

Despacho n.º 100/SATOP/99

批示 第 100/SATOP/99 號

Respeitante ao pedido, feito pela Diocese de Macau, de concessão gratuita, por arrendamento, do terreno com a área de 1 837 m², sito em Macau, na Avenida do Conselheiro Borja n.º 580 a 592, destinado a instalações da Escola de Santa Teresa do Menino Jesus (Processo n.º 1 485.1 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 32/99 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento apresentado à Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) em 24 de Setembro de 1994, a Escola de Santa Teresa do Menino Jesus, situada na Avenida do Conselheiro Borja n.º 580 a 592, antigos n.ºs 66 e 68, requereu autorização para poder continuar a usar o terreno onde aquela escola está implantada, bem como a emissão de uma planta de alinhamento oficial do local para efeitos de reconstrução da mesma.

2. Fundamenta o pedido alegando que o terreno fora cedido por Kou Ho Neng à Diocese de Macau para nele ser edificada uma escola, sem contudo ter sido celebrada qualquer escritura. Diz, ainda, que com a ajuda monetária do referido senhor a escola foi construída e inaugurada em 1957, ano em que entrou em funcionamento, tendo prestado desde então, sem qualquer interrupção, à população estudantil da zona onde se insere, nomeadamente da Ilha Verde, serviço educativo e de ensino.

3. De facto, a escola está erigida em terrenos concedidos por arrendamento a Kou Ho Neng através de escritura de 20 de Junho de 1936, que revertem à posse do Território por este haver desistido do direito ao arrendamento nos termos da escritura outorgada em 27 de Maio de 1983, lavrada a fls. 13 do livro n.º 233 da Direcção dos Serviços de Finanças, em cuja cláusula segunda se admite que esta entidade procedesse à sua concessão, se assim o entendesse, aos organismos neles instalados, nomeadamente à referida escola.

4. Não obstante, a regularização da situação jurídica do terreno da escola só veio a colocar-se quando esta foi confrontada com o problema de amputação de uma parte desse terreno, com a área de 650 m², destinada a via pública, decorrente do Despacho n.º 16/SATOP/95, publicado no *Boletim Oficial* n.º 8/95, de 22 de Fevereiro, que titula a revisão do contrato de concessão de um terreno a favor da Companhia de Investimentos Panasonic, Limitada.

5. Em sede de análise e definição do sentido e alcance do clausulado deste contrato, no que concerne aos encargos especiais impostos à concessionária, de que se salienta a construção de uma escola, por despacho de 24 de Fevereiro de 1997 determinei que se promovesse a regularização da situação do terreno da Escola de Santa Teresa do Menino Jesus, amputado da parte que ultrapassa o novo alinhamento, mas acrescido de uma parcela contígua com as suas traseiras com a área de 277 m².

6. Nesta conformidade foi emitida a planta de alinhamento oficial para a escola, no seguimento da qual a sua directora apresentou, em 17 de Setembro de 1998, à DSSOPT, o projecto de arquitectura de aproveitamento da parcela das traseiras com a área de 277 m², o qual foi considerado passível de aprovação por despacho do director de 29 de Janeiro de 1999, condicionado a cumprimento de pormenores técnicos.

關於澳門教區申請以無償租賃方式批出一幅位於澳門青洲大馬路 580 至 592 號，面積 1,837 平方米的土地，作為聖德蘭學校（Escola de Santa Teresa do Menino Jesus）校舍之用（土地工務運輸司第 1485.1 號案卷及土地委員會第 32/99 號案卷）。

鑑於：

1. 透過一九九四年九月二十四日向土地工務運輸司土地管理廳遞交的聲請，位於青洲大馬路 580 至 592 號（舊編號為 66 及 68 號）的聖德蘭學校申請許可繼續使用該校所在的土地及發出該位置的正式街道準線圖，以便重建該校。

2. 該申請指出有關土地是由 Kou Ho Neng 先生讓與澳門教區用作在該土地上興建一間學校，但沒有訂立任何公證契約。此外 Kou Ho Neng 先生還贊助建校經費，該校於一九五七年落成及投入運作，主要為所在區域，尤其是青洲區的學生提供教育服務，期間從沒間斷。

3. 實際上，該校所在的土地是透過一九三六年六月二十日的公證契約以租賃方式批給 Kou Ho Neng 先生，但因 Kou Ho Neng 先生透過載於財政司 233 簿冊第 13 頁之於一九八三年五月二十七日簽署的公證契約，放棄該土地的租賃權，故有關土地已歸還本地區。在該公證契約第二條中提及本地區可將有關土地批給建在其上的機構，特別是上述學校。

4. 儘管如此，由於一九九五年二月二十二日第八期《政府公報》公布的第 16/SATOP/95 號批示賦予一幅批給 Companhia de Investimentos Panasonic, Limitada 的土地批給合同之修改之規定，導致該校面要割去面積為 650 平方米的部分土地作公共街道之用，從而需調整該校所在土地的法律狀況。

5. 對本合同條款進行分析及確定有關意思和範圍，在給予承批人的特別負擔中，提及透過一九九七年二月二十四日之批示興建一間學校，本人決定調整聖德蘭學校（Escola de Santa Teresa do Menino Jesus）所在土地之狀況，將該校超越新街道準線之部份土地割去，但將一幅位於該校後面，面積 277 平方米的毗鄰土地批給該校。

6. 為此，已發出正式街道準線圖予該校，隨後，該校校長於一九九八年九月十七日向土地工務運輸司遞交一份有關利用該校後面一幅地段的建築計劃，有關地段的面積為 277 平方米，根據司長於一九九九年一月二十九日作出的批示，該計劃被視為可予核准，但須遵守某些技術性細則。

7. Após instrução do processo com todos os documentos necessários, o Departamento de Gestão de Solos da DSSOPT elaborou a minuta de contrato de concessão, que mereceu a concordância da Diocese de Macau, conforme carta datada de 6 de Julho de 1999.

8. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 12 de Agosto de 1999, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido.

9. O terreno objecto da presente concessão, com a área de 1 837 m², é constituído por três parcelas, identificadas com as letras «A», «A1» e «O» na planta n.º 4 862/94, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC) em 13 de Abril de 1999. As parcelas «A» e «A1» a desanexar, respectivamente, dos terrenos descritos na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRP) sob os n.ºs 10 582 e 11 583 a fls. 58 v. e 59 do livro B-31 já se encontram ocupadas pelas instalações da escola. A parcela «O», a desanexar do terreno descrito sob o n.º 11 582, corresponde à área das novas instalações.

10. Por força dos alinhamentos, as parcelas de terreno com as áreas de 625 m² e 25 m², assinaladas com as letras «B» e «B1» na referida planta cadastral, devem ser desanexadas, respectivamente, dos prédios descritos sob os n.ºs 11 582 e 11 583, e integradas no domínio público do Território.

11. Dada a natureza da requerente e o objecto do aproveitamento e tendo em conta o disposto na alínea b) do artigo 40.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, a concessão do terreno é gratuita, pelo que não há lugar a qualquer pagamento, sendo, porém, encargo da concessionária a desocupação da parcela de terreno que ultrapassa o alinhamento definido para o local.

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 presente concessão foram notificadas à requerente e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada de 13 de Outubro de 1999, subscrita pelo seu representante, Sua Excelência Reverendíssima D. Domingos Lam, Bispo de Macau.

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 nos artigos 40.º, alínea b), 64.º e seguintes da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, defiro o pedido em epígrafe, nos termos do contrato que se segue, acordado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e pela Diocese de Macau, como segunda outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. O primeiro outorgante concede gratuitamente, em regime de arrendamento, à segunda outorgante, as parcelas de terreno com as áreas de 830 m² (oitocentos e trinta metros quadrados) e 277 m² (duzentos e setenta e sete metros quadrados) assinaladas, respectivamente, pelas letras «A» e «O» na planta n.º 4 862/94, emitida em 13 de Abril de 1999, pela DSCC, a desanexar da descrição n.º 11 582 a fls. 58 v. do livro B-31 e concede ainda a parcela de terreno com a área de 730 m² (setecentos e trinta metros quadrados), a desanexar da descrição n.º 11 583 a fls. 59 do livro B-31, assinalada pela letra «A1» na referida planta, anexa ao presente contrato e que dele faz parte integrante.

7. 經集合組成案卷所需文件後，土地工務運輸司土地管理廳已制訂批給合同的擬本，按照一九九九年七月六日之信函，澳門教區已接納該合同擬本。

8. 案卷按一般程序送交土地委員會，該委員會於一九九九年八月十二日舉行會議，並對有關申請的批准發出贊同意見書。

9. 本批給標的之土地面積為1,837平方米，由三幅地段組成，該三幅地段在地圖繪製暨地籍司於一九九九年四月十三日發出的第4862/94號地籍圖中以字母“A”、“A1”及“O”識別。

“A”及“A1”地段將分別自澳門物業登記局B31簿冊第58頁背頁及第59頁第10582號及第11583號標示的土地脫離出來，該土地上建有上述學校之校舍。“O”地段將自第11582號標示的土地脫離出來，其面積相等於新校舍之面積。

10. 根據街道準線圖，面積分別為625平方米及25平方米，在上述地籍圖中以字母“B”及“B1”標示的地段須自第11582號及第11583號標示的土地中脫離出來，並納入本地區公產。

11. 鑑於申請人的性質及土地利用的標的，並考慮到七月五日第6/80/M號法律第四十條b)項的規定，有關土地批給為無償，為此無須繳付任何費用。然而，承批人須負責騰空該部分超越已訂定的街道準線的地段。

12. 根據七月五日第6/80/M號法律第一百二十五條的規定及為著有關效力，已通知申請人有關本批給的條件及申請人透過其代表澳門主教林家駿於一九九九年十月十三日簽署的聲明書，明確表示接納有關條件。

綜上所述，經聽取諮詢會意見後：

根據中葡聯合聯絡聲明附件II第二章的規定：

根據七月五日第6/80/M號法律第四十條b)項、第六十四條及續後條文之規定，本人批准提要所述之申請，該申請是根據澳門地區（以下簡稱甲方）與澳門教區（以下簡稱乙方）簽訂之合同來進行：

第一條款

合同標的

1. 甲方以無償租賃制度批給乙方兩幅面積分別為830平方米和277平方米的土地。該等土地在地圖繪製暨地籍司於一九九九年四月十三日發出的第4862/94號地籍圖中分別以字母“A”及“O”標示，以及將脫離B31簿冊第58頁背頁第11582號的標示。同時批出一幅面積730平方米的土地，該土地在上述地籍圖中以字母“A1”標示及將脫離B31簿冊第59頁第11583號的標示。上述地籍圖附於本合同並為其組成部分。

2. As parcelas de terreno referidas no número anterior situadas na Avenida do Conselheiro Borja n.º 580 a 592, em Macau, destinam-se a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente formando um lote com a área de 1 837 m² (mil oitocentos e trinta e sete metros quadrados), de ora em diante designado, simplesmente, por terreno e cuja concessão se rege pelas cláusulas deste contrato.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 (vinte e cinco) anos, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

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

O terreno objecto deste contrato destina-se a instalações da «Escola de Santa Teresa do Menino Jesus».

Cláusula quarta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deve operar-se no prazo global de 24 (vinte e quatro) meses, contado da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

2. Fica desde já fixado em 18 (dezoito) meses o prazo de aproveitamento do edifício que vier futuramente a ser construído no Bloco III.

3. O prazo referido no número anterior inclui o prazo necessário para apresentação pela segunda outorgante e aprovação pelo primeiro outorgante do projecto de obra de construção.

Cláusula quinta — Encargos especiais

Constitui encargo especial da segunda outorgante a desocupação das parcelas de terreno assinaladas pelas letras «B» e «B1» na planta da DSCC n.º 4 862/94, emitida em 13 de Abril de 1999.

Cláusula sexta — Transmissão

Dada a sua natureza especial, a transmissão de situações decorrentes desta concessão depende da prévia autorização do primeiro outorgante e sujeita o transmissário à revisão das condições do presente contrato.

Cláusula sétima — Caducidade

1. O presente contrato ceduca nos seguintes casos:

a) Alteração não consentida da finalidade da concessão, enquanto o aproveitamento do terreno não estiver concluído;

b) Interrupção do aproveitamento do terreno por um prazo superior a 90 dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo primeiro outorgante.

2. A caducidade do contrato é declarada por despacho de S. Ex.^a o Governador, a publicar no *Boletim Oficial*.

2. 上款所述土地位於澳門青洲大馬路580號至592號，現簡稱為土地，其將作合併及共同利用以構成一幅面積1,837平方米的地段，其批給受本合同條文規範。

第二條款

租賃期限

1. 租賃期由賦予本合同效力的批示在《政府公報》公布日起計為期 25 年。

2. 上款所指之租賃期可根據適用法例連續續期至二零四九年十二月十九日。

第三條款

土地利用及用途

本合同標的之土地是作為聖德蘭學校（Escola de Santa Teresa do Menino Jesus）校舍之用。

第四條款

使用期限

1. 土地使用總期限為 24 個月，由賦予本合同效力的批示在《政府公報》公布日起計。

2. 將來興建的第 III 座樓宇其建造期現暫定為 18 個月。

3. 上款所指的期限包括乙方遞交建築工程計劃及該計劃經甲方核准所需的期間。

第五條款

特別負擔

乙方負責騰空在地圖繪製暨地籍司於一九九九年四月十三日發出的第 4862/94 號地籍圖中以字母“B”及“B1”標示的土地。

第六條款

移轉

鑑於其性質特殊，將本批給所帶來的情況移轉，須事先得到甲方的許可，而有關承讓人亦須受本合同條件的修改所約束。

第七條款

失效

1. 本合同在下列情況下失效：

a) 土地利用未完成時未經同意而修改批給用途；

b) 土地的利用中斷超過 90 日，但有適當解釋且為甲方接受的特殊原因不在此限。

2. 本合同的失效由總督以批示宣告，並在《政府公報》公布。

3. A caducidade do contrato determina a reversão do terreno à posse do primeiro outorgante com todas as benfeitorias aí introduzidas, sem direito a qualquer indemnização por parte da segunda outorgante.

Cláusula oitava — Rescisão

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

a) Incumprimento do prazo de aproveitamento do terreno fixado na cláusula quarta;

b) Alteração, não consentida, do aproveitamento do terreno e/ou da finalidade da concessão após a conclusão daquele;

c) Transmissão de situações decorrentes da concessão, com violação do disposto na cláusula sexta.

2. A rescisão do contrato é declarada por despacho de S. Ex.^a o Governador, a publicar no *Boletim Oficial*.

Cláusula nona — Foro competente

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

Cláusula décima — 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.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 29 de Outubro de 1999. — O Secretário-Adjunto, José Alberto Alves de Paula.

3. 本合同的失效將使土地連同其上所有改善成果歸甲方所有，乙方無權要求任何賠償。

第八條款

解除

1. 倘發生下列任一事實，本合同可被解除：

- a) 不遵守第四條款所定有關土地利用的期限；
- b) 未經同意而更改土地的利用及/或批給用途；
- c) 違反第六條款的規定，將批給所帶來的情況的移轉。

2. 本合同的解除由總督以批示宣告，並在《政府公報》公布。

第九條款

有權限法院

澳門普通管轄法院為有權限解決本合同所產生的任何爭議的法院。

第十條款

適用法例

如有遺漏，本合同以七月五日第6/80/M號法律和其他適用法例規範。

一九九九年十月二十九日於澳門運輸暨工務政務司辦公室

政務司 鮑維立

