

Despacho n.º 38/SATOP/99

批示 第38/SATOP/99號

Respeitante ao pedido, feito pela Companhia de Construção de Obras Portuárias Zhen Hwa, Limitada, de autorização de transmissão a seu favor dos direitos resultantes do contrato de concessão, por aforamento, do terreno com a área de 141 m², sito em Macau, na Rua de Cinco de Outubro, n.º 94, com porta para a Rua do Guimarães, n.º 83 (Processo n.º 883.2 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 69/98 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Em 14 de Fevereiro de 1989, Chou Pou Kei, Lei Chong Sam e Tam Pong, representados por Lao Fu Ip, assinaram um termo de compromisso de aceitação das condições de revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno com a área de 141 m², sito em Macau, na Rua de Cinco de Outubro, n.º 94, com porta para a Rua do Guimarães, n.º 83, com vista ao seu reaproveitamento com a construção de um edifício destinado a comércio e habitação.

2. Das condições expressas naquele termo de compromisso constava a cláusula sétima, que estipulava que os concessionários referidos não podiam transmitir as situações decorrentes da concessão sem autorização da entidade concedente, enquanto o terreno não estivesse integralmente aproveitado, sujeitando-se a transmissão à revisão das condições do contrato.

3. O referido contrato de revisão da concessão veio a ser titulado pelo Despacho n.º 34/SAOPH/89, publicado no *Boletim Oficial* n.º 17/89, de 24 de Abril.

4. Entretanto, dois dias após a assinatura daquele termo de compromisso, os citados concessionários, por escritura outorgada em 16 de Fevereiro de 1989 no Cartório Notarial das Ilhas, venderam o domínio útil do terreno à Companhia de Construção de Obras Portuárias Zhen Hwa, Limitada, com sede na Rua do Campo, n.º 78, edifício comercial Zhang Kian, 3.º andar, em Macau, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel sob o n.º 1 481 a fls. 163 v. do livro C-4, que procedeu ao seu reaproveitamento em conformidade com o Despacho n.º 34/SAOPH/89, inclusive pagando o prémio.

5. Sucede que todo o processo de licenciamento do edifício se desenvolveu em nome dos anteriores titulares do domínio útil, em nome dos quais e a seu pedido foi emitida, em 31 de Agosto de 1990, a licença de utilização n.º 195/90.

6. Com efeito, apenas em 15 de Outubro de 1994, a Companhia adquirente veio comunicar tal transacção e solicitar que seja autorizada «a posteriori» a transmissão a seu favor dos direitos resultantes da concessão em apreço.

7. O pedido foi analisado no Departamento de Gestão de Solos da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) que considerou estarem reunidas as condições para poder ser concedida tal autorização, pelo que fixou em minuta de contrato as contrapartidas a obter pelo Território a título de actualização do prémio, calculadas em conformidade com as tabelas em vigor à data do pedido, conforme critério geral definido anteriormente pela Comissão de Terras para estas situações.

關於振華海灣工程有限公司申請修改將一幅以長期租借方式批出，面積141平方米，位於澳門十月初五街九十四號，另有一門口設於海邊新街八十三號的土地的批給合同所衍生的權利轉到其名下。（土地工務運輸司第883.2號案卷及土地委員會第69/98號案卷）。

鑑於：

一、於一九八九年二月十四日 Chou Pou Kei、Lei Chong Sam 及 Tam Pong 由 Lao Fu Ip 作代表簽署了一份承諾書，接受更改一幅以長期租借方式批出，面積141平方米，位於澳門十月初五街九十四號，另有一門口設於海邊新街八十三號的土地的批出合同條件，以便重新利用興建一幢商業及住宅樓宇。

二、載於承諾書第七條的條件規定當土地不是整體利用，而移轉受修改後的合同條件限制時，上述承批人不可在沒有批出實體許可的情況下移轉批出所衍生的狀況。

三、上述合同的批給修改由四月二十四日第17/89期《政府公報》公布的第34/SAOPH/89號批示核准。

四、然而，在簽署該承諾書兩日後，上述承批人透過於一九八九年二月十六日在海島立契官公署簽立的公證書將土地的利用權售予振華海灣工程有限公司。該公司總辦事處設於澳門水坑尾街七十八號中建大廈三字樓，註冊於商業及汽車登記局C4冊第163頁背頁第1481號。上述公司已根據第34/SAOPH/89號批示進行土地的重新利用，並已繳付溢價金。

五、由於整份樓宇發出准照案卷是以之前利用權持有人的名義進行，因此於一九九零年八月三十一日以他們名義及按他們要求，發出第195/90號使用准照。

六、其實，取得利用權的公司已於一九九四年十月十五日通知有關交易及申請許可之後將有關批出所衍生的權利移轉至其名下。

七、有關申請在土地工務運輸司土地管理廳進行分析，土地管理廳認為已具備條件可以准許有關許可，按照土地委員會之前就此等情況制定本地區應收取之回報，該回報是根據申請時已生效的表來計算。

8. Inconformada com a exigência do pagamento do prémio adicional, a requerente recorreu hierarquicamente do despacho do director da DSSOPT, recurso que foi indeferido pelo então Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, por despacho de 12 de Maio de 1995. Do despacho de indeferimento interpôs a requerente recurso de anulação para o Supremo Tribunal Administrativo que, por acórdão proferido nos autos, negou provimento ao recurso.

9. Nestas circunstâncias, a requerente decidiu aceitar as condições de transmissão do direito resultante da concessão previstas na minuta de contrato anexa ao ofício n.º 043/883.1/SOLDEP/95, de 20 de Janeiro, conforme declaração apresentada em 30 de Setembro de 1998.

10. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 14 de Janeiro de 1999, nada teve a objectar ao deferimento do pedido.

11. O terreno em apreço encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 14 392 a fls.180 v. do livro B-38 e inscrito o domínio útil a favor da requerente, segundo a inscrição n.º 109 477 a fls. 163 do livro G-99.

12. Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, as condições da transmissão e da revisão do contrato de concessão foram notificadas à requerente, e por esta expressamente aceites, mediante declaração apresentada em 27 de Abril de 1999, subscrita por Cao Jiansheng, casado, natural da China, de nacionalidade chinesa, residente em Macau, na Rua de Pequim, edifício I Heng Kok, 10.º andar, «H», na qualidade de vice-gerente-geral da Companhia de Construção de Obras Portuárias Zhen Hwa, Limitada, cuja qualidade e poderes foram verificados pelo Cartório do Notário Privado Gonçalo Pinheiro Torres, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

Nestes termos, ouvido o Conselho Consultivo;

Em conformidade com as disposições do Título II do Anexo II da Declaração Conjunta Luso-Chinesa;

Ao abrigo do disposto nos artigos 107.º e 153.º e seguintes da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, defiro o pedido identificado em epígrafe, nos termos do contrato que se segue, acordado entre o território de Macau, como primeiro outorgante, e a Companhia de Construção de Obras Portuárias Zhen Hwa, Limitada, como segunda outorgante:

Artigo primeiro

Em conformidade com a escritura de contrato de compra e venda outorgada por Lao Fu Ip, na qualidade de procurador substabelecido de Chou Pou Kei, Lei Chong Sam, Leong Ut Ieng, aliás Rosie Leong Lei, e Tang Pong e pela Companhia de Construção de Obras Portuárias Zhen Hwa, Limitada, representada por Pang Guangwei, em 16 de Fevereiro de 1989, lavrada a fls. 19 v. do livro 27-E do Cartório Notarial das Ilhas, o Território, como primeiro outorgante, reconhece a titularidade de concessão do terreno com a área de 141 m² (cento e quarenta e um metros quadrados) onde se encontra implantado o prédio n.º 94 da Rua de Cinco de Outubro, com porta para o n.º 83, da Rua do Guimarães, a favor da Companhia de Construção de Obras Portuárias Zhen Hwa, Limitada, nas condições estipuladas no contrato de revisão da concessão, titulado pelo Despacho n.º 34/

八、申請人不服繳付附加溢價金之要求，因此就土地工務運輸司司長的批示進行上訴，上訴被運輸暨工務政務司於一九九五年五月十二日的批示駁回。申請人就駁回批示向最高行政法院提出上訴要將之撤銷，最高行政法院按照卷宗所載之合議庭裁判，拒絕接受上訴。

九、在此情況下，按照一九九八年九月三十日遞交的聲明書，申請人決定接受附於一月二十日第043/883.1/SOLDEP/95號公函的合同擬本中有關給所衍生的權利的移轉條件。

十、案卷按一般程序送交土地委員會，委員會於一九九九年一月十四日舉行會議，對有關申請的批准沒有任何異議。

十一、有關土地在澳門物業登記局 B38 冊第 180 頁背面第 14392 號標示及根據 G99 冊第 163 頁第 109477 號的登記，其利用權是以申請人的名義登記。

十二、根據七月五日第 6/80/M 號法律第一百二十五條的規定，並為著有關效力，已通知申請人有關移轉及修改批給合同的條件，透過一九九九年四月二十七日由 Cao Jiansheng，已婚，中國出生，居於澳門北京街，“I Heng Kok”大廈十字樓“H”，以振華海灣工程有限公司副經理的身份簽署的聲明書，明確表示同意有關條件，根據符同聲明書的確認文件，其身份和權力經私人公證員 Gonçalo Pinheiro Torres 核實。

綜上所述，經聽取諮詢會意見後；

根據中葡聯合聯絡聲明附件二第二章之規定；

根據七月五日第6/80/M號法律第一百零七條、第一百五十三條及續後文的規定，批准提要所述的申請。該申請是根據澳門地區（以下簡稱甲方）與振華海灣工程有限公司（以下簡稱乙方）簽訂的合同來進行：

第一條

買賣合同契約由 Chou Pou Kei、Lei Chong Sam、Leong Ut Ieng，又名 Rosie Leong Lei 及 Tang Pong 的複委託人 Lao Fu Ip 與振華海灣工程有限公司的代表 Pang Guangwei 簽署，一九八九年二月十六日記錄在海島公證署第 27-E 冊第 19 頁背頁，本地區作甲方，確認土地批給為 141 平方米，興建了一座位於十月初五街 94 號，大門位於海邊新街第 83 號的樓宇，振華海灣工程有限公司修改批給合同內訂明的條件，由一九八九年四月二十

/SAOPH/89, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 17/89, de 24 de Abril, com a alteração, ora introduzida, no n.º 2 da cláusula primeira daquele contrato, que passa a ter a seguinte redacção:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. (.....)

2. O terreno encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 14 392 a fls. 180 v. do livro B-38 e inscrito a favor da Companhia de Construção de Obras Portuárias Zhen Hwa, Limitada, como segunda outorgante, sob o n.º 109 477 a fls. 163 do livro G-99.

3. (.....)

Artigo segundo

Em consequência do reconhecimento referido no artigo primeiro, a segunda outorgante paga um prémio adicional na quantia de 373 553,00 (trezentas e setenta e três mil, quinhentas e cinquenta e três) patacas, integralmente e de uma só vez, no prazo de 1 (um) mês a contar da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

Artigo terceiro

A licença de utilização, a favor da segunda outorgante, apenas será emitida, após a apresentação do comprovativo de que o prémio adicional fixado no artigo anterior se encontra liquidado na sua totalidade.

Artigo quarto

Para efeitos de resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente será o do Tribunal de Competência Genérica de Macau.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 13 de Maio de 1999. — O Secretário-Adjunto, *José Alberto Alves de Paula*.

Extractos de despachos

Por despachos de 6 e 12 de Abril de 1999, respectivamente, do Ex.^{mo} Senhor Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas:

Angelina Manuela Gomes e Choi Weng Kuong, aliás Twui Wing Kong, aliás Piantoni Tsui — renovados, de 2 de Junho e 15 de Abril, respectivamente, a 31 de Outubro de 1999, os contratos de assalariamento como adjunto-técnico especialista, 3.º escalão, e técnico auxiliar de 2.ª classe, 2.º escalão, no GCCM, nos termos do artigos 27.º e 28.º do ETAPM, vigente, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 87/89/M, de 21 de Dezembro.

(Isentos de visto do Tribunal de Contas)

四日第17期《政府公報》公布的第34/SAOPH/89號批示所核准，該合同第一條款第2項的條文修改如下：

第一條款

合同標的

一、(.....)

二、該土地在澳門物業登記局第B-38冊180頁背頁第14392號說明，以振華海灣工程有限公司之名義，即乙方，登記於第G-99冊第163頁第109477號。

三、(.....)

第二條

在上述第一條獲確認的前提下，在核准本合同的批示於《政府公報》公布後一個月內乙方須一次過繳清附加溢價金澳門幣373,553.00元。

第三條

乙方名義的使用准照只在遞交全數繳清上述條文規定的附加溢價金的證明遞交後才發出。

第四條

澳門普通管轄法院為有權限裁決由本合同所產生的任何爭議的法院

一九九九年五月十三日於澳門運輸暨工務政務司辦公室

政務司 鮑維立

批 示 綱 要

摘錄自運輸暨工務政務司分別於一九九九年四月六日及十二日作出的批示：

Angelina Manuela Gomes 及 Choi Weng Kuong 又名 Twui Wing Kong 或 Piantoni Tsui — 根據經十二月二十一日第87/89/M號法令通過的《澳門公共行政工作人員通則》第二十七及第二十八條的規定，續訂其在澳門文化中心辦公室分別擔任第三職階特級技術輔導員及第二職階二等助理技術員之散位合同，由一九九九年六月二日及四月十五日至一九九九年十月三十一日。

(無須經審計法院批閱)