

## 第 82/2001 號運輸工務司司長批示

Despacho do Secretário para os Transportes  
e Obras Públicas n.º 82/2001

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份的合同規定及條件，許可以有償方式轉讓一幅位於澳門半島“南灣湖計劃”“C”區C4地段，以租賃制度批出及登記於物業登記局B-49K冊第167頁第22515號的土地批給所衍生的權利。

二、本批示即時生效。

二零零一年九月五日

運輸工務司司長 歐文龍

## 附 件

(土地工務運輸局第 2314.1 號案卷及  
土地委員會第 18/2000 號案卷)

合約協議方：

甲方——澳門特別行政區；

乙方——南灣發展有限公司；及

丙方——福景灣建築置業有限公司。

鑑於：

一、透過一九九四年十月十二日向前澳門總督提交的申請書，南灣發展有限公司請求根據受一九九一年七月三十日在前財政司簽署、並分別經一九九二年七月六日第二十七期《澳門政府公報》公佈的第73/SATOP/92號批示、一九九三年四月二十六日第十七期《澳門政府公報》公佈的第57/SATOP/93號批示及一九九四年六月一日第二十二期《澳門政府公報》第二組公佈的第56/SATOP/94號批示修改的公證契約規範的批給合同第十五條的規定，批准以有償方式將一幅以租賃制度批出，位於“南灣湖計劃”“C”區C4地段的土地批給所衍生的權利轉讓予福景灣建築置業有限公司。有關轉讓已獲該公司接納。

二、上指條款規定，鑑於該大型工程的特殊性，批給實體可在土地被整體利用之前，並在不改動合同條件的情況下，許可透

Usingo 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 C4 da zona «C» 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 22 515 a fls. 167 do livro B-49K.

2. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

5 de Setembro de 2001.

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

## ANEXO

(Processo n.º 2 314.1 da Direcção dos Serviços de Solos,  
Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 18/2000  
da Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

A Região Administrativa Especial de Macau, como primeiro outorgante;

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

A Sociedade de Investimento Imobiliário Fok Keng Van, S.A., como terceiro outorgante.

Considerando que:

1. Por requerimento de 12 de Outubro de 1994, dirigido ao então Governador de Macau, a Sociedade de Empreendimentos Nam Van, S.A., veio solicitar autorização para a transmissão onerosa a favor da Sociedade de Investimento Imobiliário Fok Keng Van, S.A., que, desde logo, manifestou a sua concordância, dos direitos resultantes da concessão, por arrendamento, do lote C4, da zona «C» do empreendimento designado por «Fecho da Baía da Praia Grande», ao abrigo do estipulado na cláusula décima quinta do contrato de concessão, titulado pela escritura outorgada na Direcção dos Serviços de Finanças, em 30 de Julho de 1991, com as alterações introduzidas pelos Despachos n.ºs 73/SATOP/92, 57/SATOP/93 e 56/SATOP/94, publicados nos *Boletins Oficiais* de Macau n.º 27, de 6 de Julho de 1992, n.º 17, de 26 de Abril de 1993, e n.º 22, II Série, de 1 de Junho de 1994, respectivamente.

2. Esta cláusula estabelecia que a entidade concedente poderia autorizar, sem alteração das condições contratuais, tendo em

過繳付一筆保證金而將已獲批給的任何一幅土地進行首次轉讓。

三、由於承批人沒履行合同，須待完成修改合同後才能審議有關申請。修改合同受一九九九年八月十八日第三十三期《澳門政府公報》第二組公佈的第71/SATOP/99號批示規範，該批示撤銷了繳付保證金的要求，有關的基本建設已完成，而合同第九條款規定的保證金亦以銀行擔保方式繳付。

四、因此，承批人及總址設於澳門羅保博士街1至3號國際銀行大廈十六字樓，並在商業及汽車登記局（CRCA）C-23冊第23頁背頁第8986號註冊的福景灣建築置業有限公司透過二零零零年五月二十五日提交的申請書，再次重申一九九四年十月十二日提出的移轉申請，並為此附上該等公司的現行商業登記及地段的物業登記證明書。

五、有關地段標示於物業登記局（CRP）第22515號，以轉讓公司名義登錄於第3542號，在地圖繪製暨地籍局（DSCC）於二零零零年六月十三日發出的第5836/2000號地籍圖中定界，且從未作為任何轉讓之標的。

六、在制定轉讓之合同擬本後，案卷按照一般程序送交土地委員會，該委員會於二零零零年八月三日舉行會議，不反對批准有關申請。

七、土地委員會的意見書於二零零零年八月二十八日經行政長官的批示確認，該批示載於運輸工務司司長於同一日作出的贊同意見書上。

八、根據七月五日第6/80/M號法律第一百二十五條的規定，並為著有關效力，已通知轉讓公司及承讓公司有關轉讓合同的條件，其透過二零零一年三月十五日簽署的聲明書，明確接納有關條件。轉讓公司的聲明書由Joaquim Jorge Perestrelo Neto Valente，鯨夫，及Pedro Afonso Correia Branco，已婚，簽署，兩人的職業住所均位於澳門蘇亞利士博士大馬路二十五號，澳門公務員互助會大廈2字樓25號室，而承讓公司的聲明書則由以述之Joaquim Jorge Perestrelo Neto Valente，及Ng Lap Seng，已婚，居於澳門民國大馬路26號5字樓D座，簽署，兩人均以董事身分並代表兩間公司簽署該聲明書，根據載於該等聲明書上的確認，其身分及權力均由Maria de Lurdes Costa私人公證員核實。

九、根據存檔於土地委員會的第9765/42447號收據憑單，物業轉移稅已於一九九九年九月十四日在澳門財稅廳收納處繳付。

conta as características particulares do empreendimento, a primeira transmissão de qualquer dos lotes concessionados, antes do seu aproveitamento integral, mediante a prestação de uma caução.

3. Dada a situação de incumprimento contratual em que se encontrava a concessionária, o pedido ficou a aguardar a conclusão da revisão do contrato, que veio a ser titulada pelo Despacho n.º 71/SATOP/99, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 33, II Série, de 18 de Agosto de 1999, o qual eliminou a exigência da prestação de caução, visto as infra-estruturas estarem praticamente concluídas e encontrarem-se caucionadas por garantias bancárias prestadas ao abrigo da cláusula nona do contrato.

4. Assim, em requerimento de 25 de Maio de 2000, a concessionária e a Sociedade de Investimento Imobiliário Fok Keng Van, S.A., matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel sob o n.º 8 986 a fls. 23v. do livro C-23, com sede em Macau, na Rua do Dr. Pedro José Lobo, n.º 1 a 3, edifício Luso Internacional, 16.º andar, vieram reiterar o pedido de transmissão feito em 12 de Outubro de 1994, juntando para o efeito certidões actualizadas dos respectivos registos comerciais, bem como do registo predial do lote de terreno.

5. O lote de terreno em apreço, descrito na Conservatória do Registo Predial (CRP) sob o n.º 22 515 e inscrito sob o n.º 3 542 a favor da sociedade transmitente, encontra-se demarcado na planta n.º 5 836/2000, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), em 13 de Junho de 2000, e nunca foi objecto de qualquer transmissão.

6. Elaborada a minuta do contrato de transmissão, o procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 3 de Agosto de 2000, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido.

7. O parecer da Comissão de Terras foi homologado por despacho de S. Ex.ª o Chefe do Executivo, de 28 de Agosto de 2000, exarado sobre parecer favorável da mesma data do Secretário para os Transportes e Obras Públicas.

8. Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, as condições do contrato de transmissão foram notificadas às sociedades transmitente e transmissária e por estas expressamente aceites, mediante declarações datadas de 15 de Março de 2001, sendo a da transmitente subscrita por Joaquim Jorge Perestrelo Neto Valente, viúvo, e Pedro Afonso Correia Branco, casado, ambos com domicílio profissional em Macau, na Avenida Doutor Mário Soares, n.º 25, edifício Montepio, apartamento 25, 2.º, e a da transmissária subscrita por Joaquim Jorge Perestrelo Neto Valente, atrás identificado, e Ng Lap Seng, casado, residente em Macau, na Avenida da República, n.º 26, 5.º andar D, todos na qualidade de administradores e em representação daquelas sociedades, qualidades e poderes que foram verificados pela notária privada Maria de Lurdes Costa, conforme reconhecimentos exarados naquelas declarações.

9. A sisa foi paga na Recebedoria da Repartição de Finanças de Macau em 14 de Setembro de 1999, conforme conhecimento n.º 9 765/42 447, arquivado no processo da Comissão de Terras.

## 第一條款

## 合同標的

經甲方許可，乙方透過本合同、並以澳門幣442,740(肆拾肆萬貳仟柒佰肆拾)元將南灣“C”區以租賃制度批出的C4地段的批給所帶來的狀況轉讓予丙方，該地段為受經一九九九年八月十八日第三十三期《澳門政府公報》第二組公佈的第71/SATOP/99號批示作出修改的一九九四年六月一日第二十二期《澳門政府公報》第二組公佈的第56/SATOP/94號批示規範的批給的組成部份。上指地段的面積為737.9平方米，經更正後現為738(柒佰叁拾捌)平方米，其標示於物業登記局第22515號，並在地圖繪製暨地籍局於二零零零年六月十三日發出的第5836/2000號地籍圖中標示。

## 第二條款

## 租賃期限

1. 本合同標的之租賃有效期至二零一六年七月三十日止。
2. 上款所指之租賃期限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，作住宅及停車場用途的樓宇，其建築面積如下：

住宅 .....	4,129 平方米
停車場 .....	630 平方米

該興建須根據一九九一年四月十八日第十五期《澳門政府公報》第二副刊公佈的第69/91/M號訓令所核准的有關“C”區的詳細計劃及有關規章來進行。

## 第四條款

## 租金

1. 在地段利用期間，丙方須繳付年租澳門幣22,140(貳萬貳仟壹佰肆拾)元。
2. 在地段利用完成後，租金將按下列金額計算：
  - 住宅：建築面積每平方米澳門幣10(拾)元；
  - 停車場：建築面積每平方米澳門幣10(拾)元。

## Cláusula primeira — Objecto do contrato

O segundo outorgante, com autorização do primeiro outorgante, pelo presente contrato e pelo preço de 442 740,00 (quatrocentas e quarenta e duas mil, setecentas e quarenta) patacas, transmite ao terceiro outorgante, as situações decorrentes da concessão, por arrendamento, do terreno respeitante ao lote C4 da zona «C» da Baía da Praia Grande, integrante da concessão titulada pelo Despacho n.º 56/SATOP/94, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 22, II Série, de 1 de Junho de 1994, com as alterações introduzidas pelo Despacho n.º 71/SATOP/99, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 33, II Série, de 18 de Agosto de 1999. O referido lote de terreno, com a área de 737,90 m<sup>2</sup>, agora rectificada para 738 m<sup>2</sup> (setecentos e trinta e oito metros quadrados), encontra-se descrito na CRP sob o n.º 22 515 e está assinalado na planta n.º 5 836/2000, emitida pela DSCC em 13 de Junho de 2000.

## 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 habitação e estacionamento, com as seguintes áreas de construção:

Habitacional .....	4 129 m <sup>2</sup> ,
Estacionamento .....	630 m <sup>2</sup> ,

em conformidade com o Plano de Pormenor e respectivo Regulamento, relativo à zona «C», aprovado pela Portaria n.º 69/91/M, publicada no 2.º suplemento do *Boletim Oficial* de Macau n.º 15, de 18 de Abril de 1991.

## Cláusula quarta — Renda

1. Durante o período de aproveitamento do lote, o terceiro outorgante paga a renda anual no valor de 22 140,00 (vinte e duas mil, cento e quarenta) patacas.
2. Após o aproveitamento, a renda será a resultante dos seguintes valores:

Habitação: 10,00/m<sup>2</sup> (dez patacas por metro quadrado) de área bruta de construção;

Estacionamento: 10,00/m<sup>2</sup> (dez patacas por metro quadrado) de área bruta de construção.

3. 由規範本合同的批示在《澳門特別行政區公報》公佈當日起計，租金每五年調整一次，但不妨礙在本合同有效期間公佈的法例的新訂租金的即時實施。

第五條款  
利用期限

1. 土地的總利用期限為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》公佈當日起計。

2. 上款所指的期限包括由丙方遞交及由甲方審議所有有關地段利用的圖則所需的期限。

第六條款  
特別負擔

丙方必須遵守一九九二年七月六日第二十七期《澳門政府公報》公佈的第73/SATOP/92號批示第七條款、第八條款和第九條款的適用部份的規定，以及受一九九三年四月二十六日第十七期《澳門政府公報》公佈的第57/SATOP/93號批示及一九九四年六月一日第二十二期《澳門政府公報》第二組公佈的第56/SATOP/94號批示規範的合同所引入的修改部份的約束。

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規定，丙方須透過甲方接受的存款或銀行擔保方式繳付相等於年租金額之保證金澳門幣22,140（貳萬貳仟壹佰肆拾）元。

2. 上款所指的保證金金額應按每年有關租金的數值調整。

第八條款  
準用

第73/SATOP/92號批示第十一條款、第十五條款、第十六條款、第十七條款及第十八條款的規定，以及由第57/SATOP/93號批示、第56/SATOP/94號批示及第71/SATOP/99號批示所引入的修改均適用於本合同。

第九條款  
有權限法院

澳門特別行政區初級法院為有權限解決本合同所產生任何爭訟的法院。

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 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 no *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, de 6 de Julho de 1992, com as alterações introduzidas pelo contrato titulado pelo Despacho n.º 57/SATOP/93, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 17, de 26 de Abril de 1993, e pelo Despacho n.º 56/SATOP/94, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 22, II Série, de 1 de Junho de 1994.

*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 22 140,00 (vinte e duas mil, cento e quarenta) 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 primeira, 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.

*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 da Região Administrativa Especial de Macau.

## 第十條款

## 適用法例

如有遺漏，本合同受一九九二年七月六日第二十七期《澳門政府公報》公佈的第 73/SATOP/92 號批示、一九九三年四月二十六日第十七期《澳門政府公報》公佈的第 57/SATOP/93 號批示、一九九四年六月一日第二十二期《澳門政府公報》第二組公佈的第 56/SATOP/94 號批示、一九九九年八月十八日第三十三期《澳門政府公報》第二組公佈的第 71/SATOP/99 號批示所規範的批給合同的規定、以及七月五日第 6/80/M 號法律和其他適用法例規範。

## 第十一條款

## 過渡性規定

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，被轉讓地段的租金的保證金由丙方負責，一旦繳清有關保證金，將在第 56/SATOP/94 號批示第五條第一款所指之保證金中減去相應的金額。

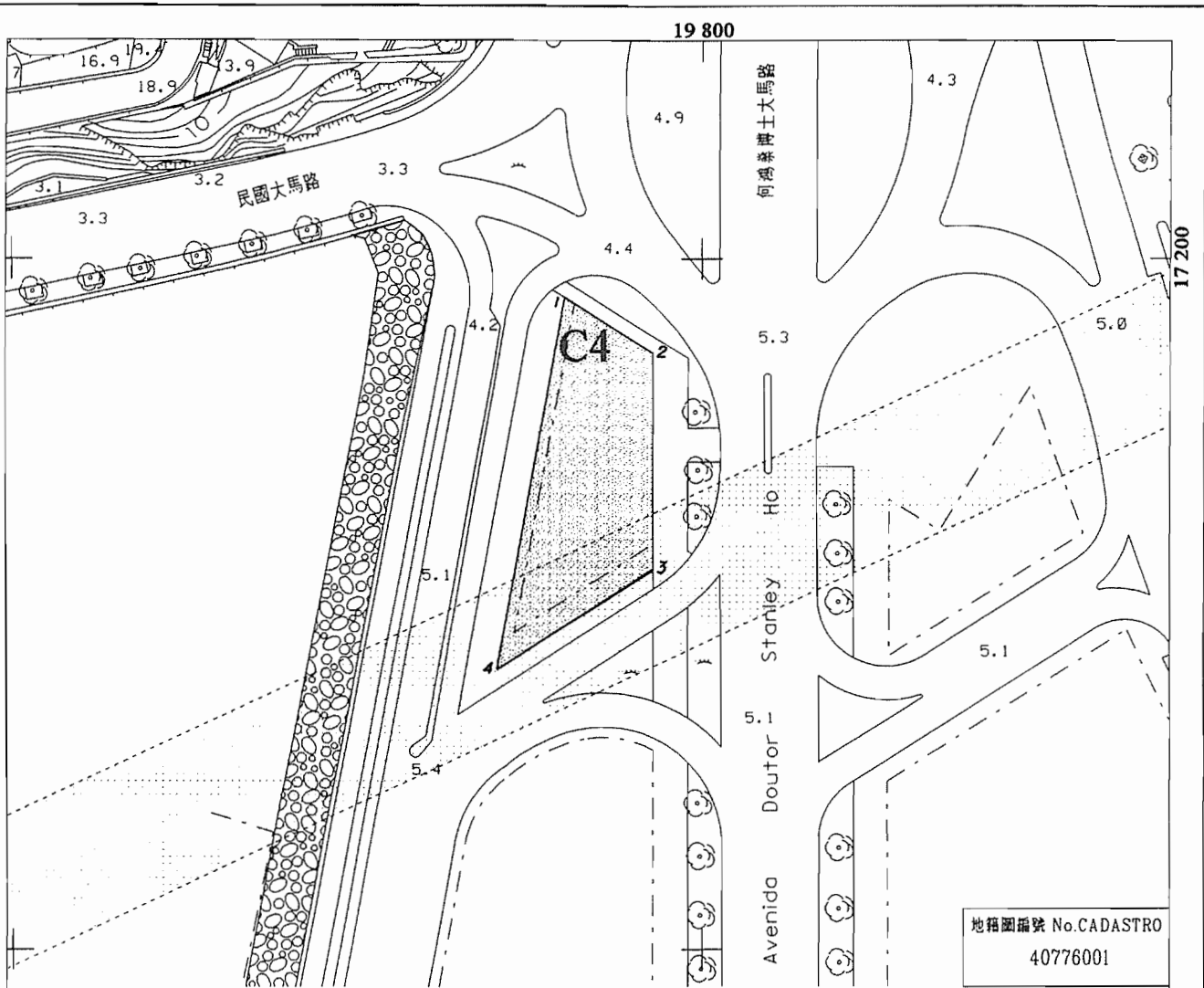
*Cláusula décima — Legislação aplicável*

O presente contrato rege-se, nos casos omissos, pelo estipulado no contrato de concessão titulado pelo Despacho n.º 73/SATOP/92, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 27, de 6 de Julho de 1992, pelo Despacho n.º 57/SATOP/93, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 17, de 26 de Abril de 1993, pelo Despacho n.º 56/SATOP/94, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 22, II Série, de 1 de Junho de 1994, pelo Despacho n.º 71/SATOP/99, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 33, II Série, de 18 de Agosto de 1999, 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 n.º 1 do artigo quinto do Despacho n.º 56/SATOP/94.



位於鄰近何鴻燊博士大馬路之土地 南灣 - C區域 - C4地段  
 Terreno junto à Avenida Doutor Stanley Ho  
 Baía da Praia Grande - Zona C - Lote C4

N°	M (m)	P (m)
1	19 780.1	17 194.4
2	19 792.9	17 186.5
3	19 792.9	17 155.2
4	19 770.2	17 140.7

四至 Confrontações actuais:

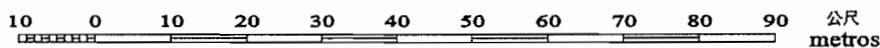
- 北 - 何鴻燊博士大馬路與民國馬路的交匯處;
- N - Confluência entre a Avenida Doutor Stanley Ho e a Avenida da República;
- 南/西 - 位於鄰近何鴻燊博士大馬路之未命名街道;
- S/W - Via sem designação junto à Avenida Doutor Stanley Ho;
- 東 - 何鴻燊博士大馬路;
- E - Avenida Doutor Stanley Ho.

面積 = 738 m<sup>2</sup>  
 Área



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

比例 ESCALA 1:1000



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