

GABINETE DO SECRETÁRIO-ADJUNTO PARA
OS TRANSPORTES E OBRAS PÚBLICAS

運輸暨工務政務司辦公室

Despacho n.º 109/SATOP/98

批示 第 109/SATOP/98 號

Respeitante à rescisão do contrato de concessão provisória, por arrendamento e precedido de hasta pública, do terreno com a área de 6 480 m², sito na Zona B dos Novos Aterros do Porto Exterior (NAPE), lote B/C, em Macau, titulado pelo Despacho n.º 83/SATOP/96, publicado no *Boletim Oficial* n.º 26/96, II Série, de 26 de Junho.

Reversão do terreno à posse do Território, para integrar o domínio privado (Processo n.º 1 430.2 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 71/97 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Pelo Despacho n.º 83/SATOP/96, publicado no *Boletim Oficial* n.º 26/96, II Série, de 26 de Junho, foi titulada a concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 6 480 m², sito na Zona B dos Novos Aterros do Porto Exterior (NAPE), lote B/C, em Macau, a favor da Companhia de Investimento Predial Chon Hou, Limitada, com sede na Avenida da Amizade, edifício Centro Internacional, bloco 10, 9.º andar, A, em Macau.

2. O terreno em causa está omissa na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) e encontra-se assinalado pelas letras «R» e «T» na planta n.º 4 730/94, emitida em 4 de Maio, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC).

3. A referida concessão foi arrematada em hasta pública pelo preço de 342 500 000,00 (trezentos e quarenta e dois milhões e quinhentas mil) patacas, tendo a arrematante, de acordo com o programa de concurso, pago a quantia correspondente a 10% desse valor, no prazo de dez dias úteis a contar da notificação da adjudicação definitiva.

4. O remanescente, nos termos do referido programa e da cláusula nona do contrato de concessão, foi dividido em sete prestações com vencimento em 26 de Julho de 1996, 26 de Dezembro de 1996, 26 de Junho de 1997, 26 de Dezembro de 1997, 26 de Junho de 1998, 26 de Dezembro de 1998 e 26 de Junho de 1999.

5. No entanto, a sociedade concessionária não procedeu ao pagamento de qualquer prestação tendo sido, por diversas vezes, notificada para o fazer pela Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) e pela Direcção dos Serviços de Finanças (DSF), tendo igualmente sido efectuada uma reunião com os seus representantes.

6. Entretanto, no seguimento desta reunião, a concessionária, através de requerimento apresentado em 27 de Março de 1997, solicitou, com fundamento em dificuldades na obtenção de fundos necessários ao cumprimento das obrigações contratuais e na crise do sector imobiliário, que fosse autorizada a prorrogação, até 31 de Julho desse ano, do prazo de vencimento de metade da primeira prestação e o reescalonamento do pagamento do prémio em dívida em oito prestações semestrais.

7. Apreciado o pedido, por despacho de 19 de Maio de 1997, autorizei o reescalonamento do pagamento do prémio e fixei novos prazos para apresentação dos respectivos projectos, sem prejuízo da aplicação das penalidades resultantes da mora.

關於解除一幅土地的臨時批給合同。該土地位於澳門外港新填海區B區B/C地段、面積6,480平方米、經公共拍賣以租賃制度批出，並受由6月26日第26/96期《政府公報》公布的第83/SATOP/96號批示所規範。

上述土地退還本地區所有，以便納入私產內（土地工務運輸司第1430.2號案卷及土地委員會第71/97號案卷）。

鑑於：

1. 透過六月二十六日第26/96期《政府公報》第二組公布的第83/SATOP/96號批示，對一幅面積6,480平方米、位於澳門外港新填海區B/C區，以租賃方式批予總部設於澳門友誼大馬路國際中心第十座九字樓A的Companhia de Investimento Predial Chon Hou, Limitada的土地作出規範。

2. 上述土地遺漏於澳門物業登記局之登錄內，其在地圖繪製暨地籍司於一九九四年五月四日發出的第4730/94號地籍圖中分別以“R”及“T”字母標示。

3. 上述批給在公共拍賣中以澳門幣342,500,000.00元成交，根據競投方案，成交者需於確定判給通知起計十個工作日內繳付該金額的百分之十。

4. 按照上述競投方案和批給合同第九條的規定，餘款共分七期，分別是一九九六年七月二十六日、一九九六年十二月二十六日、一九九七年六月二十六日、一九九七年十二月二十六日、一九九八年六月二十六日、一九九八年十二月二十六日及一九九九年六月二十六日繳付。

5. 然而該公司並沒繳付任何一期之分期付款，而土地工務運輸司及財政司亦已多次通知其繳付有關款項及與其代表人舉行會議。

6. 但是，在有關會議後，承批人透過於一九九七年三月二十七日遞交的聲請，申請將第一期應繳金額之半數延至本年七月三十一日繳付，並將溢價金之債款重新分為八期繳付，該申請是基於履行合約義務時難以籌集資金和房地產危機而提出的。

7. 經審議有關申請後，在不妨礙因延誤而施行罰則下，本人透過一九九七年五月十九日的批准許溢價金繳付的再分階段，並訂定遞交有關新方案的期限。

8. Porém, a concessionária nunca apresentou qualquer projecto para o aproveitamento do terreno nem efectuou qualquer pagamento, antes solicitando, por requerimento de 13 de Outubro de 1997, novo adiamento do prazo para pagamento da prestação do prémio que, em seu benefício, havia sido reescalonado.

9. O incumprimento do contrato de concessão em apreço, materializado na falta de aproveitamento do terreno e de pagamento do prémio, é incompatível com o interesse público subjacente à concessão de terrenos, que exige o aproveitamento dos mesmos, por forma a assegurar a sua relevância económico-social e a satisfação cabal e pontual das contrapartidas económicas ou de outra natureza devidas ao Território.

10. E tal situação, imputável exclusivamente à concessionária, de todo inaceitável, constitui incumprimento das obrigações estipuladas nas cláusulas quinta e nona do contrato titulado pelo citado Despacho n.º 83/SATOP/96.

11. O incumprimento definitivo justifica, deste modo, a aplicação das penalidades previstas no contrato, nomeadamente o exercício do direito de rescisão por parte da entidade concedente, nos termos da alínea d) do n.º 1 da cláusula décima quarta do contrato de concessão.

12. A rescisão do contrato determina a reversão do terreno concedido à posse do Território sem direito a qualquer indemnização e a perda a favor do mesmo da prestação de prémio, já paga, no valor de 34 250 000,00 (trinta e quatro milhões e duzentas e cinquenta mil) patacas.

13. Em face do exposto, a Comissão de Terras, reunida em sessão de 16 de Julho de 1998, emitiu parecer favorável à declaração de rescisão do contrato.

Nestes termos;

Ouvido o Conselho Consultivo;

Declaro a rescisão do contrato de concessão, por arrendamento, titulado pelo Despacho n.º 83/SATOP/96, publicado no *Boletim Oficial* n.º 26/96, II Série, de 26 de Junho, nos termos da alínea d) do n.º 1 e do n.º 2 da cláusula décima quarta.

Em consequência determino a reversão, à posse do Território, do terreno objecto do contrato, com a área de 6 480 m², omissa na CRPM, livre de quaisquer ónus ou encargos, para ser integrado no seu domínio privado e a perda a favor do mesmo da prestação de prémio, já paga, no valor de 34 250 000,00 (trinta e quatro milhões e duzentas e cinquenta mil) patacas.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 28 de Outubro de 1998. — O Secretário-Adjunto, *José Alberto Alves de Paula*.

Despacho n.º 110/SATOP/98

Nos termos do n.º 1 do artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 122/84/M, de 15 de Dezembro, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 30/89/M, de 15 de Maio, conjugado com o disposto nos n.ºs 1, alínea b), e 2 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 81/90/M, de 31 de Dezembro, designo o licenciado Pedro Fernando Loureiro Ferreira para servir como oficial público na celebração do contrato a outorgar entre a Direcção dos Serviços de Correios e Telecomunicações e a Direcção dos Serviços de Transportes e Obras Públicas.

8. 然而，儘管承批人此前曾透過一九九七年十月十三日遞交的聲請再次延遲繳付經再分階段的溢價金分期繳付期限，該延遲基於其利益而獲再分階段，但其從沒遞交任何土地利用的方案或繳付任何款項。

9. 不履行上述批給合約事宜，具體而言，是沒有對土地進行利用和繳付溢價金，是與土地批給中之公共利益不相符的，這主要表現在批給要求對土地進行利用，以便加強社會經濟效益，並有效及適時地回饋屬地區的經濟或其他性質的回報。

10. 基於承批人沒有履行上述第83/SATOP/96號批示所規範的合同第五條和第九條訂定之義務，故該完全不可接受之情況可全歸咎於承批人。

11. 該確定不履行使得需按合約之規定施行罰則，尤其是按照批給合約第十四條第一款d)項的規定，批出實體得行使解除合約的權力。

12. 解除合約規定需將批給土地退還本地區所有，同時無權收取任何賠償及追討已繳付之分期繳付溢價金澳門幣34,250,000.00元。

13. 基此，土地委員會於一九九八年七月十六日舉行會議，並對解除同約之宣告發出贊同意見書。

綜上所述；

經聽取諮詢會意見後；

根據第十四條第一款d)項及第二款的規定，宣告解除一幅以租賃方式批出，並受六月二十六日第26/96期《政府公報》第二組公布的第83/SATOP/96號批示約束的批給合約。

此外，決定將合約中面積為6,480平方米、無任何設定負擔或負擔並遺漏於澳門物業登記局登錄中的批給土地退還本地區所有，以便納入私產內，同時不能追討已繳付之溢價金澳門幣34,250,000.00元。

一九九八年十月二十八日於澳門運輸暨工務政務司辦公室

政務司 鮑維立

批示 第110/SATOP/98號

根據由五月十五日第30/89/M號法令修訂之十二月十五日第122/84/M號法令第十三條第一款之規定，以及按照十二月三十一日第81/90/M號法令第三條第一款b)項及第二款之規定，本人委派 Pedro Fernando Loureiro Ferreira 學士作為負責公證之官