

第 32/2001 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、按照附於本批示並作為其組成部份的合同規定及條件，修改一幅以租賃制度批出，面積6,480平方米，名為外港新填海區19地段(A1/m)的土地的批給，該土地標示於物業登記局第21938號。

二、本批示即時生效。

二零零一年四月十六日

運輸工務司司長 歐文龍

附件

(土地工務運輸局第 2328.1 號案卷及

土地委員會第 45/2000 號案卷)

合同協議人：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——Macau — Obras de Aterro, Limitada

鑑於：

一、透過一九九九年十一月十日第四十五期《澳門政府公報》第二組公佈的第98/SATOP/99號批示，對一幅以租賃制度批出，總面積64,800平方米，位於澳門半島外港新填海區的土地的整體修改批給合同作出規範，並於稍後將組成該土地的每幅地段的合同條件進行修改，考慮到承批人與第三者所作出的承諾，會將有關合同條件訂立於獨立合同內。

二、這樣，註冊於商業及汽車登記局C-6冊第170頁第2276號，總址設於澳門特別行政區冼星海大馬路無門牌編號“Zhu Kuan”大廈二十字樓的Macau — Obras de Aterro, Limitada公司透過一九九九年十二月三日遞交的申請書，申請部份修改批給合同，尤其是對19地段(A1/m)的合同，應按該地段的特徵進行修改。

三、因此，在集齊組成案卷所需的文件後，土地工務運輸局土地管理廳制定合同擬本，該擬本已獲承批公司透過其授權人

Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 32/2001

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, 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 6 480 m², designado por lote 19 (A1/m) dos Novos Aterros do Porto Exterior (NAPE), descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 21 938.

2. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

16 de Abril de 2001.

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

ANEXO

(Processo n.º 2 328.1 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 45/2000 da Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

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

A Sociedade Macau — Obras de Aterro, Limitada, como segundo outorgante.

Considerando que:

1. Pelo Despacho n.º 98/SATOP/99, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 45, II Série, de 10 de Novembro de 1999, foi titulada a revisão global do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área global de 64 800 m², situado na península de Macau, na zona dos Novos Aterros do Porto Exterior (NAPE), remetendo-se para uma fase posterior a revisão das condições contratuais particulares de cada um dos lotes que constituem o terreno, a fixar em contrato autónomo, tendo em conta os compromissos assumidos pela concessionária com terceiros.

2. Assim, por requerimento apresentado em 3 de Dezembro de 1999, a sociedade «Macau — Obras de Aterro, Limitada», matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel sob o n.º 2 276 a fls. 170 do livro C-6, com sede na Região Administrativa Especial de Macau, na Avenida Xian Xing Hai, s/n, Edifício Zhu Kuan, 20.º andar, veio solicitar a revisão parcelar do contrato de concessão, designadamente do lote 19 (A1/m), em conformidade com as características deste lote.

3. Nestas circunstâncias, reunida a documentação necessária à instrução do procedimento, o Departamento de Gestão de Solos da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) elaborou a minuta do contrato, a qual mereceu a aceitação da concessionária, conforme declaração apre-

Sociedade Fomento Predial Omar, Limitada 於二零零零年六月八日遞交的聲明書表示接納。

四、案卷按一般程序送交土地委員會，該委員會於二零零一年一月四日舉行會議，對批准申請發出贊同意見。

五、土地委員會的意見書已於二零零一年一月十七日經行政長官的批示確認，該批示載於運輸工務司司長二零零一年一月十五日的贊同意見書上。

六、上述土地標示於物業登記局B-104A冊第35頁第21938號及以承批公司名義登錄於F-1冊第141頁背頁第264號，並在地圖繪製暨地籍局於二零零零年一月二十六日發出的第5115/1995號地籍圖中以字母“A”及“B”標示。

七、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，已通知申請人的受權人 Sociedade Fomento Predial Omar, Limitada 有關修改的條件，其透過於二零零一年三月五由 Ambrose So Shu Fai 及 Chan Wai Lun Anthony，兩者均已婚，居於澳門葡京酒店新翼二字樓，以經理身份簽署的聲明書，明確接納有關條件，根據載於該聲明書之確認，其身分和權力已經私人公證員 Rui José da Cunha 核實。

第一條款——合同標的

1. 透過本合同，批准對一幅以租賃制度批出，受一九九零年七月二十七日的公證書規範，並經一九九一年八月九日的公證書及十一月十日第四十五期《澳門政府公報》第二組公佈的第98/SATOP/99號批示作出修改的批給當中有關位於澳門外港新填海區（NAPE）19地段（A1/m），面積6,480（六千四百八十）平方米的土地的批給作出修改。該土地標示於物業登記局第21938號及在地圖繪製暨地籍局於二零零零年一月二十六日發出、並為本合同組成部分的第5115/1995號地籍圖中以字母“A”及“B”標示。土地以下簡稱土地。

2. 上款所指的19地段（A1/m）的批給轉由本合同的條款規範。

第二條款——租賃期限

1. 本合同標的租賃有效期至二零一五年七月二十七日。

2. 上款訂定的租賃期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

1. 土地用作興建一座屬分層所有權制度，由兩座塔樓組成的

sentada em 8 de Junho de 2000, pela sua procuradora, a «Sociedade Fomento Predial Omar, Limitada».

4. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 4 de Janeiro de 2001, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido.

5. O parecer da Comissão de Terras foi homologado por despacho de S. Ex.^a o Chefe do Executivo, de 17 de Janeiro de 2001, exarado sobre parecer favorável de 15 de Janeiro de 2001, do Secretário para os Transportes e Obras Públicas.

6. O terreno em apreço encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial (CRP) sob o n.º 21 938 a fls. 35 do livro B-104A e inscrito a favor da sociedade concessionária sob o n.º 264 a fls. 141v. do livro F-1, e assinalado pelas letras «A» e «B» na planta n.º 5 115/1995, emitida em 26 de Janeiro de 2000, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC).

7. 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 foram notificadas à procuradora da requerente, a «Sociedade Fomento Predial Omar, Limitada», e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada de 5 de Março de 2001, assinada por Ambrose So Shu Fai e Chan Wai Lun Anthony, ambos casados, residentes em Macau, na Nova Ala de Lisboa, Hotel Lisboa, 2.º andar, na qualidade de gerentes, qualidades e poderes que foram verificados pelo Notário Privado Rui José da Cunha, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Pelo presente contrato é autorizada a revisão da concessão, por arrendamento, titulada por escritura pública de 27 de Julho de 1990, revista por escritura pública de 9 de Agosto de 1991, e pelo Despacho n.º 98/SATOP/99, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 45, II Série, de 10 de Novembro de 1999, na parte respeitante ao terreno com a área de 6 480 m² (seis mil quatrocentos e oitenta metros quadrados), situado na península de Macau, na zona dos Novos Aterros do Porto Exterior (NAPE), designado por lote 19 (A1/m), descrito na CRP sob o n.º 21 938, que se encontra assinalado com as letras «A» e «B» na planta n.º 5 115/1995, emitida em 26 de Janeiro de 2000, pela DSCC, que faz parte integrante do presente contrato, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno.

2. A concessão do terreno designado por lote 19 (A1/m) identificado no número anterior passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento objecto do presente contrato é válido até 27 de Julho de 2015.

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 é aproveitado com um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo duas torres com 13 (treze) pisos cada uma, assentes sobre um pódio com 4 (quatro) pi-

樓宇，該兩座塔樓均為十三層高，座落於四層高連平台頂層的樓裙上，其建築面積如下：

- i) 住宅 : 35,248 平方米；
- ii) 商業 : 4,992 平方米；
- iii) 有蓋停車場 : 8,372 平方米；
- iv) 社會設施 : 2,612 平方米(位於平台頂層及在住宅塔樓下面)。

第四條款——租金

1. 按照三月二十一日第 50/81/M 號訓令，乙方須繳付以下年租：

1.1. 在土地利用施工期間，繳付所批土地每平方米澳門幣 10 (拾) 元，總數為澳門幣 64,800.00 (陸萬肆仟捌佰) 元。

1.2. 土地利用施工完成後，改為繳付總額澳門幣 255,540.00 (貳拾伍萬伍仟伍佰肆拾) 元，按下列分類計算：

- i) 住宅總面積：
 - 35,248 平方米 x \$5.00/ 平方米 \$176,240.00；
- ii) 商業總面積：
 - 4,992 平方米 x \$7.50/ 平方米 \$37,440.00；
- iii) 停車場總面積：
 - 8,372 平方米 x \$5.00/ 平方米 \$41,860.00。

2. 租金每五年調整一次，由規範本合同的批示在《澳門特別行政區公報》公佈日起計，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. 土地的利用期限延長至二零零五年十月二十九日。
2. 上款所指的期限包括遞交及核准圖則的期限。

第六條款——特別負擔

1. 乙方獨力承擔的特別負擔為交出用作社會設施，位於平台頂層及在住宅塔樓下面，總面積 2,612 平方米，識別於本合同第三條款 iv) 項，在外港新填海區都市整治計劃 (PIUNAPE) 中規定的獨立單位及八月二十八日第 54/89/M 號法令所指的有關停車位。

sos, incluindo o piso de cobertura, com as seguintes áreas brutas de construção:

- i) Habitacional: 35 248 m²;
- ii) Comercial: 4 992 m²;
- iii) Estacionamento coberto: 8 372 m²;
- iv) Equipamento social: 2 612 m² (no piso de cobertura do pódio, sob as torres habitacionais).

Cláusula quarta — Renda

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

1.1. Durante o período de execução da obra de aproveitamento do terreno paga 10,00 (dez) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no valor de 64 800,00 (sessenta e quatro mil e oitocentas) patacas;

1.2. Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno passa a pagar o montante global de 255 540,00 (duzentas e cinquenta e cinco mil quinhentas e quarenta) patacas, resultante da seguinte discriminação:

- i) Área bruta para habitação:
 - 35 248 m² x 5,00/m² 176 240,00;
- ii) Área bruta para comércio:
 - 4 992 m² x 7,50/m² 37 440,00;
- iii) Área bruta para estacionamento:
 - 8 372 m² x 5,00/m² 41 860,00.

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

Cláusula quinta — Prazo de aproveitamento

1. O prazo de aproveitamento do terreno é prorrogado até 29 de Outubro de 2005.

2. O prazo fixado no número anterior inclui os prazos para a apresentação e aprovação dos projectos relativos ao aproveitamento do terreno.

Cláusula sexta — Encargos especiais

1. Constitui encargo especial, a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante, a entrega da fracção autónoma destinada a equipamento social localizada no piso de cobertura do pódio sob as torres habitacionais, com a área global de 2 612 m², identificada no *item iv)* da cláusula terceira do presente contrato, prevista no Plano de Intervenção Urbanística dos Novos Aterros do Porto Exterior (PIUNAPE), e dos respectivos lugares de estacionamento, que resultam da aplicação do Decreto-Lei n.º 54/89/M, de 28 de Agosto.

2. 乙方必須作出有關轉讓上款所述的用作社會設施的獨立單位所需的一切法律行為，包括在有關登記局進行物業登記及在財稅處進行房屋紀錄。

第七條款 — 罰款

1. 除有適當解釋且為甲方接受之原因外，乙方不遵守第五條款第1款所訂的總期限，延遲不超過60日者，處以罰款每日可達澳門幣5,000.00（伍仟）元；延遲超過60（陸拾）日，但在120（壹佰貳拾）日以内者，則罰款將加至雙倍。

2. 遇不可抗力或被證實為不受控制之其他重要情況，則免除乙方承擔上款所指責任。

3. 僅因不可預見及不可抵抗事件而引發之情況視為不可抗力。

4. 為第2款規定之效力，乙方必須盡快將上述事實之發生情況以書面通知甲方。

第八條款 — 保證金

1. 按照七月五日第6/80/M號法律第一百二十六條之規定，乙方應透過存款或甲方接受的銀行擔保方式繳交金額為澳門幣64,800.00（陸萬肆仟捌佰）元的保證金。

2. 上款所指之保證金金額應按每年有關年租之數值調整。

第九條款 — 竣工證明

外港新填海區19地段（A1/m）的竣工證明僅在履行本合同第六條款第1款後方發出。

第十條款 — 轉讓

1. 僅在乙方遵守一九九九年十一月十日第四十五期《澳門政府公報》第二組公佈的第98/SATOP/99號批示第三條及第四條所指的付款後，甲方才許可在不更改合同條件的情況下轉讓土地。

2. 為保證工程所需的融資，乙方可按照十二月二十六日第51/83/M號法令第二條之規定，將土地的租賃權向適當及具備認可資格的信貸機構作自願性抵押。

第十一條款 — 失效

1. 本合同在下列情況下失效：

1.1. 第七條款所指加重罰款之期限屆滿；

2. O segundo outorgante obriga-se a proceder a todos os actos jurídicos necessários para a transmissão da fracção autónoma referente ao equipamento social mencionada no número anterior, incluindo o registo predial junto da respectiva Conservatória e a inscrição matricial na Repartição de Finanças.

Cláusula sétima — Multas

1. Salvo motivos especiais, devidamente justificados, e aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento do prazo global fixado no n.º 1 da cláusula quinta, o segundo outorgante fica sujeito a multa que poderá ir até 5 000,00 (cinco mil) patacas, por cada dia de atraso, até 60 (sessenta) dias; para além desse período e até ao máximo global de 120 (cento e vinte) dias, fica sujeito a multa até ao dobro daquela importância.

2. O segundo outorgante fica exonerado da responsabilidade referida no número anterior em caso de força maior ou de outros factos relevantes, cuja produção esteja, comprovadamente, fora do seu controlo.

3. Consideram-se casos de força maior os que resultem exclusivamente de eventos imprevisíveis e irresistíveis.

4. Para efeitos do disposto no n.º 2, o segundo outorgante obriga-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

Cláusula oitava — 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 equivalente à renda anual no valor de 64 800,00 (sessenta e quatro mil e oitocentas) 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 respectiva renda anual.

Cláusula nona — Certidão da conclusão da obra

A certidão da conclusão da obra de construção do lote 19 (A1/m) do NAPE só é emitida após o cumprimento do n.º 1 da cláusula sexta do presente contrato.

Cláusula décima — Transmissão

1. O primeiro outorgante autoriza, sem alteração das condições contratuais, a transmissão do terreno, desde que o segundo outorgante se encontre em situação de cumprimento no que se refere aos pagamentos previstos nos artigos terceiro e quarto do Despacho n.º 98/SATOP/99, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 45, II Série, de 10 de Novembro de 1999.

2. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o segundo outorgante pode constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno a favor de uma instituição de crédito de idoneidade e capacidade reconhecidas, nos termos do disposto no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 51/83/M, de 26 de Dezembro.

Cláusula décima primeira — Caducidade

1. O presente contrato caduca nos seguintes casos:

1.1. Findo o prazo da multa agravada, previsto na cláusula sétima;

1.2. 土地利用未完成時，未經同意而更改批給用途；

1.3. 土地利用中止超過 90（玖拾）日，但有適當解釋且為甲方接受之特別原因則除外。

2. 合同之失效由行政長官以批示宣告，並在《澳門特別行政區公報》公佈。

3. 合同的失效導致土地連同其上的所有改善物歸甲方所有，而乙方無權獲得任何賠償。

第十二條款——解除

1. 倘發生下列任一事實時，本合同可被解除：

1.1. 不準時繳付租金；

1.2. 倘土地利用完成，未經同意而更改土地利用及/或批給用途；

1.3. 不遵守第六條款所訂定的義務。

2. 合同的解除由行政長官以批示宣告，並在《澳門特別行政區公報》公佈。

第十三條款——有權限法院

澳門特別行政區初級法院為有權限解決由本合同所產生的任何爭訟的法院。

第十四條款——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。

1.2. Alteração, não consentida, da finalidade da concessão, enquanto o aproveitamento do terreno não estiver concluído;

1.3. Interrupção do aproveitamento do terreno por um prazo superior a 90 (noventa) 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 Chefe do Executivo, a publicar no *Boletim Oficial* da Região Administrativa Especial de Macau.

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 do segundo outorgante.

Cláusula décima segunda — Rescisão

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

1.1. Falta de pagamento pontual da renda;

1.2. Alteração, não consentida, do aproveitamento do terreno e/ou da finalidade da concessão, no caso de já estar concluído o aproveitamento do terreno;

1.3. Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sexta.

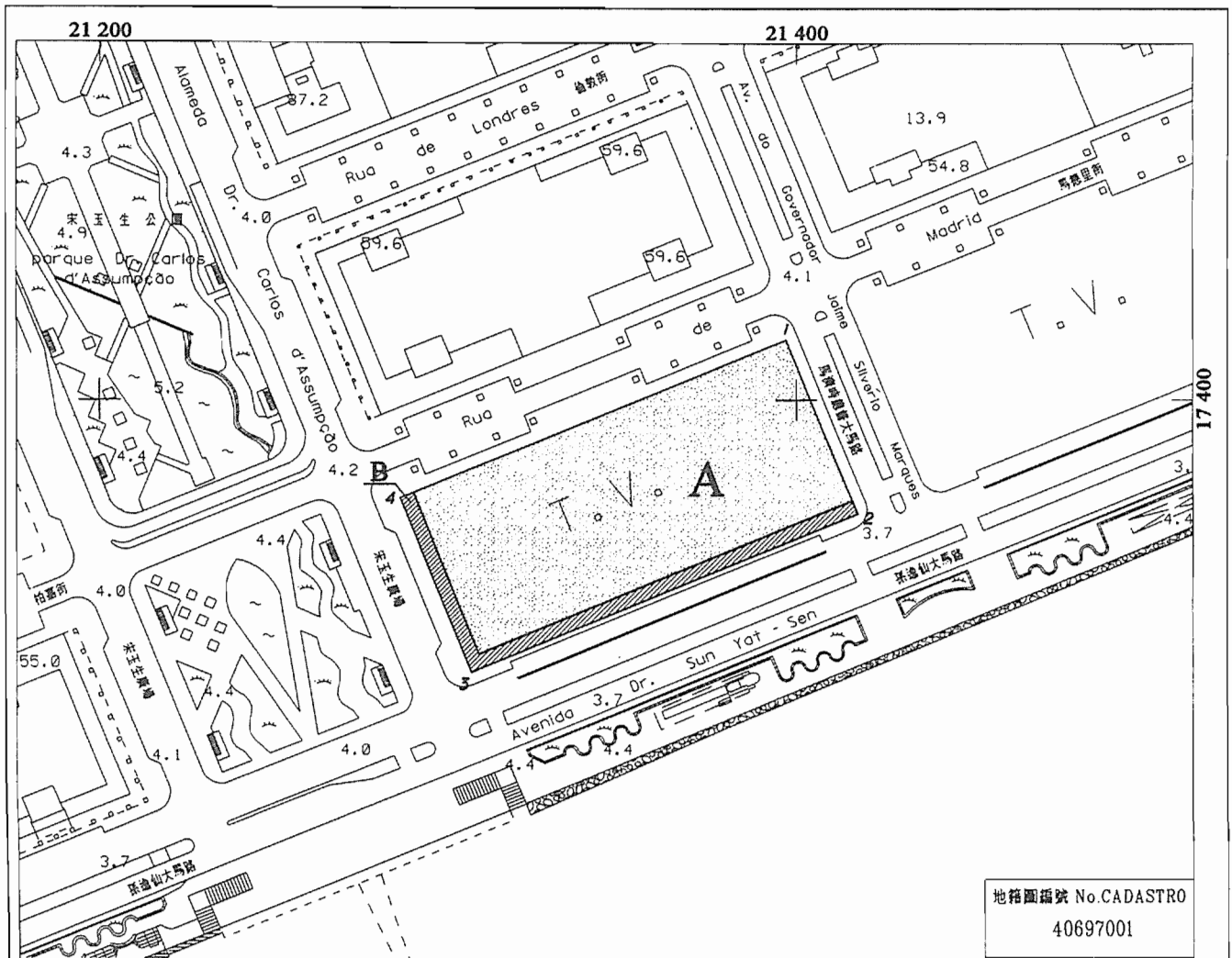
2. A rescisão do contrato é declarada por despacho de S. Ex.ª o Chefe do Executivo, a publicar no *Boletim Oficial* da Região Administrativa Especial de Macau.

Cláusula décima terceira — Foro competente

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.

Cláusula décima quarta — 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.



外港新填海區 - 19地段
 Novos Aterros do Porto Exterior (NAPE) - Lote 19

N°	M (m)	P (m)
1	21 396.9	17 417.3
2	21 417.3	17 367.3
3	21 306.2	17 321.9
4	21 285.8	17 371.9

面積 "A" = 5 800 m²
 Área

面積 "B" = 680 m²
 Área

四至 Confrontações actuais :

- 19地段 ("A+B"地塊):

Lote 19 (Parcelas "A+B"):

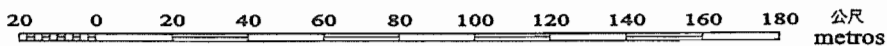
- 北 - 馬德里街;
- N - Rua de Madrid;
- 南 - 孫逸仙大馬路;
- S - Avenida Dr. Sun Yat-Sen;
- 東 - 馬濟時總督大馬路;
- E - Avenida do Governador Jaime Silvério Marques;
- 西 - 宋玉生廣場.
- W - Alameda Dr. Carlos d'Assumpção.

備註 OBS: - "A+B"地塊相應為標示編號(21938).
 As parcelas "A+B" correspondem à totalidade da descrição (n°21938).
 - "B"地塊, 表示地面層柱廊所佔的面積.
 A parcela "B" 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 EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 2 METROS

Datum Vertical: NÍVEL MÉDIO DO MAR (MSL)