

第 100/2004 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、根據本批示組成部分的附件合同所載規定及條件，修改一幅以租賃制度批出，面積3,634平方米，位於澳門半島，稱為「南灣湖計劃」A區10地段，由第98/SATOP/94號批示規範並經第71/SATOP/99號批示修改的土地的批給，由於更改其直接標的，故土地的面積改為3,945平方米。

二、本批示即時生效。

二零零四年九月九日

運輸工務司司長 歐文龍

附件

(土地工務運輸局第 1392.2 號案卷及
土地委員會第 20/2002 號案卷)

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——怡景灣置業發展有限公司。

鑒於：

一、透過公佈於一九九四年七月二十七日第三十期《澳門政府公報》第二組的第98/SATOP/94號批示，核准將一幅以租賃制度批出，面積3,634平方米，稱為「南灣湖計劃」A區10地段，用作以分層所有權制度興建一幢作商業、住宅和停車場用途的樓宇的土地批給所衍生的權利轉讓予總址設於澳門羅保博士街1至3號國際銀行大廈16字樓，登記於商業及動產登記局C19冊第130頁背面第7622號的怡景灣置業發展有限公司。

二、隨後，在開展有關利用的工程計劃過程中，將該地段的面積調整為3,945平方米，以及因更改六月二十二日第134/92/M號訓令所訂定的10和11地段之間界限的座標而調整有關的建築面積，作出此更改乃由於須遵守經四月十八日第69/91/M號訓令核准之A區細則章程第十二條有關在地庫的最少停車位數目的規定。

Despacho do Secretário para os Transportes
e Obras Públicas n.º 100/2004

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, por alteração do seu objecto imediato, 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 3 634 m², situado na península de Macau, designado por lote 10 da zona A do empreendimento denominado «Fecho da Baía da Praia Grande», titulado pelo Despacho n.º 98/SATOP/94, revisto pelo Despacho n.º 71/SATOP/99, o qual passa a ficar com a área de 3 945 m².

2. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

9 de Setembro de 2004.

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

ANEXO

(Processo n.º 1392.2 da Direcção dos Serviços de Solos,
Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 20/2002,
da Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

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

A «Sociedade de Investimento Imobiliário I Keng Van, SARL, Limitada», como segundo outorgante:

Considerando que:

1. Pelo Despacho n.º 98/SATOP/94, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 30/94, II Série, de 27 de Julho, foi titulada a favor da «Sociedade de Investimento Imobiliário I Keng Van, SARL», com sede na Rua do Dr. Pedro José Lobo, n.ºs 1 a 3, edifício «Luso Internacional», 16.º andar, registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º 7 622 a fls. 130v. do livro C19, a transmissão dos direitos resultantes da concessão, por arrendamento, do lote 10 da zona A do empreendimento designado por «Fecho da Baía da Praia Grande», com a área de 3 634 m², destinado a ser aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, afecto a comércio, habitação e estacionamento.

2. Sucede que no desenvolvimento do projecto de obra de aproveitamento foram introduzidos ajustamentos na área do lote, passando esta a ser de 3 945 m², bem como nas áreas brutas de construção, resultantes da alteração dos pontos coordenados que definem os limites entre os lotes 10 e 11, fixados na Portaria n.º 134/92/M, de 22 de Junho, sendo esta alteração determinada pela exigência de cumprimento do número mínimo de lugares de estacionamento em cave, nos termos do artigo 12.º do Regulamento do Plano de Pormenor da zona A, aprovado pela Portaria n.º 69/91/M, de 18 de Abril.

三、因此，根據已核准的工程計劃，土地工務運輸局促使批給合同的修改，以便該興建中的建築物可在物業登記局進行登記。

四、在集齊組成案卷所需的文件後，制定了修改批給的合同擬本，該擬本已獲承批公司同意。由於10及11地段之間面積的調整導致在溢價金的整體計算方面出現“R”要素的減少（預計利潤的百分比），以及該等地段的計劃是由原先的承批公司遞交，故該公司無須繳付附加溢價金。

五、由於座標的更改，有關地段的面積改為3,945平方米，在地圖繪製暨地籍局於二零零二年二月七日發出的第4212/1992號地籍圖中以字母“A”及“B”標示。

六、以字母“A”標示的地塊標示於物業登記局第22299號，且相當於已批出的地段面積。現批出以字母“B”標示的地塊曾為11地段的組成部分，標示於物業登記局第22300號，根據更改座標的規定，已歸還給澳門特別行政區。

七、案卷按一般程序送交土地委員會。該委員會於二零零三年一月九日舉行會議，同意批准有關申請。

八、土地委員會的意見書已於二零零三年一月二十日經行政長官的批示確認，該批示載於運輸工務司司長同一日期的贊同意見書上。

九、根據並履行七月五日第6/80/M號法律第一百二十五條的規定，已將修改批給的條件通知承批公司，該公司透過由蕭德雄及史鐵生，兩人均已婚，職業住所位於澳門上海街175號中華總商會大廈10字樓B、C及D，以怡景灣置業發展有限公司董事身分於二零零四年八月十六日簽署的聲明書，明確表示接納有關條件。根據載於聲明書上的確認，上述人士的身分及權力已經私人公證員 Rui Sousa 核實。

第一條

由於更改載於六月二十二日第134/92/M號訓令內用作訂定上述計劃A區10及11地段之間其中一條邊界的第32及33點座標，導致地段面積增加及建築面積按用途作出調整，因此甲方透過本合同，批准修改一幅以租賃制度批出，面積3,634（叁仟陸佰叁拾肆）平方米，稱為「南灣湖計劃」A區10地段，由第98/SATOP/94號批示規範，標示於物業登記局第22299號並以乙方名義登錄的土地的批給合同。

3. Assim, em conformidade com o projecto de obra aprovado, a Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) promoveu a revisão do contrato de concessão, de forma a permitir o registo do edifício em construção na Conservatória do Registo Predial (CRP).

4. Reunidos os documentos necessários à instrução do procedimento, foi elaborada a minuta de contrato de revisão da concessão, que mereceu a concordância da concessionária, não havendo lugar a pagamento de prémio adicional, dado que o acerto de áreas entre os lotes 10 e 11 origina, no cômputo global do prémio, uma redução do factor «R» (percentagem do lucro estimado), e ainda porque os projectos desses lotes foram apresentados pela primitiva concessionária.

5. O lote em apreço, devido à alteração das coordenadas, passa a ficar com a área de 3 945 m², assinalada com as letras «A» e «B» na planta n.º 4 212/1992, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC) em 7 de Fevereiro de 2002.

6. A parcela assinalada com a letra «A» encontra-se descrita na CRP sob o n.º 22 299 e corresponde à área do lote já concedida. A parcela identificada com a letra «B», ora concedida, era parte integrante do lote 11, descrito na CRP sob o n.º 22 300, que, por força da alteração das coordenadas, reverteu à Região Administrativa Especial de Macau.

7. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras, que, reunida em sessão de 9 de Janeiro de 2003, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido.

8. O parecer da Comissão de Terras foi homologado por despacho de S. Ex.^a o Chefe do Executivo, de 20 de Janeiro de 2003, exarado sobre parecer favorável, da mesma data, do Secretário para os Transportes e Obras Públicas.

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 revisão da concessão foram notificadas à concessionária e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada em 16 de Agosto de 2004, subscrita por Sio Tak Hong e Si Tit Sang, ambos casados, com domicílio profissional em Macau, na Rua de Xangai, n.º 175, edifício da Associação Comercial de Macau, 10.º andar «B», «C» e «D», na qualidade de administradores da «Sociedade de Investimento Imobiliário I Keng Van, SARL», qualidade e poderes verificados pelo Notário Privado Rui Sousa, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

Artigo primeiro

Pelo presente contrato o primeiro outorgante autoriza a revisão do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 3 634 m² (três mil, seiscentos e trinta e quatro metros quadrados), designado por lote 10 da zona A do empreendimento denominado «Fecho da Baía da Praia Grande», titulado pelo Despacho n.º 98/SATOP/94, descrito na CRP sob o n.º 22 299 e inscrito a favor do segundo outorgante, devido à alteração das coordenadas dos pontos 32 e 33 constantes de Portaria n.º 134/92/M, de 22 de Junho, que definem um dos limites entre os lotes 10 e 11 da zona A do referido empreendimento, o que origina o aumento da área do lote e o ajustamento das áreas brutas de construção por finalidade.

第二條

基於上條所述的修改及考慮到已核准的計劃，甲乙雙方同意如下：

1) 以租賃制度向乙方批出一幅面積311 (叁佰壹拾壹) 平方米，價值 \$1,194,577.00 (澳門幣壹佰壹拾玖萬肆仟伍佰柒拾柒元整)，在地圖繪製暨地籍局於二零零二年二月七日發出的第4212/1992 號地籍圖中以字母“B”標示的地段。該地段將併入上條所述稱為10地段的土地中，面積改為3,945 (叁仟玖佰肆拾伍) 平方米，在上述地籍圖中以字母“A”及“B”標示。

2) 批給合同第三、第四、第五及第七條款更改如下：

「第三條款 — 土地的利用及用途

土地用作興建一幢屬分層所有權制度，作商業、住宅及停車場用途的樓宇，其建築面積如下：

- 商業：..... 2,648 平方米；
- 住宅：..... 27,851 平方米；
- 停車場：..... 4,229 平方米。

第四條款 — 租金

1. 在土地利用期間，乙方須每年繳付租金 \$118,350.00 (澳門幣拾壹萬捌仟叁佰伍拾元整)。

2. 在土地利用完成後，租金將按以下數值計算：

- 1) 商業面積每平方米 \$15.00 (澳門幣拾伍元)；
- 2) 住宅面積每平方米 \$10.00 (澳門幣拾元)；
- 3) 停車場面積每平方米 \$10.00 (澳門幣拾元)。

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

第五條款 — 利用期限

土地的利用必須於二零零六年二月十八日前完成。

第七條款 — 保證金

1. 根據七月五日第6/80/M號法律第一百二十六條的規定，乙方須透過存款或甲方接受的銀行擔保繳付相等於年租的保

Artigo segundo

No âmbito da revisão referida no artigo anterior e tendo em conta o projecto aprovado, o primeiro outorgante e o segundo outorgante acordam no seguinte:

1) A concessão, por arrendamento, a favor do segundo outorgante, de uma parcela de terreno com a área de 311 m² (trezentos e onze metros quadrados) e com o valor atribuído de \$ 1 194 577,00 (um milhão, cento e noventa e quatro mil, quinhentas e setenta e sete) patacas, assinalada com a letra «B» na planta n.º 4 212/1992, emitida pela DSCC em 7 de Fevereiro de 2002, a anexar ao terreno, identificado no artigo anterior, designado por lote 10, que passa a ter a área de 3 945 m² (três mil, novecentos e quarenta e cinco metros quadrados), assinalado com as letras «A» e «B» na referida planta.

2) A alteração da redacção das cláusulas terceira, quarta, quinta e sétima do contrato de concessão, que passa a ser a seguinte:

«Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

O terreno é aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio, habitação e estacionamento, com as seguintes áreas brutas de construção:

- Comercial: 2 648 m²;
- Habitacional: 27 851 m²;
- Estacionamento: 4 229 m².

Cláusula quarta — Renda

1. Durante o período de aproveitamento do terreno, o segundo outorgante paga a renda anual no valor de \$ 118 350,00 (cento e dezoito mil, trezentas e cinquenta) patacas.

2. Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, a renda será a resultante da aplicação dos seguintes valores:

- 1) \$ 15,00 (quinze) patacas por metro quadrado de área bruta para comércio;
- 2) \$ 10,00 (dez) patacas por metro quadrado de área bruta para habitação;
- 3) \$ 10,00 (dez) patacas por metro quadrado de área bruta para estacionamento.

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

Cláusula quinta — Prazo de aproveitamento

O aproveitamento do terreno deve ficar concluído até 18 de Fevereiro de 2006.

Cláusula sétima — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante presta uma caução

證金，金額為 \$118,350.00（澳門幣拾壹萬捌仟叁佰伍拾元整）。

2. 上款所指的保證金金額應按每年有關租金的數值調整。」

第三條

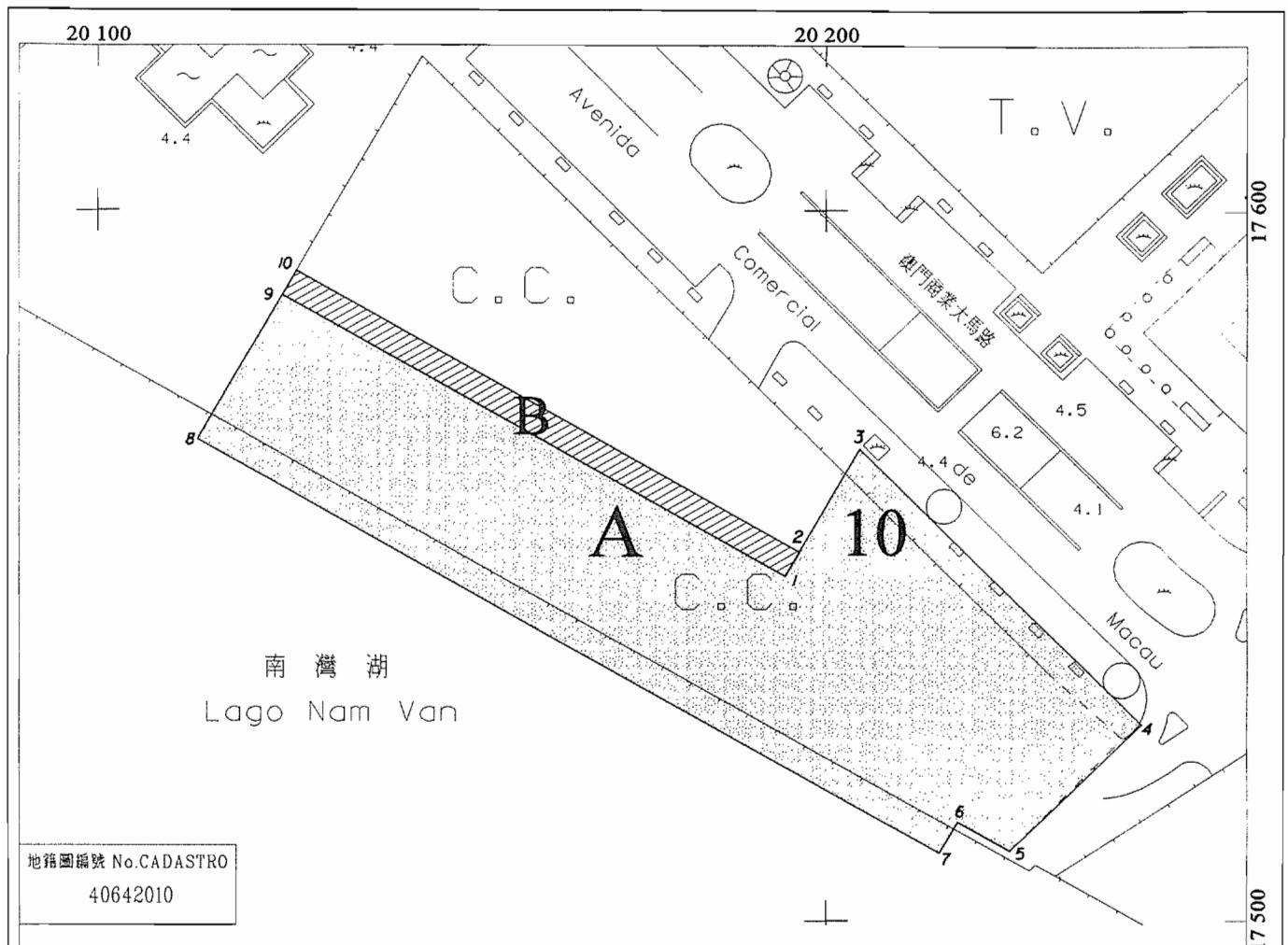
澳門特別行政區初級法院為有權解決由本合同所產生任何爭訟的法院。

equivalente à renda anual, no valor de \$ 118 350,00 (cento e dezoito mil, trezentas 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 renda anual.»

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.



地籍圖編號 No.CADASTRO
40642010

位於鄰近澳門商業大馬路之土地-南灣A區"地段10"

Terreno junto à Avenida Comercial de Macau - Baía da Praia Grande Zona A "Lote 10"

面積 " A " = 3 634 m²
Área

面積 " B " = 311 m²
Área

四至 Confrontações actuais :

- A+B 地塊 :

Parcelas A+B :

- 東北 - 位於鄰近澳門商業大馬路之土地 (nº22300) 及澳門商業大馬路;
- NE - Terreno junto à Avenida Comercial de Macau (nº22300) e Avenida Comercial de Macau;
- 東南 - 澳門商業大馬路;
- SE - Avenida Comercial de Macau;
- 西南 - 南灣湖;
- SW - Lago Nam Van;
- 西北 - 位於鄰近澳門商業大馬路之土地 (nºs22298及22300) .
- NW - Terrenos junto à Avenida Comercial de Macau (nºs22298 e 22300) .

備註: - "A"地塊相應為標示編號22299.

OBS A parcela "A" corresponde à totalidade da descrição nº22299.

- "B"地塊為標示編號22300的部分。

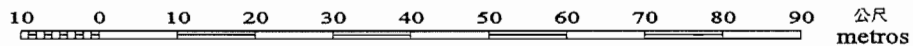
A parcela "B" é parte da descrição nº22300.

Nº	M (m)	P (m)
1	20 194.4	17 548.6
2	20 196.3	17 552.0
3	20 204.6	17 566.5
4	20 243.0	17 527.7
5	20 225.0	17 509.9
6	20 217.9	17 514.0
7	20 215.4	17 509.6
8	20 113.7	17 567.8
9	20 125.3	17 588.1
10	20 127.2	17 591.5



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

比例 ESCALA 1:1000



1公尺等高線距

高程基準: 平均海平面

A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO

Datum Vertical : NIVEL MÉDIO DO MAR (MSL)