



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

COMISSÃO DE ACOMPANHAMENTO PARA OS ASSUNTOS DE TERRAS E CONCESSÕES PÚBLICAS

Relatório n.º 1/V/2016

Assunto: “Acompanhamento da situação da retoma dos terrenos desaproveitados”

I

INTRODUÇÃO

1. A primeira reunião da Comissão, nesta Sessão Legislativa, teve lugar no dia 16 de Outubro de 2015, após as eleições do Presidente e do Secretário, e foram logo marcados os trabalhos que se pretendia desenvolver e continuar a acompanhar nesta Sessão.

2. Considerando que o acompanhamento da situação dos terrenos desaproveitados é um dos focos das tarefas da Comissão, decidiu a mesma continuar tal acompanhamento, segundo o rumo definido no Relatório n.º 1/V/2015.

De acordo com “IV - Opiniões e sugestões” do referido relatório:

“...os assuntos que a Comissão pode e vai continuar a acompanhar incluem:

1. *Recuperação de 18 terrenos - já foi declarada a caducidade da concessão de 18 terrenos, então, quando é que o Governo vai concluir os trabalhos de despejo? Em caso de*



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

eventuais acções judiciais, quantos terrenos é que podem ser, realmente, recuperados?

2. Declaração de caducidade de 5 terrenos e respectiva recuperação – o Governo revelou que será em breve declarada a caducidade da concessão de mais 5 terrenos.

3. Análise da situação de 9 terrenos - segundo o Governo, a DSSOPT está a analisar os casos relativos a 9 terrenos, cujo resultado pode ser a imputabilidade do concessionário e a conseqüente declaração de caducidade da concessão, ou então a inimputabilidade do concessionário. A Comissão vai solicitar ao Governo a divulgação atempada dos resultados dessa análise.

4. Os 16 terrenos “libertados” - no que concerne aos 16 terrenos cujo desaproveitamento não é imputável aos concessionários, o Comissariado contra a Corrupção já deu início à respectiva investigação, não havendo qualquer impedimento legal em relação aos trabalhos de acompanhamento da Comissão. No entanto, esta considera melhor aguardar a divulgação dos resultados do relatório de investigação do CCAC, para depois decidir sobre os trabalhos de acompanhamento seguintes à realizar.

5. Ponto de situação dos restantes 65 terrenos - nos 113 casos em que o aproveitamento de terrenos não satisfaz as exigências definidas, objecto de análise do Governo, após descontados os referidos 48 terrenos, restam ainda 65, em relação aos quais, no entanto, o público nada sabe sobre a respectiva situação de aproveitamento. A Comissão irá então solicitar ao Governo informações relativas aos terrenos em causa, para efeitos de acompanhamento”.

A Comissão reuniu-se no dia 9 de Novembro, em 2015, e nos dias 19 de Abril, 11 e 15 de Agosto, em 2016, tendo ouvido, nas primeiras três reuniões, as apresentações de vários representantes do Governo, inclusivamente, do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, e procedido a uma discussão e troca de opiniões com base nas situações apresentadas por aqueles representantes. Para além disso, as referidas três reuniões contaram também com a presença de vários Deputados não membros da Comissão.



II

SITUAÇÃO CONCRETA DO ACOMPANHAMENTO

3. Em 2011, o Governo divulgou que 113 terrenos concedidos não foram aproveitados dentro do prazo estipulado, de entre os quais, 48 classificados, preliminarmente, com a possibilidade de imputação de responsabilidades aos concessionários, sendo que o desaproveitamento dos restantes 65 não é imputável aos concessionários.

4. **Recente situação dos 48 terrenos desaproveitados cuja responsabilidade é, eventualmente, imputável ao concessionário**

4.1 - 23 terrenos com a caducidade da concessão declarada

Segundo os representantes do Governo, de entre os 48 terrenos, já tinha sido declarada, anteriormente, a caducidade da concessão de 18 e, posteriormente, iria haver mais 5, isto é, um total de 23 terrenos. Destes, dois já foram revertidos, um sito no Pac-On, destinado à construção de um armazém para arquivamento de documentos do Governo; outro sito na zona dos novos aterros, destinado à construção de um edifício administrativo. Todos os restantes têm acções judiciais em curso.

De um modo geral, todas as vezes que o Chefe do Executivo emite um despacho para declarar a caducidade da concessão de algum terreno, o concessionário tem de apresentar ao Tribunal de Segunda Instância um recurso contencioso contra o dito despacho e, ainda, um requerimento para efeito suspensivo do mesmo, sendo este último uma medida cautelar com natureza emergente, pelo que a decisão do Tribunal sobre o requerimento tem sempre carácter de prioridade. Em relação às decisões de segunda instância, quer do recurso quer do requerimento, pode ainda o concessionário recorrer ao Tribunal de Última Instância.



Handwritten initials and signatures in the top right corner.

Alguns membros da Comissão esperam que o Governo faça um estudo para verificar se é possível, mesmo antes de o Tribunal tomar a decisão final, por motivo de interesse público, permitir a utilização dos terrenos em causa, por exemplo, para estacionamento de viaturas. Os representantes do Governo responderam que iam estudar a sugestão dos Deputados.

Handwritten initials and signatures on the right side of the page.

4.2 - 9 terrenos com as respectivas análises ainda em curso

Na última Sessão Legislativa, os representantes do Governo afirmaram que a Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) estava ainda a analisar a situação de 9 terrenos. Lamentavelmente, porém, até à data, os representantes não conseguiram divulgar a decisão final para esses terrenos, limitando-se a dizer que o ponto de situação desses terrenos é divergente: 3 terrenos, com relatório de análise e proposta concluídos, serão entregues à Comissão de Terras, após autorização superior; 2 terrenos estão em fase de análise global (concluídas as análises factuais e jurídicas, vão entrar na fase de elaboração das respectivas propostas, para serem depois entregues à Comissão de Terras); vai ser declarada a caducidade da concessão de 2 terrenos, com os prazos de concessão por arrendamento expirados; e está em curso a análise factual dos outros 2 terrenos.

Handwritten initials and signatures on the right side of the page.

Alguns membros da Comissão solicitaram ao Governo que divulgasse as informações identificativas desses 9 terrenos, tal como a localização. O Governo respondeu que entendia que não era oportuna tal divulgação, por não haver ainda uma decisão final.

4.3 - 16 terrenos cuja caducidade de concessão não foi declarada (conhecidos como “terrenos libertados”)

Na última Sessão Legislativa, os representantes do Governo revelaram, pela primeira vez, na reunião com a presente Comissão de Acompanhamento, que dos 48 processos com a possibilidade de a responsabilidade do seu desaproveitamento ser imputada ao concessionário, 16 tinham ficado fora do âmbito de declaração da caducidade da concessão, bem como fizeram uma apresentação sobre a situação de cada um deles. Nesta Sessão, a



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

Comissão continuou o acompanhamento desses processos, após a reunião com os representantes do Governo e segundo os documentos (em anexo I) facultados pelos mesmos, ficando a conhecer a situação actualizada de cada, que é a seguinte:

Processo n.º 1 – terreno com uma área de 4081 m², sito na Estrada Marginal da Ilha Verde, ao lado do Edifício Industrial Wa Pou, destinado a instalações industriais e terminal de autocarros, com uma área reservada a estacionamento. Tendo em conta que o prazo da concessão por arrendamento terminou em 29 de Dezembro de 2013 e o terreno não foi aproveitado, o Governo declarou a caducidade da respectiva concessão, através do Despacho n.º 17/STOP/2016, publicado no Boletim Oficial do dia 6 de Abril de 2016.

Processo n.º 2 – terreno com uma área de 1452 m², situado junto da Estrada da Penha, no tardo da Pousada de S. Tiago, destinado à ampliação da Pousada. O projecto em causa está em curso de apreciação, portanto, ainda não foram activadas as respectivas obras de ampliação. A concessão foi publicada no Boletim Oficial, através do Despacho n.º 56/SOPT/2003, e o prazo da concessão por arrendamento vai até 24 de Junho de 2028.

Processo n.º 3 – terreno com uma área de 1295 m², sito entre a Rua de Goa e a Rua de Kunming, no tardo do Hotel Rio, destinado à construção de um hotel e estacionamento. Foi concluído o prazo de aproveitamento e emitida a respectiva licença de utilização em 14 de Julho de 2015. A concessão foi publicada, no Boletim Oficial, através dos despachos n.º 15/SATOP/93, n.º 54/SATOP/95 e n.º 2/SATOP/98.

Processo n.º 4 – terreno com uma área de 4169 m², sito na Avenida Dr. Mário Soares na Baía da Praia Grande, ao lado do Hotel Emperor, destinado à construção de um edifício comercial, escritórios e estacionamento, com a respectiva planta de condições urbanísticas emitida. A concessão foi publicada no Boletim Oficial, através do Despacho n.º 91/SATOP/94, e o prazo da concessão por arrendamento terminou no dia 29 de Julho de 2016.



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

Processo n.º 5 – terreno com uma área de 6480 m², sito entre a Avenida Dr. Sun Yat-Sen, a Alameda Dr. Carlos d'Assumpção e a Rua de Madrid, nos NAPE, perto do Centro Ecuménico Kun Iam, destinado à construção de um edifício habitacional e comercial, com estacionamento e instalações sociais. Foram concluídas as respectivas obras de construção, e emitida a licença de utilização em 17 de Julho de 2015. A concessão foi publicada, no Boletim Oficial, através dos despachos n.º 32/SOPT/2001 e n.º 67/SOPT/2004.

Processo n.º 6 – terreno com uma área de 6480 m², sito entre a Avenida Dr. Sun Yat-Sen, a Avenida do Governador Jaime Silvério Marques e a Rua de Madrid, nos NAPE, em frente do Centro Cultural, destinado à construção de um edifício habitacional, comercial e hoteleiro. Tendo em conta que o prazo da concessão por arrendamento terminou em 27 de Julho de 2015 e o terreno não foi aproveitado, o Governo declarou a caducidade da respectiva concessão, através do Despacho n.º 19/STOP/2016, publicado no Boletim Oficial do dia 6 de Abril de 2016.

Processo n.º 7 – terreno com uma área de 3754 m², sito entre a Rua Wo Mok, a Avenida Son On e a Rua da Prosperidade, na Taipa, destinado à construção de um terminal para recolha e estacionamento de autocarros. Tendo em conta que o prazo da concessão por arrendamento terminou em 28 de Dezembro de 2014 e o terreno não foi aproveitado, o Governo declarou a caducidade da respectiva concessão, através do Despacho n.º 18/STOP/2016, publicado no Boletim Oficial do dia 6 de Abril de 2016.

Processo n.º 8 – terreno com uma área de 1699 m², sito na Estrada da Ponte de Pac-On, na Taipa, junto ao Templo de Kun Iam, perto do antigo *campus* da Universidade de Macau, destinado à construção de uma vivenda. O projecto em causa está em curso de apreciação e a respectiva concessão foi publicada no Boletim Oficial, através do Despacho n.º 35/SATOP/94.

Processo n.º 9 – terreno com uma área de 5549 m², sito entre a Avenida Son On e a Rua da Tranquilidade, na Taipa, destinado à construção de um armazém e escritórios, tendo sido apresentado o requerimento para a emissão da planta de condições urbanísticas. A



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

concessão foi publicada no Boletim Oficial, através do Despacho n.º 90/SATOP/98, e o prazo da concessão por arrendamento vai até 25 de Agosto de 2023.

Processo n.º 10 – terreno com uma área de 15 823 m², sito na Rua dos Jogos da Ásia Oriental, na Taipa, ao lado do Jockey Club de Macau, destinado à construção de hotel e estacionamento. Estão em curso as respectivas obras de construção. A concessão foi publicada no Boletim Oficial, através do Despacho n.º 173/SATOP/97, e o prazo da concessão provisória vai até 30 de Dezembro de 2022.

Processo n.º 11 – terreno com uma área de 13 517 m², sito na Estrada Governador Albano de Oliveira, na Taipa, ao lado do Jockey Club de Macau, destinado à construção de um edifício habitacional e comercial, com estacionamento e instalações sociais. Estão em curso as respectivas obras de construção. A concessão foi publicada no Boletim Oficial, através do Despacho n.º 32/SATOP/98, e o prazo da concessão por arrendamento vai até 28 de Abril de 2023.

Processo n.º 12 – terreno com uma área de 8124 m², sito na Avenida dos Jogos da Ásia Oriental, na Taipa, ao lado do Jockey Club de Macau, destinado à construção de edifícios habitacionais e estacionamento, estando concluídas as respectivas obras de construção e apresentado o requerimento para a vistoria. A concessão foi publicada no Boletim Oficial, através do Despacho n.º 13/SATOP/98.

Processo n.º 13 – terreno com uma área de 140 789 m², sito na Studio City de Macau do COTAI, destinado à construção de um complexo hoteleiro e de um centro de produção cinematográfica, estando concluído, parcialmente, o aproveitamento do terreno. A concessão foi publicada no Boletim Oficial, através dos Despachos n.º 100/SATOP/2001 e n.º 31/SOPT/2012, e o prazo da concessão por arrendamento vai até 6 de Outubro de 2026.

Processo n.º 14 – terreno com uma área de 38 363 m², sito no Hotel Broadway de Macau (o anterior Hotel Grand Waldo) da Taipa, destinado à construção de um hotel, estacionamento e posto de abastecimento de combustíveis, estando concluído, parcialmente,



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

o aproveitamento do terreno. A concessão foi publicada no Boletim Oficial, através dos Despachos n.º 49/SOPT/2004 e n.º 84/SOPT/2006, e o prazo da concessão por arrendamento vai até 11 de Maio de 2029.

Processo n.º 15 – terreno com uma área de 8000 m², sito na Estrada da Ponta da Cabrita, na Taipa, ao lado do Cemitério Hau Si, destinado à expansão do cemitério. Estão em curso as respectivas obras de expansão. A concessão foi publicada no Boletim Oficial, através do Despacho n.º 98/SOPT/2003, e o prazo da concessão por arrendamento vai até 18 de Novembro de 2028.

Processo n.º 16 – terreno com uma área de 106 015 m², sito entre a Rua do Ténis, a Rua da Patinagem e a Estrada Flor de Lótus, destinado à construção de um parque temático e de um complexo hoteleiro. As respectivas obras de construção ainda não foram iniciadas e está em curso a revisão do contrato de concessão. A concessão foi publicada no Boletim Oficial, através do Despacho n.º 2/SOPT/2006, e o prazo da concessão por arrendamento vai até 17 de Janeiro de 2031.

No ano passado, quando foi divulgada a notícia acerca desses 16 terrenos, esta passou a ser um tema quente no seio da população, que questionou a legalidade e a razoabilidade da decisão tomada pela Administração. Pelo exposto, o Chefe do Executivo, em 25 de Junho de 2015, solicitou ao Comissariado contra a Corrupção (CCAC) que procedesse à devida investigação.

Em 15 de Dezembro de 2015, o CCAC concluiu o “Relatório de investigação sobre os 16 terrenos cuja caducidade de concessão não foi declarada” (doravante designado por Relatório), no qual afirma que: “*não verificou que as decisões da Administração Pública pela não declaração de caducidade das concessões dos 16 terrenos violaram qualquer disposição legal em vigor*”. Este Relatório teve uma grande relevância para os trabalhos de acompanhamento da presente Comissão, pelo que é mister, aqui, fazer uma referência sobre parte do seu conteúdo.



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

Segundo o conteúdo constante das páginas 19 e 20 do Relatório:

“1. Nos termos do artigo 49.º da antiga Lei de Terras, a concessão por arrendamento é dada a título provisório ou a título definitivo, havendo lugar à conversão da concessão provisória em definitiva só se, no decurso do prazo fixado no contrato de concessão, forem cumpridas pelo concessionário as exigências de aproveitamento do terreno e após a emissão da licença de utilização da construção, podendo renovadas apenas a concessão definitiva.

2. O artigo 48.º da nova Lei de Terras dispõe expressamente que, salvo o caso excepcional previsto no n.º 2 do mesmo artigo, as concessões provisórias não podem ser renovadas. Ao abrigo do artigo 52.º da mesma Lei, as concessões provisórias caducam no seu termo quando não seja passível de renovação.

3. Por outras palavras, quer nos termos da nova ou antiga Lei de Terras, a concessão provisória por arrendamento caduca se no seu termo o aproveitamento do terreno não for concluído, devendo neste caso a Administração Pública declarar a caducidade da concessão nos termos da Lei de Terras”.

Através da apresentação *supra* mencionada sobre aqueles 16 terrenos, podemos saber que o prazo da concessão por arrendamento dos processos 1, 6 e 7 já terminou em finais de 2013, meados de 2015 e finais de 2014, respectivamente, sem ter sido concluído o aproveitamento dos respectivos terrenos. Contudo, a Administração não agiu, de forma atempada, para o seu tratamento. Só no dia 6 de Abril de 2016 é que foi declarada a caducidade das suas concessões.

No ponto 10 da página 22 do Relatório afirma-se que: *“Nos termos da nova Lei de Terras, trata-se de uma norma imperativa que a concessão provisória será declarada caduca no seu termo, a Administração Pública deve observá-la rigorosamente. Se ao termo da concessão provisória o aproveitamento do terreno não for concluído, deve a Administração Pública declarar a caducidade nos termos legais, independentemente de que a não conclusão*



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

do aproveitamento do terreno dentro do prazo seja ou não imputável ao concessionário. Nesta situação, não há margem de poder discricionário 'para declarar ou não a caducidade'.

O Relatório afirma ainda que: *“após o termo da concessão provisória do terreno, a Administração Pública deve declarar, imediatamente, a caducidade da concessão”*. Em relação à não actuação atempada por parte da Administração, o CCAC lançou críticas sobre isto, considerando-a como uma *“omissão administrativa”*.

Nos termos da nova Lei de Terras, a Administração tem de publicar o despacho da concessão do terreno, o contrato de concessão e a revisão da concessão *a posteriori* no Boletim Oficial¹, mas não existem normas que exijam que o despacho sobre a prorrogação do prazo de aproveitamento do terreno tenha que ser publicado no Boletim Oficial. Assim sendo, está expresso no artigo 2.º da nova Lei de Terras o “Princípio da informação ao público” e, pelo exposto, deve o Governo da RAEM envidar os seus maiores esforços para aumentar o grau de transparência na gestão dos solos, divulgando as respectivas informações, no sentido de permitir que tanto o público como a Assembleia possam assumir a sua função fiscalizadora. Tal como foi referido nas páginas 26 e 27 do Relatório:

“3. Considerando, todavia, que a autorização ou não da prorrogação do prazo de aproveitamento de terreno se relaciona com a gestão de solos, que se considera relevante para a prossecução do interesse público, e para o aumento da transparência dos actos administrativos e defesa dos direitos e interesses de terceiros de boa-fé, deve ter-se em consideração que o despacho sobre a autorização da prorrogação do prazo de aproveitamento do terreno ao abrigo do n.º 5 do artigo 104.º da nova Lei de Terras e o respectivo motivo deveriam ser divulgados de forma adequada.

4. Uma das principais razões para a suscitação da discussão sobre a não declaração de caducidade das concessões dos 16 terrenos por parte da Administração Pública é que não conseguiu tornar público, atempadamente e através dos meios adequados,

¹ Artigos 127.º e 143.º da Lei de Terras.



a decisão de não declaração de caducidade das concessões e a respectiva prorrogação dos prazos de aproveitamento dos terrenos, nem conseguiu explicar plenamente ao público os motivos e fundamentos de tal decisão. Quando o direito de informação do público não for salvaguardado, o mecanismo de fiscalização da opinião pública não pode funcionar eficazmente, dando assim origem a dúvidas do público sobre eventuais 'jogos de bastidores' no que respeita à gestão dos solos por parte da Administração Pública.

5. A divulgação adequada das decisões de autorização da prorrogação do prazo de aproveitamento dos terrenos contribui não só para o aumento de transparência na gestão de solos por parte do Governo da RAEM, mas também está em conformidade do princípio consagrado na alínea 4) do artigo 2.º da nova Lei de Terras, ou seja o 'princípio da informação ao público'...”

Para além dos 3 terrenos cuja concessão foi declarada caducada devido não só ao termo do prazo da concessão por arrendamento, mas também ao não aproveitamento dos terrenos, e de outros 3 terrenos com o aproveitamento concluído, deve a Administração divulgar mais informações sobre os restantes terrenos e não se limitar à divulgação das informações constantes do anexo I.

5 - 65 terrenos

Dos 113 terrenos, divulgados pelo Governo em 2011, que não foram aproveitados dentro dos prazos estipulados, o Relatório n.º 1/V/2015 da Comissão limitou-se a acompanhar 48 terrenos, devido às informações limitadas facultadas pelo Governo, nada se sabendo do ponto de situação do aproveitamento dos restantes 65. Pelo exposto, a Comissão pediu, veementemente, aos representantes do Governo, que facultassem, ainda nesta Sessão Legislativa, as informações em causa.



ca A
L m
39
A
O
Jm
Jm-

Durante as reuniões, os representantes do Governo forneceram dois documentos (anexos II e III²) acerca dos processos de 65 terrenos. Conforme essas informações, o estado concreto desses 65 processos é o seguinte:

5.1 - Dois processos com a caducidade declarada

Os processos n.ºs 46 e 47, relativos a terrenos situados na Estrada da Ponta da Cabrita, lote 1C, lote 2, lote 3, lote 4 e lote 5, envolvem 5 terrenos que têm uma finalidade habitacional. O Chefe do Executivo já proferiu um despacho determinando que o Secretário para os Transportes e Obras Públicas iniciasse os trabalhos preparatórios para o planeamento desses terrenos, sendo dada prioridade à construção de habitações e instalações públicas.

5.2 - 13 processos em procedimentos para a declaração da caducidade da concessão

Processos n.º 1 a n.º 10 - terrenos sitos na Zona Industrial de Seac Pai Van, todos com finalidade industrial;

Processo n.º 42 - terreno sito na Estrada de Nossa Senhora de Ká-Hó, com finalidade industrial;

Processo n.º 43 - terrenos sitos na ZAPE, quarteirão 6, Lote B, com finalidade comercial; e

Processo n.º 44 - terreno sito na Estrada Marginal da Ilha Verde, Lote 1B, com finalidade industrial.

² O título dos dois anexos é igual, isto é, “65 processos dos terrenos que não foram classificados como terrenos não desenvolvidos dentro do prazo, por razões não imputáveis ao concessionário no ano 2011”. O anexo II foi fornecido pelos representantes do Governo na reunião da Comissão realizada no dia 9 de Novembro de 2015, e o anexo III foi fornecido no dia 19 de Abril de 2016.



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

De facto, o prazo da concessão por arrendamento desses terrenos já expirou, só que a Administração não procedeu, oportunamente, à publicação do respectivo despacho de declaração de caducidade no Boletim Oficial. Segundo o esclarecimento dos representantes do Governo, isto deveu-se à insuficiência de recursos humanos, frisando, entretanto, que já tinham sido iniciados os procedimentos de declaração de caducidade de todos os processos de terrenos cujo prazo de arrendamento expirou. A Comissão entende que os processos de terrenos que sejam objecto de declaração de caducidade devido não só ao decurso do prazo da concessão por arrendamento, mas também ao não aproveitamento dos terrenos, vão continuar a surgir, portanto, espera que a Administração possa, com a maior brevidade possível, acelerar a eficiência administrativa para concluir os respectivos trabalhos.

5.3 - 17 processos classificados como não aproveitados

Processo n.º 11 - terreno sito na Zona Industrial de Seac Pai Van, com finalidade industrial. Conforme o esclarecimento do Governo, a razão do não aproveitamento desse terreno tem a ver com a mudança do planeamento urbanístico. O prazo da concessão provisória desse terreno terminou no dia 20 de Junho de 2016;

Processos n.ºs 12 a 26 - terrenos sitos nas Zonas C e D da Baía da Praia Grande, com finalidade habitacional, excepto o Processo n.º 22, destinado à construção de um hotel. Conforme o esclarecimento do Governo, a razão do não aproveitamento desses terrenos tem a ver com a mudança do planeamento urbanístico. Para além disso, são 10 os processos cujo prazo da concessão por arrendamento terminou no dia 30 de Julho de 2016:

- Processo n.º 12 - terreno sito na Baía da Praia Grande, Zona C, Lote C1;
- Processo n.º 13 - terreno sito na Baía da Praia Grande, Zona C, Lote C3;
- Processo n.º 14 - terreno sito na Baía da Praia Grande, Zona C, Lote C4;
- Processo n.º 15 - terreno sito na Baía da Praia Grande, Zona C, Lote C5;
- Processo n.º 16 - terreno sito na Baía da Praia Grande, Zona C, Lote C6;
- Processo n.º 17 - terreno sito na Baía da Praia Grande, Zona C, Lote C8;
- Processo n.º 18 - terreno sito na Baía da Praia Grande, Zona C, Lote C9;



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

- Processo n.º 19 - terreno sito na Baía da Praia Grande, Zona C, Lote C10;
- Processo n.º 20 - terreno sito na Baía da Praia Grande, Zona C, Lote C11;
- Processo n.º 21 - terreno sito na Baía da Praia Grande, Zona C, Lote C12;

Processo n.º 45 - terreno sito na Avenida Dr. Sun Yat-Sen, na Taipa, TN5C, destinado à construção de um hotel.

Alguns membros da Comissão questionaram se o Governo teria sido responsável por situações em que os concessionários não tivessem conseguido aproveitar os terrenos devido à questão do planeamento urbanístico. Houve ainda outros membros a questionar se o Governo ia recuperar os terrenos, logo após o termo do prazo da concessão por arrendamento.

Conforme a resposta do Governo, os concessionários deviam ter procedido ao aproveitamento dos terrenos, logo após estes lhes terem sido concedidos, nos termos da legislação então vigente e dos respectivos contratos. Quanto a determinadas zonas, por exemplo, as zonas C e D do Lago Nam Van, os terrenos ali situados devem ser aproveitados de acordo com os Regulamentos dos Planos de Pormenor do Plano de Reordenamento da Baía da Praia Grande e demais legislação. Quando terminar o prazo da concessão por arrendamento sem que os terrenos tenham sido aproveitados, o Governo tem de proceder, nos termos legais, à declaração da caducidade em relação aos terrenos cujo aproveitamento não foi concluído dentro do prazo fixado para esse efeito; caso os concessionários intentem acções judiciais, então, cabe ao tribunal decidir.

Alguns membros da Comissão entenderam que a questão do planeamento urbanístico não devia ser motivo para o não aproveitamento dos terrenos por parte dos concessionários. Isto, porque os concessionários poderiam ter procedido ao aproveitamento dos terrenos após a concessão dos mesmos, a não ser que tivessem pedido uma maior área de construção ou uma maior altura das edificações a construir. Outros membros indicaram que, segundo o planeamento original, estavam previstas naquelas zonas instalações culturais, tais como, um museu e uma galeria de arte. Segundo os representantes do Governo, houve muitas discussões na sociedade, em 2006, sobre a protecção da paisagem natural do património



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

cultural, por isso, foi suspenso o plano de aproveitamento dos terrenos sitos nas zonas C e D do Lago Nam Van, incluindo os lotes C15, C16, D3 e D4, todos pertencentes à RAEM. Alguns membros criticaram o Governo por não aproveitar os terrenos de que goza, tendo questionado que, conforme as informações disponibilizadas pela Organização das Nações Unidas para a Educação, Ciência e Cultura (UNESCO), o património mundial não constitui obstáculo ao desenvolvimento da cidade, e os 4 terrenos da RAEM acima mencionados poderiam ter sido aproveitados, desde que tivessem sido cumpridas as instruções da UNESCO. O Governo complementou que a finalidade dos 4 terrenos em causa vai ser decidida quando o relatório da auscultação pública do Plano Director dos Novos Aterros estiver concluído, tendo indicado, ainda, que no lote C2 está em curso a construção do Edifício do Tribunal Judicial de Base.

5.4 - 7 processos de terrenos cujas obras se encontram em curso ou já foram iniciadas

Processo n.º 37 - terreno sito nos Novos Aterros da Arcia Preta, quarteirão T+T1, destinado a fins habitacionais e comerciais;

Processo n.º 38 - terreno sito no Patane Sul, lote PS4, destinado a fins habitacionais e comerciais;

Processo n.º 39 - terreno sito no Cotai, destinado a fins industriais;

Processo n.º 40 - terreno sito na Bacia Norte e na Bacia Sul do Patane, lote D, destinado a fins habitacionais e comerciais;

Processo n.º 41 - terreno sito na Bacia Norte e na Bacia Sul do Patane, lote E, destinado a fins habitacionais e comerciais;

Processo n.º 55 - terreno sito na ZAPE, quarteirão 9, lote A2, destinado a fins habitacionais e comerciais;



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

Processo n.º 57 - terreno sito na ZAPE, quarteirão 9, lote A1, destinado a fins habitacionais e comerciais.

5.5 - 12 processos de terrenos cuja licença de utilização já foi emitida, incluindo os processos n.ºs 52 a 54, 56 e 58 a 65

Alguns membros da Comissão questionaram o Governo se o aproveitamento de um terreno é considerado concluído quando o concessionário não cumpre os encargos especiais previstos no contrato de concessão, após a conclusão da construção do edifício, ou se a emissão da licença de utilização significa que o aproveitamento do terreno já foi concluído. Segundo a justificação dos representantes do Governo, se existirem encargos especiais, o aproveitamento do terreno é ainda considerado como não concluído, mesmo que a sua licença de utilização tenha sido emitida. Quando há encargos especiais previstos no contrato de concessão, o Governo exige a apresentação de uma garantia bancária suficiente por parte do concessionário. Se o concessionário não cumprir, nos últimos momentos, as obrigações dos encargos especiais, o Governo reserva-se o direito de substituir o concessionário para construir o respectivo projecto de obra, e as despesas são pagas pela garantia bancária respectiva. Se esta não for suficiente, o Governo vai recuperar o montante junto do concessionário.

Alguns membros da Comissão mostraram preocupação com o facto de os pequenos proprietários que compram as respectivas frações não poderem tratar das formalidades para o registo de propriedade horizontal devido ao incumprimento dos encargos especiais do concessionário, e por os proprietários, normalmente, quando compram habitações, não estarem a par da questão dos encargos especiais. Os membros da Comissão e os representantes do Governo concordaram que os advogados têm a obrigação de apresentar informações aos clientes, aquando do tratamento das formalidades para a compra e venda de um imóvel, oferecendo aos pequenos proprietários informações completas e precisas sobre este, e isto é o que devem fazer. Relativamente à questão sobre se o não cumprimento dos encargos especiais vai afectar o registo de propriedade horizontal, os representantes do



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

Governo afirmaram, na resposta, que iam estudar esta matéria. Na reunião plenária que se seguiu, destinada a interpelações orais, os representantes do Governo revelaram que a não conclusão dos encargos especiais não afecta o registo de propriedade horizontal³.

5.6 - 3 processos de terrenos cujo pedido de plantas de condições urbanísticas está em curso. Os terrenos em causa, destinados às finalidades habitacional e comercial, são os seguintes:

Processo n.º 34 - terreno sito na ZAPE - QRT. 6, LT. D;

Processo n.º 35 - terreno sito na ZAPE - QRT. 6, LT. C; e

Processo n.º 36 - terreno sito na ZAPE - QRT. 6, LT. E.

5.7 - 3 processos com situações diferentes:

Processo n.º 31 - terreno sito na Baía da Praia Grande - Zona A LT 4, destinado à construção de um hotel, com a planta de condições urbanísticas já emitida;

Processo n.º 32 - terreno sito na Baía da Praia Grande - Zona A LT 9, destinado a fins habitacionais e comerciais, estando em curso a apreciação dos projectos; e

Processo n.º 33 - terreno sito na Rua das Lorchas e na Rua do Visconde Paço de Arcos, destinado à construção de um hotel, estando em curso a revisão da concessão.

5.8 - 4 processos cuja troca de terrenos já foi concluída:

Processo n.º 48 - terreno sito na Avenida Comendador Ho Yin, destinado a fins comerciais; e

³ Resposta dada pelos representantes do Governo à interpeção oral do Deputado Ho Ion Sang, na reunião plenária da Assembleia Legislativa realizada em 22 de Julho de 2016.



Processo n.º 49 - terreno sito na Avenida Leste do Hipódromo, destinado a fins comerciais.

Os processos acima mencionados envolvem a necessidade de se proceder à troca de terrenos, uma vez que estão reservados para o metro ligeiro.

Processo n.º 50 – terreno sito em Seac Pai Van, destinado a fins industriais, e a troca em causa visou a abertura de vias planeadas.

Processo n.º 51 – terreno sito na Avenida do Conselheiro Borja/Travessa do Laboratório – LTS. B, C, D, E e F, destinado a fins habitacionais, estando actualmente em curso obras de construção de habitação pública.

5.9 - 4 processos de terrenos em dívida:

Processos n.ºs 27 a 30 - terrenos sitos na ZAPE - QRT.6, Lotes F, G, M e N, na Praça Flor de Lótus Dourada, destinados a fins habitacionais.

6. Questão da troca de terrenos e dos terrenos em dívida

Em Julho, o CCAC revelou o caso chocante da troca do terreno da Fábrica de Panchões Iec Long, o que deixou a sociedade surpreendida. Em Julho, na sessão de perguntas e respostas com o Chefe do Executivo na Assembleia Legislativa, este reconheceu, pela primeira vez, que o Governo tem 88 806 m² de terrenos em dívida. A Comissão tem dado sempre atenção à questão da troca de terrenos e da devolução dos terrenos em dívida, tendo, numa das reuniões realizadas com os representantes do Governo, discutido a fundo sobre o assunto, tendo exigido às autoridades que aumentem a transparência das informações sobre a troca de terrenos e esclareçam o problema dos terrenos em dívida.

Os representantes do Governo responderam que os processos dos terrenos em dívida são 6, na totalidade, tendo então fornecido as seguintes informações (vide anexo IV):



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

Handwritten signatures and initials on the right side of the page, including 'ca', 'Am', 'm', 'g', 'os', 'Jm', and 'clm'.

Nos processos n.^{os} 1 e 2, a cedência dos terrenos destinou-se à liberalização da indústria do jogo, ou seja, os actuais terrenos da Wynn Resorts e do Hotel da MGM, e uma parte do terreno do Mega Resort da Galaxy. Nos processos n.^{os} 3 e 4, a cedência dos terrenos destinou-se à articulação com o plano de construção de habitação pública, ou seja, o actual terreno do complexo de habitação pública no Bairro da Ilha Verde e uma parte do terreno da habitação pública de Seac Pai Van, e respectivas infra-estruturas. Relativamente a estes processos, o Governo assumiu a condição de compromisso de devolução ao concessionário do terreno trocado, tendo o respectivo despacho de compromisso sido publicado no Boletim Oficial da RAEM.

Nos processos n.^{os} 5 e 6, a cedência de terrenos destinou-se à construção de instalações públicas, ou seja, o actual terreno da Praça Flor de Lótus Dourada e o destinado a uma parte da ampliação da Central de Incineração de Resíduos Sólidos da Taipa, mas, segundo os representantes do Governo, não há despacho de compromisso para estes dois processos. Segundo os dados do Anexo III supracitado, isto é, “65 processos dos terrenos que não foram classificados como terrenos não desenvolvidos dentro do prazo, por razões não imputáveis ao concessionário no ano 2011”, de entre os 65 processos, o terreno da Praça Flor de Lótus Dourada pertence aos processos n.^{os} 27 a 30.

Alguns membros da Comissão questionaram o Governo sobre o facto de, quanto aos processos da Praça Flor de Lótus Dourada e da Central de Incineração da Taipa, ainda não ter chegado a um consenso com os respectivos concessionários quanto à troca de terrenos. Os representantes do Governo esclareceram que, em relação ao terreno onde se situa a Praça Flor de Lótus Dourada, o concessionário nunca tomou a iniciativa de dialogar com o Governo sobre a respectiva troca, e, em relação ao terreno da Central de Incineração, a troca ainda não foi efectuada, por não existir, até ao momento, nenhum terreno para fins industriais e com condições semelhantes para esse efeito. No entanto, os representantes do Governo referiram que, como já existem alguns terrenos para fins industriais que foram declarados caducados na zona do Pac On, o Governo está a aguardar que as acções judiciais estejam finalizadas, a fim



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

de conseguir, efectivamente, recuperar os terrenos, acreditando-se que nessa altura haverá terrenos apropriados para devolver ao concessionário.

Um membro da Comissão comparou os dados apresentados, anterior e posteriormente, pelos representantes do Governo e constatou que há uma incoerência entre o processo n.º 51 do Anexo III e o processo n.º 3 do Anexo IV, porque, no primeiro, refere-se que já estão finalizados os procedimentos de troca, enquanto, no segundo, é referido que o Governo ainda tem uma “dívida” de terreno e que se compromete a conceder ao respectivo concessionário um terreno por arrendamento, quando dispuser de condições para a respectiva concessão, sendo que o local e as outras informações identificativas serão acordados na altura pelas partes. Os representantes do Governo esclareceram que deve haver um erro nos dados constantes no Anexo III. Estes irão ser confirmados pelo Governo e, posteriormente, serão divulgadas as respectivas correcções. Mais, o referido membro da Comissão ainda questionou o Governo sobre as situações concretas relativas aos processos n.ºs 48 a 50 do Anexo III, pois, de acordo com as informações constantes, os procedimentos de troca já se encontram finalizados, contudo, não se sabe quais foram os terrenos que o Governo utilizou para essa troca. O Governo nada respondeu em relação a esta questão.

A área total relativa aos seis processos de terrenos em dívida, acima indicados, atinge os 88 806 m², o que corresponde aos dados recentemente revelados pelo Chefe do Executivo na sessão plenária de perguntas e respostas na Assembleia Legislativa. Os representantes do Governo afirmaram, francamente, que, por agora, a RAEM não dispõe de terrenos na sua reserva para pagar a dívida, contudo, para o efeito, pode-se aguardar pela conclusão das acções judiciais, a fim de recorrer, então, aos terrenos recuperados. Um membro da Comissão sugeriu que, no caso da falta de terrenos para o efeito, o Governo pode considerar efectuar indemnizações pecuniárias. Os representantes do Governo concordaram com esta sugestão.

O Governo tem, ou não, outros terrenos em dívida? Alguns membros da Comissão manifestaram-se preocupados com isto. Em resposta, os representantes do Governo afirmaram que, até ao presente momento, existem apenas os referidos seis processos, mas não se pode afastar, plenamente, a hipótese de haver ainda outros processos esporádicos. Por



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

exemplo, em relação aos dois processos em curso de tratamento, isto é, o lote de terreno destinado ao estacionamento de *shuttle buses* das empresas do jogo nas Portas do Cerco e aquele onde se encontra instalado o armazém provisório para depósito de combustíveis na Ilha Verde, foi afirmado que são casos complexos e que, posteriormente, iam ser prestados os devidos esclarecimentos concretos junto da Comissão. Os representantes do Governo acrescentaram ainda que já expirou o prazo da concessão por arrendamento dos terrenos acima referidos, por isso, estão a ser consultadas opiniões jurídicas na procura de uma solução adequada.

A Comissão sabe que na Lei de Terras está expressamente estabelecido um prazo de arrendamento, durante o qual, se o terreno não for aproveitado pelo concessionário, o Governo terá, obrigatoriamente, de declarar a caducidade da respectiva concessão. Porém, no caso em apreço, o terreno não foi aproveitado nem desenvolvido dentro do prazo, porque o Governo tinha ficado com ele por empréstimo. Nesta sequência, a Comissão espera que o Governo se empenhe na resolução do problema. De facto, apenas com fundadas razões é que o Governo pode determinar a reversão de terrenos, não devendo alegar o termo do prazo da concessão por arrendamento como único motivo para tal, descuidando as circunstâncias especiais que motivaram a falta de aproveitamento do terreno, caso contrário, isto apenas irá prejudicar a imagem do Governo.

De entre os seis casos de dívidas de terras por resolver, alguns membros da Comissão questionaram o facto de se verificarem casos em que, apesar de os terrenos não terem sido aproveitados dentro do prazo estabelecido, foi autorizado por diversas vezes o alargamento desse prazo, a que se acrescentam também outros casos de atraso no pagamento dos prémios. Deste modo, não se percebe a razão por que, na época, o Governo não procedeu à recuperação dos terrenos quando o concessionário faltou ao cumprimento do contrato de concessão, tendo, pelo contrário, consentido que houvesse troca de terrenos, resultando na actual situação de dívidas de terras. Por conseguinte, esses membros colocaram mesmo em questão a legalidade e a razoabilidade da troca de terrenos operada naquela altura. Relativamente ao caso da troca do “terreno originalmente atribuído para exploração de uma pedreira”, alguns membros da Comissão consideraram como muito vantajosas as condições



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

assumidas pelo Governo para o pagamento das dívidas de terras ao concessionário original do contrato de concessão, tendo apontado ainda para o valor demasiado baixo dos prémios, pelo que foi solicitada ao Governo uma explicação detalhada sobre o constatado. No entanto, um membro discordou dessa solicitação ao Governo, tendo considerado que, se estava em causa a legalidade da troca de terrenos, deveria ser apresentada queixa ao CCAC. Houve também membros a manifestar a opinião de que cabe à Comissão analisar os casos para proceder, de seguida, à sua apreciação, a fim de constatar se há, ou não, necessidade de reajustar ou melhorar o regime, sem que tal signifique investigar e apurar as responsabilidades em cada caso.

Os representantes do Governo afirmaram que todos os despachos de compromisso dos referidos processos já tinham sido publicados no Boletim Oficial da RAEM, possuindo, assim, efeitos jurídicos, e que também há leis para cumprir quanto à forma do cálculo do prémio. Porém, revelaram, com franqueza, que é diferente a regulamentação quanto aos prazos de aproveitamento dos terrenos definidos na antiga e na nova Lei de Terras. No passado, desde que o concessionário apresentasse um pedido fundamentado para a prorrogação do prazo de aproveitamento, normalmente, este era aprovado. Com a entrada em vigor da nova Lei de Terras, nomeadamente, de acordo com o n.º 5 do seu artigo 104.º, o pedido de prorrogação do prazo de aproveitamento do terreno só pode ser autorizado pelo Chefe do Executivo por motivo não imputável ao concessionário e que o Chefe do Executivo considere justificativo. Assim sendo, os representantes do Governo salientaram que é inapropriado utilizar as normas da nova Lei de Terras para avaliar as decisões passadas de autorização de prorrogação do prazo de aproveitamento. Ademais, o Governo afirmou ainda que foi concluída, em 2015, nos termos do artigo 57.º da Lei de Terras, a revisão dos montantes que servem de base para o cálculo do valor do prémio, os quais se mantiveram inalterados.

Alguns membros da Comissão alertaram o Governo para o facto de ter que respeitar, rigorosamente, os procedimentos legais. Embora as autoridades tenham concluído o trabalho de revisão do prémio e decidido manter os referidos montantes, deviam ter divulgado o resultado, a fim de evitar o surgimento de suspeitas desnecessárias por parte do público. Os



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

representantes do Governo manifestaram a sua concordância e prometeram que iam divulgá-lo, quanto antes, na Internet. Para além disso, quanto às recentes críticas da imprensa sobre a divulgação dos casos de dispensa de concurso público de terrenos nas “Informações sobre terras” da DSSOPT, mas que foram eliminadas quinze dias após essa divulgação, os representantes do Governo afirmaram que iam fazer uma revisão e introduzir aperfeiçoamentos, prometendo, ainda, que, futuramente, para além da divulgação de informações na Internet, vão também divulgar informações através de notas de imprensa.

7. Planeamento para os terrenos recuperados

Em 48 processos de terrenos, são 23 os terrenos cuja caducidade da concessão foi declarada, e alguns dos quais são destinados a fins industriais. Segundo o Relatório n.º 1/V/2015 da Comissão, alguns membros da Comissão chegaram a sugerir ao Governo que estudasse a viabilidade de alterar a finalidade dos terrenos, isto é, de fins industriais para fins habitacionais.

Em 65 processos de terrenos, foi declarada a caducidade da concessão em relação a dois processos, que abrangem 5 terrenos, e o Chefe do Executivo determinou que o Secretário para os Transportes e Obras Públicas iniciasse os trabalhos preparatórios do planeamento relativo aos referidos terrenos, dando prioridade à construção de habitações e instalações públicas. De entre os 13 processos de terrenos cujos procedimentos de declaração de caducidade se encontram em curso, a maioria destinava-se a fins industriais.

A Comissão pretendeu saber qual o planeamento concreto do Governo sobre os terrenos a reaver. Contudo, o Governo revelou que, por enquanto, ainda não tinha qualquer planeamento, e que, só após a conclusão das acções judiciais e da recuperação oficial dos terrenos, é que ia proceder aos trabalhos do respectivo planeamento. Alguns membros da Comissão não concordaram com isto, porque já se pode fazer uma avaliação preliminar tendo em conta a actual finalidade dos terrenos em causa, não sendo, pois, difícil proceder a um planeamento.



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

Houve também alguns membros a pretender saber quando é que o Governo ia elaborar o plano director. Segundo a resposta dos representantes do Governo, este está a elaborar o plano director, mas, como os procedimentos administrativos e o plano director são muito complexos, antes da conclusão da elaboração do referido plano, o Governo, para tratar dos terrenos, só pode, de acordo com a disposição transitória consagrada no artigo 64.º da Lei do planeamento urbanístico, continuar a aplicar as orientações e os princípios previstos nos planos urbanísticos e estudos sobre o planeamento urbanístico existentes.

Quanto ao problema dos terrenos em dívida, os representantes do Governo afirmaram, claramente, que neste momento não têm terrenos para serem utilizados na devida devolução, só podendo aguardar pela conclusão das acções judiciais, a fim de utilizarem os terrenos retomados como compensação pelos terrenos em dívida. Recentemente, o Governo prometeu que ia ponderar utilizar, com prioridade, os terrenos desaproveitados retomados para a construção de habitações públicas, só que, com a divulgação desta comunicação, é inevitável que a concretização dessa promessa seja afectada. O Governo tem de assumir a responsabilidade de devolver os terrenos em dívida, mas, ao mesmo tempo, também tem de atender às necessidades da sociedade em relação às habitações públicas e instalações sociais, pelo que deve ser mais activo na criação de uma base de dados sobre a reserva de terrenos, otimizando o planeamento dos recursos de solos. Tal como foi referido na Secção I do Capítulo II da parte “Da vida da população” do projecto do “Plano Quinquenal do Desenvolvimento da RAEM (2016-2020)” (Criação da reserva de terrenos e aperfeiçoamento do planeamento urbanístico): *“A criação de uma reserva de terrenos destina-se a dispor Macau de terrenos para o desenvolvimento. O Governo, a par de se empenhar em estudar a criação de uma reserva de terrenos, irá recorrer a um método que integre o planeamento científico, a integração intensiva e a distribuição adequada para coordenar os recursos de solo disponíveis para o desenvolvimento, com vista a adaptá-los às necessidades de melhoria das condições habitacionais da população, às necessidades de construção de diversas instalações urbanas públicas e de melhoramento ambiental e às necessidades de um desenvolvimento económico e social sustentável a longo prazo, fazendo com que os residentes se sintam efectivamente felizes com as condições ideais de vida no decurso do desenvolvimento da cidade.*



*Devemos aperfeiçoar a gestão dos recursos de solo, acelerando a criação da base de dados sobre o aproveitamento dos terrenos, procedendo a uma classificação científica de terrenos e discriminando os critérios de planeamento. Actualmente, mediante a realização de um conjunto de trabalhos, nomeadamente, a aceleração da elaboração do planeamento urbanístico geral e a reversão dos terrenos ilegalmente ocupados e dos que não foram aproveitados dentro do prazo previsto, temos reforçado o planeamento, a exploração e a gestão dos recursos de solo, assim como o seu aproveitamento racional, no sentido de procedermos de melhor forma à criação da reserva de terrenos”.*⁴

8. Aumentar a transparência das informações sobre os terrenos

8.1 A Comissão de Acompanhamento tem dado sempre muita atenção ao aumento da transparência das informações sobre os terrenos. Vale a pena recordar aqui as opiniões e sugestões apresentadas pelas comissões da Assembleia Legislativa no que respeita a esta matéria:

Em 2009, a Comissão Eventual para a Análise dos Regimes de Concessões Públicas e de Terrenos, no seu relatório n.º 1/III/2009, apresentou as suas opiniões e sugestões sobre a divulgação de informação sobre os terrenos e a elevação do grau de transparência sobre a respectiva concessão:

«1. O Governo deve estabelecer um sistema que facilite o acesso do público à informação relacionada com as reservas, o desenvolvimento e o cadastro de terrenos, bem como aumentar o grau de transparência da informação sobre os terrenos. Em relação à criação, prometida pelo Governo, dum sistema para facilitar o acesso do público à informação cadastral, deve ser claramente fixada a data da entrada em funcionamento desse sistema.

2. O Governo deve criar um conjunto de mecanismos justos, imparciais e transparentes para a divulgação de informação sobre o desenvolvimento de terrenos,

⁴ Vide projecto do “Plano Quinquenal do Desenvolvimento da RAEM (2016-2020), páginas 21 e 22.



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

concursos públicos e selecção dos projectos, de modo a elevar a transparência dos processos de concessão de terrenos.

3. *Devem aditar-se, ao regime existente, critérios objectivos para a selecção dos concessionários de terrenos, devendo apresentar-se justificações para a respectiva concessão.*

4. *O Governo pode, tendo em conta as oportunidades e exigências do desenvolvimento de terrenos, proceder ao ajustamento do planeamento sobre o desenvolvimento de terrenos, mas as respectivas informações devem revestir-se da maior transparência.*

5. *O Governo deve regulamentar o direito ao conhecimento sobre o planeamento, apreciação e autorização da concessão e aproveitamento de terrenos, bem como sobre o grau de garantia desse direito, a fim de que o direito dos residentes à informação sobre os terrenos e respectivos processos de apreciação e autorização das concessões seja concretizado.*

6. *O Governo deve criar um mecanismo de divulgação da informação e dar resposta atempada às opiniões apresentadas pela população, bem como regulamentar os mecanismos de divulgação da informação».*

Em 2011, a Comissão de Acompanhamento para os Assuntos de Terras e Concessões Públicas apontou no seu relatório n.º 1/IV/2011 que, «No tocante aos terrenos por desenvolver, outra questão à qual a Comissão está a tomar atenção é a transparência. Para atingir esse objectivo, a Comissão entende que devem reforçar-se os aspectos seguintes: 1) devem ser transparentes as informações acerca dos terrenos não aproveitados e por desenvolver; 2) devem ser transparentes os procedimentos de investigação e tratamento dos casos dos terrenos por desenvolver. Isto, porque a elevação do grau de transparência permite que a sociedade fique a saber e compreenda a situação e a forma de gestão dos terrenos, contribuindo-se assim para o aumento da credibilidade das decisões do Governo».

Em 2013, a 1.ª Comissão Permanente responsável pela apreciação na especialidade da proposta de lei intitulada “Lei de Terras” apresentou, no seu parecer n.º 3/IV/2013, muitas opiniões e sugestões no que respeita à transparência, à concretização do princípio da



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

informação ao público e à participação pública⁵. Essa Comissão salientou ainda que “se deve reforçar a fiscalização no que diz respeito ao cumprimento das cláusulas contratuais depois

⁵ “ 77. A transparência, a concretização do princípio da informação ao público e a participação pública

Sobre a transparência, a concretização do princípio da informação ao público e a participação pública nos processos de concessão dos terrenos, a Comissão devotou grande empenho e colocou as opiniões como se segue:

A proposta de lei prevê meramente a divulgação de informações ao público e, nos termos do n.º 3 do artigo 113.º, a divulgação de informações do requerente no caso de dispensa de concurso público, sem permitir, verdadeiramente, a participação e fiscalização da população sobre o Governo no respeitante à concessão de terrenos. De que medidas se dispõe para garantir que a apreciação e autorização de cada fase da abertura de concurso público, alienação e trocas de terrenos sejam efectuadas sob fiscalização pública? Como é que o Conselho do Planeamento Urbanístico pode surtir efeitos de fiscalização no âmbito da concessão de terrenos?

Por outro lado, a proposta de lei nada determina quanto ao regime de audiência pública, o que não se articula com as expectativas da população sobre o reforço da participação do público e da transparência, nem com as opiniões que foram apresentadas pela Comissão Eventual para a Análise dos Regimes de Concessões Públicas e de Terrenos.

Há que prestar atenção ao facto de o Governo ter inicialmente introduzido o regime de audiência pública no documento de consulta sobre a Lei de Terras (Dezembro de 2010), o qual consagra que quando há lugar a dispensa de concurso público por razões de implementação da política de incentivos para diversificação adequada da estrutura industrial, a concessão deve ser precedida de audiência pública e, em caso de concessão definitiva do terreno envolvido em projecto de grande empreendimento, a alteração da finalidade das concessões e a modificação do aproveitamento do terreno devem ser precedidas de audiência pública.

Além disso, a proposta de lei não consegue concretizar o Princípio da informação ao público, assim sendo, que mecanismos é que podem ser criados para essa concretização? A proposta de lei determina no n.º 3 do artigo 113.º que ‘em caso de dispensa do concurso público, deve ser divulgado ao público, durante o processo de apreciação e pelos meios adequados, o conteúdo essencial da concessão do terreno requerida, designadamente o nome do requerente, a área do terreno pretendido, sua localização e finalidades e o valor do prémio’.

Determina-se, apenas, a divulgação do requerimento de concessão de terrenos quando há lugar a dispensa de concurso público, não estão consagradas as formas de divulgação e as informações divulgadas são limitadas. A informação a divulgar deve ser alargada, abrangendo, por exemplo, o montante do investimento, os fundamentos da dispensa de concurso público, etc.

Sublinhe-se que na versão final da proposta, o proponente fez as seguintes revisões do texto original:

1) Alargou o âmbito de aplicação do regime de divulgação

No que respeita à alteração de finalidade, é necessário introduzir o regime de divulgação para todas as concessões provisórias, independentemente do seu tipo, seja ela com dispensa de concurso público ou não. Quanto à concessão definitiva, caso tenha sido dispensada de concurso público, também é necessário introduzir o regime de divulgação no respeitante à alteração de finalidade.

No que toca à transmissão da concessão provisória, é necessário divulgar as informações. Quanto à transmissão da concessão definitiva, caso careça de aprovação do Governo, é necessário divulgar as respectivas informações.

2) Reviu as regras sobre o tempo, forma e conteúdo da divulgação.

As informações são divulgadas antes da conclusão do parecer da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes; quanto à forma de divulgação, as informações são disponibilizadas ao público através da internet; e o conteúdo da divulgação será alargado, nomeadamente, com a fundamentação dos pedidos para a dispensa de concurso público, a fundamentação do pedido de alteração de finalidades da concessão e/ou aproveitamento do terreno, a fundamentação do pedido de transmissão, respectivamente.

3) Estipula que o concurso público pode ser dispensada para os empreendimentos que se articulem com as políticas do governo publicadas por determinadas formas, nomeadamente os seguintes:

- Menção nas linhas de acção governativa anuais;*



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

da respectiva concessão dos terrenos, por forma a remediar o desequilíbrio da estrutura económica e a erradicar o problema do não aproveitamento dos terrenos nos prazos definidos, ou seja, pugnar pelo reforço da fiscalização ao nível do aproveitamento de terrenos e agravamento das sanções para actos de não aproveitamento dos terrenos fora do prazo estipulado, suprimindo casos de terrenos não aproveitados ou devolutos. Mais, deve ainda reforçar-se tanto a fiscalização dos terrenos já concedidos como o poder de apreciação e autorização, com vista a aumentar a igualdade, abertura e justiça nos processos de concessão de terrenos”.

8.2 A fim de fiscalizar o aproveitamento útil e efectivo dos terrenos por parte dos concessionários, e evitar que surja o problema do seu desaproveitamento, é também muito importante a transparência ao nível das situações de aproveitamento após a concessão dos terrenos. Nos termos da nova Lei de Terras, a Administração tem de publicar no Boletim Oficial os despachos relativos à concessão de terrenos, os contratos de concessão, a subsequente revisão da concessão e ainda os despachos de declaração da caducidade da concessão, todavia, depois da concessão dos terrenos, existe, efectivamente, falta de transparência no que respeita a situações do respectivo aproveitamento por parte dos concessionários.

Durante a fase de aproveitamento do terreno, ou seja, no período de construção do edifício por parte do concessionário, é impossível que o público conheça a decisão do Chefe do Executivo relativa à aplicação de multas, e à suspensão ou prorrogação do prazo de aproveitamento do terreno. Tal como já foi referido no presente relatório, aquando da apresentação dos 16 terrenos em que foram citadas as opiniões do CCAC, actualmente, a lei não estipula que o despacho sobre a prorrogação do prazo de aproveitamento do terreno seja publicado no Boletim Oficial, mas “o artigo 2.º da nova Lei de terras já prevê expressamente o princípio da informação ao público, portanto, o Governo da RAEM deve, tanto quanto

- Divulgação na reunião plenária da Assembleia Legislativa com a presença do governo para responder às perguntas relacionadas com as linhas de acção governativa e o seu relatório;

- Divulgação em conferências de imprensa relativas às políticas, promovidas pelo governo.

Sobre a ausência do regime de sessão de audiência pública, o proponente explicou que tendo em conta que o regime de sessão de audiência pública está regulamentado pela ‘Lei do planeamento urbanístico’, não se vai, então, regulamentar mais uma vez a matéria na ‘Lei de Terras’.”



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

8.3 A DSSOPT já divulgou, na sua página electrónica, as informações sobre os processos dos terrenos com o prazo da concessão a terminar neste ano, ou seja, em 2016. Os representantes do Governo acrescentaram que, no final deste ano, vão ser divulgadas as informações sobre os terrenos com o prazo da concessão por arrendamento a terminar no próximo ano. A Comissão saudou esta actuação do Governo, mas alguns membros da Comissão consideram que isto não é suficiente, esperando que o Governo possa divulgar as informações sobre os processos dos terrenos não só com o prazo de concessão a terminar no próximo ano ou nos próximos dois anos, como também, pelo menos, nos próximos três anos.

8.4 Os trabalhos desenvolvidos pela Administração nos últimos anos, para elevação da transparência das informações, merecem o reconhecimento da Comissão. Actualmente, os residentes podem consultar as informações sobre a concessão de terrenos tanto na página electrónica da Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro como na da DSSOPT. O primeiro sítio limita-se à divulgação dos despachos publicados no Boletim Oficial, mas o segundo conta com mais conteúdo, incluindo não só os despachos da concessão de terrenos, como também outras informações complementares, tais como, “16 dos 48 processos dos terrenos que não foram aproveitados como previsto (Anexo II)”; “65 processos dos terrenos que não foram classificados como terrenos não desenvolvidos dentro do prazo, por razões não imputáveis ao concessionário no ano 2011 (Anexo III)”; “Processos com prazos de arrendamento terminados antes de 31/12/2016” e “Processos dos terrenos em dívida”.

Para melhor concretizar o princípio da informação ao público contido na Lei de Terras, a Comissão sugere que a Administração faça algo mais na área da transparência das informações. As informações relativas a terrenos têm origem, principalmente, nos despachos publicados no Boletim Oficial, entretanto, o cidadão comum não consegue, a partir da sua leitura, perceber o seu conteúdo, porque é bastante técnico, portanto, o Governo pode, com o intuito de permitir aos cidadãos uma leitura fácil e compreensível, pensar em agrupar e simplificar tais informações. Aliás, publicam-se, em forma de tabela, na actual página electrónica das informações sobre terras da DSSOPT, as informações de terrenos concedidos, tais como, entre outras, localização, nome do concessionário, área, finalidade, número do despacho de concessão, eventuais encargos especiais, prazo do aproveitamento, eventual



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

decisão de aplicação de multas, eventual decisão sobre a suspensão e prorrogação do prazo de aproveitamento, conclusão do aproveitamento, prazo de concessão por arrendamento e decisão sobre a declaração de caducidade da concessão, etc.

III - OPINIÕES E SUGESTÕES

9. Relativamente aos 9 terrenos supracitados, embora a Administração já tenha procedido à respectiva análise há muito tempo, não foi apresentada nenhuma decisão final, nem revelada a sua localização. Assim sendo, a Comissão sugere que, quando houver uma decisão, mesmo que seja de um só processo, a Administração proceda, oportuna e activamente, à sua publicação.

10. Os processos de terrenos não aproveitados que estão a ser acompanhados pela Comissão são, principalmente, os 113 casos publicados pelo Governo em 2011, mas, segundo os representantes do Governo, descobriu-se que há ainda mais casos de terrenos não aproveitados. A Comissão espera que o Governo possa actualizar a lista dos terrenos não aproveitados, divulgando, oportuna e activamente, a sua situação mais recente.

11. Com vista a um melhor planeamento sobre as finalidades dos terrenos, a Comissão apela ao Governo para ser mais activo na questão da criação de uma base de dados relativos a reserva de terrenos.

12. Por fim, a Comissão espera que o Governo da RAEM possa considerar seriamente as opiniões e sugestões na área do aumento da transparência das informações sobre terras, apresentadas no presente Relatório, com vista a garantir o pleno cumprimento do princípio da informação ao público contido na nova Lei de Terras.

IV - CONCLUSÃO



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

A Comissão conclui o seguinte:

(1) O presente Relatório deve ser submetido ao presidente da Assembleia Legislativa, sugerindo-se a sua distribuição a todos os Deputados;

(2) O presente Relatório deve ser submetido ao Governo da RAEM.

Macau, aos 15 de Agosto de 2016.

A Comissão,

Ho Iong Sang
(Presidente)

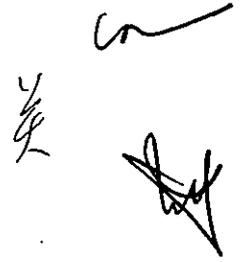
Chan Melinda Mei Yi
(Secretária)

Kwan Tsui Hang

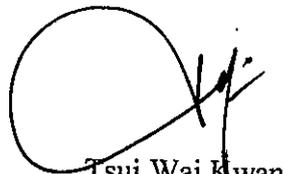


澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa


Kou Hoi In

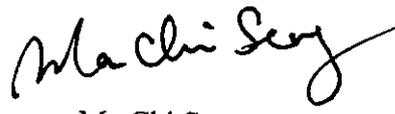


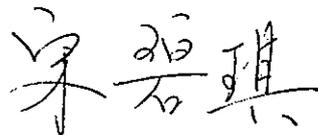

Leonel Alberto Alves


Tsui Wai Kwan


Au Kam San


Chan Iek Lap


Ma Chi Seng


Song Pek Kei



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

Anexo I

Handwritten signatures and initials:
A vertical column of handwritten marks, including several initials and full signatures, likely representing members of the Legislative Assembly.

48個未能按預期完成土地利用的其中16個個案
 16 dos 48 processos dos terrenos que não foram aproveitados como previsto

序號 N.º	刊登於《政府公報》內的批示 Despacho Publicado no Boletim Oficial	處理情況 Situação de Tratamento
1	12/SAES/87 218/SAOPH/88 17/STOP/2016	- Declarada caducidade em 06/04/2016.
2	56/SOPT/2003	- Apreciação de projecto em curso; - Não iniciada a obra de construção.
3	15/SATOP/93 54/SATOP/95 2/SATOP/98	- Foi emitida licença de utilização em 14/07/2015.
4	91/SATOP/94	- Foi emitida a planta de condições urbanísticas.
5	32/SOPT/2001 67/SOPT/2004	- Foi emitida licença de utilização em 17/07/2015.
6	43/SOPT/2001 19/STOP/2016	- Declarada caducidade em 06/04/2016
7	185/GM/89 18/STOP/2016	- Declarada caducidade em 06/04/2016
8	35/SATOP/94	- Apreciação de projecto em curso.
9	90/SATOP/98	- Foi solicitada a emissão da PCU
10	173/SATOP/97	- Obra de construção em curso.
11	32/SATOP/98	- Obra de construção em curso.
12	13/SATOP/98	- Obra de construção concluída e já foi solicitada a vistoria.
13	100/SOPT/2001 31/SOPT/2012	- Aproveitamento parcialmente concluído.
14	49/SOPT/2004 84/SOPT/2006	- Aproveitamento parcialmente concluído.
15	98/SOPT/2003	- Obra de construção em curso.
16	2/SOPT/2006	- Ainda não foi iniciada a obra. - Revisão do contrato em curso



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

Anexo II

[Handwritten signatures and initials]

65 個於2011年基於不可歸責承批人之原因，不被納入為未按時發展之土地個案
 65 processos dos terrenos que não foram classificados como terrenos não desenvolvidos dentro do prazo, por razões não imputáveis ao concessionário no ano 2011

序號 N.º	批示編號 Despacho n.º	土地位置 Localização	面積 Área (m²)	土地位置 Localização		用途 Finalidade						
				澳門 Macao (M)	離島 Ilhas (I)	住宅 Habitação (HAB)	商業 Comércio (COM)	工業 Indústria (IND)	寫字樓 Escritório (ESC)	酒店 Hotel (HOT)		
1	35/SATOP/89	石排灣SJ地段(工業區) SEAC PAI VAN - LT. SJ (ZONA INDUSTRIAL)	5,288		I				IND			
2	169/GM/89	石排灣SD地段(工業區) SEAC PAI VAN - LT. SD (ZONA INDUSTRIAL)	3,488		I				IND			
3	168/GM/89	石排灣SA地段(工業區) SEAC PAI VAN - LT. SA (ZONA INDUSTRIAL)	2,902		I				IND			
4	173/GM/89	石排灣SG1地段(工業區) SEAC PAI VAN - LT. SG1 (ZONA INDUSTRIAL)	1,800		I				IND			
5	16/SATOP/89	石排灣SF地段(工業區) SEAC PAI VAN - LT. SF (ZONA INDUSTRIAL)	3,375		I				IND			
6	38/SATOP/93	石排灣SK2地段(工業區) SEAC PAI VAN - LT. SK2 (ZONA INDUSTRIAL)	2,850		I				IND			
7	162/GM/89	石排灣SQ1地段(工業區) SEAC PAI VAN - LT. SQ1 (ZONA INDUSTRIAL)	4,870		I				IND			
8	17/SATOP/89	石排灣SK1地段(工業區) SEAC PAI VAN - LT. SK1 (ZONA INDUSTRIAL)	5,235		I				IND			
9	163/GM/89	石排灣SL地段(工業區) SEAC PAI VAN - LT. SL (ZONA INDUSTRIAL)	17,243		I				IND			
10	170/GM/89	石排灣SE地段(工業區) SEAC PAI VAN - LT. SE (ZONA INDUSTRIAL)	3,375		I				IND			

65個於2011年基於不可歸責承批人之原因，不被納入為未按時發展之土地個案

65 processos dos terrenos que não foram classificados como terrenos não desenvolvidos dentro do prazo, por razões não imputáveis ao concessionário no ano 2011

序號 N.º	批示編號 Despacho n.º	土地位置 Localização	面積 Área	土地位置 Localização		用途 Finalidade						
				澳門 Macau (M)	離島 Ilhas (I)	住宅 Habitação (HAB)	商業 Comércio (COM)	工業 Indústria (IND)	寫字樓 Escritório (ESC)	酒店 Hotel (HOT)		
11	167/GM/89	石排灣SQ2及SQ3地段(工業區) SEAC PAI VAN - LTS. SQ2, SQ3 (ZONA INDUSTRIAL)	5,980		I					IND		
12	80/SOPT/01	南灣湖C區域C1地段 BAIA DA PRAIA GRANDE, ZONA C, LT. C1	1,233	M		HAB						
13	81/SOPT/01	南灣湖C區域C3地段 BAIA DA PRAIA GRANDE, ZONA C, LT. C3	1,027	M		HAB						
14	82/SOPT/01	南灣湖C區域C4地段 BAIA DA PRAIA GRANDE, ZONA C, LT. C4	738	M		HAB						
15	83/SOPT/01	南灣湖C區域C5地段 BAIA DA PRAIA GRANDE, ZONA C, LT. C5	501	M		HAB						
16	84/SOPT/01	南灣湖C區域C6地段 BAIA DA PRAIA GRANDE, ZONA C, LT. C6	3,131	M		HAB						
17	85/SOPT/01	南灣湖C區域C8地段 BAIA DA PRAIA GRANDE, ZONA C, LT. C8	4,422	M		HAB						
18	86/SOPT/01	南灣湖C區域C9地段 BAIA DA PRAIA GRANDE, ZONA C, LT. C9	2,981	M		HAB						
19	87/SOPT/01	南灣湖C區域C10地段 BAIA DA PRAIA GRANDE, ZONA C, LT. C10	3,490	M		HAB						
20	88/SOPT/01	南灣湖C區域C11地段 BAIA DA PRAIA GRANDE, ZONA C, LT. C11	3,212	M		HAB						

65 個於2011年基於不可歸責承批人之原因，不被納入為未按時發展之土地個案
 65 processos dos terrenos que não foram classificados como terrenos não desenvolvidos dentro do prazo, por razões não imputáveis ao concessionário no ano 2011

序號 N.º	批示編號 Despacho n.º	土地位置 Localização	面積 Área (m ²)	土地位置 Localização		用途 Finalidade						
				澳門 Macau (M)	離島 Ilhas (I)	住宅 Habitação (HAB)	商業 Comércio (COM)	工業 Indústria (IND)	寫字樓 Escritório (ESC)	酒店 Hotel (HOT)		
21	89/SOPT/01	南灣湖C區域C12地段 BAIA DA PRAIA GRANDE, ZONA C, LT. C12	3,690	M		HAB						
22	90/SOPT/01	南灣湖C區域C17地段 BAIA DA PRAIA GRANDE, ZONA C, LT. C17	9,650	M								HOT
23	91/SOPT/01	南灣湖D區域D2地段 BAIA DA PRAIA GRANDE, ZONA D, LT. D2	8,523	M		HAB						
24	92/SOPT/01	南灣湖D區域D5地段 BAIA DA PRAIA GRANDE, ZONA D, LT. D5	3,307	M		HAB						
25	63/SATOP/90 74/SATOP/93	石排灣SG2地段(工業區) SEAC PAI VAN - LT. SG2 (ZONA INDUSTRIAL)	1,575		I				IND			
26	69/SOPT/01	南灣湖C區域7地段 BAIA DA PRAIA GRANDE - ZONA C - LT. 7	4,668	M		HAB		COM				
27	151/SATOP/94	新口岸填海區6街區F地段 ZAPE - QRT. 6, LT. F	1,284	M		HAB						
28	157/SATOP/94	新口岸填海區6街區G地段 ZAPE - QRT. 6, LT. G	2,370	M		HAB						
29	156/SATOP/94	新口岸填海區6街區M地段 ZAPE - QRT. 6, LT. M	1,635	M		HAB						
30	155/SATOP/94	新口岸填海區6街區N地段 ZAPE - QRT. 6, LT. N	3,021	M		HAB						

65 個於2011年基於不可歸責承批人之原因，不被納入為未按時發展之土地個案
 65 processos dos terrenos que não foram classificados como terrenos não desenvolvidos dentro do prazo, por razões não imputáveis ao concessionário no ano 2011

序號 N.º	批示編號 Despacho n.º	土地位置 Localização	面積 Área (m ²)	土地位置 Localização		用途 Finalidade					
				澳門 Macao (M)	離島 Ilhas (I)	住宅 Habitação (HAB)	商業 Comércio (COM)	工業 Indústria (IND)	寫字樓 Escritório (ESC)	酒店 Hotel (HOT)	
37	79/SATOP/96 39/SOPT/13	黑沙灣新填海區街區T+TI NOVOS ATERROS DA AREIA PRETA - QRT. T+TI	17,969	M		HAB	COM				
38	50/GM/93 105/SATOP/95 10/SOPT/04	筷子基南灣PS4地段 PATANE SUL - LT. PS4	7,409	M		HAB	COM				
39	11/SOPT/06	路氹填海區 CIDADE DE COTAI	21,610		I			IND			
40	49/SOPT/13	筷子基北灣及南灣D地段 BACIA NORTE E BACIA SUL DO PATANE - LOTE D	1,704	M		HAB	COM				
41	50/SOPT/13	筷子基北灣及南灣E地段 BACIA NORTE E BACIA SUL DO PATANE, LOTE E	2,967	M		HAB	COM				
42	174/SAOPH/88	九澳聖母馬路 EST. NOSSA SENHORA DE KA HO	10,154		I			IND			
43	27/SATOP/89 149/SATOP/97	新口岸填海區6街區B地段 ZAPE - QRT. 6, LT. B	1,420	M		HAB	COM				
44	40/SATOP/89	青洲河邊馬路1B EST. MARGINAL DA ILHA VERDE, 1B	499	M				IND			
45	86/SATOP/99 8/SOPT/05	氹仔孫逸仙博士大馬路TN5C AV. DR. SUN YAT SEN - TN 5C - TAIPA	669		I						HOT

65 個於2011年基於不可歸責承批人之原因，不被納入為未接時發展之土地個案
 65 processos dos terrenos que não foram classificados como terrenos não desenvolvidos dentro do prazo, por razões não imputáveis ao concessionário no ano 2011

序號 N.º	批示編號 Despacho n.º	土地位置 Localização	面積 Área (m²)	土地位置 Localização		用途 Finalidade						
				澳門 Macau (M)	離島 Ilhas (I)	住宅 Habitação (HAB)	商業 Comércio (COM)	工業 Indústria (IND)	寫字樓 Escritório (ESC)	酒店 Hotel (HOT)		
46	48/SOPT/06 15/SOPT/11 38/SOPT/12 17/SOPT/13	雞頸馬路1C地段 EST. PONTA CABRITA, LT. 1C	4,012		I	HAB						
47	49/SOPT/06 15/SOPT/11 38/SOPT/12 17/SOPT/13	雞頸馬路2地段 EST. PONTA CABRITA, LT. 2	13,425		I	HAB						
48	42/SOPT/04 12/SOPT/13	何賢紳士大馬路 AV. COMENDADOR HO YIN	748	M			COM					
49	118/SOPT/04 24/SOPT/13	馬場東大馬路 AV. LESTE DO HIPODROMO	450	M			COM					
50	106/SATOP/90 15/SOPT/12	石排灣SN地段(工業區) SEAC PAI VAN - LT. SN (ZONA INDUSTRIAL)	2,260		I				IND			
51	157/GM/89 16/SATOP/95 32/SOPT/12	青洲大馬路/化驗所巷B、C、D、E及F AV. CONSELHEIRO BORJA / TRV. LABORATORIO - LTS. B,C,D,E,F	16,463	M		HAB						

65個於2011年基於不可歸責承批人之原因，不被納入為未按時發展之土地個案

65 processos dos terrenos que não foram classificados como terrenos não desenvolvidos dentro do prazo, por razões não imputáveis ao concessionário no ano 2011

序號 N.º	批示編號 Despacho n.º	土地位置 Localização	面積 Área (m ²)	土地位置 Localização		用途 Finalidade					
				澳門 Macau (M)	離島 Ilhas (I)	住宅 Habitação (HAB)	商業 Comércio (COM)	工業 Indústria (IND)	寫字樓 Escritório (ESC)	酒店 Hotel (HOT)	
60	54/SAOPH/88 35/SATOP/96 40/SATOP/96	青洲河邊馬路 EST. MARGINAL DA ILHA VERDE	1,222	M		HAB					
61	28/SOPT/08	殷皇子大馬路(工人球場) AV. INFANTE D. HENRIQUE (CAMPO DESPORTIVO DOS OPERARIOS)	11,626	M							HOT
62	118/SATOP/97 32/SOPT/05 26/SOPT/10	筷子基南灣PS1地段 PATANE.SUL - LT. PSI	10,757	M		HAB	COM				
63	8/SATOP/96 28/SOPT/10	南灣湖A區域12地段 BAIA DA PRAIA GRANDE - ZONA A LT. 12	6,361	M		HAB	COM				
64	12/SOPT/06	林茂海邊大馬路B2及B3地段 AV. MARGINAL LAM MAU, LT. B2 E B3, MACAU	1,943	M		HAB					
65	54/SOPT/07	雞頸馬路·中國大酒店以北 EST. PONTA DA CABRITA, A NORTE DO HOTEL CHINA	4,740		I						HOT



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

Anexo III

Handwritten signature

65 個於 2011 年基於不可歸責承批人之原因，不被納入為未按時發展之土地個案。
 65 processos dos terrenos que não foram classificados como terrenos não desenvolvidos dentro do prazo, por razões não imputáveis ao concessionário no ano 2011

序號 N.º	批示編號 Despacho n.º	目前狀況 Situação Actual
1	35/SATOP/89	- Está em curso o procedimento da declaração de caducidade.
2	169/GM/89	- Está em curso o procedimento da declaração de caducidade.
3	168/GM/89	- Está em curso o procedimento da declaração de caducidade.
4	173/GM/89	- Está em curso o procedimento da declaração de caducidade.
5	16/SATOP/89	- Está em curso o procedimento da declaração de caducidade.
6	22/SATOP/89 38/SATOP/93	- Está em curso o procedimento da declaração de caducidade.
7	162/GM/89	- Está em curso o procedimento da declaração de caducidade.
8	17/SATOP/89	- Está em curso o procedimento da declaração de caducidade.
9	163/GM/89	- Está em curso o procedimento da declaração de caducidade.
10	170/GM/89	- Está em curso o procedimento da declaração de caducidade.
11	167/GM/89	- Ainda não foi efectuado o aproveitamento.
12	80/SOPT/2001	- Ainda não foi efectuado o aproveitamento.
13	81/SOPT/2001	- Ainda não foi efectuado o aproveitamento.
14	82/SOPT/2001	- Ainda não foi efectuado o aproveitamento.
15	83/SOPT/2001	- Ainda não foi efectuado o aproveitamento.
16	84/SOPT/2001	- Ainda não foi efectuado o aproveitamento.
17	85/SOPT/2001	- Ainda não foi efectuado o aproveitamento.
18	86/SOPT/2001	- Ainda não foi efectuado o aproveitamento.
19	87/SOPT/2001	- Ainda não foi efectuado o aproveitamento.
20	88/SOPT/2001	- Ainda não foi efectuado o aproveitamento.
21	89/SOPT/2001	- Ainda não foi efectuado o aproveitamento.
22	90/SOPT/2001	- Ainda não foi efectuado o aproveitamento.
23	91/SOPT/2001	- Ainda não foi efectuado o aproveitamento.

65 processos dos terrenos que não foram classificados como terrenos não desenvolvidos dentro do prazo, por razões não imputáveis ao concessionário no ano 2011

序號 N.º	批示編號 Despacho n.º	目前狀況 Situação Actual
24	92/SOPT/2001	- Ainda não foi efectuado o aproveitamento.
25	63/SATOP/90 74/SATOP/93	- Ainda não foi efectuado o aproveitamento.
26	69/SOPT/2001	- Ainda não foi efectuado o aproveitamento.
27	151/SATOP/94	- Praça Flor de Lótus.
28	157/SATOP/94	- Praça Flor de Lótus.
29	156/SATOP/94	- Praça Flor de Lótus.
30	155/SATOP/94	- Praça Flor de Lótus.
31	52/SOPT/2007	- Já foi emitida a planta de condições urbanísticas.
32	97/SATOP/94	- Está em curso a apreciação de projectos.
33	9/SOPT/2005	- Está em curso a revisão da concessão.
34	149/SATOP/94	- Pedido da planta de condições urbanísticas em curso.
35	148/SATOP/94	- Pedido da planta de condições urbanísticas em curso.
36	150/SATOP/94	- Pedido da planta de condições urbanísticas em curso.
37	79/SATOP/96 39/SOPT/2013	- Obra de construção em curso.
38	50/GM/93 105/SATOP/95 10/SOPT/2004 66/SOPT/2013	- Obra de construção em curso.
39	11/SOPT/2006	- Obra de construção em curso.
40	49/SOPT/2013	- Já iniciada a obra de construção.
41	50/SOPT/2013	- Já iniciada a obra de construção.
42	174/SAOPH/88	- Está em curso o procedimento da declaração de caducidade.
43	27/SATOP/89 149/SATOP/97	- Está em curso o procedimento da declaração de caducidade.
44	40/SATOP/89	- Está em curso o procedimento da declaração de caducidade.
45	86/SATOP/99 8/SOPT/2005	- Ainda não foi efectuado o aproveitamento.

65 個於 2011 年基於不可歸責承批人之原因，不被納入為未按時發展之土地個案
 65 processos dos terrenos que não foram classificados como terrenos não desenvolvidos dentro do prazo, por razões não imputáveis ao concessionário no ano 2011

序號 N.º	批示編號 Despacho n.º	目前狀況 Situação Actual
46	48/SOPT/2006 15/SOPT/2011 38/SOPT/2012 17/SOPT/2013 9/STOP/2016	- Declarada caducidade em 02/03/2016.
47	49/SOPT/2006 15/SOPT/2011 38/SOPT/2012 17/SOPT/2013 9/STOP/2016	- Declarada caducidade em 02/03/2016.
48	42/SOPT/2004 12/SOPT/2013	- O terreno é reservado para metro ligeiro, e foi concluída a troca de terrenos.
49	118/SOPT/2004 24/SOPT/2013	- O terreno é reservado para metro ligeiro, e foi concluída a troca de terrenos.
50	106/SATOP/90 15/SOPT/2012	- Foi concluída a troca de terrenos, para a abertura de vias planeadas.
51	157/GM/89 16/SATOP/95 32/SOPT/2012	- Troca de terrenos concluída; - O terreno está a ser utilizado para construção de habitação pública.
52	58/SOPT/2007	- Foi emitida licença de utilização em 09/12/2015.
53	77/SATOP/92 13/SOPT/2011	- Foi emitida a licença de utilização em 17/02/2015.
54	85/SOPT/2006 21/SOPT/2012	- Foi emitida licença de utilização em 03/06/2015.
55	17/SATOP/93 37/SOPT/2014	- Obra de construção em curso.
56	6/SATOP/91 54/SATOP/92 37/SOPT/2004 34/SOPT/2010	- Foi emitida a licença de utilização em 06/12/2013.
57	18/SATOP/93 123/SATOP/95 37/SOPT/2014	- Obra de construção em curso.
58	209/SOPT/2006 26/SOPT/2011	- Foi emitida licença de utilização em 20/05/2014.

65個於2011年基於不可歸責承批人之原因，不被納入為未按時發展之土地個案
 65 processos dos terrenos que não foram classificados como terrenos não desenvolvidos dentro do prazo, por razões não imputáveis ao concessionário no ano 2011

序號 N.º	批示編號 Despacho n.º	目前狀況 Situação Actual
59	<u>57/SOPT/2003</u> <u>19/SOPT/2012</u>	- Foi emitida licença de utilização em 30/05/2013.
60	<u>54/SAOPH/88</u> <u>35/SATOP/96</u> <u>40/SATOP/96</u> <u>12/SOPT/2011</u>	- Foi emitida licença de utilização em 06/03/2013.
61	<u>28/SOPT/2008</u>	- Foi emitida licença de utilização em 20/09/2010.
62	<u>118/SATOP/97</u> <u>32/SOPT/2005</u> <u>26/SOPT/2010</u>	- Foi emitida licença de utilização em 12/05/2010.
63	<u>8/SATOP/96</u> <u>28/SOPT/2010</u>	- Foi emitida licença de utilização em 01/12/2010.
64	<u>12/SOPT/2006</u>	- Foi emitida licença de utilização em 30/06/2006.
65	<u>54/SOPT/2007</u>	- Foi emitida licença de utilização em 08/07/2010.



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

ANEXO IV

Handwritten signatures and initials on the right side of the page, including the characters '美' and '子' on the left, and various cursive signatures and initials such as 'Co', 'A', 'CS', and 'Jm' on the right.

Processos dos terrenos em dívida

N.º de processos	Despacho Político Despacho Administrativo	Despacho de Autorização	Motivo	Área de terreno em causa (metros quadrados)
	68/SOPT/2000 69/SOPT/2000 70/SOPT/2000 71/SOPT/2000	33/SOPT/2004 34/SOPT/2004 35/SOPT/2004 36/SOPT/2004	Cedência de terreno para a liberalização da indústria do jogo	25 920
	122/SATOP/96	45/SOPT/2009	Cedência de terreno para a liberalização da indústria do jogo	28 881
	157/GM/89 16/SATOP/95	32/SOPT/2012	Articulação com o plano de construção de habitação pública	16 463
	93/84	58/SOPT/2011	Articulação com o plano de construção de habitação pública	3 832
	151/SATOP/94 155/SATOP/94 156/SATOP/94 157/SATOP/94		Construção de instalações públicas	8 310
	6/SOPT/2001		Construção de instalações públicas	5 400
No total				88 806

Fonte: Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes

N.º de série	(1)
Processo	Wynn e MGM
Concessionários do terreno permutado	Hang Keng Van U Keng Van Iok Keng Van Hei Keng Van
Finalidade inicial do aproveitamento do terreno	B/b: Comércio, habitação, estacionamento e escola B/f: Comércio, habitação, estacionamento e instalações sociais B/g: Comércio, habitação, estacionamento, hotel, e instalações sociais B/l: Comércio, habitação, estacionamento e escola
Despachos iniciais da concessão do terreno	68/SOPT/2000 (B/b) 69/SOPT/2000 (B/f) 70/SOPT/2000 (B/g) 71/SOPT/2000 (B/l)
Área do terreno anteriormente concedido ou área do terreno que se compromete a devolver	A área total do terreno anteriormente concedido é de 25 920 m ² (B/b: 6480 m ² B/f: 6480 m ² B/g: 6480 m ² B/l: 6480 m ²)
Objectivo da aquisição do terreno por parte do Governo	Cedência de terreno para a liberalização da indústria do jogo (Destina-se à Wynn Resorts e ao hotel da MGM)
Novo concessionário	Sociedade Wynn Resorts (Macau), S.A. MGM Grand Paradise, S.A.
Despachos relativos ao compromisso de permuta do terreno	33/SOPT/2004 34/SOPT/2004 35/SOPT/2004 36/SOPT/2004
Condição relativa ao compromisso de devolução	Os concessionários iniciais dos 4 lotes obtiveram o compromisso de concessão de um ou mais terrenos situados na zona C e D do empreendimento designado por "Fecho da Baía da Praia Grande" ou de outros terrenos situados numa zona com uma área bruta de construção e capacidade <i>aedificandi</i> semelhantes.

N.º de série	(2)
Processo	Galaxy
Concessionário do terreno permutado	Kerry Construções (Macau) Limitada (anteriormente designado por “Centro de Convenções e Exibições de Macau, Limitada”)
Finalidade inicial do aproveitamento do terreno	Construção de um complexo polivalente, designado por Centro de Convenções e Exibições de Macau
Despacho inicial da concessão do terreno	122/SATOP/96
Área do terreno anteriormente concedido ou área do terreno que se compromete a devolver	A área do terreno anteriormente concedido é de 28 881 m ²
Objectivo da aquisição do terreno por parte do Governo	Cedência de terreno para a liberalização da indústria do jogo (Destina-se a integrar o Mega Resort da Galaxy)
Novo concessionário	Galaxy Casino, S.A.
Despacho relativo ao compromisso de permuta do terreno	45/SOPT/2009
Condição relativa ao compromisso de devolução	Compromete-se que quando estiverem reunidas as condições, será concedido ao concessionário inicial um outro terreno, em regime de arrendamento, cuja área, localização e dados de identificação serão definidos na altura e a capacidade <i>aedificandi</i> mínima será equivalente à área bruta de construção correspondente ao valor do prémio pago no âmbito do contrato titulado pelo despacho inicial.

N.º de série	(3)
Processo	Habituação pública no Bairro da Ilha Verde
Concessionário do terreno permutado	Companhia de Investimentos Panasonic, Limitada.
Finalidade inicial do aproveitamento do terreno	Bairro da Ilha Verde Lotes 1, 2 e 3: Construção de edifícios, em regime de propriedade horizontal, destinados a habitação, comércio e estacionamento
Despachos iniciais da concessão do terreno	157/GM/89 16/SATOP/95
Área do terreno anteriormente concedido ou área do terreno que se compromete a devolver	A área do terreno anteriormente concedido é de 16 463 m ²
Objectivo da aquisição do terreno por parte do Governo	Articulação com o plano de construção de habitação pública (Destina-se a um complexo de habitação pública no Bairro da Ilha Verde)
Novo concessionário	(Governo da RAEM)
Despacho relativo ao compromisso de permuta do terreno	32/SOPT/2012
Condição relativa ao compromisso de devolução	Compromete-se a conceder ao concessionário, por arrendamento, um outro terreno quando reunir as devidas condições de concessão, o local e as características do terreno a conceder serão definidos através de mútuo acordo.

N.º de série	(4)
Processo	"Pedreira"
Concessionário do terreno permutado	Sociedade New Hong Yee Investimentos, S.A.
Finalidade inicial do aproveitamento do terreno	A finalidade da pedreira foi alterada para fins comerciais e habitacionais
Despacho inicial da concessão do terreno	Despacho n.º 93/84 (homologação do parecer n.º 9/84, da Comissão de Terras)
Área do terreno anteriormente concedido ou área do terreno que se compromete a devolver	A área do terreno que o Governo se compromete a permutar é de 3 832 m ² (O concessionário desistiu de um terreno com a área de 13 982 m ²)
Objectivo da aquisição do terreno por parte do Governo	Articulação com o plano de construção de habitação pública (Trata-se de uma parte de terreno destinado à habitação pública de Seac Pai Van e infra-estruturas)
Novo concessionário	(Governo da RAEM)
Despacho relativo ao compromisso de permuta do terreno	58/SOPT/2011
Condição relativa ao compromisso de devolução	Quando estiverem reunidas as condições necessárias, compromete-se a conceder ao concessionário, por arrendamento e com dispensa de concurso público, um terreno com a área de 3 832 m ² , situado na Ilha de Coloane, junto à Estrada do Altinho de Ká Hó, destinado à habitação, comércio e parque de estacionamento, cuja área bruta de construção permitida corresponde ao índice de utilização do solo (IUS) de 12,4, no entanto, o seu aproveitamento deve cumprir o estabelecido no novo planeamento urbano de Seac Pai Van.

N.º de série	(5)
Processo	Praça Flor de Lótus
Concessionário do terreno permutado	Sociedade de Turismo e Diversões de Macau, S.A.R.L. (STDM)
Finalidade inicial do aproveitamento do terreno	Q-6f: Comércio, habitação e estacionamento Q-6n: Comércio, estacionamento Q-6m: Comércio, escritório, estacionamento Q-6n: Comércio, habitação e estacionamento
Despachos iniciais da concessão do terreno	151/SATOP/94 (6f) 155/SATOP/94 (6n) 156/SATOP/94 (6m) 157/SATOP/94 (6g)
Área do terreno anteriormente concedido ou área do terreno que se compromete a devolver	A área total do terreno anteriormente concedido é de 8 310 m ² (6f: 1 284 m ² ; 6g: 2 370 m ² ; 6m: 1 635 m ² ; 6n: 3 021 m ²)
Objectivo da aquisição do terreno por parte do Governo	Construção de instalações públicas (Destina-se à Praça Flor de Lótus)
Novo concessionário	(Governo da RAEM)
Despacho relativo ao compromisso de permuta do terreno	Não há
Condição relativa ao compromisso de devolução	Não há

N.º de série	(6)
Processo	Lotes U2, U4 e U5 do Pac-On
Concessionário do terreno permutado	MM Powerplus Barramentos, Limitada
Finalidade inicial do aproveitamento do terreno	Implantação de um edifício para fins industriais destinada à produção de barras metálicas para a indústria de instalações eléctricas em edifícios comerciais, fábricas, hotéis, etc..
Despacho inicial da concessão do terreno	6/SOPT/2001
Área do terreno anteriormente concedido ou área do terreno que se compromete a devolver	A área do terreno anteriormente concedido é de 5 400 m ²
Objectivo da aquisição do terreno por parte do Governo.	Construção de instalações públicas (Destina-se a uma parte da ampliação da Central de Incineração de Resíduos Sólidos da Taipa)
Novo concessionário	(Governo da RAEM)
Despacho relativo ao compromisso de permuta do terreno	Não há
Condição relativa ao compromisso de devolução	Não há