

第 71/2000 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 143 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，位於澳門稱為「南灣湖計劃」B 區的 B/1，在物業登記局 B-13K 冊第 8 頁第 22327 號標示的地段的權利。

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 70/95 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 Hei 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本地區總督呈交的申請書，南灣發展有限公司請求批准有償將以租賃方式批出，位於澳門稱為「南灣湖計劃」B 區的 B/1 地段的權利轉讓給一間已表示同意的，名為 Sociedade de Investimento Imobiliário Hei Keng Van, S.A.R.L. 的公司。該申請是根據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 15 條款提出，該批示已經由一九九三年四月二十六日第 17 期《政府公報》公布的第 57/SATOP/93 號批示修改及由一九九三年八月四日第 31 期《政府公報》公布的第 53/GM/93 號批示更正，及一九九四年六月一日第 22 期《政府公報》公布的第 56/SATOP/94 號批示作修改。

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款的情況下，批准 B 區六幅地段中之

Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 71/2000

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/1 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 22 327 a fls. 8 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 70/95 da Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

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

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

A Sociedade de Investimento Imobiliário Hei 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 Hei Keng Van, S.A.R.L., que, desde logo, manifestou a sua concordância, dos direitos resultantes da concessão, por arrendamento, do lote B/1 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 27/92, de 6 de Julho, com as alterações introduzidas pelo Despacho n.º 571/SATOP/93, publicado no *Boletim Oficial* n.º 17/93, de 26 de Abril, rectificado pelo Despacho n.º 53/GM/93, publicado no *Boletim Oficial* n.º 31/93, II Série, de 4 de Agosto, ainda pelo Despacho n.º 56/SATOP/94, publicado no *Boletim Oficial* n.º 22/94, II Série, 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，但事先須繳交每幅將要轉讓地段的保證，金額等於澳門幣379,638,880.00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C-20冊第93頁第7943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B-13K冊第8頁第22327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4262/92號地籍圖中標示，且從來未被轉讓。

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保證。

6.經聽取前總督的諮詢會意見後，根據七月五日第6/80/M號法律第125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.但因沒有收到上述的保證金及物業轉移稅的收據憑單，所以案卷隨後的程序未有繼續進行。

8.然而，於今年重新修訂有關的批給計劃，且已由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。按照該修訂，該等地段的轉讓條件已更改，特別是取消了繳交所要求的有關保證，因為該等基礎建設已基本完成，且已透過提交銀行擔保來繳付合同第九條款規定的保證金。

9.因此，透過本批示加入B/1地段轉讓合同擬本所需的修改，出讓及承讓公司分別透過由Ng Lap Seng，已婚，中國出生，現居於澳門特別行政區燒灰爐街二十四號14字樓D，及Joaquim Jorge Perestelo Neto Valente，鰥夫，葡國出生，職業居所位於澳門蘇亞利斯博士大馬路二十五號2字樓25室，以公司董事身分和代表該等公司於一九九九年十一月十七日簽署的聲明書明確接受新的合同擬本。根據載於聲明書上的確認，該等人士的身分和權力已經私人公證員Pedro Branco核實。

10.根據存檔於土地委員會案卷第9796/42444號的有關收據憑單，物業轉移稅已於一九九九年九月十四日在澳門公鈔局收納處繳付。

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 7 943 a fls. 93 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 22 327 a fls. 8 do livro B-13K, encontra-se demarcado na planta n.º 4 262/92, 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. Entretanto, no ano transacto, a concessão do empreendimento em causa foi objecto de nova revisão, 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.

9. Assim sendo, foram introduzidas as necessárias alterações na minuta do contrato de transmissão do lote B/1, a que se reporta o presente despacho, tendo a nova minuta sido expressamente aceite pelas sociedades transmitente e transmissária, mediante declarações de 17 de Novembro de 1999, subscritas por Ng Lap Seng, casado, natural da República Popular da China, residente na Região Administrativa Especial de Macau, na Rua do Chunambeiro, n.º 24, 14.º D, e Joaquim Jorge Perestelo Neto Valente, viúvo, natural de Portugal, com domicílio profissional nessa Região, na Avenida Doutor Mário Soares, 25-2.º, apt. 25, ambos na qualidade de administradores e em representação daquelas sociedades, qualidade e poderes que foram verificados pelo notário privado Pedro Branco, conforme reconhecimento exarado nessa declaração.

10. A sisa foi paga, na Recebedoria de Finanças de Macau em 14 de Setembro de 1999, encontrando-se o respectivo conhecimento, com o n.º 9 796/42 444, arquivado no processo da Comissão de Terras.

第一條款——合同標的

乙方獲甲方許可，透過本合同將作為批給組成部份的“B”區B/I地段以租賃方式批給所帶來的狀況以澳門幣3,888,000.00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57/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平方米，其標示於澳門物業登記局B-13K冊第8頁第22327號，並在前地圖繪製暨地籍司於一九九五年七月六日發出的第4262/92號地籍圖中標示。

第二條款——租賃期限

1. 本合同標的的租賃有效期至二零一六年七月三十日。
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

第一條款所指的地段用作興建一幢屬分層物業制度，作商業、住宅、停車場及學校用途的樓宇，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68/91/M號訓令核准的“B”區細節圖及有關規章其建築面積如下：

住宅	35,248 平方米
商業	4,992 平方米
停車場	8,372 平方米
學校	(最少) 3,744 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元。
2. 在利用期過後，租金為：

住宅	建築面積每平方米澳門幣 10.00 元；
商業	建築面積每平方米澳門幣 15.00 元；
停車場	建築面積每平方米澳門幣 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

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/I da zona «B», integrante da concessão titulada pelo Despacho n.º 57/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 22 327 a fls. 8 do livro B-13K e assinalado na planta n.º 4 262/92, 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 escola, com as seguintes áreas de construção:

Habitacional	35 248 m ² ,
Comercial	4 992 m ² ,
Estacionamento	8 372 m ² ,
Escola	3 744 m ² (mínima),

em conformidade com o Plano de Pormenor e respectivo regulamento, relativo à zona «B», aprovado pela Portaria n.º 68/91/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. Após o aproveitamento a renda será a resultante dos seguintes valores:

Habitação: \$ 10,00/pts/m ² de área bruta de construção;
Comércio: \$ 15,00/pts/m ² de área bruta de construção;
Estacionamento: \$10,00/pts/m ² de área bruta de construção.
3. As rendas são revistas de cinco em cinco anos, contados da data da publicação no *Boletim Oficial* da Região Administrativa Especial de Macau do despacho que titula o presente con-

特別行政區公報》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. 土地的利用總期限為 72 個月，由第 71/SATOP/99 號批示於一九九九年八月十八日在《澳門政府公報》公布日起計。

2. 上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

1. 丙方必須遵守經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 號批示作出修改的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、第八及第九條的規定的適用部份。

2. 丙方的負擔為制定圖則及興建一間總建築面積最少為 3,744 平方米的學校。

3. 丙方遞交的圖則須遵守基礎計劃，該等圖則的準備須按公共工程的處理方式進行（包括專業計劃、計量表、物料表及飾面表）。

4. 學校的建造工程須使用符合興建目的之優質物料來進行及須事先經甲方挑選及核准，建造工程須包括舖路、間隔、供水及排污設施、照明、空氣調節系統及保安系統。

5. 在樓宇臨時接收日起計兩年內，丙方亦須確保在樓宇有良好的運作，並須對這段期間內所有由於施工不完善而引致的問題進行維修及整理。

第七條款——保證

1. 按照七月五日第 6/80/M 號法律第一百二十六條規定，丙方應透過存款或甲方接受的銀行擔保方式繳交相等於年租澳門幣 194,400.00 元的保證。

2. 上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

本合同適用經第 57/SATOP/93 號批示、第 56/SATOP/94 號批示及第 71/SATOP/99 號批示作出修改的第 73/SATOP/92 號批示第十

trato, 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

1. 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.

2. Constitui encargo do terceiro outorgante a elaboração do projecto e construção de uma escola com a área bruta de construção mínima de 3 744 metros quadrados.

3. Os projectos a apresentar pelo terceiro outorgante devem obedecer ao programa base e ser instruídos como se de uma obra pública se tratasse (incluindo projectos de especialidade, medições, lista de materiais e mapa de acabamentos).

4. A obra de construção da escola deve ser executada com materiais da melhor qualidade, adequados à finalidade pretendida e sujeitos à escolha e aprovação prévias do primeiro outorgante, e deve incluir a pavimentação, compartimentação, instalações da água e esgotos, iluminação, climatização e sistemas de segurança.

5. Igualmente deve ser garantida a boa execução dos edifícios durante o período de dois anos, contados da data de recepção provisória daqueles, obrigando-se o terceiro outorgante a reparar e a corrigir todas as anomalias que vierem a manifestar-se durante aquele período, desde que as mesmas resultem de deficiente execução.

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

五條款、第十六條款、第十七條款及第十八條款的規定。

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訴訟的法院。

第十條款——適用法例

如有遺漏，本合同以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、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定。

第十一條款——過渡

1. 丙方須根據本合同第四條款的規定，繳付乙方沒有繳交有關被轉讓地段的租金。

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

Despacho n.º 57/SATOP/93, pelo Despacho n.º 56/SATOP/94, e pelo Despacho n.º 71/SATOP/99.

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.

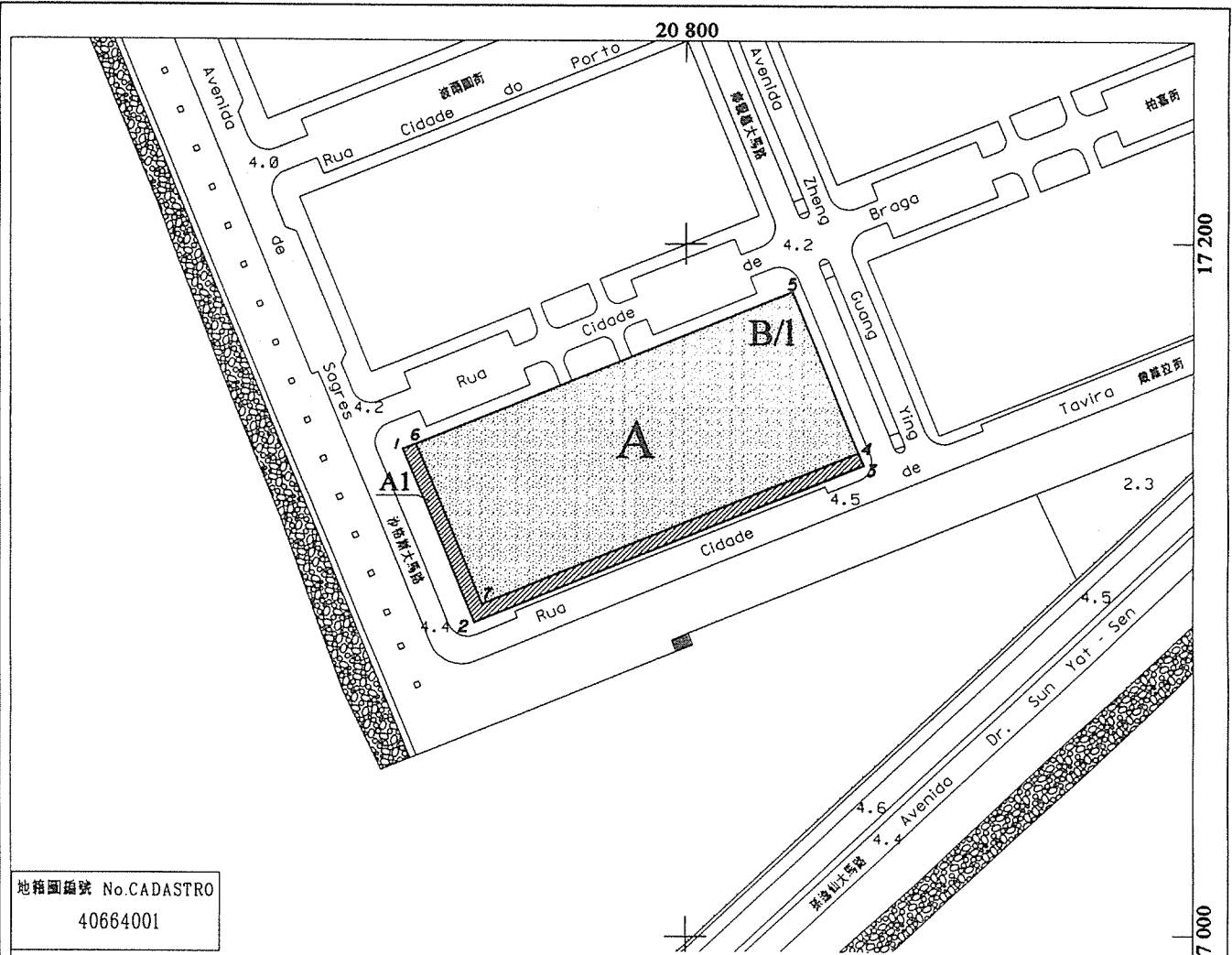
Cláusula décima — Legislação aplicável

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.



地籍圖編號 No.CADASTRO
40664001

位於鄰近南灣之土地 - B/1地段
Terreno junto à Baía da Praia Grande - Lote B/1

N°	M (m)	P (m)
1	20 719.2	17 140.6
2	20 739.6	17 090.6
3	20 850.7	17 136.0
4	20 849.2	17 139.7
5	20 830.3	17 186.0
6	20 722.9	17 142.1
7	20 741.8	17 095.8

面積 " A " = 5 800 m²
Área

面積 " A1 " = 680 m²
Área

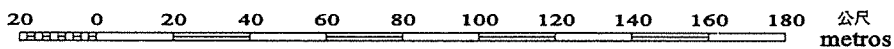
四至 Confrontações actuais:

- B/1地段 ("A+A1"地塊):
- Lote B/1 (Parcelas "A+A1"):
- 東北 - 鄭觀應大馬路;
- NE - Avenida Zheng Guang Ying;
- 東南 - 戴維拉街;
- SE - Rua Cidade de Tavira;
- 西南 - 沙格斯大馬路;
- SW - Avenida de Sagres;
- 西北 - 柏嘉街;
- NW - Rua Cidade de Braga;

備註 OBS: - "A+A1"地塊相應為標示編號(22327).
As parcelas "A+A1" correspondem à totalidade da descrição (n°22327).
- "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: NIVEL MÉDIO DO MAR (MSL)