em 23 de Agosto de 1994, sem que esse aproveitamento tivesse sido realizado, a DSSOPT em 19 de Setembro de 2007 solicitou à requerente que justificasse tal incumprimento, tendo esta comunicado em 23 de Outubro de 2007 que o atraso se devia ao forte declínio da economia de Macau registado no início dos anos 90 e à acção judicial em que foi requerida a penhora do direito resultante da concessão.

Salienta, porém, que o prémio fixado na cláusula oitava do contrato foi integralmente pago e termina por solicitar a alteração da finalidade da concessão para habitação e comércio em conformidade com o respectivo estudo prévio que junta, por-

某些豪華酒店更位於有關土地的附近區域，考慮到除了供應充足外，亦將會難以與該區現有酒店的經營者進行競爭。

在收集技術意見，尤其是關於土地擬作用途合適性的意見後，土地工務運輸局認為雖然90年代出現經濟危機，但顯然承批人對土地利用的用途根本是猶豫不決，在修改批給合同後隨即又申請將用途改為寫字樓和商業，之後又改回作酒店，最後，經過超過10年，又申請將用途改為住宅和商業。

因此，不按照經修改批給合同的規定對土地進行利用的責任，應歸責於承批人，並有理由向其適用合同規定的罰則，此外，根據合同第十二條款第1款（a）項的規定，批給實體可行使解除合同的權利。

鑑於面積569平方米的“A”地塊的批給修改獲同意當日，有關的批給已屬確定性，與之前的其他情況相似，故土地工務運輸局認為可以維持之前的合同關係，即上述用於原來利用，建有5至11號都市性房屋的地塊的批給，得仍然由聯達地產發展有限公司擁有，只是撤銷了修改後的合同，而承批人無權要求任何賠償，並失去因修改批給而已經繳付的溢價金。

關於上述地塊的批給期限，雖然有關期限已於二零零七年九月二十四日屆滿，但由於它是一確定性批給，根據七月五日第6/80/M號法律第五十五條第1款的規定，該期限已自動續期。

至於面積分別為44平方米及124平方米的“B”地塊和“C”地塊的批給，由於它們的批給是在修改“A”地塊的批給時作出，用作與“A”地塊合併，但因為有關土地未被利用，故該等地塊的批給仍屬臨時性，不能續期。

為此，土地工務運輸局建議宣告解除“B”地塊和“C”地塊的批給合同，並將該等地塊在無帶任何責任或負擔的情況下歸還給澳門特別行政區，以納入其私產，承批人無權要求任何賠償及失去已經繳付給澳門特別行政區的溢價金。

案卷按一般程序進行。土地委員會於二零一零年五月二十七日和六月二十四日分析案卷後，同意根據第十二條款第1款（a）項的規定，宣告解除該幅以租賃制度批出，總面積737平方米的土地其修改後的批給合同，並從而將面積分別為44平方米及124平方米的“B”地塊和“C”地塊在無帶任何責任或負擔的情況下歸還給澳門特別行政區，以納入其私產。承批人無權要求任何賠償及失去已經繳付，金額為澳門幣10,530,950.00元的全部溢價金，並由承批人按原來的利用繼續擁有“A”地塊的批給，因為該批給在修改合同當日已屬確定性。

quanto com a entrada em funcionamento de diversos hotéis, na sequência da liberalização do jogo, alguns de luxo e situados na zona circundante do terreno em causa, considera a oferta suficiente além de que será difícil a competição entre as entidades exploradoras das unidades hoteleiras existentes na zona.

Colhidos os pareceres técnicos, nomeadamente sobre a adequação do terreno à finalidade pretendida, a DSSOPT considerou que não obstante a crise económica dos anos 90, a concessionária mostrou-se completamente indecisa quanto à finalidade do aproveitamento do terreno, tendo solicitado logo após a revisão do contrato de concessão a sua alteração para escritórios e comércio, depois retomado a finalidade hoteleira e, por último, passados mais de dez anos solicitado as finalidades de habitação e comércio.

Assim, a responsabilidade pela falta de realização do aproveitamento previsto no contrato de revisão da concessão deve ser imputada à concessionária e justifica a aplicação das penalidades previstas no contrato, mais precisamente o exercício do direito de rescisão por parte da entidade concedente, nos termos da alínea a) do n.º 1 da cláusula décima segunda.

Atento o carácter definitivo da concessão da parcela «A», com a área de 569 m², à data em que foi acordada a sua revisão, à semelhança de outras situações anteriores a DSSOPT entende que pode manter-se o vínculo contratual anterior, ou seja, que a concessão da referida parcela com o seu primitivo aproveitamento, os prédios urbanos n.ºs 5 a 11, pode permanecer na titularidade da «Sociedade de Investimento Imobiliário Lun Tát, Limitada», extinguindo-se apenas o contrato de revisão, sem direito a qualquer indemnização e com perda do prémio devido pela revisão, já pago.

No que concerne ao prazo da concessão da aludida parcela, que terminou em 24 de Setembro de 2007, dado tratar-se de uma concessão definitiva o mesmo renovou-se automaticamente nos termos do n.º 1 do artigo 55.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho.

Todavia, já quanto à concessão das parcelas «B» e «C», com a área de 44 m² e 124 m², atribuídas aquando da revisão da concessão da parcela «A», para anexação a esta, não é possível a sua renovação em virtude de manter a sua natureza provisória pelo respectivo terreno não ter sido aproveitado.

Assim, a DSSOPT propôs que declarada a rescisão do contrato as parcelas «B» e «C» revertam, livre de quaisquer ónus ou encargos, para o domínio privado da Região Administrativa Especial de Macau (RAEM), sem direito a qualquer indemnização e com perda do prémio já pago a favor da RAEM.

O processo seguiu a tramitação normal, tendo sido analisado pela Comissão de Terras em 27 de Maio e 24 de Junho de 2010, que emitiu parecer favorável à declaração de rescisão do contrato de revisão da concessão, por arrendamento, do terreno em causa com a área global de 737 m², ao abrigo da alínea a) do número um da cláusula décima segunda, com a consequente reversão à RAEM das parcelas «B» e «C», com a área de 44 m² e 124 m², respectivamente, livre de quaisquer ónus ou encargos, para integrar o seu domínio privado, sem direito a qualquer indemnização por parte da concessionária e com perda da totalidade do prémio pago, no valor de \$ 10 530 950,00 patacas, e a manutenção da concessão da parcela «A» na titularidade da concessionária, com o primitivo aproveitamento, dado o carácter definitivo dessa concessão à data da revisão do contrato.

土地委員會的意見書於二零一零年七月十六日經行政長官的批示確認。

為此，

運輸工務司司長行使《澳門特別行政區基本法》第六十四條賦予的職權，並根據七月五日第6/80/M號法律第一百六十九條和由第9/SATOP/92號批示規範的修改批給合同第十二條款第1款（a）項的規定，作出本批示。

一、宣告解除該份由第9/SATOP/92號批示規範，有關以租賃制度批給聯達地產發展有限公司一幅位於澳門半島馬統領巷，其上建有5至11號樓宇，總面積737平方米，標示於物業登記局第19724號，在地圖繪製暨地籍局於一九九零年九月十二日發出的第2944/1990號地籍圖中以字母“A”、“B”和“C”定界和標示，面積分別為569平方米、44平方米和124平方米的土地的修改批給合同。

二、基於上款所述的解除，將上述土地中以字母“B”和“C”標示，總面積為168平方米的地塊，在無帶任何責任或負擔的情況下歸還澳門特別行政區。承批人無權要求任何賠償，及其已繳納金額為澳門幣10,530,950.00（壹仟零伍拾叁萬玖佰伍拾）元的全部溢價金將歸澳門特別行政區所有。

三、根據以聯達地產發展有限公司名義在第253號作出的登錄，在上述土地中以字母“A”標示，面積569平方米，以租賃制度批出的地塊為確定批給，故維持由該公司擁有該批給。

四、第二款所述的地塊將被納入澳門特別行政區的私產，其價值分別為澳門幣628,713.00（陸拾貳萬捌仟柒佰壹拾叁）元和澳門幣1,771,829.00（壹佰柒拾柒萬壹仟捌佰貳拾玖）元。

五、本批示即時生效。

二零一一年八月二十二日

運輸工務司司長 劉仕堯

第 36/2011 號運輸工務司司長批示

運輸工務司司長行使《澳門特別行政區基本法》第六十四條賦予的職權，並根據七月五日第6/80/M號法律第一百零七條的規定，作出本批示。

一、根據本批示組成部份的附件合同所載規定及條件，修改一幅以租賃制度批出，位於澳門半島，鄰近馬場坊永寧街，面積7,452平方米，由第79/2005號運輸工務司司長批示附件二規範，並經第32/2008號及第2/2011號運輸工務司司長批示作出

O parecer da Comissão de Terras foi homologado por despacho do Chefe do Executivo, de 16 de Julho de 2010.

Assim,

Usando da faculdade conferida pelo artigo 64.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau e nos termos do artigo 169.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e da alínea a) do n.º 1 da cláusula 12.ª do contrato de revisão de concessão, titulado pelo Despacho 9/SATOP/92, o Secretário para os Transportes e Obras Públicas manda:

1. É declarada a rescisão do contrato de revisão da concessão, por arrendamento, titulado pelo Despacho n.º 9/SATOP/92, a favor da «Sociedade de Investimento Imobiliário Lun Tát, Limitada», respeitante ao terreno com a área total de 737 m², descrito na CRP sob o n.º 19 724, demarcado e assinalado com as letras «A», «B» e «C», respectivamente, com a área de 569 m², 44 m² e 124 m², na planta n.º 2 944/1990, emitida pela DSCC, em 12 de Setembro de 1990, situado na península de Macau, na Travessa do Comandante Mata e Oliveira, onde se encontram construídos os prédios com os n.ºs 5 a 11.

2. Em consequência da rescisão referida no número anterior, as parcelas do mesmo terreno identificadas pelas letras «B» e «C», com a área total de 168 m² reverterem, livre de quaisquer ónus ou encargos, à posse da RAEM, sem direito a qualquer indemnização por parte da concessionária, perdendo esta a favor da RAEM a totalidade do prémio pago, no valor de \$ 10 530 950,00 (dez milhões, quinhentas e trinta mil, novecentas e cinquenta) patacas.

3. A concessão definitiva, por arrendamento, da parcela do terreno identificada pela letra «A», com a área de 569 m², mantém-se na titularidade da «Sociedade de Investimento Imobiliário Lun Tát, Limitada», conforme inscrição a seu favor com o n.º 253.

4. As parcelas de terreno referidos no n.º 2 tem o valor atribuído de \$ 628 713,00 (seiscentas e vinte e oito mil, setecentas e treze) patacas, e \$ 1 771 829,00 (um milhão, setecentas e setenta e uma mil, oitocentas e vinte e nove) patacas, respectivamente, e passam a integrar o domínio privado da RAEM.

5. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

22 de Agosto de 2011.

O Secretário para os Transportes e Obras Públicas, *Lau Si Io*.

Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 36/2011

Usando da faculdade conferida pelo artigo 64.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau e nos termos do artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o Secretário para os Transportes e Obras Públicas manda:

1. É revista, nos termos e condições constantes do contrato em anexo, que faz parte integrante do presente despacho, a concessão, por arrendamento, titulada pelo anexo II do Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 79/2005 e revista pelos Despachos do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.ºs 32/2008 e 2/2011, do terreno, com a área de 7 452 m², situado na península de Macau, junto à Rua da Tranquilidade, Bairro do Hipódromo, descrito na Conservatória do