

Cláusula décima primeira — Legislação aplicável

第十一條款

適用法例

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 19 de Novembro de 1999. — O Secretário-Adjunto, *José Alberto Alves de Paula*.

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。

一九九九年十一月十九日於澳門運輸暨工務政務司辦公室

Despacho n.º 108/SATOP/99

政務司 鮑維立

Respeitante ao pedido, feito pela Primeira Igreja Baptista de Macau, de concessão gratuita, por arrendamento, do terreno com a área de 8 775 m², situado nos Novos Aterros da Areia Preta, (NATAP) quarteirão «Q», em Macau, para construção de uma escola secundária (Processo n.º 2 302.1 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 50/99 da Comissão de Terras).

批示 第 108/SATOP/99 號

關於 Primeira Igreja Baptista de Macau 申請以租賃方式無償批出一幅位於澳門黑沙環新填海區“Q”區，面積8,775 平方米的土地，用作興建一所中學（土地工務運輸司第 2302.1 號案卷及土地委員會第 50/99 號案卷）。

Considerando que:

鑑於：

1. No âmbito do programa de expansão da rede escolar, traçada pela Direcção dos Serviços de Educação e Juventude (DSEJ) em face da necessidade de criação de vagas escolares para os próximos três anos, nos diversos níveis de ensino, por despacho de 24 de Setembro de 1999, S. Ex.^a o Governador determinou que seja atribuído um terreno com a área de 8 775 m², situado nos Novos Aterros da Areia Preta (NATAP), quarteirão «Q», em Macau, à associação denominada «Primeira Igreja Baptista de Macau», também conhecida como «Igreja Baptista de Macau», para nele ser construída uma escola secundária.

1. 教育暨青年司鑑於有需要在未來三年增加各個教育水平的學額而制定了校網擴建計劃，總督一九九九年九月二十四日的批示決定將一幅位於澳門黑沙環新填海區“Q”區，面積 8,775 平方米的土地給予 Primeira Igreja Baptista de Macau 又名 Igreja Baptista de Macau 的社團，用作興建一所中學。

2. A referida associação, com sede na Rua de Pedro Nolasco da Silva, n.º 41, em Macau, encontra-se registada nos Serviços de Identificação de Macau sob o n.º 300 e é titular de instituição educativa integrada no sistema educativo de Macau, sem fins lucrativos, de acordo com o alvará n.º 152-87/95, de 16 de Agosto de 1995 (em substituição do alvará de 1 de Abril de 1987), emitido pela DSEJ, possuindo disponibilidade financeira para a edificação da nova escola.

2. 根據教育暨青年司一九九五年八月十六日發出的第152-87/95號執照（取代一九八七年四月一日的執照），上述社團，總址設於伯多祿局長街41號，登記於澳門身份證明司第300號，是納入本澳教育制度的不牟利教育機關之權利人，並擁有可動用的財政資源以興建新校舍。

3. Assim, a Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) deu início ao procedimento de concessão do terreno, instruindo-o com os documentos considerados necessários, nomeadamente o requerimento da sobredita associação, de 18 de Outubro de 1999, dirigido a S. Ex.^a o Governador, a formalizar o pedido.

3. 因此，土地工務運輸司展開有關土地批給的程序，以認為必需的文件編制有關案卷，特別是上述社團於一九九九年十月十八日呈交總督使有關申請正式化的申請書。

4. Tratando-se, de acordo com o Despacho n.º 6/SAAEJ/99, publicado no *Boletim Oficial* n.º 6/99, de 10 de Fevereiro, de pessoa colectiva de utilidade pública administrativa e dada a finalidade da concessão, a associação em causa possui legitimidade para ser titular de concessões gratuitas, nos termos da alínea c) do artigo 40.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, pelo que foi como tal elaborada a minuta de contrato, que obteve a concordância da requerente em 22 de Outubro de 1999.

4. 按照於一九九九年二月十日第六期《政府公報》公布的第6/SAAEJ/99號批示，該社團屬於行政公益法人。鑑於批給的用途，並根據七月五日第6/80/M號法律第四十條c)項的規定，有關社團擁有成為無償批給權利人的正當性，因此制定有關合同擬本，申請人於一九九九年十月二十二日同意該合同擬本。

5. O terreno em apreço, com a área de 8 775 m², demarcado na planta cartográfica n.º 5 705/99, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC) em 6 de Outubro de 1999, não se encontra descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRP).

5. 上述面積為8,775平方米的土地在地圖繪製暨地籍司於一九九九年十月六日發出的第5705/99號地籍圖中定界，但未在澳門物業登記局登記。

6. O procedimento seguiu a tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 28 de Outubro de 1999, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido.

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 da concessão foram notificadas à requerente e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada de 11 de Novembro de 1999, assinada por Leong Iao Cheng, casado, natural de Macau, residente em Macau, na Rua do Guimarães, n.º 164, edifício I Tak, 5.º andar «A», na qualidade de presidente da Direcção e em representação da requerente, conforme foi certificado pelo Cartório do Notário Privado Artur dos Santos Robarts, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

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), e 64.º e seguintes da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, defiro o pedido identificado em epígrafe, nos termos do contrato que se segue, outorgado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e pela Primeira Igreja Baptista de Macau, como segunda outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

O primeiro outorgante concede gratuitamente, por arrendamento, à segunda outorgante, um terreno não descrito na CRP, situado nos Novos Aterros da Areia Preta (NATAP), designado por quarteirão «Q», com a área global de 8 775 m² (oito mil setecentos e setenta e cinco metros quadrados) e com o valor atribuído de 8 775 000,00 (oito milhões, setecentas e setenta e cinco mil) patacas, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, que se encontra assinalado na planta n.º 5 705/99, emitida em 6 de Outubro de 1999, pela DSCC, que faz parte integrante do presente contrato.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 (vinte e cinco) anos, contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* de Macau 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

1. O terreno tem finalidade social e é aproveitado com a construção e a instalação de uma escola secundária, integrada na rede escolar pública.

2. O edifício deverá ser construído de acordo com um projecto a aprovar pelo primeiro outorgante, obedecendo ao programa-base a elaborar pela DSEJ e à planta de alinhamento oficial a emitir pela DSSOPT.

3. Não é permitida qualquer alteração de finalidade da concessão do terreno.

6. 案卷按一般程序送交土地委員會，該委員會於一九九九年十月二十八日舉行會議，並對批准有關申請發出贊同意見書。

7. 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係效力，已通知申請人有關批給的條件，申請人透過 Leong Iao Cheng，已婚，澳門出生，居於澳門海邊新街 164 號 “I Tak” 大廈五字樓 “A”，以理事會主席身份及申請人的代表人身份於一九九九年十一月十一日簽署的聲明書，明確表示接納有關條件。根據附於聲明書的確認文件，其身份和權力經 Artur dos Santos Robarts 私人公證處核實。

基此，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、第六十四條及續後數條的規定，本人批准提要所述的申請，該申請是根據澳門本地區（以下簡稱甲方）與 Primeira Igreja Baptista de Macau（以下簡稱乙方）簽訂的合同來進行：

第一條款

合同標的

甲方以租賃方式將一幅未在物業登記局（CRP）標示，位於黑沙環新填海區（NATAP）“Q” 區，總面積 8,775 平方米、價值為澳門幣 8,775,000.00 元的土地無償批給乙方。上述土地標示在地圖繪製暨地籍司（DSCC）於一九九九年十月六日發出的第 5705/99 號地籍圖中（以下簡稱土地）。該地籍圖為本合同的組成部份。

第二條款

租賃期限

1. 租賃有效期為二十五年，由賦予本合同效力的批示在《政府公報》公布日起計。

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. 土地作社會用途，用作興建及設置一所納入公共學校網絡的中學。

2. 校舍須按照由甲方核准的圖則來興建，並須遵守由教育暨青年司制定的基本規劃及土地工務運輸司發出的正式街道準線圖。

3. 不容許對批出土地的用途作任何更改。

Cláusula quarta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deve operar-se no prazo global de 36 (trinta e seis) meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* de Macau do despacho que titula o presente contrato.

2. Sem prejuízo do prazo estipulado no número anterior, a segunda outorgante deve, relativamente à apresentação dos projectos e início da obra, observar os seguintes prazos:

a) 60 (sessenta) dias, contados da data da publicação do despacho mencionado no número anterior, para a elaboração e apresentação do anteprojecto de obra (projecto de arquitectura);

b) 90 (noventa) dias, contados da data da notificação da aprovação do anteprojecto de obra, para a elaboração e apresentação do projecto de obra (projecto de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade e instalações especiais);

c) 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto de obra, para o início da obra.

3. Para efeitos do cumprimento dos prazos referidos no número anterior, os projectos só se consideram efectivamente apresentados, quando completa e devidamente instruídos com todos os elementos.

4. Para efeitos de contagem do prazo referido no n.º 1, entende-se que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no n.º 2, os Serviços competentes observam um prazo de 60 (sessenta) dias.

5. Caso os Serviços competentes não se pronunciem no prazo fixado no número anterior, a segunda outorgante pode dar início à obra projectada 30 (trinta) dias após comunicação, por escrito, à DSSOPT, sujeitando, todavia, o projecto a tudo o que se encontra disposto no Regulamento Geral da Construção Urbana (RGCU), ou em quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeita a todas as penalidades previstas naquele RGCU, com excepção da estabelecida para a falta de licença. Todavia, a falta de resolução, relativamente ao anteprojecto de obra, não dispensa a segunda outorgante da apresentação do respectivo projecto de obra.

Cláusula quinta — Materiais sobrantes do terreno

1. A segunda outorgante fica expressamente proibida de remover do terreno, sem prévia autorização escrita do primeiro outorgante, quaisquer materiais, tais como terra, pedra, saibro e areia, provenientes de escavações para as fundações e de nivelamento do terreno.

2. Só são dadas autorizações, pelo primeiro outorgante, de remoção dos materiais que não possam ser utilizados no terreno nem sejam susceptíveis de qualquer outro aproveitamento.

3. Os materiais removidos com autorização do primeiro outorgante são sempre depositados em local indicado por este.

4. Pela inobservância do estipulado nesta cláusula, e sem prejuízo do pagamento de indemnização a ser fixada por peritos da DSSOPT em função dos materiais efectivamente removidos, a segunda outorgante fica sujeita às seguintes penalidades:

第四條

利用期限

1. 土地利用總期限為36個月，由賦予本合同效力的批示在《政府公報》公布日起計。

2. 為不妨礙上款規定的期限，乙方應按照下列期限遞交圖則及開始施工：

a) 由上款所指批示公布日起計60日內，制定及遞交工程草案（建築圖則）；

b) 由工程草案獲核准通知日起計90日內，制定及遞交工程圖則（地基、結構、供水、排污、供電和特別設施圖則等）；

c) 由工程圖則獲核准通知日起計45日內動工。

3. 為遵守上款所指期限的效力，圖則須完整及適當地備齊所有資料後方視為確實完成遞交。

4. 為計算本條款第一款所指期限的效力，有權限機關應在60日期限內審議第二款所指的各個圖則。

5. 如有權限機關未在上款規定期限內批覆，則乙方可在書面通知土地工務運輸司30日後，開始圖則中之有關工程，但圖則須受《都市建築總章程》或其他適用規定所約束，並須受上述章程的所有罰則所約束，但涉及無准照的規定不在此限。然而，倘有關的工程草案未解決，不免除乙方遞交有關的工程圖則。

第五條款

土地上的剩餘物料

1. 未得甲方預先書面批准，乙方不得從土地上移走任何來自挖掘地基及平整土地的物料，例如泥、石、碎石和砂。

2. 只有不能用於土地上的物料及無其他用途的物料，甲方才批准移走。

3. 經甲方批准移走的物料，應存放於甲方指定的地點。

4. 乙方違反本條款的規定，須受下列罰則處罰，但不妨礙其繳付土地工務運輸司的鑑定人按實際移走物料所訂定的賠償：

Na 1.ª infracção: 20 000,00 a 50 000,00;

Na 2.ª infracção: 50 001,00 a 100 000,00;

Na 3.ª infracção: 100 001,00 a 200 000,00.

A partir da 3.ª infracção, o primeiro outorgante tem a faculdade de rescindir o contrato.

Cláusula sexta — Transmissão

A posição contratual da segunda outorgante não pode ser transmitida, total ou parcialmente e definitiva ou temporariamente.

Cláusula sétima — Fiscalização

1. Durante o período de aproveitamento do terreno concedido, a segunda outorgante obriga-se a franquear o acesso ao mesmo e às obras aos representantes dos Serviços da Administração, que aí se desloquem no desempenho da sua acção fiscalizadora, prestando-lhes toda a assistência e meios para o bom desempenho da sua função.

2. Após a conclusão do aproveitamento do terreno, a segunda outorgante obriga-se ao integral cumprimento do disposto na legislação em vigor neste Território, nomeadamente na Lei n.º 11/91/M, de 29 de Agosto, respeitante ao Sistema Educativo de Macau e respectiva legislação complementar, bem como nas demais disposições legais e regulamentares que lhe sejam aplicáveis em função do seu grau de autonomia pedagógica e administrativa, designadamente para efeitos inspectivos.

Cláusula oitava — Caducidade

1. O presente contrato caduca nos seguintes casos:

a) Quando a utilização do terreno se afaste dos fins para que foi concedido ou estes não estejam, em qualquer momento, a ser prosseguidos;

b) Quando o aproveitamento não se concretize no prazo fixado, salvo se o for por motivo não imputável a negligência da segunda outorgante e que o primeiro outorgante considere justificativo.

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

Cláusula nona — Rescisão

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

a) Alteração, não consentida, do aproveitamento do terreno no caso de estar concluído o aproveitamento do terreno;

b) Transmissão de situações decorrentes da concessão ou alteração de finalidade do aproveitamento do terreno;

c) Incumprimento repetido, a partir da 3.ª infracção, das obrigações estabelecidas na cláusula quinta.

—首次違反：澳門幣20,000.00元至50,000.00元；

—再次違反：澳門幣50,001.00元至100,000.00元；

—第三次違反：澳門幣100,001.00元至200,000.00元；

—違反四次或以上，甲方有權解除合同。

第六條款

移轉

乙方的合同地位不可全部或部份及永久或臨時移轉。

第七條款

監督

1. 在批出土地的利用期間，乙方必須准許行政當局有關部門執行監督工作的代表進入該土地及施工範圍，並向代表提供協助和工具，使其有效地執行任務。

2. 在土地的利用完成後，乙方須完全遵守本地區現行法例的規定，尤其是八月二十九日第11/91/M號法律、澳門教育制度及相關的補充法例，以及按其所屬的行政及教育自主等級適用的其他法律規定及規章，特別是有關監察效力方面。

第八條款

失效

1. 本合同在下列情況下失效：

a) 當土地的利用與批給所指的用途不符或任何時候當土地沒有被繼續利用；

b) 當土地在規定期限內仍未進行利用，但是若乙方的過失屬不可歸責的原因並有被甲方認為可接受的合理解釋者除外。

2. 合同的失效由總督以批示宣告，並在《政府公報》公布。

3. 合同的失效使土地連同其上所有改善物歸甲方所有，乙方無權接受任何賠償。

第九條款

解除

1. 當發生下列任一事實時，本合同可被解除：

a) 當土地利用完成，未經同意而更改土地的利用；

b) 將本批給所帶來的情況移轉或更改土地利用的用途；

c) 由第四次違反起，重複不履行第五條所訂定的義務。

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

Cláusula décima — Foro competente

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

Cláusula décima primeira — 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 19 de Novembro de 1999. — O Secretário-Adjunto, *José Alberto Alves de Paula*.

Despacho n.º 109/SATOP/99

Respeitante ao pedido, feito por Liu Kwong Wing na qualidade de procuradora de Sik Tak Wai e Sik Chi Nang, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, de um terreno com a área de 115 m², situado em Macau, na Rua da Vitória, onde se encontra construído o prédio n.º 9, para construção de um edifício destinado à finalidade habitacional (Processo n.º 2 273.1 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 31/99 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Sik Tak Wai, natural da China, e Sik Chi Nang, natural de Hong Kong, ambas solteiras, maiores, de nacionalidade chinesa, residentes em Macau, na Rua da Vitória, n.º 9, são contitulares do domínio útil deste prédio, com a área de 115 m², descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRP) sob o n.º 8 312 a fls. 183 do livro B-25 e inscrito a seu favor conforme inscrição n.º 1 320G.

2. O terreno encontra-se demarcado e assinalado na planta cartográfica n.º 5 625/98, emitida em 29 de Julho de 1998, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC).

3. Pretendendo modificar o aproveitamento desse terreno em conformidade com o projecto de obra apresentado na Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), o qual foi considerado passível de aprovação condicionada ao cumprimento de alguns aspectos técnicos, por despacho do subdirector de 13 de Maio de 1999, solicitaram, através da sua procuradora Liu Kwong Wing, solteira, maior, natural de Hong Kong, de nacionalidade chinesa, com domicílio de correspondência em Macau, na Rua do Dr. Pedro José Lobo, n.º 1-3, edifício Banco Luso Internacional, salas 1 707-1 708, por requerimento de 18 de Março de 1999, dirigido a S. Ex.^a o Governador, que fosse autorizada essa pretensão, com a consequente revisão do contrato de concessão, nos termos do disposto no artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho.

4. Tendo em conta o projecto, o Departamento de Gestão de Solos da DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas a obter pelo Território e elaborou a minuta de contrato, que mereceu a concordância das requerentes conforme declaração da sua procuradora de 13 de Junho de 1999.

2. 本合同的解除由總督以批示宣告，並在《政府公報》公布。

第十條款

有權限法院

澳門普通管轄法院為有權限解決由本合同所產生的任何訴訟的法院。

第十一條款

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。

一九九九年十一月十九日於澳門運輸暨工務政務司辦公室

政務司 鮑維立

批示 第 109/SATOP/99 號

關於 Liu Kwong Wing 以 Sik Tak Wai 及 Sik Chi Nang 的受權人身份，請求修改以長期租借方式批出一幅位於澳門得勝街，其上建有 9 號樓宇，面積 115 平方米的土地的批給合同，以便興建一幢住宅用途的樓宇（土地工務運輸司第 2273.1 號案卷及土地委員會第 31/99 號案卷）。

鑑於：

1. Sik Tak Wai，中國出生，及 Sik Chi Nang，香港出生，兩人均未婚，成年，中國國籍，居於澳門得勝馬路 9 號，共同擁有一幅面積 115 平方米土地的利用權，該幅土地在澳門物業登記局 B25 簿冊第 183 頁第 8312 號標示，並根據第 1320G 號登錄以申請人的名義登記。

2. 上述土地在地圖繪製暨地籍司於一九九八年七月二十九日發出的第 5625/98 號地籍圖中定界及標示。

3. 申請人欲更改該土地的利用，並向土地工務運輸司遞交工程圖則，根據副司長一九九九年五月十三日的批示，該圖則被認為可予核准，但須遵守某些技術性方面的要求。因此，申請人透過其受權人 Liu Kwong Wing，未婚，成年，香港出生，中國國籍，通訊地址為澳門羅保博士街 1-3 號國際銀行大廈 1707-1708 室，於一九九九年三月十八日向總督呈交的聲請，並按照七月五日第 6/80/M 號法律第一百零七條的規定，請求批准修改批給合同。

4. 土地工務運輸司土地管理廳考慮有關圖則後，計算了本地區將收取的回報並制訂合同擬本，根據受權人於一九九九年六月十三日簽署的聲明書，申請人同意合同擬本。