

第 69/2000 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號法律第一百四十三條的規定，作出本批示。

一、按照附於本批示並作為其組成部分的合同規定及條件，批准有償轉讓一幅以租賃方式批出，已標示在物業登記局 B13K 冊第4頁第22323號，位於澳門半島，稱為「南灣湖計劃」的B區 B/f 地段的批給所衍生的權利。

二、本批示立即生效。

二零零零年八月二十八日

運輸工務司司長 歐文龍

附 件

(土地工務運輸局第962.3 號案卷及土地委員會第 66/95 號案卷)。

合同協議人：

甲方——澳門特別行政區；

乙方——南灣發展有限公司；及

丙方—— Sociedade de Investimento Imobiliário U Keng Van, S.A.R.L.。

鑑於：

1. 透過於一九九三年八月三十一日向前澳門總督呈交的申請，南灣發展有限公司請求批准將以租賃方式批出，位於澳門稱為「南灣湖計劃」B區 B/f地段的批給所衍生的權利有償轉讓給一間已表示同意，名為 Sociedade de Investimento Imobiliário U Keng Van, S.A.R.L. 的公司。該申請是根據七月六日第27期《澳門政府公報》公布的第73/SATOP/92號批示第15條款的規定提出，該批示已由四月二十六日第17期《政府公報》公布的第57/SATOP/93號批示修改並再由八月四日第31期《政府公報》公布的第53/GM/93號批示及六月一日第22期《政府公報》公布的第56/SATOP/94號批示更正。

2. 根據上述條款的規定，在該土地被整體利用之前，澳門特別行政區可在不更改合同條件的情況下，批准B區六幅地段中之

Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 69/2000

Usando da faculdade conferida pelo artigo 64.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau e nos termos do artigo 143.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 lote B/f da zona «B» do empreendimento designado por «Fecho da Baía da Praia Grande», situado na península de Macau, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 22 323 a fls. 4 do livro B-13K.

2. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

28 de Agosto de 2000.

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

ANEXO**(Processo n.º 962.3 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 66/95 da Comissão de Terras)**

Contrato acordado entre:

A Região Administrativa Especial de Macau, como primeiro outorgante;

A Sociedade de Empreendimentos Nam Van, S.A.R.L., como segundo outorgante; e

A Sociedade de Investimento Imobiliário U Keng Van, S.A.R.L., como terceiro outorgante.

Considerando que:

1. Em requerimento datado de 31 de Agosto de 1993, a Sociedade de Empreendimentos Nam Van, S.A.R.L., solicitou ao Governador do então território de Macau autorização para a transmissão onerosa a favor da sociedade comercial designada Sociedade de Investimento Imobiliário U Keng Van, S.A.R.L., que, desde logo, manifestou a sua concordância, dos direitos resultantes da concessão, por arrendamento, do lote B/f da zona «B» do empreendimento designado por «Fecho da Baía da Praia Grande», situado na península de Macau, pedido este feito ao abrigo da cláusula décima quinta do Despacho n.º 73/SATOP/92, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 27, de 6 de Julho, com as alterações introduzidas pelo Despacho n.º 57/SATOP/93, publicado no *Boletim Oficial* n.º 17, de 26 de Abril, rectificado pelo Despacho n.º 53/GM/93, publicado no *Boletim Oficial* n.º 31, de 4 de Agosto, ainda pelo Despacho n.º 56/SATOP/94, publicado no *Boletim Oficial* n.º 22, de 1 de Junho.

2. De acordo com o disposto na referida cláusula, a Região Administrativa Especial de Macau poderá autorizar, sem alteração das condições contratuais, o primeiro pedido de transmissão do direito de arrendamento de qualquer um dos seis lotes

任何一幅的第一次轉讓租賃權利的申請，但事先須繳交該幅將要轉讓地段的保證金，其金額等於澳門幣 379, 638, 880.00 (叁億柒仟玖佰陸拾叁萬捌仟捌佰捌拾) 元之十一分之一的 15%，與特別負擔相等，並將從 B 區的批給溢價金中扣除。

3. 承讓公司已在商業及汽車登記局 C20 冊第 93 頁背頁第 7944 號註冊，其總辦事處設於澳門羅保博士街一至三號國際銀行大廈 16 字樓。

4. 有關地段標示在物業登記局 B13K 冊第 4 頁第 22323 號，並已在前地圖繪製暨地籍司於一九九五年七月六日發出的第 4261/92 地籍圖中標示，其從來未被轉讓。

5. 案卷按一般程序送交土地委員會，該委員會於一九九五年七月六日舉行會議，不反對批准有關申請，但須核實是否已繳交有關的保證金。

6. 經聽取前總督的諮詢會的意見後，根據七月五日第 6/80/M 號法律第一百二十五條的規定和有關效力，轉讓條件已通知出讓及承讓公司。承讓公司透過一九九五年十月九日的函件明確聲明接受。

7. 但由於承讓公司既沒有繳交上述的保證金，也沒有遞交物業轉移稅的收據憑單，故案卷隨後的程序未有繼續進行。

8. 逾兩年後，承讓公司始透過遞交由總辦事處設於澳門南灣大馬路 811 號地下的富利銀行有限公司於一九九八年二月十日發出的第 G-04/98 號銀行擔保書繳交有關保證金，並再次表示接納合同擬本訂定的條件。

9. 證明已於同月二十六日在公鈔局收納處繳付物業轉移稅的第 3480/12467 號收據憑單於一九九八年三月二十七日存入案卷，而出讓公司的接納聲明書亦於稍後，一九九八年四月八日存入案卷。

10. 雖然已收齊該等文件，但由於需延長批給合同第五條款內所訂定的土地利用總期限(由一九九二年七月六日起計，共 72 個月)，該期限於稍後將會到期，故仍未能完成有關程序。

11. 該問題及其他問題為批給新修訂本的標的，該修訂由一九九九年八月十八日第 33 期《澳門政府公報》公布的第 71/SATOP/99 號批示賦予效力，其內地段轉讓的條件已更改，尤其是要求繳交的保證金已被取消，因為該等基礎建設已基本完成，且已根據合同第九條款的規定，透過遞交銀行擔保書提供保證。

em que se divide a zona «B», antes do seu aproveitamento integral, mediante a prestação de uma caução por cada lote a transmitir, de montante equivalente a 15% de 1/11 de \$ 379 638 880,00 (trezentos e setenta e nove milhões, seiscentas e trinta e oito mil, oitocentas e oitenta) patacas, correspondentes aos encargos especiais, deduzidos no prémio da concessão da zona «B».

3. A sociedade transmissária, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel sob o n.º 7 944 a fls. 93 v. do livro C-20, tem sede na Região Administrativa Especial de Macau, na Rua do Dr. Pedro José Lobo n.ºs 1-3, edifício Luso Internacional, 16.º andar.

4. O lote em apreço, descrito na Conservatória do Registo Predial (CRP) sob o n.º 22 323 a fls. 4 do livro B-13K, encontra-se demarcado na planta n.º 4 261/92, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), em 6 de Julho de 1995, e nunca foi objecto de qualquer transmissão.

5. O procedimento seguiu a tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 6 de Julho de 1995, nada objectou ao deferimento do pedido, desde que se verificasse a prestação da respectiva caução.

6. Após a audição do Conselho Consultivo do então Governador, as condições da transmissão foram notificadas, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, às sociedades transmitente e transmissária, tendo esta, através de carta datada de 9 de Outubro de 1995, declarado expressamente que as aceitava.

7. Todavia, não tendo a mesma apresentado a aludida caução nem o conhecimento de sisa, o procedimento não seguiu a tramitação ulterior.

8. Volvidos mais de dois anos a sociedade transmissária veio prestar a caução em causa, através da garantia bancária n.º G-04/98, de 10 de Fevereiro de 1998, do Finibanco (Macau) S.A.R.L., com sede social na Região Administrativa Especial de Macau, na Avenida da Praia Grande n.º 811, r/c, bem como, de novo, manifestar expressamente a sua aceitação às condições previstas na minuta de contrato.

9. Pouco depois, aos 27 de Março de 1998, vem juntar ao processo o conhecimento do pagamento da sisa n.º 3 480/12 467, efectuado na Recebedoria de Fazenda de Macau aos 26 do mesmo mês e posteriormente declaração de aceitação da sociedade transmitente, datada de 8 de Abril de 1998.

10. Apesar da entrega desses documentos, não foi possível ultimar o procedimento em apreço, porquanto houve necessidade de prorrogar o prazo global de aproveitamento do terreno, fixado na cláusula quinta do contrato de concessão (72 meses a contar de 6 de Julho de 1992), que seria, em breve, ultrapassado.

11. Esta e outras questões foram objecto de nova revisão da concessão, que veio a ser titulada pelo Despacho n.º 71/SATOP/99, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 33/99, II Série, de 18 de Agosto, no âmbito da qual foram alteradas as condições de transmissão dos lotes, nomeadamente no que respeita à exigência de prestação de caução, que foi eliminada, dado que as infra-estruturas estão praticamente concluídas e estão caucionadas por garantias bancárias prestadas ao abrigo da cláusula nona do contrato.

12. 因此，正如本批示所述已在B/f地段的轉讓合同擬本內引入所需的修改，及已根據由第71/SATOP/99號批示核准的合同第六條的規定取消上款所指的銀行擔保書。

第一條款
合同標的

乙方獲甲方許可，透過本合同將以租賃方式批出，作為批給組成部份的“B”區B/f地段的批給所帶來的狀況以澳門幣3,888,000.00（叁佰捌拾捌萬捌仟）元轉讓給丙方，該批給由一九九三年四月二十六日第17期《澳門政府公報》公布的第571/SATOP/93號批示賦予效力，並經一九九三年八月四日第31期《澳門政府公報》第二組公布的第53/GM/93號批示作出更正及經一九九四年六月一日第22期《澳門政府公報》第二組公布的第56/SATOP/94號批示及一九九九年八月十八日第33期《澳門政府公報》第二組公布的第71/SATOP/99號批示作出修改。上述地段面積為6,480（陸仟肆佰捌拾）平方米，其標示於澳門物業登記局B-13K冊第4頁第22323號及在前地圖繪製暨地籍司於一九九五年七月六日發出的第4261/92號地籍圖中標示。

第二條款
租賃期限

1. 本合同的租賃有效期至二零一六年七月三十日止。
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

第一條款所指的地段用作興建一幢屬分層所有權制度，作商業、住宅、停車場及社會設施用的樓宇，按照經一九九一年四月十八日第15期《澳門政府公報》第二副刊公布的第69/91/M號訓令核准的“B”區細節圖及有關規定，建築面積如下：

商業	4,992平方米
住宅	35,248平方米
停車場	8,372平方米
社會設施	(最少)3,120平方米

第四條款
租金

1. 在地段利用期內，丙方須每年繳付租金澳門幣194,400.00（拾玖萬肆仟肆佰）元。

12. Assim sendo, foram introduzidas as necessárias alterações na minuta do contrato de transmissão do lote B/f, a que se reporta o presente despacho e foi cancelada a garantia bancária anteriormente identificada em conformidade com o estabelecido no artigo sexto do contrato titulado pelo citado Despacho n.º 71/SATOP/99.

Cláusula primeira — Objecto do contrato

O segundo outorgante, com autorização do primeiro outorgante, pelo presente contrato e pelo preço de \$ 3 888 000,00 (três milhões, oitocentas e oitenta e oito mil) patacas, transmite ao terceiro outorgante, as situações decorrentes da concessão, por arrendamento, do terreno respeitante ao lote B/f da zona «B», integrante da concessão titulada pelo Despacho n.º 571/SATOP/93, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 17/93, de 26 de Abril, rectificado pelo Despacho n.º 53/GM/93, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 31/93, II Série, de 4 de Agosto, com as alterações introduzidas pelo Despacho n.º 56/SATOP/94, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 22/94, II Série, de 1 de Junho, e pelo Despacho n.º 71/SATOP/99, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 33/99, II Série, de 18 de Agosto. O referido lote de terreno, com a área de 6 480 m² (seis mil quatrocentos e oitenta metros quadrados), acha-se descrito na CRP sob o n.º 22 323 a fls. 4 do livro B-13K e assinalado na planta n.º 4 261/92, emitida pela DSCC em 6 de Julho de 1995.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento, objecto do presente contrato, é válido até 30 de Julho do ano 2016.
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 lote de terreno referido na cláusula primeira é aproveitado com a construção de um edifício em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio, habitação, estacionamento e equipamento social, com as seguintes áreas de construção:

Comercial	4 992 m ² ,
Habitacional	35 248 m ² ,
Estacionamento	8 372 m ² ,
Equipamento social	3 120 m ² (mínima),

em conformidade com o Plano de Pormenor e respectivo regulamento, relativo à zona «B», aprovado pela Portaria n.º 69/91/M, publicada no *Boletim Oficial* de Macau n.º 15/91, 2.º suplemento, de 18 de Abril.

Cláusula quarta — Renda

1. Durante o período de aproveitamento do lote o terceiro outorgante paga a renda anual no valor de \$ 194 400,00 (cento e noventa e quatro mil e quatrocentas) patacas.

2. 在利用期之後，租金改為：

商業 建築面積計每平方米澳門幣15.00元；

住宅 建築面積計每平方米澳門幣10.00元；

停車場 建築面積計每平方米澳門幣10.00元。

3. 租金每五年調整一次，由賦予本合同效力的批示在《澳門政府公報》公布日起計，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

利用期限

1. 土地利用的總期限為72（柒拾貳）個月，由一九九九年八月十八日，即第71/SATOP/99號批示在《澳門政府公報》公布當日起計。

2. 前款所述的期限包括丙方遞交有關地段利用的所有圖則及甲方審議該等圖則所需的時間。

第六條款

特別負擔

丙方必須遵守一九九二年七月六日第27期《澳門政府公報》公布的第73/SATOP/92號批示第七、第八及第九條款規定的適用部分及遵守由一九九三年四月二十六日第17期《澳門政府公報》公布的第57/SATOP/93號批示及一九九四年六月一日第22期《澳門政府公報》第二組公布的第56/SATOP/94號批示賦予效力的合同所引入的修改。

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，丙方應透過存款或被甲方接受的銀行擔保書繳交相等於年租澳門幣194,400.00（拾玖萬肆仟肆佰）元的保證金。

2. 前款所指之保證的金額應按每年有關年租之數值調整。

第八條款

準用

第73/SATOP/92號批示第十五條款、第十六條款、第十七條款及第十八條款的規定及由第57/SATOP/93號批示、第56/SATOP/94號批示及第71/SATOP/99號批示引入的修改適用於本合同。

2. Após o aproveitamento a renda será a resultante dos seguintes valores:

Comércio: \$ 15,00/pts/m² de área bruta de construção;

Habitação: \$ 10,00/pts/m² de área bruta de construção;

Estacionamento: \$ 10,00/pts/m² de área bruta de construção.

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

Cláusula quinta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deve operar-se no prazo global de 72 (setenta e dois) meses, contados a partir de 18 de Agosto de 1999, data da publicação em *Boletim Oficial* de Macau do Despacho n.º 71/SATOP/99.

2. O prazo referido no número anterior inclui os prazos necessários para a apresentação pelo terceiro outorgante e apreciação pelo primeiro outorgante de todos os projectos relativos ao aproveitamento do lote de terreno.

Cláusula sexta — Encargos especiais

O terceiro outorgante obriga-se, na parte aplicável, a cumprir o disposto nas cláusulas sétima, oitava e nona do Despacho n.º 73/SATOP/92, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 27/92, de 6 de Julho, com as alterações introduzidas pelo contrato titulado pelo Despacho n.º 57/SATOP/93, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 17/93, de 26 de Abril, e pelo Despacho n.º 56/SATOP/94, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 22/94, II Série, de 1 de Junho.

Cláusula sétima — Caução

1. Nos termos do artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o terceiro outorgante paga uma caução equivalente à renda anual no valor de \$ 194 400,00 (cento e noventa e quatro mil e quatrocentas) 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.

Cláusula oitava — Remissão

É aplicável ao presente contrato o disposto nas cláusulas décima quinta, décima sexta, décima sétima e décima oitava do Despacho n.º 73/SATOP/92, com as alterações introduzidas pelo Despacho n.º 57/SATOP/93, pelo Despacho n.º 56/SATOP/94 e pelo Despacho n.º 71/SATOP/99.

第九條款
有權限法院

初級法院為有權限解決由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，本合同受一九九三年四月二十六日第17期《澳門政府公報》公布的第57/SATOP/93號批示、一九九二年七月六日第27期《澳門政府公報》公布的第73/SATOP/92號批示、一九九四年六月一日第22期《澳門政府公報》第二組公布的第56/SATOP/94號批示及一九九九年八月十八日第33期《澳門政府公報》第二組公布的第71/SATOP/99號批示賦予效力的批給合同的規定及七月五日第6/80/M號法律和其他適用法例規範。

第十一條款
過渡

1. 丙方須根據本合同第四條款的規定，繳付乙方仍未繳交的，有關被轉讓地段的租金。

2. 根據本合同第七條款的規定，被轉讓地段租金的保證金應由丙方負責，一旦繳付有關保證，將在第57/SATOP/93號批示第五條第一款所指的保證金中減去相應的金額。

Cláusula nona — Foro competente

Para efeitos de resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente é o do Tribunal Judicial de Base.

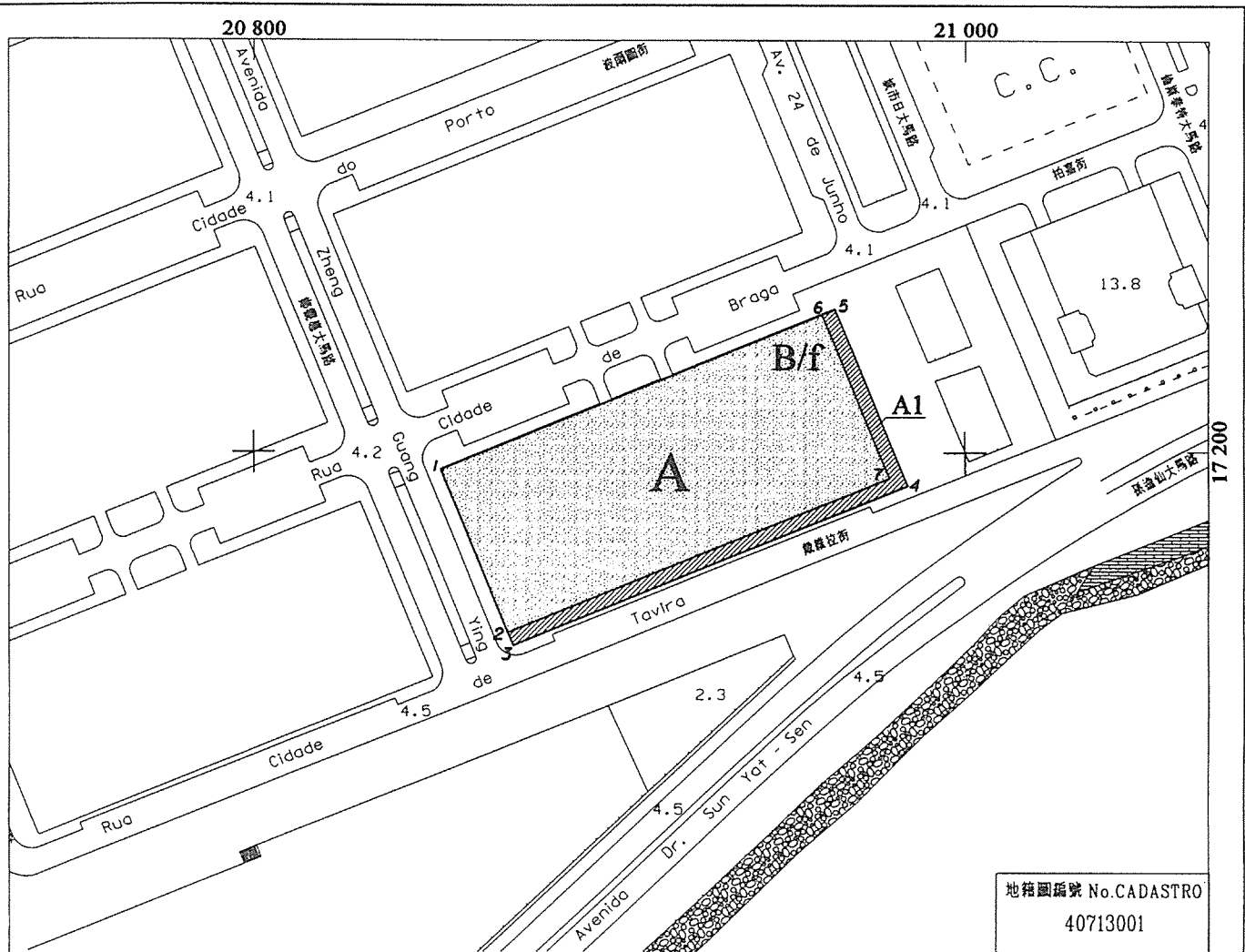
Cláusula décima — Legislação aplicável

O presente contrato rege-se, nos casos omissos, pelo estipulado no contrato de concessão titulado pelo Despacho n.º 57/SATOP/93, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 17/93, de 26 de Abril, pelo Despacho n.º 73/SATOP/92, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 27/92, de 6 de Julho, pelo Despacho n.º 56/SATOP/94, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 22/94, II Série, de 1 de Junho, pelo Despacho n.º 71/SATOP/99, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 33/99, II Série, de 18 de Agosto, pela Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável.

Cláusula décima primeira — Transitória



1. O terceiro outorgante paga as rendas correspondentes ao lote transmitido, nos termos da cláusula quarta do presente contrato, que não tenham sido entretanto pagas pelo segundo outorgante.

2. A caução da renda passa a constituir obrigação do terceiro outorgante, no que respeita ao lote transmitido, nos termos da cláusula sétima deste contrato, e, uma vez prestada, é o correspondente montante reduzido na caução prevista no número um do artigo quinto do Despacho n.º 57/SATOP/93.



位於鄰近南灣之土地 - B/f地段
 Terreno junto à Baía da Praia Grande - Lote B/f

N°	M (m)	P (m)
1	20 852.5	17 195.0
2	20 871.4	17 148.8
3	20 872.9	17 145.0
4	20 984.0	17 190.4
5	20 963.6	17 240.4
6	20 959.9	17 238.9
7	20 978.8	17 192.6

 面積 " A " = 5 800 m²
 Área
 面積 " A1 " = 680 m²
 Área

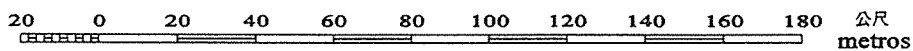
四至 Confrontações actuais :

- B/f地段 ("A+A1"地塊) :
- Lote B/f (Parcelas "A+A1") :
- 東北 - 城市日大馬路;
- NE - Avenida 24 de Junho;
- 東南 - 戴維拉街;
- SE - Rua Cidade de Tavira;
- 西南 - 鄭觀應大馬路;
- SW - Avenida Zheng Guang Ying;
- 西北 - 柏嘉街;
- NW - Rua Cidade de Braga;

備註 OBS: - "A+A1"地塊相應為標示編號(22323).
 As parcelas "A+A1" correspondem à totalidade da descrição (n°22323).
 - "A1"地塊, 表示地面層柱廊所佔的面積.
 A parcela "A1" 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 BQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 2 METROS

Datum Vertical: NÍVEL MÉDIO DO MAR (MSL)