

第 110/2005 號運輸工務司司長批示

(土地工務運輸局第 6356.01 號案卷及
土地委員會第 5/2005 號案卷)

一、透過公佈於一九九八年十一月十八日第四十六期《澳門政府公報》第二組的第 116/SATOP/98 號批示，以租賃制度及免除公開競投方式批予 Escola Multinacional Australiana — Macau — Companhia, Limitada 一幅位於氹仔島氹仔新城市中心，面積 2,503 平方米，稱為 BT5 地段的土地，用作興建一幢作學校及相關或補充活動設施的樓宇。該公司總址設於上海街 175 號澳門中華總商會大廈 10 字樓 “G”，註冊於商業及動產登記局 C28 冊第 157 頁第 11223 號。

二、鑒於將開展的經濟活動的性質、其對社會的重要性及配合行政當局制定擴大大學校網政策的目的，故儘管由一間公司進行私校教育計劃，但該批給仍獲豁免繳付溢價金。

三、根據由上述批示規範的合同第五條款的規定，土地利用的經濟財政可行性已由承批人證明，而土地利用的總期限應為三十個月，由該批示在《澳門政府公報》公佈之日起計，即至二零零一年五月十八日止，並應遵守該條款所定有關遞交圖則及開展工程的期限。

四、此外，根據第六條款的規定，承批人必須騰空土地及移走其上的所有建築物及物料。

五、儘管工程圖則已獲土地工務運輸局核准，但承批人還未開展工程。根據承批人於一九九九年十二月二十三日向土地工務運輸局遞交的信函，表示聘用進行地質勘探的公司被土地的佔有人阻止進行工程及要求作出賠償，由於就賠償一事未能達成協議，故向行政當局求助。

六、為回應有關請求，土地工務運輸局於二零零零年二月一日到現場視察，並於那時通知承批人的代表，倘工程人員遭恐嚇或被阻止進行騰空土地的工作，可請求治安警察協助，另外，該局其後亦就賠償事宜與土地佔有人舉行會議，但該等人士均沒有出席。

七、土地工務運輸局應教育暨青年局的要求，於二零零二年一月九日通知該局有關工程准照的進度情況及土地利用期已於二零零一年五月十八日屆滿，但還未收到承批人延長期限的申請。

**Despacho do Secretário para os Transportes
e Obras Públicas n.º 110/2005**

(Processo n.º 6 356.01 da Direcção dos Serviços de Solos,
Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 5/2005
da Comissão de Terras)

1. Pelo Despacho n.º 116/SATOP/98, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 46, II Série, de 18 de Novembro de 1998, foi concedido, por arrendamento e com dispensa de concurso público, a favor da sociedade com a firma «Escola Multinacional Australiana — Macau — Companhia, Limitada», com sede na Rua de Xangai, n.º 175, Edifício da Associação Comercial, 10.º andar «G», em Macau, registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º 11 223 a fls. 157 do livro C28, o terreno com a área de 2 503 m², situado na ilha da Taipa, designado por lote «BT5» da Baixa da Taipa, para ser aproveitado com a construção de um edifício destinado à instalação de uma escola e actividades conexas ou complementares.

2. Embora tratando-se de um projecto educativo privado, a executar por uma sociedade comercial, a concessão foi atribuída com dispensa de pagamento de prémio, atenta a natureza da actividade económica a desenvolver, a sua relevância social e o ajustamento do empreendimento aos objectivos da política de expansão da rede escolar traçada pela Administração.

3. Nos termos da cláusula quinta do contrato titulado pelo citado despacho, o aproveitamento do terreno, cuja viabilidade económico-financeira a concessionária demonstrou, deveria operar-se no prazo global de 30 (trinta) meses, contados da data da publicação no *Boletim Oficial* daquele despacho, ou seja, até 18 de Maio de 2001, devendo ser observados os prazos parcelares fixados na mesma cláusula, relativamente à apresentação dos projectos e ao início da obra.

4. Além do mais, de acordo com a cláusula sexta a concessionária ficou obrigada a desocupar o terreno e remover todas as construções e materiais, porventura, aí existentes.

5. Não obstante o projecto de obra ter sido aprovado pela Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), a concessionária não chegou sequer a iniciar a obra, tendo informado, em carta dirigida a esta Direcção dos Serviços em 23 de Dezembro de 1999, que a empresa que havia contratado para a realização de sondagens geotécnicas tinha sido impedida de as executar pelos ocupantes do terreno, que exigiam o pagamento de compensações, relativamente às quais não foi possível chegar a acordo, solicitando, por isso, o apoio da Administração.

6. Respondendo ao pedido, a DSSOPT efectuou, em 1 de Fevereiro de 2000, uma inspecção ao local, tendo comunicado, nessa altura, ao representante da concessionária, que solicitasse o apoio da força policial no caso do seu pessoal ser ameaçado ou impedido de proceder à desocupação, e posteriormente os referidos Serviços convocaram os ocupantes do terreno para uma reunião sobre compensações, mas estes não compareceram.

7. Em 9 de Janeiro de 2002, a DSSOPT deu conhecimento à Direcção dos Serviços de Educação e Juventude (DSEJ), a pedido desta, do andamento do procedimento de licenciamento da obra, cujo prazo de conclusão expirou em 18 de Maio de 2001 sem que a concessionária tivesse requerido a sua prorrogação.

八、因此，教育暨青年局根據於二零零二年發出的意見書，於二零零三年六月二日作出建議，認為儘管承批人已通知將於該年年底開始建校，亦應將該土地收回，以供其他辦學團體利用。

九、然而，即使土地的利用又或是土地的騰空工作仍待進行，判給實體並不知悉承批人為了結束非法佔用而採取民事法例手段，以保障其權利。此外，承批人僅繳交了一九九九年及二零零零年的地租，而一九九八年、二零零一年至二零零四年的地租尚未繳交。

十、就此情況，運輸工務司司長於二零零五年一月二十日作出批示，命令將案卷送交土地委員會，以便就該批給合同的失效或解除發表意見及將有關事實通知承批人。

十一、承批人以在騰空土地的過程中遇到困難作為未能適時對有關土地進行利用的合理解釋，並透過於二零零五年二月十六日遞交的申請書，請求批准重新開展發給准照的程序，並承諾自核准申請的批示起計三個月內解決騰空土地及進行地質勘探等問題，以及自發出勘探土地的報告起計一個月內申請工程准照及於一年內完成工程。

十二、基於教育暨青年局重申之前的反對立場意見，以及土地工務運輸局的意見，運輸工務司司長透過二零零五年三月十七日的批示，駁回該申請，而有關程序則繼續進行。

十三、上述事實明確顯示承批人無興趣或由其疏忽所造成，並可構成因不履行批給合同的譴責。基於土地所具有的公眾社會經濟功能，該功能要求土地變成生產單位，因此將批給土地納入澳門特別行政區的私產。

十四、誠然，自有當時稱為海外屬地的土地批給規範以來，尤其是在澳門，基於面積細小，需作特別注意，立法者不但著重透過核准所建議的利用及目的來控制土地的用途，同時亦注重土地的利用須在確實和規定的時間內進行，因而制定相關的程序和(利用)完成的證明，並制定不遵守情況下的罰則，由處以罰款，以至宣告批給失效(以租賃制度批出)或收回土地(以長期租借制度批出)。

十五、此外，僅在保證批給的土地被完全及適時地使用，方可確保有利於澳門特別行政區的經濟及繼續發揮其社會功能。

8. Nestas circunstâncias a DSEJ, na esteira do parecer emitido em 2002, propôs, em 2 de Junho de 2003, que o terreno fosse recuperado e atribuído a outra entidade titular de estabelecimento de ensino, apesar de ter sido informada pela concessionária de que a construção da escola teria início em finais desse ano.

9. Todavia, quer o aproveitamento quer a desocupação do terreno continuam por realizar, não tendo a entidade concedente conhecimento de que a concessionária tenha recorrido aos meios previstos na lei civil para defesa do seu direito, de forma a pôr fim à ocupação ilegal. Acresce ainda o facto de só ter sido paga a renda relativa aos anos de 1999 e 2000, encontrando-se, por conseguinte, em dívida a renda de 1998 e de 2001 a 2004.

10. Perante esta situação, por despacho do Senhor Secretário para os Transportes e Obras Públicas, de 20 de Janeiro de 2005, foi determinado o envio do processo à Comissão de Terras para efeitos de emissão de parecer sobre a caducidade ou a rescisão do contrato de concessão, tendo do facto sido dado conhecimento à concessionária.

11. Esta, apelando para as dificuldades na desocupação do terreno como razão justificativa da não realização, em tempo oportuno, do aproveitamento, solicitou, através de requerimento apresentado em 16 de Fevereiro de 2005, que seja autorizado o reinício do processo de licenciamento, comprometendo-se a resolver o problema da desocupação e da execução das sondagens geotécnicas no prazo de três meses a contar do despacho de autorização deste pedido, a requerer a licença de obras no prazo de um mês a contar da emissão do relatório de sondagens e a concluir as obras no prazo de um ano.

12. Tendo em conta os pareceres emitidos pela DSEJ, que reafirmou a posição anteriormente defendida, e pela DSSOPT, o Senhor Secretário para os Transportes e Obras Públicas indeferiu o pedido, por despacho de 17 de Março de 2005, tendo o procedimento seguido os seus trâmites.

13. A situação de facto vinda de descrever é claramente reveladora do desinteresse ou negligência da concessionária e constitui reprovável incumprimento do contrato de concessão, atenta a função socioeconómica de carácter público subjacente à concessão de terrenos integrantes do domínio privado da Região Administrativa Especial de Macau, que exige que os mesmos se transformem em unidades produtivas.

14. Com efeito, desde o início da regulamentação da concessão de terrenos no então chamado Ultramar e sobretudo em Macau, onde a exiguidade territorial recomenda particular atenção, foi preocupação do legislador controlar não só o destino a dar ao terreno, mediante a aprovação do aproveitamento e da finalidade propostos, como ainda a execução efectiva e atempada desse aproveitamento, regulando-se o procedimento correspondente, a prova da sua conclusão (aproveitamento) e a penalização em caso de inobservância, a qual pode ir desde a aplicação de multas até à declaração de caducidade da concessão (para a concessão por arrendamento) ou de devolução do terreno (para a concessão por aforamento).

15. Aliás, só perante a garantia de que os terrenos concedidos serão cabal e oportunamente utilizados poderão estes assegurar a sua relevância na economia da Região Administrativa Especial de Macau e prosseguir a sua função social.

十六、因可歸責於承批人的原因而沒有履行合同，故應對其科處規定的罰則。

十七、根據土地批給合同第十二條款第一款a)項的規定，沒有遵守遞交圖則和第五條款訂定動工及竣工的期限，除終止處以罰款的最大延期外，還導致合同失效。

十八、批給的失效導致土地連同其上的所有改善物歸澳門特別行政區所有，承批人無權要求任何賠償。

十九、因此，根據教育暨青年局及土地工務運輸局的建議，土地委員會於二零零五年三月三十一日舉行會議，同意由於承批人沒有在合同第五條款第一款規定的期限內按照第三條款的規定進行利用，因此根據由一九九八年十一月十八日第四十六期《澳門政府公報》第二組公佈的第116/SATOP/98號批示所規範的合同第十二條款第一款a)項的規定，宣告該批給合同失效。

基於此：

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，並根據由第116/SATOP/98號批示規範的批給合同第十二條款第一款a)項和七月五日第6/80/M號法律第一百六十六條及第一百六十七條的規定，作出本批示：

一、宣告一幅以租賃制度批出，面積2,503平方米，位於氹仔島氹仔新城市中心，稱為BT5地段，登記於物業登記局B136冊第121頁第22172號及標示在所附的地圖繪製暨地籍局於一九九八年七月二十一日發出的第567/89號地籍圖中，由第116/SATOP/98號批示規範，批予“Escola Multinacional Australiana — Macau — Companhia, Limitada”的土地的批給失效。

二、基於前款所述的失效，將該幅無帶任何責任或負擔的土地歸還給澳門特別行政區，以納入其私產。承批人喪失根據合同第九條款規定已提交的保證金及無權要求任何賠償。

三、本批示即時生效。

二零零五年七月十四日

運輸工務司司長 歐文龍

16. O não cumprimento do contrato imputável à concessionária, sujeita-a às penalidades nele previstas.

17. Ao abrigo da alínea a) do n.º 1 da cláusula décima segunda do contrato de concessão do terreno, o não cumprimento dos prazos de apresentação de qualquer dos projectos, de início e conclusão das obras, fixado na cláusula quinta, para além do termo das prorrogações agravadas por multa, determina a caducidade da concessão.

18. A caducidade da concessão determina, por sua vez, a reversão do terreno à posse da Região Administrativa Especial de Macau com todas as benfeitorias nele introduzidas, sem direito a qualquer indemnização por parte da concessionária.

19. Nestas circunstâncias, de acordo com a proposta da DSEJ e da DSSOPT, a Comissão de Terras, reunida em sessão de 31 de Março de 2005, emitiu parecer favorável à declaração de caducidade da concessão, com fundamento na inexecução do aproveitamento definido na cláusula terceira, no prazo fixado no n.º 1 da cláusula quinta, ao abrigo da alínea a) do n.º 1 da cláusula décima segunda do contrato de concessão, titulado pelo Despacho n.º 116/SATOP/98, publicado no *Boletim Oficial* n.º 46/98, II Série, de 18 de Novembro.

Assim,

Usando da faculdade conferida pelo artigo 64.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau e nos termos da alínea a) do n.º 1 da cláusula décima segunda do contrato de concessão titulado pelo Despacho n.º 116/SATOP/98 e dos artigos 166.º e 167.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o Secretário para os Transportes e Obras Públicas manda:

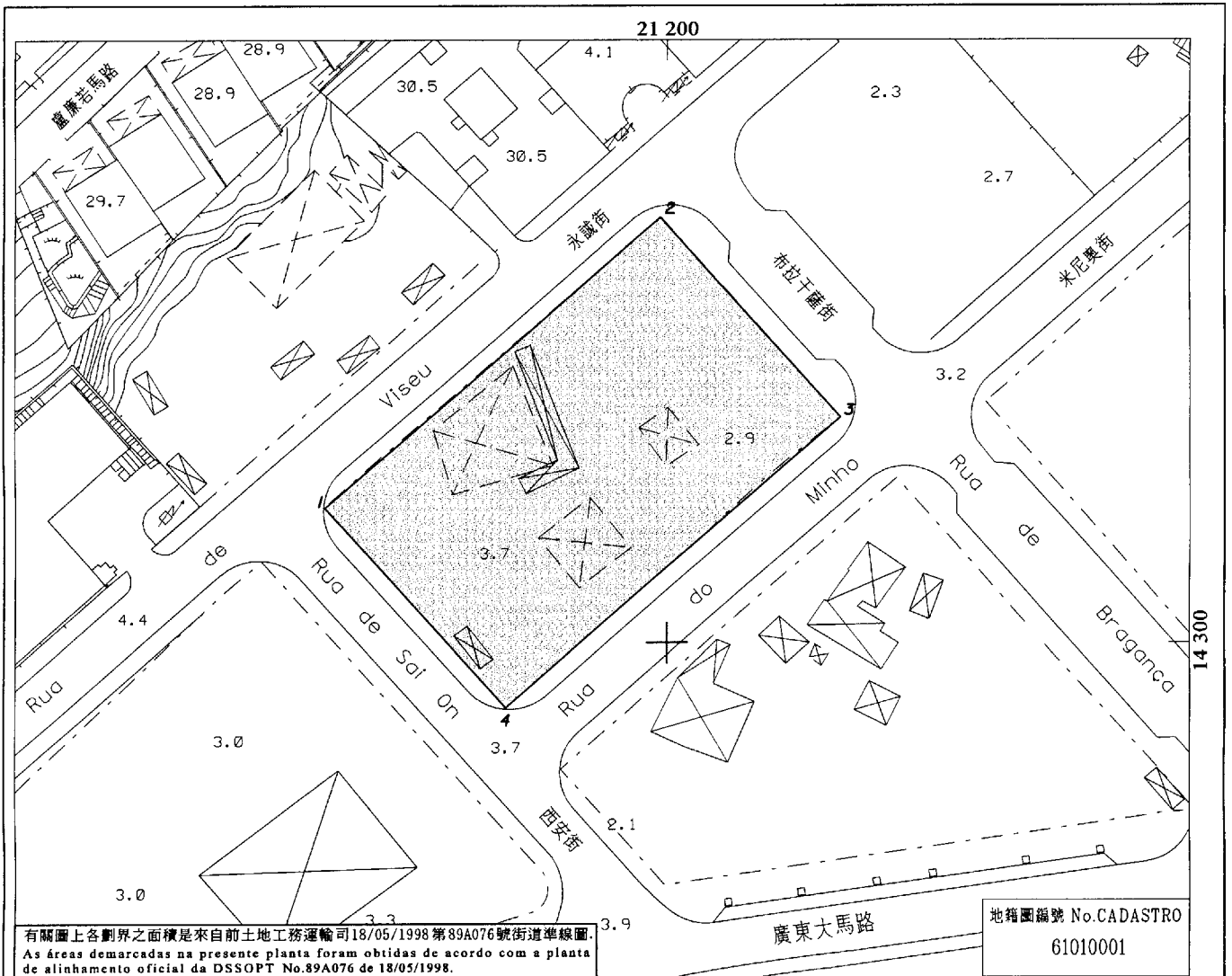
1. É declarada a caducidade da concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 2 503 m², situado na ilha da Taipa, na Baixa da Taipa, designado por lote «BT5», registado na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 22 172 a fls. 121 do livro B136, assinalado na planta em anexo, com o n.º 567/89, emitida em 21 de Julho de 1998, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, titulado pelo Despacho n.º 116/SATOP/98, a favor da sociedade «Escola Multinacional Australiana — Macau — Companhia, Limitada».

2. Em consequência da caducidade referida no número anterior, o terreno reverte, livre de ónus ou encargos, à posse da Região Administrativa Especial de Macau, para integrar o seu domínio privado, com perda da caução prestada nos termos da cláusula nona do contrato e sem direito a qualquer indemnização.

3. O presente contrato entra imediatamente em vigor.

14 de Julho de 2005.

O Secretário para os Transportes e Obras Públicas, *Ao Man Long*.



有關圖上各劃界之面積是來自前土地工務運輸司18/05/1998第89A076號街道準線圖。
 As áreas demarcadas na presente planta foram obtidas de acordo com a planta de alinhamento oficial da DSSOPT No.89A076 de 18/05/1998.

地籍圖編號 No.CADASTRO
 61010001

位於鄰近布拉干薩街,米尼奧街,西安街及永誠街之土地- 氹仔
 (氹仔新城市中心-BT5地段)
 Terreno junto à Rua de Bragança, Rua do Minho, Rua de Sai On e
 Rua de Viseu - Taipa (Baixa da Taipa - Lote BT5)

面積 = 2 503m²
 Área

N°	M (m)	P (m)
1	21 150.9	14 319.7
2	21 199.0	14 362.2
3	21 224.9	14 333.0
4	21 176.8	14 290.5

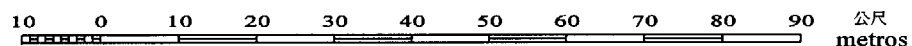
- 四至 Confrontações actuais :
- 東北 - 布拉干薩街;
 - NE - Rua de Bragança;
 - 東南 - 米尼奧街;
 - SE - Rua do Minho;
 - 西南 - 西安街;
 - SW - Rua de Sai On;
 - 西北 - 永誠街。
 - NW - Rua de Viseu.

備註: - 本圖所示之劃界土地相應為標示編號 22172。(AR)
 OBS: O terreno demarcado na presente planta corresponde à descrição nº22172.(AR)



地 圖 繪 製 暨 地 籍 局
 DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

比 例 ESCALA 1:1000



1公尺等高線距 高程基準: 平均海平面
 A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO Datum Vertical: NÍVEL MÉDIO DO MAR (MSL)