

## 第一條

透過本合同，並依照批給乙方，受六月十二日第二十四期《澳門政府公報》第二組公布的第75/SATOP/96號批示約束的修改批給合同訂定的條件，甲方許可乙方將一幅以長期租借方式批出，標示於物業登記局B-36冊第157頁背頁第13645號，位於澳門半島得勝斜路，其上建有第93、99、107及121號樓宇，面積859平方米的土地的批給所衍生的權利移轉予丙方。

## 第二條

土地的利用期限延長至二零零一年三月十二日。

## 第三條

澳門特別行政區初級法院為有權解決由本合同所產生的任何爭議的法院。

## 第4/2001號運輸工務司司長批示

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

一、按照附於本批示並作為其組成部份的合同的規定及條件，修改一幅以租賃方式批出，面積3,819平方米，位於澳門半島東北大馬路與黑沙灣海邊馬路交界，標示於物業登記局B-79冊第21745號和B-109冊第21951號的土地的批給。該批給受第81/SATOP/95號批示規範。

二、上款所指之修改為修改一幢根據房屋發展合同之規定而興建的18層高大廈的土地批給的溢價金和回報，並對商用面積作出部份修改，以作社會設施之用。

三、本批示立即生效。

二零零一年二月二十二日

運輸工務司司長 歐文龍

附件

(土地委員會第15/2000號案卷)

合同協議人：

甲方——澳門特別行政區；與

## Artigo primeiro

Pelo presente contrato o primeiro outorgante autoriza a transmissão, do segundo outorgante para o terceiro outorgante, dos direitos resultantes da concessão por aforamento do terreno descrito na CRP sob o n.º 13 645 a fls. 157v. do livro B-36, situado na península de Macau, na Calçada da Vitória onde se encontram construídos os prédios n.ºs 93, 99, 107 e 121, com a área de 859 m<sup>2</sup>, nas condições estipuladas no contrato de revisão da concessão titulado, a favor do segundo outorgante, pelo Despacho n.º 75/SATOP/96, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 24, II Série, de 12 de Junho.

## Artigo segundo

O prazo de aproveitamento do terreno é prorrogado até 12 de Março de 2001.

## Artigo terceiro

Para efeitos de resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente é o do Tribunal Judicial de Base da Região Administrativa Especial de Macau.

## Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 4/2001

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

1. É revista, nos termos e condições constantes do contrato em anexo, que faz parte integrante do presente despacho, a concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 3 819 m<sup>2</sup>, situado na península de Macau, no cruzamento da Estrada Marginal da Areia Preta com a Avenida do Nordeste, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 21 745 do livro B-79 e n.º 21 951 do livro B-109, titulada pelo Despacho n.º 81/SATOP/95.

2. No âmbito da revisão referida no número anterior são alterados o prémio e contrapartida pela concessão do terreno, proveniente da construção de um edifício com 18 pisos ao abrigo do regime dos contratos de desenvolvimento para a habitação, procedendo-se ainda a uma alteração parcial da finalidade da área de comércio para equipamento social.

3. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

22 de Fevereiro de 2001.

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

ANEXO

(Processo n.º 15/2000 da Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

A Região Administrativa Especial de Macau, como primeiro outorgante; e

乙方——南方建築置業有限公司。

鑑於：

一、透過於1995年7月5日第27期《澳門政府公報》第二組公布的第81/SATOP/95號批示，對兩幅毗鄰地段的批給作出修改，從而以租賃制度，將一幅面積3,819平方米，位於東北大馬路與黑沙灣海邊馬路交界的土地，批給公司住所位於澳門友誼大馬路1023號南方大廈四字樓的南方建築置業有限公司，以便以根據房屋發展合同之規定興建一幢建築物。

二、該土地的利用根據有關合同第4條款之規定已完成，土地工務運輸局於1999年10月25日發出了有關建築物最終工程部份的第80/99號使用准照。

三、根據合同第13條款，有關合同的溢價金是以回報單位形式繳付，即在該工程完成之後，將在該條款中所指之188個住宅單位交予澳門特別行政區。

四、由於預見適齡學生的分界組成之變化及來自中國大陸的青年及幼童移民數量的增加，有需要增加學校方面的設施。教育暨青年局於2000年3月請求房屋局給予協助，將原本作為溢價金的188個住宅單位與承批企業的商業用面積作交換，並將其修改成為該局的學校設施。

五、教育暨青年局指出選擇該解決方法的理由是希望利用現在要求之闊大空間，讓街坊會聯合總會可透過現時附設在小學內的設施與交換所指的空間，迅速建立一可容納約九百名學生的中學部。

六、該局認為現存學校的基本建設已具備改變為中學的所有條件，且只需作出最低的投資和申請一項短期工程，另外，由於該兩個空間的位置是互相接近，故除可縮減管理上的開支外，還可符合該人口稠密區域的教育需要，以及防止青年犯罪事件的發生。

七、最後，教育暨青年局還指出該等空間於小學教育方面具備令人滿意的條件，因為有助於學生體育活動的發展，以該空間發展有關活動是橫向多於縱向的；另外，考慮到現有一個與該建築物相連的公共康樂公園，為保障安全，可利用其進行一些露天

A Empresa de Construção e Fomento Predial Nam Fong, Limitada, como segundo outorgante.

Considerando que:

1. Pelo Despacho n.º 81/SATOP/95, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 27, II Série, de 5 de Julho de 1995, foi feita a revisão das concessões de dois terrenos contíguos, da qual resultou o contrato de arrendamento do terreno com a área de 3 819 m<sup>2</sup>, sito na Avenida do Nordeste e Estrada Marginal da Areia Preta, a favor da Empresa de Construção e Fomento Predial Nam Fong, Limitada, com sede em Macau, na Avenida da Amizade, n.º 1 023, edifício Nam Fong, 4.º andar, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel sob o n.º 1 246 a fls. 44v. do livro C-4, para aproveitamento com a construção de um edifício ao abrigo do regime dos contratos de desenvolvimento para a habitação.

2. O aproveitamento do terreno encontra-se concluído de acordo com a cláusula quarta do referido contrato, tendo a Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) emitido em 25 de Outubro de 1999, a licença de utilização n.º 80/99, referente à parte final da construção.

3. O prémio do contrato, conforme a cláusula décima terceira, seria pago em espécie através da entrega à Região Administrativa Especial de Macau (RAEM) de 188 fogos nele identificados, depois da conclusão da obra.

4. Face à necessidade de aumento dos equipamentos escolares devido à previsão da alteração da composição dos alunos em termos de divisão por faixa etária e do acréscimo de migrantes provenientes do Continente, em idade juvenil e infantil, a Direcção dos Serviços de Educação e Juventude (DSEJ) solicitou, em Março de 2000, o apoio do Instituto de Habitação (IH) no sentido de proceder a alteração, por troca, do prémio de 188 fogos por um espaço comercial do edifício, a afectar à aquela Direcção para instalação de equipamento escolar.

5. De acordo com a DSEJ, o aproveitamento dos espaços pretendidos permitirá que a União Geral das Associações de Moradores possa criar rapidamente uma secção secundária, com capacidade para cerca de 900 alunos, através da troca entre as instalações da sua actual escola primária com os espaços em apreço.

6. A DSEJ considera que as infra-estruturas da actual escola têm todas as condições para serem transformadas num edifício para o ensino secundário, mediante um investimento mínimo e requerendo um período de obras também curto, bem ainda que, estando os dois espaços localizados perto um do outro, tal contribuirá para a redução das despesas de gestão, para a resposta às necessidades educativas da zona mais populosa da península de Macau e para a prevenção de ocorrências de delinquência juvenil.

7. Por último, salienta a DSEJ que os pódios têm condições muito satisfatórias para o ensino primário, já que, devido ao desenvolvimento físico dos alunos, os espaços para a sua movimentação desenvolvem-se mais na horizontal do que na vertical; por outro lado, tem ainda em conta a existência de um parque recreativo público contíguo ao edifício, o qual, salvaguardadas as condições de segurança, poderá ser aproveitado para exercícios e jogos ao ar livre, considerando que o período diário de activi-

的練習或比賽，此舉亦由於日間上課的時間與居民非經常使用該公園的時間相互配合。

八、於2000年5月17日獲得運輸工務司司長的同意批示後，房屋局已制定修改合同之擬本，該擬本獲南方建築置業有限公司所授權之金谷建築置業有限公司的同意。

九、透過土地工務運輸局局長二零零零年十一月十五日的批示，有關更改該建築物一樓及二樓商業用途為社會設施用途的計劃被視為可予通過，但須遵守個別技術要求。

十、在房屋局局長發出贊同意見後，運輸工務司司長決定將該案卷送交土地委員會，該委員會於二零零零年十一月二十三日舉行會議，不反對批准有關申請。

十一、土地委員會的意見書於二零零零年十二月二十六日經行政長官的批示確認，該批示載於運輸工務司司長二零零零年十二月二十六日的贊同意見書上。

十二、根據7月5日第6/80/M號法律第125條的規定，並為著有關效力，已通知申請公司有關修改批給的條件，申請公司透過2001年1月9日由黃瑞莊，寡婦，中華人民共和國出生，居於澳門特別行政區南灣大馬路325號昌輝大廈5樓B座及崔銘文，已婚，中華人民共和國出生，居於澳門特別行政區南灣大馬路325號昌輝大廈5樓B座，以授權人金谷建築置業有限公司總經理及經理身份並代表該公司簽署的聲明書，明確表示接受有關條件。根據載於聲明書的確認，其身份及權力已由第一公證署核實。

### 第一條

1. 透過本合同，批准將位於澳門東北大馬路與黑沙灣海邊馬路交界，面積3,819平方米之批地上所興建之大廈的一樓與二樓，包括在地面樓層的獨立通道之用途，由商業更改為社會設施，以及對批給合同的溢價金進行修改。該土地標示於物業登記局B-79冊第22頁第21745號和B-109冊第66頁第21951號，以乙方名義分別登記於F-26A冊第32頁第2818號和F-34冊第168頁第26671號，並在前地圖繪製暨地籍司於1993年10月14日發出的第2303/89號地籍圖中分別以字母“A”、“B”、“D”、“A1”、“B1”及“C”標示。該批給受1995年7月5日第27期《澳門政府公報》第二組公布的第81/SATOP/95號批示規範。

dades lectivas coincide com um período de pouco uso do parque por parte da população.

8. Após a obtenção em 17 de Maio de 2000 de despacho de concordância do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, o IH elaborou a minuta de alteração ao contrato, a qual obteve o acordo da Companhia de Construção e Investimento Predial Moeda Dourada, Limitada, na qualidade da procuradora da Empresa de Construção e Fomento Predial Nam Fong, Limitada.

9. O projecto de modificação da finalidade, de comércio para equipamento social, dos 1.º e 2.º andares do edifício, por despacho do director da DSSOPT, de 15 de Novembro de 2000, foi considerado passível de aprovação, condicionado ao cumprimento de alguns aspectos técnicos.

10. Na sequência de parecer favorável do presidente do IH, o Secretário para os Transportes e Obras Públicas determinou o envio do processo à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 23 de Novembro de 2000, nada teve a objectar ao deferimento do pedido.

11. O parecer da Comissão de Terras foi homologado em 26 de Dezembro de 2000, por despacho de S. Ex.ª o Chefe do Executivo, exarado sobre parecer favorável, da mesma data, do Secretário para os Transportes e Obras Públicas.

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 revisão da concessão foram notificadas à requerente e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada de 9 de Janeiro de 2001, assinada por Vong Soi Chong, viúva, natural da República Popular da China, residente na Região Administrativa Especial de Macau, na Avenida da Praia Grande, n.º 325, edifício Cheong Fai, 5.º andar B, e Chui Ming Man Jackey, casado, natural da República Popular da China, residente na Região Administrativa Especial de Macau, na Avenida da Praia Grande, n.º 325, edifício Cheong Fai, 5.º andar B, nas qualidades de gerente-geral e de gerente e em representação da Companhia de Construção e Investimento Predial Moeda Dourada, Limitada, qualidade e poderes que foram verificados pelo 1.º Cartório Notarial, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

### Artigo primeiro

1. Pelo presente contrato é autorizada a alteração, de comércio para equipamento social, da finalidade dos 1.º e 2.º andares, incluindo os respectivos acessos independentes do rés-do-chão, do edifício que constitui o aproveitamento do terreno com a área global de 3 819 m<sup>2</sup>, situado na península de Macau, no cruzamento da Estrada Marginal da Areia Preta com a Avenida do Nordeste, que se acha descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 21 745 a fls. 22 do livro B-79 e n.º 21 951 a fls. 66 do livro B-109, inscrito a favor do segundo outorgante sob o n.º 2 818 a fls. 32 do livro F-26A e n.º 26 671 a fls. 168 do livro F-34, respectivamente assinalado com as letras «A», «B», «D», «A1», «B1» e «C» na planta n.º 2 303/89, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro em 14 de Outubro de 1993, bem como do prémio do contrato de concessão titulado pelo Despacho n.º 81/SATOP/95, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 27, II Série, de 5 de Julho de 1995.

2. 鑒於上款所述，上指合同的第四條款及第十三條款現修訂如下：

第四條——土地的利用及用途

1. ....
2. 上款所指樓宇用途如下：
  - a) .....
  - b) 商業：2,559 平方米；
  - c) .....
  - d) 公共面積：11,563 平方米；
  - e) 社會設施：7,633 平方米。
3. ....
4. ....
5. ....
6. ....
7. ....

第十三條款——合同溢價金

1. 乙方必須給予甲方第四條款第二款e)項所述，位於一樓與二樓面積為7,633平方米，以及包括在地面樓層的獨立通道之社會設施作為批地之溢價金及回報。
2. 乙方必須負責進行轉讓上款所述社會設施面積之一切法律行為，包括在有關登記局的物業登記及財政部門的房地產登錄，並須將登記之副本送交房屋局。
3. 在使用准照發出後，乙方須立即交出上指面積之社會設施。

第二條

規範本合同的批示在《澳門特別行政區公報》公布日起計4個月內，乙方必須施行為更改用途而對有關樓宇一樓及二樓，以及包括相關通道之改建工程。

第三條

澳門特別行政區初級法院為有權解決由本合同所產生的任何爭議的法院。

2. Em consequência do referido no número anterior, as cláusulas quarta e décima terceira do mencionado contrato passam a ter a seguinte redacção:

*Cláusula quarta — Aproveitamento e finalidade do terreno*

1. ....
2. O edifício referido no número anterior será afectado às seguintes finalidades de utilização:
  - a) .....
  - b) Comércio: 2 559 m<sup>2</sup> (dois mil, quinhentos e cinquenta e nove metros quadrados);
  - c) .....
  - d) Áreas comuns: 11 563 m<sup>2</sup> (onze mil, quinhentos e sessenta e três metros quadrados);
  - e) Equipamento social: 7 633 m<sup>2</sup> (sete mil, seiscentos e trinta e três metros quadrados).
3. ....
4. ....
5. ....
6. ....
7. ....

*Cláusula décima terceira — Prémio do contrato*

1. A segunda outorgante obriga-se a entregar ao primeiro outorgante, a título de prémio e contrapartida pela concessão do terreno, a área de equipamento social referida na alínea e) do n.º 2 da cláusula quarta, localizada no primeiro e no segundo andares, com a área total de 7 633 m<sup>2</sup> (sete mil, seiscentos e trinta e três metros quadrados), incluindo os respectivos acessos independentes do rés-do-chão.
2. A segunda outorgante obriga-se a proceder a todos os actos jurídicos necessários para a transmissão da totalidade da área de equipamento social referida no número anterior, incluindo o registo predial junto da respectiva Conservatória e inscrição matricial na Repartição de Finanças, devendo remeter cópia dos actos de registo ao IH.
3. A segunda outorgante fica obrigada a proceder à entrega, imediatamente após a emissão da licença de utilização, da área de equipamento social referida anteriormente.

*Artigo segundo*

A obra de modificação a realizar no primeiro e no segundo andares do edifício, incluindo os respectivos acessos para alteração da sua utilização, deve ser executada no prazo de 4 (quatro) meses, a contar da data da publicação no *Boletim Oficial* da Região Administrativa Especial de Macau do despacho que titula o presente contrato.

*Artigo terceiro*

Para efeitos de resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente é o do Tribunal Judicial de Base da Região Administrativa Especial de Macau.