

第 61/2001 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、第一百五十三條及第一百六十二條的規定，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，許可以有償方式將以一幅以租賃制度批出，位於外港新填海區（NAPE）15地段（A1/i）的土地批給所衍生的權利轉讓予 Sociedade Fomento Predial Arnold, Limitada。該土地登錄於物業登記局第 21934 號。

二、根據上款所指合同的規定及條件，修改上指以租賃制度批出，面積為6,480平方米，名為15地段（A1/i）的土地的批給。

三、本批示即時生效。

二零零一年七月二十六日

運輸工務司司長 歐文龍

附件

**(土地工務運輸局第 2327.1 號案卷及
土地委員會第 48/2000 號案卷)**

合同協議人：

甲方——澳門特別行政區；

乙方——Macau - Obras de Aterro, Limitada 公司；及

丙方——Sociedade Fomento Predial Arnold, Limitada。

鑑於：

一、透過十一月十日第四十五期《澳門政府公報》第二組公佈的第 98/SATOP/99 號批示，對一幅以租賃制度批出，總面積 64,800 平方米，位於澳門半島外港新填海區（NAPE）的土地的整體修改批給合同作出規範，並於稍後將組成該土地的每幅地段的合同條件進行修改，考慮到承批人與第三者所作出的承諾，會將有關合同條件訂立於獨立合同內。

二、這樣，總址設於澳門冼星海大馬路，無門牌編號，珠江大廈二十樓，註冊於商業及汽車登記局C6冊第170頁第2276號的“Macau - Obras de Aterro, Limitada”公司通過一九九九年十二月三日遞交的申請書，申請部份修改批給合同，尤其是對15地段（A1/i）的合同，應按該地段的特徵進行修改。

Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 61/2001

Usando da faculdade conferida pelo artigo 64.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau e nos termos dos artigos 107.º, 153.º e 162.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o Secretário para os Transportes e Obras Públicas manda:

1. É autorizada, nos termos e condições constantes do contrato em anexo, que faz parte integrante do presente despacho, a transmissão onerosa dos direitos resultantes da concessão, por arrendamento, do terreno respeitante ao lote 15 (A1/i) dos Novos Aterros do Porto Exterior (NAPE), descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 21 934, a favor da Sociedade Fomento Predial Arnold, Limitada.

2. É revista, nos termos e condições constantes do contrato referido no número anterior, a concessão, por arrendamento, do mencionado terreno, com a área de 6 480 m², designado por lote 15 (A1/i).

3. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

26 de Julho de 2001.

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

ANEXO

(Processo n.º 2 327.1 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 48/2000 da Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

A Região Administrativa Especial de Macau, como primeiro outorgante;

A sociedade Macau — Obras de Aterro, Limitada, como segundo outorgante; e

A Sociedade Fomento Predial Arnold, Limitada, como terceiro outorgante.

Considerando que:

1. Pelo Despacho n.º 98/SATOP/99, publicado no *Boletim Oficial de Macau* n.º 45, II Série, de 10 de Novembro, foi titulada a revisão global do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área global de 64 800 m², situado na península de Macau, na zona dos Novos Aterros do Porto Exterior (NAPE), remetendo-se para uma fase posterior a revisão das condições contratuais particulares de cada um dos lotes que constituem o terreno, a fixar em contrato autónomo, tendo em conta os compromissos assumidos pela concessionária com terceiros.

2. Assim, por requerimento apresentado em 3 de Dezembro de 1999, a sociedade Macau — Obras de Aterro, Limitada, com sede em Macau, na Avenida Xian Xing Hai, s/n, edifício Zhu Kuan, 20.º andar, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel (CRCA) sob o n.º 2 276 a fls. 170 do livro C-6, veio solicitar a revisão parcelar do contrato de concessão, designadamente do lote 15 (A1/i), em conformidade com as características deste lote.

三、因此，在集齊組成案卷所需的文件後，土地工務運輸局土地管理廳制定合同擬本及將該合同擬本送交承批公司接納。

四、與此同時，承批公司與 Sociedade Fomento Predial Arnold, Limitada 透過二零零零年六月七日遞交的聯名申請書，申請轉讓 15 地段 (A1/i)，並附同該等公司經更新的商業登記證明及有關土地的物業登記證明，而承讓公司隨即表示同意修改批給的合同擬本所載的條件。

五、總址設於澳門友誼大馬路，無門牌編號，“Nam Fong”大廈二字樓“E-F”座的承讓公司註冊於商業及汽車登記局 C13 冊第 175 頁背頁第 5342 號。

六、案卷按一般程序送交土地委員會，該委員會於二零零一年一月四日舉行會議，對批准申請發出贊同意見。

七、土地委員會的意見書於二零零一年一月十七日經行政長官的批示確認，該批示載於運輸工務司司長二零零一年一月十五日的贊同意見書上。

八、上指土地登錄於物業登記局 B104A 冊第 33 頁第 21934 號，以轉讓公司名義登錄於 F1 冊第 141 頁第 264 號，並在地圖繪製暨地籍局於二零零零年一月二十六日發出的第 4232/92 號地籍圖中以字母“A”及“B”標示。

九、根據七月五日第 6/80/M 號法律第一百二十五條的規定，並為著有關效力，已通知轉讓公司及承讓公司有關轉讓及修改的條件，該等公司分別透過二零零一年三月七日，由 Zhuo Rongliang，已婚，廣東出生及 Yang Panchao，已婚，中國廣州出生，雙方的職業住所均設於澳門洗星海大馬路，無門牌編號，珠江大廈 20 字樓，均以經理的身分簽署的聲明書及二零零一年四月九日，由 Lai Man I，已婚，廣東出生，居於澳門長崎街八十號，“Kam Fung”大廈 18 字樓“A”及 Lai Chan Cheong，已婚，廣東出生，居於澳門長崎街八十號“Kam Fung”大廈 18 字樓“H”，均以經理的身分簽署的聲明書，明示接納有關條件。根據載於該等聲明書之確認，該等人士的身分和權力已由私人公證員 Diamantino de Oliveira Ferreira 核實。

十、受本批示約束的合同第六條款所指的溢價金已透過土地委員會於二零零一年三月十九日發出的第 20/2001 號非經常性收入憑單，於二零零一年三月二十二日在澳門財稅廳收納處繳付（收據編號 13819），其副本已存於該委員會的案卷內。

十一、根據存檔於所述案卷的第 4765/26758 號收據憑單，物業轉移稅已於二零零一年五月二十三日在澳門公鈔局收納處繳付。

3. Nestas circunstâncias, reunida a documentação necessária à instrução do procedimento, o Departamento de Gestão de Solos da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) elaborou a minuta de revisão do contrato e enviou à sociedade concessionária para efeitos de aceitação.

4. Entretanto, por requerimento subscrito em conjunto, apresentado em 7 de Junho de 2000, a concessionária e a Sociedade Fomento Predial Arnold, Limitada, solicitaram a transmissão do lote 15 (A1/i), juntando para o efeito certidões actualizadas dos registos comerciais das mesmas e do registo predial do lote de terreno, e manifestando, desde logo, a sociedade transmissória a sua concordância às condições constantes da minuta do contrato de revisão da concessão.

5. A sociedade transmissória, com sede em Macau, na Avenida da Amizade, s/n, edifício Nam Fong, 2.º andar, «E-F», encontra-se matriculada na CRCA sob o n.º 5 342 a fls. 175v do livro C-13.

6. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 4 de Janeiro de 2001, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido.

7. O parecer da Comissão de Terras foi homologado por despacho de S. Ex.ª o Chefe do Executivo, de 17 de Janeiro de 2001, exarado sobre parecer favorável de 15 de Janeiro de 2001, do Ex.º Senhor Secretário para os Transportes e Obras Públicas.

8. O terreno em apreço encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial (CRP) sob o n.º 21 934 a fls. 33 do livro B104-A e inscrito a favor da sociedade transmitente sob o n.º 264 a fls. 141 do livro F-1 e assinalado pelas letras A e B na planta n.º 4 232/92, emitida em 26 de Janeiro de 2000, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC).

9. Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, as condições de transmissão e de revisão foram notificadas às sociedades transmitente e transmissória, e por estas expressamente aceites, mediante, respectivamente, declaração datada de 7 de Março de 2001, assinada por Zhuo Rongliang, casado, natural de Guangdong e Yang Panchao, casado, natural de Kuong Chao, China, ambos com domicílio profissional em Macau, na Avenida Xian Xing Hai, s/n, edifício Zhu Kuan, 20.º andar, na qualidade de gerentes, e declaração datada de 9 de Abril de 2001, assinada por Lai Man I, casada, natural de Guangdong, residente em Macau, na Rua de Nagasaki, n.º 80, edifício «Kam Fung», 18.º andar, «A», e Lai Chan Cheong, casado, natural de Guangdong, residente em Macau, na Rua de Nagasaki, n.º 80, edifício «Kam Fung», 18.º andar, «H», na qualidade de gerentes, qualidades e poderes que foram verificados pelo notário privado Diamantino de Oliveira Ferreira, conforme reconhecimento exarado naquelas declarações.

10. O prémio referido na cláusula sexta do contrato titulado pelo presente despacho foi pago na Recebedoria da Repartição de Finanças de Macau, em 22 de Março de 2001 (receita n.º 13 819), mediante guia de receita eventual n.º 20/2001, emitida pela Comissão de Terras aos 19 de Março de 2001, cujo duplicado foi arquivado no processo dessa Comissão.

11. A sisa foi paga na Recebedoria de Fazenda de Macau em 23 de Maio de 2001, conforme conhecimento n.º 4 765/26 758, que foi arquivado no referido processo.

第一條款——合同標的

1. 經甲方許可，乙方以澳門幣10,263,000.00（壹仟零貳拾陸萬叁仟）元將一幅以租賃制度批出，位於外港新填海區（NAPE）15地段（A1/i），面積6,480（陸仟肆佰捌拾）平方米的土地批給合同所衍生的權利轉讓予丙方。該地段為受一九九零年七月二十七日的公證書規範，並經一九九一年八月九日的公證書及一九九九年十一月十日第四十五期《澳門政府公報》第二組公佈的第98/SATOP/99號批示作出修改的批給的組成部份，上指土地登錄於物業登記局第21934號及在地圖繪製暨地籍局於二零零零年一月二十六日發出、並為本合同組成部分的第4232/1992號地籍圖中以字母“A”及“B”標示，該土地以下簡稱土地。

2. 另外，許可修改上指以租賃制度批出的土地批給，該批給轉由本合同的條款規範。

第二條款——租賃期限

1. 本合同標的之租賃有效期至二零一五年七月二十七日。

2. 上款訂定的租賃期限可按適用法例連續續期至二零四九年十二月十九日。

第三條款——土地的利用及用途

1. 土地用作興建一幢屬分層所有權制度，由兩座塔樓、一座樓裙及一層地庫組成的樓宇。兩座塔樓分別高十九層及十三層，座落於四層高連平台頂層的樓裙上，其建築面積如下：

i) 住宅	: 17,624 平方米；
ii) 商業	: 5,786 平方米；
iii) 寫字樓	: 42,178 平方米；
iv) 有蓋停車場	: 13,060 平方米；
v) 社會設施 (位於住宅塔樓下面的平台頂層)	: 1,308 平方米；
vi) 社會設施或公共服務 (位於寫字樓塔樓下面的平台頂層)	: 1,900 平方米。

第四條款——租金

1. 按照三月二十一日第50/81/M號訓令，丙方須繳付的租金總額為澳門幣513,150.00（伍拾壹萬叁仟壹佰伍拾）元，其計算如下：

i) 住宅面積：	
17,624 平方米 x \$ 5.00/ 平方米	\$ 88,120.00；

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. O segundo outorgante, com autorização do primeiro outorgante, transmite pelo valor de 10 263 000,00 (dez milhões, duzentas e sessenta e três mil) patacas, ao terceiro outorgante, os direitos resultantes do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno respeitante ao lote 15 (A1/i), com a área de 6 480 m² (seis mil, quatrocentos e oitenta metros quadrados), situado na zona dos Novos Aterros do Porto Exterior (NAPE), integrante da concessão titulada por escritura pública de 27 de Julho de 1990, revista por escritura pública de 9 de Agosto de 1991, e pelo Despacho n.º 98/SATOP/99, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 45, II Série, de 10 de Novembro, descrito na CRP sob o n.º 21 934, assinalado com as letras A e B na planta n.º 4 232/1992, emitida em 26 de Janeiro de 2000, pela DSCC, que faz parte integrante do presente contrato, de ora em diante designado, simplesmente por terreno.

2. É ainda autorizada a revisão da concessão, por arrendamento, do terreno acima identificado que passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento objecto do presente contrato é válido até 27 de Julho de 2015.

2. O prazo do arrendamento fixado no número anterior pode, nos termos da legislação aplicável, ser sucessivamente renovado até 19 de Dezembro de 2049.

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno encontra-se aproveitado com um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo duas torres, uma com 19 (dezanove) pisos e outra com 13 (treze) pisos, assentes sobre um pódio com 4 (quatro) pisos, incluindo o piso de cobertura, e 1 (uma) cave, com as seguintes áreas brutas de construção:

i) Habitacional	: 17 624 m ² ;
ii) Comercial	: 5 786 m ² ;
iii) Escritórios	: 42 178 m ² ;
iv) Estacionamento coberto	: 13 060 m ² ;
v) Equipamento social (no piso de cobertura do pódio sob a torre habitacional)	: 1 308 m ² ;
vi) Equipamento Social ou Serviços Públicos (no piso de cobertura do pódio sob a torre de escritórios)	: 1 900 m ² .

Cláusula quarta — Renda

1. De acordo com a Portaria n.º 50/81/M, de 21 de Março, o terceiro outorgante paga o montante global de renda de \$ 513 150,00 (quinhentas e treze mil, cento e cinquenta) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para habitação:	
17 624 m ² x \$5,00/m ²	\$ 88 120,00;

ii) 商業面積：

5,786 平方米 x \$ 7.50/ 平方米 \$ 43,395.00 ；

iii) 寫字樓面積：

42,178 平方米 x \$ 7.50/ 平方米 \$ 316,335.00 ；

iv) 停車場面積：

13,060 平方米 x \$ 5.00/ 平方米 \$ 65,300.00 。

2. 租金每五年調整一次，由規範本合同的批示在《澳門特別行政區公報》公佈之日起計，但不妨礙在合同生效期內所公佈的法例之新訂租金的即時實施。

第五條款——特別負擔

1. 丙方獨力承擔的特別負擔為交出下列單位：

1.1. 用作社會設施，位於住宅塔樓下面的平台頂層，總面積 1,308 平方米，即本合同第三條款 v) 項所指，在外港新填海區都市整治計劃 (PIUNAPE) 中規定的獨立單位及經八月二十八日第 54/89/M 號法令及八月三十一日第 62/92/M 號法令修改的六月二十六日第 42/89/M 號法令所指的有關停車位；

1.2. 用作社會設施或公共服務，位於寫字樓塔樓下面的平台頂層，總面積 1,900 平方米，即本合同第三條款 vi) 項所指的獨立單位。

2. 丙方必須作出有關轉讓上款所指用作社會設施的獨立單位所需的一切法律行為，包括在有關登記局進行物業登記及在財稅廳進行房地產紀錄。

第六條款——合同溢價金

鑑於本修改，丙方須繳付溢價金澳門幣 154,271.00 (拾伍萬肆仟貳佰柒拾壹) 元，甲方已收妥該金額，並向其發出相應的清訖證明書。

第七條款——保證金

1. 按照七月五日第 6/80/M 號法律第一百二十六條的規定，丙方應透過甲方接受的存款或銀行擔保方式繳交一項相當於年租的保證金，金額為澳門幣 513,150.00 (伍拾壹萬叁仟壹佰伍拾) 元。

2. 上款所指之保證金金額應按每年有關年租之數值調整。

第八條款——竣工證明

外港新填海區 15 地段 (A1/i) 的竣工證明僅在履行本合同第五條款第 1 款的規定後方發出。

ii) Área bruta para comércio:

5 786 m² x \$ 7,50/m² \$ 43 395,00;

iii) Área bruta para escritórios:

42 178 m² x \$ 7,50/m² \$ 316 335,00;

iv) Área bruta para estacionamento:

13 060 m² x \$ 5,00/m² \$ 65 300,00.

2. As rendas são revistas de cinco em cinco anos, contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* da Região Administrativa Especial de Macau do despacho que titula o presente contrato, sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes de renda estabelecidos em legislação que, durante a vigência do contrato, venha a ser publicada.

Cláusula quinta — Encargos especiais

1. Constituem encargos especiais a suportar, exclusivamente, pelo terceiro outorgante, a entrega:

1.1. Da fracção autónoma destinada a equipamento social localizada no piso de cobertura do pódio sob a torre habitacional, com a área global de 1 308 m², identificada no *item v)* da cláusula terceira do presente contrato, prevista no Plano de Intervenção Urbanística dos Novos Aterros do Porto Exterior (PIUNAPE), e dos respectivos lugares de estacionamento que resultam da aplicação do Decreto-Lei n.º 42/89/M, de 26 de Junho, alterado pelos Decretos-Leis n.º 54/89/M, de 28 de Agosto, e 62/92/M, de 31 de Agosto;

1.2. Da fracção autónoma destinada a equipamento social ou serviços públicos localizada no piso de cobertura do pódio sob a torre de escritórios, com a área global de 1 900 m², identificada no *item vi)* da cláusula terceira do presente contrato.

2. O terceiro outorgante obriga-se a proceder a todos os actos jurídicos necessários à transmissão das fracções autónomas referentes aos equipamentos sociais mencionados no número anterior, incluindo o registo predial junto da respectiva Conservatória e a inscrição matricial na Repartição de Finanças.

Cláusula sexta — Prémio do contrato

Por força da presente revisão o terceiro outorgante paga, a título de prémio, o montante de 154 271,00 (cento e cinquenta e quatro mil, duzentas e setenta e uma) patacas, que o primeiro outorgante já recebeu e de que lhe confere a correspondente quitação.

Cláusula sétima — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o terceiro outorgante presta uma caução equivalente à renda anual no valor de 513 150,00 (quinhentas e treze mil, cento e cinquenta) patacas, por meio de depósito ou garantia bancária aceite pelo primeiro outorgante.

2. O valor da caução, referida no número anterior, deve acompanhar sempre o valor da respectiva renda anual.

Cláusula oitava — Certidão da conclusão de obra

A certidão da conclusão de obra para o lote 15 (A1/i) do NAPE só é emitida após o cumprimento do estipulado no n.º 1 da cláusula quinta do presente contrato.

第九條款——解除

1. 倘發生下列任一事實時，本合同可被解除：

1.1. 不準時繳付租金；

1.2. 倘土地利用完成，未經同意而更改土地利用及/或批給用途；

1.3. 不遵守第五條款所訂定的義務。

2. 合同的解除由行政長官以批示宣告，並在《澳門特別行政區公報》公佈。

第十條款——有權限法院

澳門特別行政區初級法院為有權限解決由本合同所產生任何爭訟的法院。

第十一條款——適用法例

如有遺漏，本合同受七月五日第6/80/M號法律和其他適用法例規範。

Cláusula nona — Rescisão

1. O presente contrato pode ser rescindido quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

1.1. Falta de pagamento pontual da renda;

1.2. Alteração, não consentida, do aproveitamento do terreno e/ou da finalidade da concessão, no caso de já estar concluído o aproveitamento do terreno;

1.3. Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula quinta.

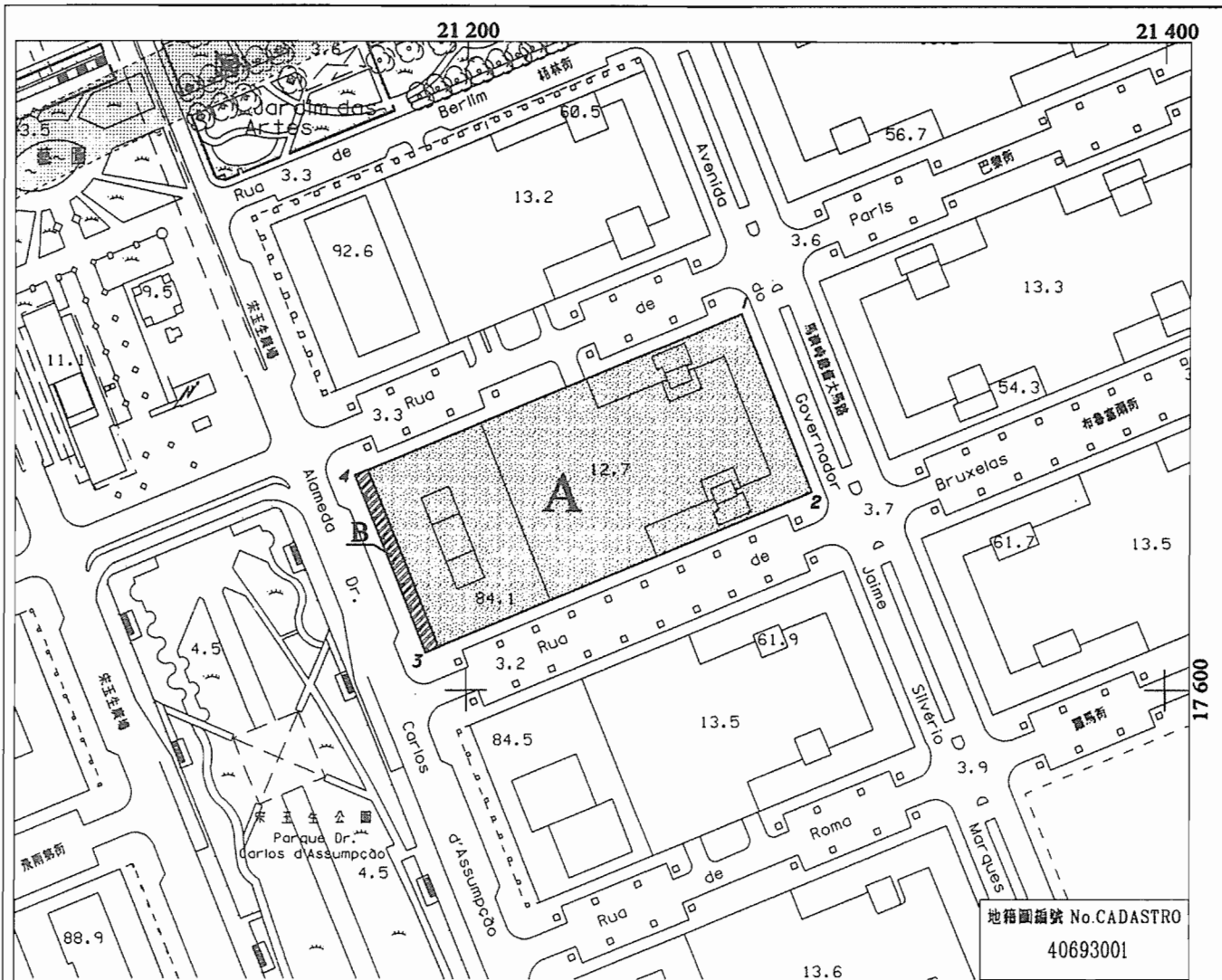
2. A rescisão do contrato é declarada por despacho de S. Ex.^a o Chefe do Executivo, a publicar no *Boletim Oficial* da Região Administrativa Especial de Macau.

Cláusula décima — Foro competente

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.

Cláusula décima primeira — Legislação aplicável

O presente contrato rege-se, nos casos omissos, pela Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável.



地籍圖編號 No.CADASTRO
40693001

外港新填海區 - 15地段

Novos Aterros do Porto Exterior (NAPE) - Lote 15

四至 Confrontações actuais:
- 15地段 ("A+B"地塊):
Lote 15 (Parcelas "A+B"):

Nº	M (m)	P (m)
1	21 279.0	17 706.1
2	21 299.4	17 656.1
3	21 188.3	17 610.8
4	21 167.9	17 660.8

- 北 - 巴黎街;
- N - Rua de Paris;
- 南 - 布魯塞爾街;
- S - Rua de Bruxelas;
- 東 - 馬濟時總督大馬路;
- E - Avenida do Governador Jaime Silvério Marques;
- 西 - 宋玉生廣場。
- W - Alameda Dr. Carlos d'Assumpção.

面積 " A " = 6 264 m²
Área

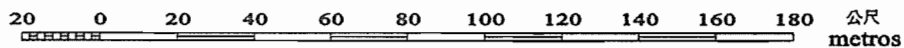
面積 " B " = 216 m²
Área

備註 OBS: - "A+B"地塊相應為標示編號(21934).
As parcelas "A+B" correspondem à totalidade da descrição (nº21934).
- "B"地塊, 表示地面層柱廊所佔的面積。
A parcela "B" representa a área em ocupação sobre arcadas ao nível do r/c.



地圖繪製暨地籍局
DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

比例 ESCALA 1:2000



2公尺等高線距

高程基準: 平均海平面

A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 2 METROS

Datam Vertical: NIVEL MÉDIO DO MAR (MSL)