

Assim, sob proposta do Leal Senado, nos termos da alínea d) do n.º 1 do artigo 3.º e n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 45/89/M, de 31 de Julho, e no uso da competência que me foi delegada pela alínea o) do n.º 1 do artigo 1.º da Portaria n.º 259/96/M, de 14 de Outubro, determino o seguinte:

Único. É nomeado membro da Comissão do Domínio Público Hídrico a Engenheira Maria Luísa Trindade Vaz Portugal Basílio, em substituição do Engenheiro António Manuel dos Santos.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 18 de Setembro de 1998. — O Secretário-Adjunto, *José Alberto Alves de Paula*.

Despacho n.º 105/SATOP/98

Respeitante à revisão do contrato de concessão, por arrendamento e precedido de concurso público, do terreno com a área de 6 480 m², situado em Macau, na zona dos Novos Aterros do Porto Exterior (NAPE), delimitado pela Rua Cidade de Coimbra, Rua Cidade do Porto, Alameda Dr. Carlos D'Assumpção e Avenida Sir Anders Ljungstedt, designado por lote 11 (A2/f), titulado pelo Despacho n.º 62/SATOP/92, publicado no *Boletim Oficial* n.º 24/92, de 15 de Junho, a favor da Sociedade de Fomento Predial Surewin, Limitada (Processo n.º 1 203.1 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 42/98 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Pelo Despacho n.º 62/SATOP/92, publicado no *Boletim Oficial* n.º 24/92, de 15 de Junho, foi titulado o contrato de concessão, por arrendamento e precedido de concurso público, do terreno com a área de 6 480 m², situado em Macau, na zona dos Novos Aterros do Porto Exterior (NAPE), delimitado pela Rua Cidade de Coimbra, Rua Cidade do Porto, Alameda Dr. Carlos D'Assumpção e Avenida Sir Anders Ljungstedt, designado por lote 11 (A2/f), a favor da Sociedade de Fomento Predial Surewin, Limitada, com sede em Macau, na Rua da Praia Grande, n.º 15, rés-do-chão, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel sob o n.º 5 601 a fls. 107 v. do livro C-14.

2. De acordo com o sobredito contrato, o terreno seria aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, constituído por duas torres com 19 e 13 pisos, assentes num pódio com 3 pisos, afecto às finalidades de escritórios, habitação, comércio e estacionamento.

3. As cláusulas contratuais relativas ao prémio e ao prazo global de aproveitamento foram pontualmente cumpridas, tendo a respectiva licença de utilização, com o n.º 149/95, sido emitida em 2 de Janeiro de 1995.

4. Verifica-se, todavia, que o número de pisos do edifício construído não coincide com o indicado no contrato de concessão, uma vez que, no âmbito do processo de licenciamento da obra, foi autorizada a construção de uma área de estacionamento em cave, para garantir a reserva de lugares prevista no Regulamento do Plano de Intervenção Urbanística dos NAPE, aprovado pela Portaria n.º 68/91/M, de 18 de Abril, que aliás prevê o recurso a esta solução (cave) sempre que a organização do pódio se revele insuficiente para o cumprimento da tal reserva.

因此，基於市政廳根據七月三十一日第 45/89/M 號法令第三條第一款 d) 項見議和第四條第一款及十月十四日第 259/96/M 號訓令第一條第一款 o) 項授予本人之權限決定如下：

獨一款——委任 Maria Luísa Trindade Vaz Portugal Basílio 工程師為澳門海岸公有產權委員會之委員，以代替 António Manuel dos Santos 工程師。

一九九八年九月十八日於澳門運輸暨工務政務司辦公室

政務司 鮑維立

批示 第 105/SATOP/98 號

關於申請修改一幅以租賃及此前以公開競投方式批出，面積 6,480 平方米土地的批給合同。該土地位於澳門外港新堆填區，以倫斯泰特大馬路，波爾圖街，科英布拉街和宋玉生廣場為定界而定名為 11 (A2/f) 路段。該合同是與“Sociedade de Fomento Predial Surewin, Limitada”訂立及由六月十五日第 24/92 期《政府公報》公布的第 62/SATOP/92 號批示賦予效力。（土地工務運輸司第 1203.1 號案卷及土地委員會第 42/98 號案卷）。

鑑於：

一、透過六月十五日第 24/92 期《政府公報》公布的第 62/SATOP/92 號批示，賦予一幅以租賃方式批出，在公開競投中判給公司總址位於澳門南灣街十五號地下，在商業及汽車登記局 C14 冊第 107 頁背頁第 5601 號註冊的 *Sociedade de Fomento Predial Surewin, Limitada* 的土地的合同效力。該土地位於澳門外港新堆填區，面積 6,480 平方米，以倫斯泰特大馬路，波爾圖街，科英布拉街和宋玉生廣場為定界而定名為 11 (A2/f) 路段。

二、根據上述合同，土地將用作興建一幢屬分層物業制度，由兩座分別為 19 層及 13 層的大廈以及 4 層樓群組成，其將用作寫字樓、住宅、商業及停車場用途。

三、有關溢價金和總使用期限的合同條款已獲得履行，第 149/95 號使用准照亦於一九九五年一月二日發出。

四、然而，興建樓宇之樓層與批給合同所述不符，這是因為在發出工程准照程序時，為確保預留經 4 月 18 日第 68/91/M 號訓令核准的澳門外港新堆填區都市規劃計劃規章所規定的空間，核准在地庫興建停車場，儘管同時為解決這問題預留資源，但（地庫）樓群結構經常反映出履行不足的情況。

Acresce que, por lapso não ficou prevista, neste e nos demais contratos de concessão de terrenos dos NAPE, a construção de equipamento social, localizada no terraço do pódio de acordo com aquele Regulamento, e de que resultou o aumento, de três para quatro, do número de pisos do mesmo pódio.

5. Estes factos determinam a presente revisão da concessão, tendo o Departamento de Gestão de Solos da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) elaborado a minuta de contrato, a qual foi enviada à concessionária em 20 de Novembro de 1997.

6. Por requerimento apresentado em 6 de Janeiro de 1998, veio esta solicitar algumas alterações à minuta enviada, manifestando, quanto a certos aspectos, a sua total discordância com o texto proposto.

7. Seguiu-se um período de negociação com os representantes da concessionária, que culminou com o envio, em 13 de Abril de 1998, de uma nova minuta de contrato, que mereceu a sua concordância conforme se alcança da carta datada de 14 de Maio de 1998.

8. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviada à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 11 de Junho de 1998, emitiu parecer favorável à revisão do contrato nas condições acordadas.

9. Nesta revisão contempla-se também o ora projectado aproveitamento da cobertura do pódio sob a torre de escritórios para a finalidade de equipamento social, admitindo-se a sua comercialização pela concessionária, embora condicionada à autorização do Território por se prever a sua aquisição por parte deste.

10. O terreno objecto da concessão, demarcado na planta n.º 3 718/91, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC) em 12 de Junho de 1998, encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 22 217 a fls. 138 do livro B-3K e inscrito a favor da concessionária sob n.º 1 537 do livro F-6K.

11. 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 presente revisão de concessão foram notificadas à concessionária e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada de 8 de Setembro de 1998, subscrita por Chen Dazhi, casado, natural da República Popular da China, de nacionalidade chinesa, residente na Rua de Jorge Álvares n.º 7, edifício Viva Court, 4.º andar, D, em Macau, na qualidade de gerente-geral, qualidade e poderes que foram verificados pelo Notário Privado Gonçalo Pinheiro Torres, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

Nestes termos, ouvido o Conselho Consultivo;

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

Ao abrigo do disposto no artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, autorizo a revisão da concessão em epígrafe identificada, nos termos do contrato que se segue, acordado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e pela Sociedade de Fomento Predial Surewin, Limitada, como segunda outorgante:

Artigo primeiro

1. Pelo presente contrato é autorizada a modificação parcial do aproveitamento do terreno com a área de 6 480 m² (seis mil qua-

此外，由於訂定時之誤寫，包括此一及其他外港新堆填區的批給合同，並未按有關規章對興建座落於樓群涼台之社會設施作出規範，同時將同一樓裙的層數由3層增加至4層。

五、這些因素均構成了本批給的修改，而土地工務運輸司土地廳亦制定了合同草稿，並於一九九七年十一月二十日送發予承批人。

六、承批人透過一九九八年一月六日遞交的聲請，要求對草稿合同作出若干修改，並表示完全不同意當中的某些文本。

七、經與承批人的代表進行磋商後，於一九九八年四月十三日送發新的合同草稿，根據一九九八年五月十四日接獲的信函，承批人表示同意該草稿。

八、案卷按一般程序送交土地委員會，委員會於一九九八年六月十一日舉行會議，並對協定的修改批給合同條件發出贊同意見書。

九、這一修改包括有關用作社會設施用途的一座寫字樓樓群上蓋的利用方案，雖然規定承批人在取得該設施時需得到本地區的核准，但其仍接受商業用途。

十、批給土地在地圖繪製暨地籍司於一九九八年六月十二日發出的第 3718/91 號地籍圖中界定，在澳門物業登記局 B3K 冊第 138 頁第 22217 號說明，並以承批人名義登錄於 F6K 冊第 1537 號。

十一、根據七月五日第 6/80/M 號法律第 125 條的規定，並為著有關效力，通知承批人有關本批給的修改條件，按照一九九八年九月八日由總經理 Chen Dazhi（已婚，中國出生，中國籍，居於澳門區華利街七號“Viva Court”四字樓 D）簽署的聲明書，明確表示同意有關條件，根據附同該聲明書的證明文件，其身份和權力經私人公證員 Gonçalo Pinheiro Torres 核實。

綜上所述，經聽取諮詢會意見後；

根據中葡聯合聲明附件 II 第二章之規定；

根據七月五日第 6/80/M 號法律第 107 條的規定，批准提要所述之批給修改，該申請是根據澳門本地區（以下簡稱甲方）與 Sociedade de Fomento Predial Surewin, Limitada（以下簡稱乙方）簽訂的合同來進行：

第一條

一、透過本合同批准局部修改一幅位於澳門外港新堆填區，面積 6,480 平方米土地的利用，該土地以倫斯泰特大馬路，波爾圖

trocentos e oitenta) metros quadrados, situado em Macau, nos NAPE, delimitado pela Rua Cidade de Coimbra, Rua Cidade do Porto, Alameda Dr. Carlos D'Assumpção e Avenida Sir Anders Ljungstedt, descrito na CRPM sob o n.º 22 217 a fls. 138 do livro B-3K e inscrito a favor da segunda outorgante sob o n.º 1 537 do livro F-6K, cuja concessão é titulada pelo Despacho n.º 62/SATOP/92, publicado no *Boletim Oficial* n.º 24/92, de 15 de Junho.

2. Em consequência do referido no número anterior, as cláusulas terceira, quarta, sexta e décima primeira do contrato titulado pelo Despacho n.º 62/SATOP/92 passam a ter a seguinte redacção:

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno é aproveitado com a construção de 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 e uma cave, de acordo com a Portaria n.º 68/91/M, de 18 de Abril de 1991.

2. O edifício referido no número anterior é afectado às seguintes finalidades de utilização:

- i) Comercial: 5 786 m²;
 - ii) Habitacional: 17 624 m²;
 - iii) Escritórios: 42 178 m²;
 - iv) Estacionamento: 13 194 m²;
 - v) Equipamento social: 1 388 m² (sob a torre habitacional);
 - vi) Equipamento social ou serviços públicos: 1 979 m² (sob a torre de escritórios).
3.
4.

Cláusula quarta — Renda

1. De acordo com a Portaria n.º 50/81/M, de 21 de Março, a segunda outorgante paga a seguinte renda anual:

- a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do terreno paga 30,00 (trinta) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de 194 400,00 (cento e noventa e quatro mil e quatrocentas) patacas;
- b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passa a pagar:
 - i) 15,00 (quinze) patacas por metro quadrado de área bruta de construção para comércio;
 - ii) 10,00 (dez) patacas por metro quadrado de área bruta de construção para habitação;
 - iii) 15,00 (quinze) patacas por metro quadrado de área bruta de construção para escritórios;
 - iv) 10,00 (dez) patacas por metro quadrado de área bruta de construção para estacionamento;

街，科英布拉街和宋玉生廣場為定界，並在澳門物業登記局B3K冊第138頁第22217號說明，及以乙方名義登記在F6K冊第1537號，該批給由於一九九二年六月十五日第24/92期(政府公報)公布的第62/SATOP/92號批示賦予效力。

二、鑑於上款所述，由第62/SATOP/92號批示賦予效力的合同的第三、四、六及十一條款條文修改如下：

第三條款

土地利用及用途

一、根據一九九一年四月十八日第68/91/M號訓令，土地用作興建一幢屬分層物業制度的樓宇，該樓宇由兩座分別為19層及13層高的大廈以及4層樓群和一層地庫所組成。

二、上款所指樓宇的用途如下：

- i) 商業：5,786平方米；
- ii) 住宅：17,624平方米；
- iii) 辦公室：42,178平方米；
- iv) 停車場：13,194平方米；
- v) 社會設施：1,388平方米(住宅樓宇下面)；
- vi) 社會設施或公共服務：1,979平方米(辦公室樓宇下面)。

三、.....

四、.....

第四條款

租金

一、按照三月二十一日第50/81/M號訓令，乙方繳付以下年租：

- a) 土地利用工程進行期間，每平方米批給土地的租金為澳門幣30.00元，總額為澳門幣194,400.00元。
- b) 土地利用工程完成後，轉為繳付下列租金：
 - i) 商業建築面積每平方米澳門幣15.00元；
 - ii) 住宅建築面積每平方米澳門幣10.00元；
 - iii) 辦公室建築面積每平方米澳門幣15.00元；
 - iv) 停車場建築面積每平方米澳門幣10.00元；

v) 10,00 (dez) patacas por metro quadrado de área bruta de construção para equipamento social ou serviços públicos, prevista no item vi) do n.º 2 da cláusula terceira, caso o primeiro outorgante não exerça o seu direito de aquisição.

v) 若甲方不行使取得之權利，則用於社會設施或公共服務（第三條款第二款vi)項)的建築面積每平方米澳門幣10.00元。

2.

二、

3.

三、

Cláusula sexta — Encargos especiais

Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pela segundá outorgante:

第六條款
特別負擔

a) A entrega ao primeiro outorgante, livre de quaisquer ónus ou encargos, do equipamento social referido no item v) do n.º 2 da cláusula terceira, localizado na cobertura do pódio sob a torre habitacional, com a área de 1 388 m²;

乙方獨力承擔下列的特別負擔：

a) 在無任何負擔的情況下，將第三條款第二款v)項所指的位於住宅樓宇下樓群天面用作社會設施1,388平方米的面積交予甲方；

b) A prática de todos os actos jurídicos necessários ao registo predial da titularidade, a favor do primeiro outorgante, da fracção referida na alínea anterior, com a área de 1 388 m², de acordo com o previsto na Portaria n.º 68/91/M, de 18 de Abril.

b) 根據九一年四月十八日第68/91/M號訓令規定，乙方承擔上項所指面積1,388平方米的單位以甲方名義登記的一切法律行為。

Cláusula décima primeira — Transmissão

第十一條款
轉讓

1.

一、

2.

二、

3.

Na defesa do interesse público e se o achar conveniente, o primeiro outorgante reserva-se o direito de adquirir a fracção autónoma com a área de 1 979 m², destinada a equipamento social ou serviços públicos, localizada no pódio sob a torre destinada a escritórios, por um valor a definir, tendo por base de referência o custo de construção e outros factores de cálculo que se considerem aplicáveis à determinação do preço, definidos na Portaria n.º 230/93/M.

三、為維護公眾利益及認為恰當的情況下，甲方保留取得位於辦公室樓宇下樓群天面，面積1,979平方米，用作社會設施或公共服務的獨立單位的權利，透過一個以建築成本為基礎及第230/93/M號訓令訂定的被認為對於決定價格適當的其他計算因素來訂定價值。

4. Caso o primeiro outorgante não exerça o seu direito de aquisição da fracção referida no número anterior, a transmissão dessa fracção fica dependente da sua expressa autorização, e pode sujeitar o transmissário à revisão das condições do presente contrato.

四、若甲方不行使上款所指單位的取得權，該單位的轉讓須事先得到甲方的明確許可，而有關承讓人可以受本合同條件的修改所約束。

第二條

Artigo segundo

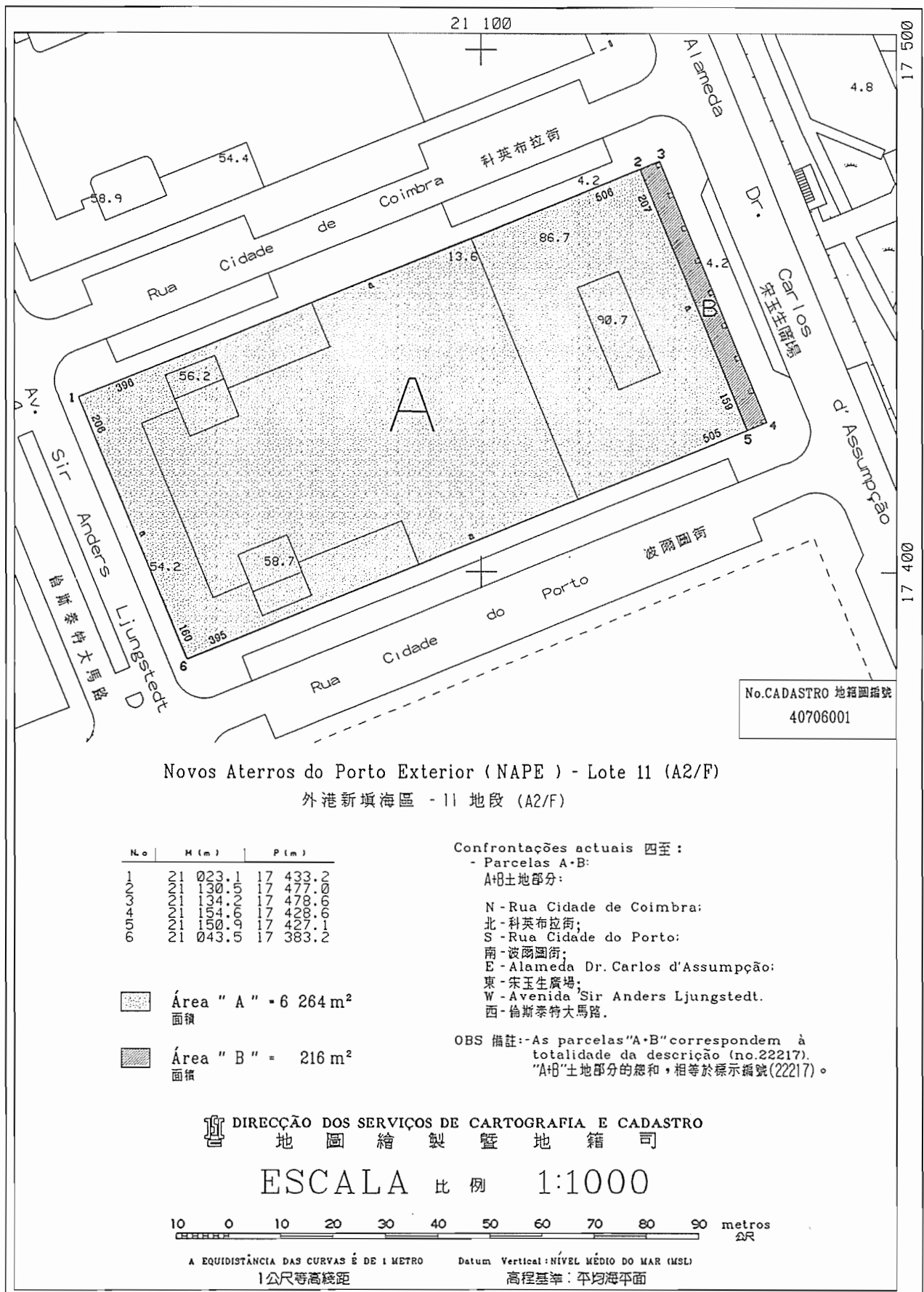
Para efeitos de resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente é o do Tribunal de Competência Genérica de Macau.

澳門普通管轄法院為有權解決本合同所產生任何爭議的法院。

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 23 de Setembro de 1998. — O Secretário-Adjunto, José Alberto Alves de Paula.

一九九八年九月二十三日於澳門運輸暨工務政務司辦公室

政務司 鮑維立



No.CADASTRO 地籍圖編號
40706001

Novos Aterros do Porto Exterior (NAPE) - Lote 11 (A2/F)
外港新填海區 - 11 地段 (A2/F)

N.º	M (m)	P (m)
1	21 023.1	17 433.2
2	21 130.5	17 477.0
3	21 134.2	17 478.6
4	21 154.6	17 428.6
5	21 150.9	17 427.1
6	21 043.5	17 383.2

Área " A " = 6 264 m²
面積

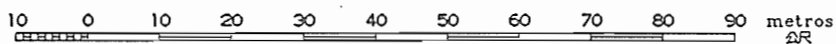
Área " B " = 216 m²
面積

Confrontações actuais 四至：
- Parcelas A+B:
A+B土地部分：
N - Rua Cidade de Coimbra;
北 - 科英布拉街；
S - Rua Cidade do Porto;
南 - 波爾圖街；
E - Alameda Dr. Carlos d'Assumpção;
東 - 宋玉生廣場；
W - Avenida Sir Anders Ljungstedt.
西 - 倫斯泰特大馬路。

OBS 備註：- As parcelas "A+B" correspondem à totalidade da descrição (no.22217).
"A+B"土地部分的總和，相等於標示編號(22217)。

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

ESCALA 比例 1:1000



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO Datum Vertical: NÍVEL MÉDIO DO MAR (MSL)
1公尺等高綫距 高程基準：平均海平面

Despacho n.º 105/SATOP/98
批示編號

Parecer da C.T. no. 64/98 de 11/06/98
土地委員會意見書編號

3718/91 de 12/06/98

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 30 de Setembro de 1998. — O Chefe do Gabinete, substituto, Virgílio Valente.