

Despacho n.º 73/SATOP/98

批示 第 73/SATOP/98 號

Respeitante à revisão do contrato de concessão, por arrendamento e precedido de concurso público, do terreno com a área de 6 480 m², situado em Macau, nos Novos Aterros do Porto Exterior (NAPE), designado por lote 8 (A2/C), titulado pelo Despacho n.º 59/SATOP/92, publicado no *Boletim Oficial* n.º 24/92, de 15 de Junho, a favor da sociedade denominada Companhia da Construção Civil Chong Fok (Macau), Limitada (Processo n.º 1 202.1 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 8/98 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Pelo Despacho n.º 59/SATOP/92, publicado no *Boletim Oficial* n.º 24/92, de 15 de Junho, foi titulado o contrato de concessão, por arrendamento e precedido de concurso público, do terreno com a área de 6 480 m², situado em Macau, nos Novos Aterros do Porto Exterior (NAPE), designado por lote 8 (A2/C), a favor da sociedade comercial denominada Companhia de Construção Civil Chong Fok (Macau), Limitada, com sede na Rua de Marciano Baptista, n.ºs 26 a 54-B, Centro Comercial Chong Fok, 16.º andar, em Macau.

2. De acordo com o sobredito contrato o terreno seria aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo duas torres com 19 e 13 pisos, assentes num pódio com 3 pisos, afecto às finalidades de escritórios, comércio, habitação e estacionamento.

3. As cláusulas contratuais relativas ao prémio e ao prazo global de aproveitamento foram pontualmente cumpridas, tendo a respectiva licença de utilização, com o n.º 58/95, sido emitida em 11 de Maio de 1995.

4. Verifica-se, todavia, que o número de pisos do edifício construído não coincide com o indicado no contrato de concessão, uma vez que, no âmbito do processo de licenciamento de obra, foi autorizada a construção de uma área de estacionamento em cave, para garantir a reserva de lugares prevista no Regulamento do Plano de Intervenção Urbanística dos NAPE, aprovado pela Portaria n.º 68/91/M, de 18 de Abril, que aliás prevê o recurso a esta solução (cave) sempre que a organização do pódio se revele insuficiente para o cumprimento de tal reserva.

Acresce que, por lapso, não ficou prevista, neste e nos demais contratos de concessão de terrenos dos NAPE, a finalidade equipamento social, contemplada expressamente naquele regulamento, nem a obrigação de o mesmo ser entregue ao Território.

5. Assim, e porque a Conservatória do Registo Predial recusou o registo da propriedade horizontal com base nas invocadas discrepâncias, por requerimento datado de 9 de Setembro de 1997, a concessionária, através da sua bastante procuradora, a sociedade denominada Son Iek — Comércio e Fomento Predial, Limitada, com sede na Avenida da Amizade, s/n, rés-do-chão, edifício Chong Yu, loja «F», em Macau, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel sob o n.º 5 666 a fls. 140 do livro C-14, vem solicitar que se proceda com a rapidez possível à revisão da concessão.

6. Nestas circunstâncias, a fim de harmonizar o aproveitamento realizado com o previsto no contrato titulado pelo citado Despacho n.º 59/SATOP/92, foi elaborada pelo Departamento de Gestão de Solos da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e

關於申請修改以租賃並經公開競投方式批出的一幅面積6,480平方米，位於澳門外港新堆填區第八地段（A2/C）的土地。該批給合同由六月十五日第二十四期《政府公報》公布的第59/SATOP/92號批示賦予效力，並准許批給“Companhia de Construção Civil Chong Fok (Macau), Limitada”。（土地工務運輸司第1202.1號案卷及土地委員會第8/98號案卷）

鑑於：

1. 透過於六月十五日第二十四期《政府公報》公布的第59/SATOP/92號批示，准許以租賃方式並經公開競投批出一幅面積6,480平方米，位於澳門外港新堆填區第八地段（A2/C）的土地予“Companhia de Construção Civil Chong Fok (Macau), Limitada”，該公司總址位於澳門畢士達街26至54號B“Chong Fok”商業中心16字樓。

2. 根據上述合同，土地用作興建一幢屬分層物業制度的樓宇，該樓宇由兩幢分別為19層及13層高的樓房以及一幢三層高的樓群組成，並用作寫字樓、商業、住宅及停車場用途。

3. 已履行有關溢價金及使用總期限的合同條件，而第58/95號使用准照亦於一九九五年五月十一日發出。

4. 然而，興建樓宇之樓層與所述批給合同不符，這是因為在發出工程准照程序時，為確保預留經四月十八日第68/91/M號訓令核准的澳門外港新堆填區都市規劃計劃規章所規定的空間，核准在地庫興建停車場，儘管同時為解決這問題預留資源，但（地庫）樓群結構經常反映出履行不足的情況。

此外，由於訂定時之誤寫，包括此一及其他外港新堆填區的合同，既未對社會設施的用途作出規定，亦沒規定須將有關設施交予本地區，儘管在有關規章內已清楚說明。

5. 這樣，由於澳門物業登記局拒絕按所指出的區別而進行分層物業登記，承批人透過其合法受權人“Son Iek-Comércio e Fomento Predial Limitada”公司於一九九七年九月九日遞交的聲請，請求盡快對批給進行修改。該公司總址位於澳門友誼大馬路“Chong Yu”大廈地下無號數“F”商舖，在澳門商業及汽車登記局C14冊第140頁第5666號註冊。

6. 這樣，為使有關利用能與由上述第59/SATOP/92號批示賦予效的合同所規範者一致，土地工務運輸司土地管理廳草擬了修

Transportes (DSSOPT) a minuta do contrato de revisão da concessão, que foi aceite pela concessionária através de carta datada de 20 de Dezembro de 1997.

7. O processo seguiu a tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 13 de Fevereiro de 1998, emitiu parecer favorável à revisão do contrato de concessão nas condições acordadas.

8. O prédio objecto da concessão encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 22 306 a fls. 132 do livro B-8K e inscrito a favor da concessionária sob o n.º 2 290 do livro F-10K.

9. 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 presente revisão foram notificadas à sociedade procuradora da concessionária e por ela expressamente aceites, mediante declaração datada de 28 de Abril de 1998, subscrita por Zheng Zhuoming, solteiro, maior, natural de Guangdong, República Popular da China, de nacionalidade chinesa, com domicílio profissional em Macau, na Avenida da Amizade, s/n, r/c, edifício Chong Yu, loja «F», na qualidade de seu representante, qualidades essas que foram verificadas pelo Cartório da Notária Privada Isaura Revés Deodato, 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 no artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, autorizo a revisão da concessão em epígrafe identificada, nos termos do contrato que se segue, acordado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e pela Companhia de Construção Civil Chong Fok (Macau), Limitada, como segunda outorgante:

Artigo primeiro

1. Pelo presente contrato é autorizada a alteração parcial da finalidade do aproveitamento do terreno, designado por lote 8 (A2/C) com a área de 6 480 m² (seis mil quatrocentos e oitenta metros quadrados), situado nos NAPE, descrito na CRPM sob o n.º 22 306 a fls. 132 do livro B-8K e inscrito a favor da segunda outorgante sob o n.º 2 290 do livro F-10K.

2. Em consequência do referido no número anterior, as cláusulas terceira, quarta, sexta e décima primeira do contrato titulado pelo Despacho n.º 59/SATOP/92, publicado no *Boletim Oficial* n.º 24/92, de 15 de Julho, passam a ter a seguinte redacção:

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno é aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo duas torres, uma com 19 (dezanove) pisos e outra com 13 (treze) pisos, assentes sobre um pódio com 4 (quatro) pisos e uma cave, de acordo com o Regulamento do Plano de Intervenção Urbanística dos NAPE, aprovado pela Portaria n.º 68/91/M, de 18 de Abril.

2. O edifício referido no número anterior é afectado às seguintes finalidades de utilização:

i) Comercial: 4 704 m²;

改批給合同的草稿，承批人透過一九九七年十二月二十日的信函同意合同草稿。

7. 案卷按一般程序送交土地委員會，委員會於一九九八年二月十三日舉行會議，並對修改批給合同協定的條件發出贊同意見。

8. 批給土地於澳門物業登記局 B8K 冊第 132 頁第 22306 號說明，並以承批人名義載於 F10K 冊第 2290 號。

9. 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之效力，通知承批人公司之受權人有關修改本批給的條件，而透過一九九八年四月二十八日由受權人 Zheng Zhuoming (未婚，成年，中國廣東出生，職業居所位於澳門友誼大馬路無號數“Chong Yu”大廈地下“F”商舖)署名的聲明書，明確同意有關條件。根據付同聲明書的確認文件，代表人的身份經 Isaura Revés Deodato 私人公証處核實。

基此，經聽取諮詢會意見後；

根據中葡聯合聯絡聲明附件二第二章的規定；

根據七月五日第6/80/M號法律第一百零七條的規定，又按照合同的期限，核准提要所述的修改批給，該申請是根據澳門地區（以下簡稱甲方）與“Companhia de Construção Civil Chong Fok (Macau), Limitada.”（以下簡稱乙方）簽訂的合同來進行。

第一條——1. 透過本合同批准局部修改一幅位於外港新堆填區第八地段（A2/C），面積 6,480 平方米的土地之使用，該土地在澳門物業登記局第 B-8K 冊第 132 頁第 22306 號說明，並以乙方法義登記在第 F-10K 冊第 2290 號。

2. 鑑於上款所述，由七月十五日第二十四期《政府公報》公布的第 59/SATOP/92 號批示賦予效力的合同內第三、四、六及十一條款的條文更改如下：

第三條款

土地使用及用途

1. 根據一九九一年四月十八日第 68/91/M 號訓令，土地用作興建一幢屬分層物業制度的樓宇，該樓宇由兩幢分別為 19 層及 13 層高的樓房以及四層樓群和一層地庫所組成。

2. 上款所指樓宇的用途如下：

i) 商用：4,704 平方米；

- ii) Habitacional: 17 539 m²;
- iii) Escritórios: 40 806 m²;
- iv) Estacionamento: 14 862 m²;
- v) Equipamento social: 1 475 m² (fracção autónoma BD, r/c, sob a torre habitacional);
- vi) Equipamento social: 1 965 m² (fracção autónoma A2, sob a torre de escritórios).
- 3.
- 4.

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)
- b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passa a pagar:
 - i) 15,00 (quinze) patacas, por metro quadrado de área bruta de construção para comércio;
 - ii) 10,00 (dez) patacas, por metro quadrado de área bruta de construção para habitação;
 - iii) 15,00 (quinze) patacas, por metro quadrado de área bruta de construção para escritórios;
 - iv) 10,00 (dez) patacas, por metro quadrado de área bruta de construção para estacionamento;
 - v) 10,00 (dez) patacas, por metro quadrado de área bruta de construção para equipamento social ou serviços públicos prevista no item vi) do n.º 2 da cláusula terceira, caso o primeiro outorgante não exerça o seu direito de aquisição.
- 2.
- 3.

Cláusula sexta — Encargos especiais

Constituem encargos especiais a suportar, exclusivamente, pela segunda outorgante:

- a) A entrega ao primeiro outorgante, livre de quaisquer ónus ou encargos, do equipamento social referido no item v) do n.º 2 da cláusula terceira, localizado na cobertura do pódio sob a torre habitacional, com a área de 1 475 m² (mil quatrocentos e setenta e cinco metros quadrados) e dos lugares de estacionamento resultantes da aplicação do Decreto-Lei n.º 42/89/M, de 26 de Junho;
- b) A prática de todos os actos jurídicos necessários à transmissão e registo predial, a favor do primeiro outorgante, da propriedade da fracção autónoma destinada a equipamento social, com a área de 1 475 m² (mil quatrocentos e setenta e cinco metros quadrados), referida na alínea anterior, de acordo com o previsto na Portaria n.º 68/91/M, de 18 de Abril.

- ii) 住宅：17,539 平方米；
- iii) 辦公室：40,806 平方米；
- iv) 停車場：14,862 平方米；
- v) 社會設施：1,475 平方米（在住宅樓房下面的地下獨立單位 BD）；
- vi) 社會設施及公共服務：1,965 平方米（在辦公室樓房下面的獨立單位 A2）；
- 3.
- 4.

第四條款

租金

1. 根據三月二十一日第 50/81/M 號訓令，乙方繳付下列年租：

- a)
- b) 土地使用工程竣工後，轉為繳付下列租金：
 - i) 商用建築面積每平方米為澳門幣 15 元；
 - ii) 住宅建築面積每平方米為澳門幣 10 元；
 - iii) 辦公室建築面積每平方米為澳門幣 15 元；
 - iv) 停車場建築面積每平方米為澳門幣 10 元；
 - v) 如甲方不行使既得權利，則用於社會設施及公共服務（第三條款第二項 vi）點的建築面積每平方米為澳門幣 10 元。
- 2.
- 3.

第六條款

特別負擔

乙方獨力承擔下列的特別負擔：

- a) 根據六月二十六日第 42/89/M 號法令，在沒有任何負擔的情況下，將第三條款第二項 v) 點所指位於住宅樓房之下的樓群上蓋用作社會設施，面積為 1,475 平方米和兩個停車位交給甲方。
- b) 根據四月十八日第 68/91/M 號訓令規定，本條款 b) 項所指用作社會設施，面積為 1,475 平方米的獨立單位，以甲方名義轉讓和物業登記的一切法律行為。

Cláusula décima primeira — Transmissão

1.

2.

3. Na defesa do interesse público e se o achar conveniente, o primeiro outorgante reserva-se o direito de adquirir a fracção autónoma, com a área de 1 965 m² (mil novecentos e sessenta e cinco metros quadrados), destinada a equipamento social ou serviços públicos, localizada no pódio sob a torre destinada a escritórios com base no custo de construção definido na Portaria n.º 230/93/M, de 16 de Agosto.

4. Caso o primeiro outorgante não exerça o direito de aquisição referido no número anterior, a eventual transmissão da fracção autónoma fica dependente da sua expressa autorização e sujeita o transmissário à revisão das condições do presente contrato.

Artigo segundo

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

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 8 de Julho de 1998. — O Secretário-Adjunto, *José Alberto Alves de Paula*.

第十一條款

轉讓

1.

2.

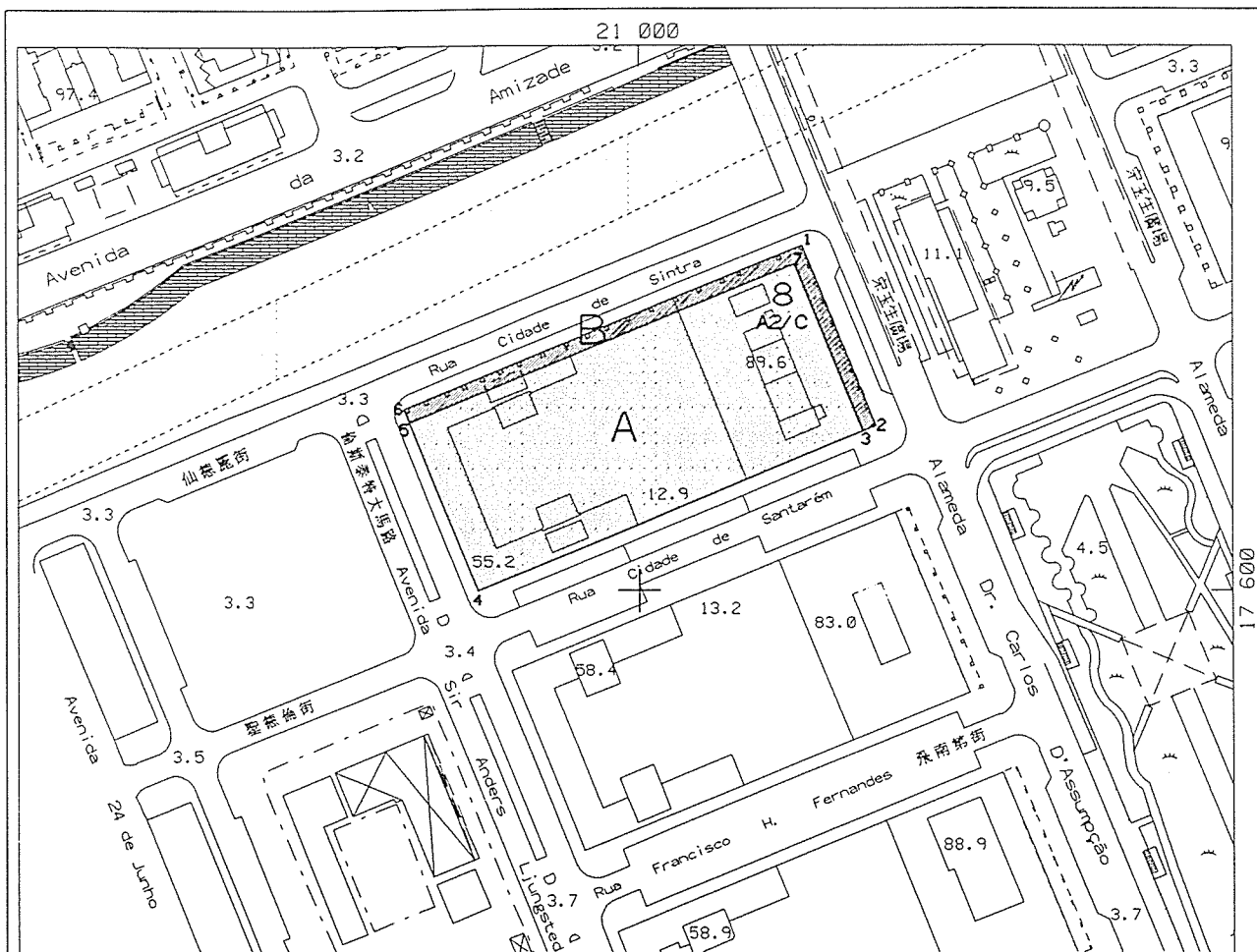
3. 在維護公眾利益或認為恰當的情況下，甲方根據第 230/93/M 號訓令有關建築成本的規定，保留取得位於作辦公室用的樓房下面的樓群，面積 1,965 平方米，用作社會設施及公共服務的獨立單位之權利。

4. 如甲方不履行上款所指單位的既得權利，該單位便會轉讓，但須事先得到甲方的書面許可，而承讓人亦受本修改合同的條件所約束。

第二條——澳門普通管轄法院為有權限解決由本合同所產生的任何爭議的法院。

一九九八年七月八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 8-(A2/C)

外港新填海區, 8地段 - (A2/C)

Confrontações actuais: 四至

N.º	M (m)	P (m)
1	21 045.8	17 695.2
2	21 066.2	17 645.2
3	21 062.5	17 643.7
4	20 955.1	17 599.9
5	20 936.2	17 646.1
6	20 934.7	17 649.8
7	21 043.6	17 690.0

Área "A" = 5 800 m²
面積

Área "B" = 680 m²
面積

- Parcela A
A 土地部分

NE / NW - Parcela B;
東北 / 西北 - B 土地部分;
SE - Rua Cidade de Santarém;
東南 - 聖德倫街;
SW - Avenida Sir Anders Ljungsted;
西南 - 倫斯泰特大馬路;

- Parcela B
B 土地部分

(Área reservada a arcadas)
(為拱廊而保留之面積)

NE - Alameda Dr. Carlos d'Assumpção;
東北 - 宋玉生廣場;
SE - Parcela A e Rua Cidade de Santarém;
東南 - A 土地部分及聖德倫街;
SW - Parcela A e Avenida Sir Anders Ljungsted;
西南 - A 土地部分及倫斯泰特大馬路;
NW - Rua Cidade de Sintra.
西北 - 仙德麗街.



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

ESCALA 比例 1:2000

20 0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 metros
公尺

A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 2 METROS

Datum Vertical: NÍVEL MÉDIO DO MAR (MSL)

2公尺等高綫距

高程基準: 平均海平面

Despacho n.º 73/SATOP/98

批示編號

Parecer da C.T. no. 11/98 de 12/02/98

土地委員會意見書編號

3717/91 de 24/02/92

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 29 de Julho de 1998. — O Chefe do Gabinete, Fernando Vaz de Medeiros.

一九九八年七月二十九日於澳門運輸暨工務政務司辦公室

秘書長 韋天龍