

Despacho n.º 118/SATOP/98

批示 第118/SATOP/98號

Respeitante ao pedido, feito pela Fábrica de Cerâmica de Macau, SARL, de autorização de transmissão dos direitos resultantes do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 4 656 m², sito na ilha da Taipa, Aterro do Pac-On, lote «F», a favor do Banco da China — Sucursal de Macau, e de revisão do contrato por modificação do aproveitamento autorizado, com a construção de um edifício para escritórios e armazém (Processo n.º 6 032.3 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 28/98 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por escritura outorgada em 8 de Setembro de 1989, lavrada a fls. 45 do livro n.º 271 da Direcção dos Serviços de Finanças, foi titulado o contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 4 656 m², sito na ilha da Taipa, aterro do Pac-On, lote «F», a favor da Fábrica de Cerâmica de Macau, SARL, tendo este contrato sido posteriormente alterado pelo Despacho n.º 5/ /SATOP/91, publicado no *Boletim Oficial* n.º 5/91, de 4 de Fevereiro.

2. De acordo com o estipulado na cláusula terceira, o terreno seria aproveitado com a construção de um edifício com 5 pisos, afecto a indústria cerâmica, nomeadamente de porcelana branca, a explorar directamente pela concessionária.

3. O edifício foi concluído em Abril de 1992, porém, alegando a profunda alteração das condições de mercado no período decorrido entre a apresentação do projecto e a conclusão da obra, a concessionária não deu início à actividade.

4. Entretanto, em Junho de 1994, o Banco da China — Sucursal em Macau, na Avenida Doutor Mário Soares, n.º 323, edifício Banco da China, matriculado na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel sob o n.º 2 428 a fls. 48 v. do livro C-7, veio solicitar a concessão de um terreno para construção de um edifício com vista a armazém, arquivo de documentos, centro de microfilmagem e depósito de equipamentos afectos ao funcionamento da instituição bancária, tendo, todavia, este pedido sido inviabilizado por falta de terrenos disponíveis.

5. Posteriormente e por requerimento conjunto apresentado em 18 de Abril de 1997, a Fábrica de Cerâmica de Macau, SARL e o Banco da China — Sucursal de Macau, vieram solicitar autorização para transmitir a favor deste, os direitos resultantes do contrato de concessão do mencionado terreno e requerer a alteração de finalidade do seu aproveitamento, de indústria para escritórios e armazém, mantendo-se porém o escopo de uso próprio do concessionário.

6. Após audição da Direcção dos Serviços de Economia (DSE) e do Instituto de Promoção do Comércio e do Investimento de Macau (IPIM) e do Ex.^{ma} Senhor Secretário-Adjunto para a Coordenação Económica, que emitiu parecer favorável, foi superiormente autorizada a transmissão e a mudança de finalidade.

7. Nestas circunstâncias e instruído o processo com toda a documentação necessária, o Departamento de Gestão de Solos da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) procedeu ao cálculo do prémio devido e elaborou a respectiva minuta de contrato, que veio a merecer a concordância dos interessados em 26 de Fevereiro de 1998.

關於 Fábrica de Cerâmica de Macau, SARL 申請批准將一幅以租賃方式批出，面積4,656平方米，位於氹仔北安填海地F地段的土地之批給合同所帶來的權利轉讓給中國銀行——澳門分行，以及由於更改已批准的土地用途，興建一幢作辦公室和貨倉之用的樓宇，所以申請修改合同。（土地工務運輸司第6032.3號案卷及土地委員會第28/98號案卷）。

鑑於：

一、透過載於財政司第271冊第45頁，並於一九八九年九月八日簽立的公證契約，對一幅以租賃方式批給 Fábrica de Cerâmica de Macau, SARL，面積4,656平方米，位於氹仔北安填海地F地段的土地的批給合同作出規範。該合同曾透過二月四日第五期《政府公報》公布的第5/SATOP/91號批示作出修改。

二、根據第三條規定，土地應用作興建一幢五層高、由承批人直接興建的用作生產陶瓷，特別是白玉的樓宇。

三、儘管樓宇已於一九九二年四月竣工，但鑑於在呈交方案和完成工程期間市場的情況起了重大變化，故承批人沒有開始業務。

四、與此同時，位於蘇亞雷斯博士大馬路323號中國銀行大廈、在商業及汽車登記局C7冊第48頁背頁第2428號註冊的中國銀行——澳門分行於一九九四年六月申請批給一幅土地，以興建一幢作貨倉，文件檔案室，微縮攝影中心以及有關銀行機構運作設備倉庫之用的樓宇。

五、稍後，透過於一九九七年四月十八日共同遞交的聲請，Fábrica de Cerâmica de Macau SARL 和 Banco da China-Sucursal de Macau 申請轉讓上述土地批給所帶來的權利，並同時申請將工業用途修改為寫字樓和貨倉用途，但卻保留承批人自用的目的。

六、經聽取經濟司和澳門貿易投資促進局的意見，並得到傳播旅遊暨文化政務司發出贊同意見書後，有關轉讓和更改用途的申請已獲得上級的准許。

七、這樣，在齊集組成所卷所需的文件後，土地工務運輸司土地管理廳計算了應收的溢價金和制定合同草稿，該草稿於一九九八年二月二十六日獲得利害關係人的同意。

8. O terreno encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 21 847 a fls. 110 v. do livro B-101A e inscrito a favor da concessionária sob o n.º 42 a fls. 22 v. do livro F-1 e encontra-se assinalado na planta cartográfica n.º 621/89, emitida em 7 de Outubro de 1997, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC).

9. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 23 de Abril de 1998, nada teve a objectar ao deferimento do pedido.

10. 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 transmissão e de revisão do contrato de concessão foram notificadas aos requerentes, e por estes expressamente aceites, mediante declaração apresentada em 21 de Setembro de 1998, subscrita por He Kuanchang, casado, natural da China, de nacionalidade chinesa, residente em Macau, na Rua Central, n.º 34, edifício Long Song San Chun, 1.º andar, 5B, e Tou Sio Leng, solteira, maior, natural de Macau, de nacionalidade portuguesa, residente em Macau, na Rua de S. Paulo, n.º 26B, 2.º andar, respectivamente, na qualidade de gerente-geral e administradora da sociedade transmitente, cujas qualidades e poderes foram verificados pelo Primeiro Cartório Notarial de Macau, conforme reconhecimento exarado naquela declaração. A declaração do Banco da China, apresentada em 4 de Agosto de 1998, foi subscrita pelo seu representante, Cheong Chi Sang, qualidade e poderes que são do conhecimento pessoal do ajudante do Primeiro Cartório Notarial de Macau, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

11. A sisa foi paga na Recebedoria da Fazenda de Macau em 4 de Agosto de 1998, conforme conhecimento n.º 8 408/30 896, que foi arquivado no processo da Comissão de Terras.

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 107.º e 153.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, pela Fábrica de Cerâmica de Macau, SARL, como segunda outorgante, e pelo Banco da China — Sucursal de Macau, como terceiro outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. A segunda outorgante, com autorização do primeiro outorgante dada neste acto, transmite, pelo preço de 18 567 000,00 (dezoito milhões, quinhentas e sessenta e sete mil) patacas, para o terceiro outorgante, os direitos resultantes da concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 4 656 m² (quatro mil seiscentos e cinquenta e seis metros quadrados), situado no Aterro do Pac-On, na ilha da Taipa, designado por lote «F», assinalado na planta n.º 621/89, emitida em 7 de Outubro de 1997, pela DSCC, descrito na CRPM sob n.º 21 847 a fls. 110 v. do livro B-101A e inscrito a favor da segunda outorgante sob n.º 42 a fls. 22 v. do livro F-1, daquela Conservatória.

2. O primeiro outorgante autoriza a alteração da finalidade (indústria cerâmica) do terreno identificado no número anterior para instalação de serviços de apoio logístico à actividade do terceiro outorgante (arquivo documental, centro de microfilmagem e armazenamento de equipamentos).

八、有關土地在澳門物業登記局 B101A 冊第 110 頁背頁第 21847 號說明，並以承批人名義登錄於 F1 冊第 22 頁背頁第 42 號，其在地圖繪製暨地籍司於一九九七年十月七日發出的第 621/89 號地籍圖中亦有標示。

九、案卷按一般程序送交土地委員會，委員會於一九九八年四月二十三日召開會議，不反對准許申請。

十、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，知會申請人有關轉讓和修改批給的條件。根據一九九八年九月二十一日由總經理 He Kuanchang（已婚，中國出生，中國籍，居於澳門龍嵩街 34 號龍嵩新邨一字樓 5B）和承讓公司管理人 Tou Sio Leng（未婚，澳門出生，葡籍，居於澳門大三巴街 26 號 B 二字樓）簽署的聲明書，申請人明確表示同意。根據附同該聲明書的證明文件，二人的身份和權力已由澳門第一立契官公署核實。

此外，中國銀行的聲明書亦由其代表 Cheong Chi Sang 簽署，並於一九九八年八月四日遞交，根據附同聲明書的確認文件，其身份和權力深為澳門第一立契官公署助理所熟悉。

十一、根據存檔於土地委員會案卷第 8408/30896 號收款憑單，物業轉移稅已於一九九八年八月四日在澳門公鈔局收納處繳付。

綜上所述，經聽取諮詢會意見後：

根據中葡聯合聲明附件 II 第二章的規定：

根據七月五日第 6/80/M 號法律第一百零七條和第一百五十三條及續後數條的規定，批准提要所述的申請。該申請是根據澳門地區（以下簡稱甲方）、Fábrica de Cerâmica de Macau, SARL（以下簡稱乙方）和 Banco da China-Sucursal de Macau（以下簡稱丙方）簽訂的合同期限及條件來進行：

第一條

合同標的

一、乙方事先得到甲方同意，將土地批給所帶來的權利澳門幣 18,567,000.00 元轉給丙方，該土地以租賃方式批出，面積 4,656 平方米，位於氹仔北安填海地 F 地段，在澳門地圖繪製暨地籍司於一九九七年十月七日發出的第 621/89 號地籍圖標示，在澳門物業登記局 B-101A 冊第 110 頁背頁第 21847 號說明，以乙方名義登錄於該登記局的 F1 冊第 22 頁背頁第 42 號。

二、甲方批准更改上項所指的用途（陶瓷工業）作為丙方業務的後勤輔助服務設施（文件檔案室，微縮攝影中心以及設備儲存庫）。

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos, contados a partir de 8 de Setembro de 1989, data da outorga da escritura de concessão.

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 a construção de um edifício em duas fases, a explorar directamente pelo terceiro outorgante, sendo as áreas brutas de construção e finalidades as seguintes:

Escritórios, serviços e armazéns 11 677 m²;

Área livre e estacionamento descoberto 1 190 m².

Cláusula quarta — Renda

1. De acordo com a Portaria n.º 50/81/M, de 21 de Março, o terceiro outorgante paga uma renda anual no montante global de 109 370,00 (cento e nove mil, trezentas e setenta) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para escritórios, serviços e armazéns:

11 677 m² x \$ 8,50/m² \$ 99 255,00;

ii) Área livre e estacionamento descoberto:

1 190 m² x \$ 8,50/m² \$ 10 115,00.

2. As áreas referidas no número anterior estão sujeitas a eventual rectificação, resultante da vistoria a levar a efeito pelos Serviços competentes para efeito de emissão da licença de utilização, com a consequente rectificação do montante global da renda, se for caso disso.

3. As rendas são revistas de cinco em cinco anos, contados da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato, sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes de renda estipulados por legislação que, durante a vigência do contrato, venha a ser publicada.

Cláusula quinta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento correspondente à segunda fase deve operar-se no prazo global de 30 (trinta) meses, contado da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

2. O prazo fixado no número anterior inclui os prazos para apresentação e apreciação dos projectos.

Cláusula sexta — Incumprimento de prazos

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento do prazo fixado na cláusula anterior, o terceiro outorgante fica sujeito a multa até 5 000,00 (cinco mil) patacas por cada dia de atraso até sessenta dias; para além desse período e até ao máximo global de cento e vinte dias, fica sujeito a multa até ao dobro daquela importância.

第二條

租賃期限

一、租賃有效期為二十五年，由簽署批給之公證契約日，即一九八九年九月八日起計。

二、上項訂定之租賃期限可按適用法例繼續期至二零四九年十二月十九日。

第三條

土地的使用及用途

一、該土地分兩期興建一幢樓宇，由丙方直接興建，建築面積及用途如下：

辦公室、服務部門及貨倉 11,677 平方米

空地 and 露天停車場 1,190 平方米

第四條

租金

一、根據三月二十一日第 50/81/M 號訓令，丙方繳付的年租總額為澳門幣 109,370.00 元，該金額分配情況如下：

i) 辦公室、服務部門及貨倉的面積：

11,677 平方米 × 每平方米 8.5 元 \$99,255.00 元

ii) 空地和露天停車場：

1,190 平方米 × 每平方米 8.5 元 \$10,115.00 元

二、在為發出使用准照而由有權限機關作實地驗查時，上項所指的面積可作修改，而租金總額亦隨之修改。

三、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佈之法例之新訂租金的即時實施。

第五條

使用期限

一、第二期土地利用的興建期限為三十個月，由賦予本合同效力的批示在《政府公報》公布之日起計。

二、上項所定的期限包括呈交和審議方案的期限。

第六條

不遵守期限

一、除有適當解釋且為甲方接受之原因外，倘丙方不遵守上條款所定的期限，延遲不超過六十日者，每日罰款至澳門幣 5,000.00 元；延遲超過六十日，但在一百二十日以內者，則罰款加倍。

2. O terceiro outorgante fica exonerado da responsabilidade referida no número anterior em casos 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 terceiro outorgante obriga-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

Cláusula sétima — Prémio do contrato

Para além do prémio fixado no Despacho n.º 5/SATOP/91, o terceiro outorgante paga o montante de 4 668 470,00 (quatro milhões, seiscentas e sessenta e oito mil, quatrocentas e setenta) patacas, no prazo de 1 (um) mês, contado da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

Cláusula oitava — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o terceiro outorgante prestará uma caução no valor de 109 370,00 (cento e nove mil, trezentas e setenta) 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 nona — Transmissão

1. A transmissão de situações decorrentes desta concessão, enquanto o terreno não estiver integralmente aproveitado, e ainda durante o período de dez anos após a conclusão do aproveitamento daquele, depende de prévia autorização do primeiro outorgante e sujeita o transmissário à revisão das condições do presente contrato.

2. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o terceiro outorgante pode constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno, ora concedido, a favor de instituições de crédito sediadas ou com sucursal no Território, nos termos do disposto no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 51/83/M, de 26 de Dezembro.

Cláusula décima — Fiscalização

Durante o período de aproveitamento do terreno concedido, o terceiro 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.

Cláusula décima primeira — Caducidade

1. O presente contrato caduca nos seguintes casos:

- a) Findo o prazo da multa agravada, previsto na cláusula sexta;
- b) Alteração, não consentida, da finalidade da concessão, enquanto o aproveitamento do terreno não estiver concluído;

二、遇有不可抗力或發生被證實為不受控制之其他重要情況，則免除丙方承擔上項所指之責任。

三、僅因不可預見及不可抵抗事件而引發之情況才被視為不可抗力。

四、為著本條款第二項規定之效力，丙方必須盡快將發生上述事實之情況以書面通知甲方。

第七條

合同溢價金

除了第5/SATOP/91號批示訂定的溢價金外，丙方還在賦予本合同效力的批示在《政府公報》之公布之日起計一個月內繳付澳門幣4,668,470.00元。

第八條

保證金

一、按照七月五日第6/80/M號法律第126條規定，丙方透過甲方接受的存款或銀行擔保方式繳交保證金澳門幣109,370.00元。

二、上項所指的保證金金額應按每年有關之年租數值調整。

第九條

轉讓

一、如該土地未完全被使用和竣工後十年內，將本批給所帶來的情況轉讓，須獲得甲方預先許可，承讓人並須受本合同修改後的條件所約束。

二、為保證工程所需的融資，丙方可按照十二月二十六日第51/83/M號法令第二條規定，將現時批出土地的租賃權向設於本地區的信貸機構總行或分行作自願性抵押。

第十條

監督

在批出土地的使用期間，丙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。

第十一條

合同之失效

一、本合同在下列情況下失效：

- a) 第六條款所指加重罰款之期限屆滿；
- b) 土地使用未完成時，未經同意而更改批給用途；

c) Interrupção do aproveitamento do terreno por um prazo superior a 90 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 Governador, a publicar no *Boletim Oficial*.

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 décima segunda — Rescisão

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

a) Falta do pagamento pontual da renda;

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

c) Violação da obrigação estabelecida na cláusula sétima;

d) Transmissão de situações decorrentes da concessão, com violação do disposto na cláusula nona.

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

Cláusula décima terceira — 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 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.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 11 de Novembro de 1998. — O Secretário-Adjunto, *José Alberto Alves de Paula*.

c) 土地使用之中止超過九十日，但有適當解釋且為甲方接受之特別原因則除外。

二、合同之失效由澳督以批示宣告，並在《政府公報》公布。

三、合同之失效使土地連同其上所有改善成果歸甲方所有，丙方無權接受任何賠償。

第十二條

解除

一、倘發生下列任何一種情況時，本合同可被解除：

a) 不準時繳付租金；

b) 倘土地使用完成時，未經同意而更改土地使用或批給用途；

c) 違反第七條訂定之義務；

d) 違反第九條款的規定將導致本批給所帶來之情況轉讓；

二、合同之解除由澳督以批示宣告，並在《政府公報》公布。

第十三條

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爭議之法院。

第十四條

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。

一九九八年十一月十一日於澳門運輸暨工務政務司辦公室

政務司 鮑維立



Aterro de Pac On da Taipa - Lote F

氹仔北安填海區 - F 地段

N.º	M (m)	P (m)
C1	22 636.3	14 726.8
1	22 637.0	14 782.7
2	22 624.2	14 729.9
3	22 633.2	14 714.7
4	22 688.9	14 700.4
5	22 705.6	14 765.2

Confrontações actuais: 四至

- N - Via de acesso sem designação, entre a Rua da Riqueza e a Avenida Son On;
 北 - 永富街與信安馬路之間未命名的街道;
 E - Rua da Riqueza;
 東 - 永富街;
 S/W - Avenida Son On.
 南/西 - 信安馬路.

Área = 4 656 m²
 面積

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

ESCALA 比例 1:1000

10 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 metros
 公尺

A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO

Datum Vertical: NÍVEL MÉDIO DO MAR (MSL)

1公尺等高綫距

高程基準: 平均海平面

Despacho n.º 118/SATOP/98

批示編號

Parecer da C.T. no. 48/98 de 23/04/98
 土地委員會意見書編號

621/89 de 07/10/97