

Despacho n.º 111/SATOP/99

批示 第111/SATOP/99號

Respeitante ao pedido, feito pela Associação de Apoio à Escola Secundária Kao Ip, de concessão, por arrendamento e com dispensa de concurso público, do terreno com a área de 6 480 m², situado nos Novos Aterros do Porto Exterior, lote B/d, em Macau, para construção de uma escola secundária (Processo n.º 1 458.1 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 49/99 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. No âmbito do programa de expansão da rede escolar, traçado 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 o terreno com a área de 6 480 m², situado nos Novos Aterros do Porto Exterior (NAPE), lote B/d, em Macau, à Associação de Apoio à Escola Secundária Kao Ip, para nele ser construída uma escola secundária.

2. A referida associação, com sede em Macau, na Rua do Monte n.ºs 4 e 6, encontra-se registada nos Serviços de Identificação de Macau sob o n.º 476 e é titular de instituição educativa integrada no sistema educativo de Macau, sem fins lucrativos, de acordo com o alvará n.º 101-78/95, de 27 de Julho de 1995, emitido pela DSEJ, possuindo disponibilidade financeira para a edificação da nova escola.

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 15 de Outubro de 1999, dirigido a S. Ex.^a o Governador, a formalizar o pedido.

4. Atendendo aos fins prosseguidos pela requerente e ao indiscutível interesse público subjacente ao empreendimento, em conformidade com o despacho supracitado de S. Ex.^a o Governador e à semelhança de situações anteriores, fica a mesma isenta do pagamento do prémio devido pela concessão do terreno, nos termos do disposto no n.º 6 do artigo 3.º da Portaria n.º 230/93/M, de 16 de Agosto.

5. Nestas circunstâncias foi elaborada a minuta de contrato, que obteve a concordância da requerente, seguindo o procedimento a tramitação normal, com o seu envio à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 28 de Outubro de 1999, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido.

6. O terreno em apreço, com a área de 6 480 m², demarcado na planta cartográfica n.º 4 750/94, 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).

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 Van Kuan Lok, casado, de nacionalidade chinesa, residente em Macau, na Rua de Paris, 8.º andar «N», na qualidade de presidente e em representação da requerente, conforme foi certificado pelo Primeiro Cartório Notarial de Macau, de acordo com o reconhecimento exarado naquela declaração.

關於 Associação de Apoio à Escola Secundária Kao Ip 申請以租賃及免除公開競投方式批出一幅位於澳門外港新填海區 B/d 地段，面積6,480平方米的土地用作興建一所中學(土地工務運輸司第1458.1號案卷及土地委員會第49/99號案卷)。

鑑於：

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外港新填海區 B/d 地段，面積6,480平方米的土地給予 Associação de Apoio à Escola Secundária Kao Ip，用作興建一所中學。

2. 根據教育暨青年司發出一九九五年七月二十七日第101-78/95號執照，上述社團，總址設於大砲台街4及6號，登記於澳門身份證明司第476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. 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十五日呈交總督使有關申請正式化的申請書。

4. 考慮到申請人的建校目的及該建設對公眾毫無疑問是有利的，按照總督上述的批示及鑑於情況與之前的相似，根據八月十六日第230/93/M號訓令第三條第六款的規定，豁免申請人繳付土地批給的溢價金。

5. 基此，制定有關合同擬本。該合同擬本獲申請人同意。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，對批准有關申請發出贊同意見書。

6. 有關土地的面積為6,480平方米，其在地圖繪製暨地籍司於一九九九年十月六日發出的第4750/94號地籍圖中標示，但未在澳門物業登記局登記。

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效力，已通知申請人有關批給的條件。申請人透過 Van Kuan Lok，已婚，中國籍，居於澳門巴黎街8字樓N，以主席及申請人的代理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，其身份和權力經由澳門第一立契官公署核實。

8. De acordo com a certidão n.º 2 786, passada em 18 de Novembro de 1999 pela Repartição de Finanças de Macau, foi concedido, nos termos do artigo 40.º da Lei n.º 11/91/M, de 29 de Agosto, relativamente à concessão em apreço, a isenção de contribuição de registo (sisa) à Escola Kao Yip, de que a requerente é titular.

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 29.º, n.º 1, alínea c), e 57.º, n.º 1, alínea a), da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e artigo 3.º, n.º 6, da Portaria n.º 230/93/M, de 16 de Agosto, defiro o pedido identificado em epígrafe, nos termos do contrato que se segue, outorgado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e pela Associação de Apoio à Escola Secundária Kao Ip, como segunda outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

O primeiro outorgante concede, com dispensa de concurso público, por arrendamento, a favor da segunda outorgante, um terreno não descrito na CRP, situado nos Novos Aterros do Porto Exterior (NAPE), designado por lote «B/d», com a área global de 6 480 m² (seis mil, quatrocentos e oitenta metros quadrados) e com o valor atribuído de 6 480 000,00 (seis milhões, quatrocentos e oitenta mil) patacas, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, que se encontra assinalado na planta n.º 4 750/94, 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.

Cláusula quarta — Renda

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

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

8. 根據由澳門財稅處於一九九九年十一月十八日發出的第 2786 號證明，有關批給已按照八月二十九日第 11/91/M 號法律第四十條的規定，豁免 Escola Kao Yip，即申請人繳付房屋（物業轉移）稅。

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 號法律第二十九條第一款 c) 項及第五十七條第一款 a) 項及八月十六日第 230/93/M 號訓令第三條第六款的規定，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 Associação de Apoio à Escola Secundária Kao Ip（以下簡稱乙方）簽訂的合同來進行：

第一條款

合同標的

甲方以租賃及免除公開競投方式批給將一幅未在澳門物業登記局標示，以下簡稱為土地，位於外港新填海區（NAPE）B/d 地段，總面積 6,480 平方米，價值為澳門幣 6,480,000.00 元的土地批給乙方，上述土地標示在地圖繪製暨地籍司於一九九九年十月六日發出的第 4750/94 號地籍圖，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. 土地用作社會用途，以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（DSEJ）制定的基本規劃及土地工務運輸司（DSSOPT）發出的正式街道準線圖。

3. 不得對本批給土地的用途進行任何更改。

第四條款

租金

1. 按照三月二十一日第 50/81/M 號訓令，乙方繳付以下年租：

a) 在土地利用施工期間，批出土地每平方米繳付澳門幣 10.00 元，總額為澳門幣 64,800.00 元；

b) Após a conclusão das obras de aproveitamento do terreno passa a pagar 5,00 (cinco) patacas por metro quadrado de área bruta de construção.

2. A renda é revista 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 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 sexta — 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.

b) 在土地利用工程完成後，租金改為按總建築面積計每平方米澳門幣 5.00 元。

2. 由賦予本合同效力的批示在《政府公報》公布日起計，租金每五年調整一次，但不妨礙在本合同有效期間公布的法例的新訂租金的即時實施。

第五條款

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) 由上款所指批示刊登日起計 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。

第六條款

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. 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:

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 sétima — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, a segunda outorgante presta uma caução no valor de \$ 64 800,00 (sessenta e quatro mil oitocentas) patacas, por meio de depósito ou por 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 oitava — Transmissão

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

Cláusula nona — 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 décima — 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.º 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 do segunda outorgante.

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：

— 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，乙方透過存款或甲方接受的銀行擔保方式繳交保證金澳門幣 64,800.00 元。

2. 上款所指保證金的金額應按每年有關之年租數值調整。

第八條款

移轉

基於本批給的特殊性，欲將所帶來的的情況移轉，須獲得甲方預先許可，且移轉會導致本合同的條件被修改。

第九條款

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。

第十條款

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. 合同的失效由澳督以批示宣告，並在《政府公報》刊登。

3. 合同的失效使土地連同其上所有改善物歸甲方所有，而乙方無權要求任何賠償。

Cláusula décima primeira — 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 sexta.

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

Cláusula décima segunda — 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 terceira — 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 23 de Novembro de 1999. — O Secretário-Adjunto, *José Alberto Alves de Paula*.

第十一條款

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利用及/或批給用途；
- b) 違反第八條款的規定，將本批給所帶來的情況移轉；
- c) 由第四次違反起，重覆不履行第六條款訂定的義務。

2. 本合同的解除由總督以批示宣告，並將其公布於《政府公報》。

第十二條款

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。

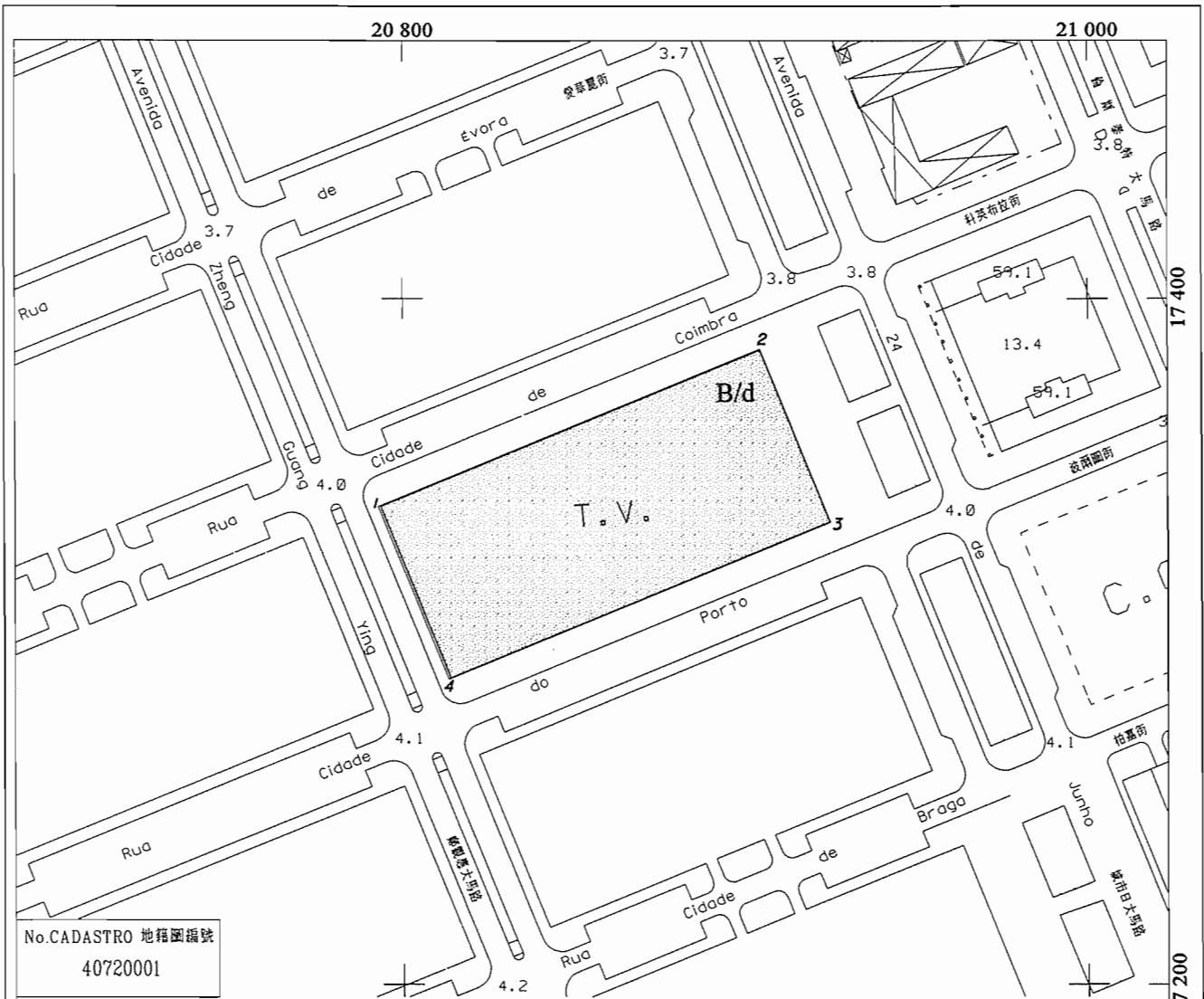
第十三條款

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。

一九九九年十一月二十三日於澳門運輸暨工務政務司辦公室

政務司 鮑維立



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

Confrontações actuais 四至：

- Lote B/d :
- B/d地段 :
- N - Rua Cidade de Coimbra;
- 北 - 科英布拉街;
- S - Rua Cidade do Porto;
- 南 - 波爾圖街;
- E - Avenida 24 de Junho;
- 東 - 城市日大馬路;
- W - Avenida Zheng Guang Ying.
- 西 - 鄭觀應大馬路.

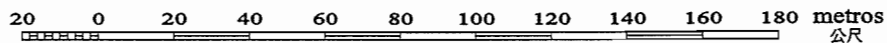
OBS 備註： - O lote "B/d" presume-se omissa na CRP, destinada à construção de um jardim público com parque de estacionamento público subterrâneo conforme Portaria n.º 68/91/M, publicado no 2.º suplemento ao B.O. n.º 15 de 18/04/1991.
 "B/d" 地段於物業登記局被推定為沒有登記，並根據一九九一年四月十八日第十五期《政府公報》第二副刊第68/91/M號訓令，該地段用作興建公園及公共地庫停車場。

Nº	M (m)	P (m)
1	20 793.5	17 339.5
2	20 904.6	17 384.8
3	20 925.0	17 334.8
4	20 813.9	17 289.5

Área = 6 480m²
 面積

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

ESCALA 比例 1:2000



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 2 METROS Datum Vertical : NÍVEL MÉDIO DO MAR (MSL)
 2公尺等高線距 高程基準：平均海平面