

Despacho n.º 12/SATOP/99

批示 第 12/SATOP/99 號

Respeitante ao pedido, feito pela Companhia de Construção e Investimento Imobiliário Weng Leung, Lda., de concessão, por arrendamento, com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 16 838 m², localizado junto à Rua do Regedor, na ilha da Taipa, para aproveitamento ao abrigo do regime dos contratos de desenvolvimento para a habitação (Processo n.º 58/98, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Pelo Despacho n.º 65/SATOP/96, publicado no *Boletim Oficial* n.º 21, de 22 de Maio, foi concedido à Companhia de Construção e Investimento Imobiliário Weng Leung, Lda., um terreno com a área de 1 538 m², sito na Avenida Dr. Sun Yat Sen, na ilha da Taipa, lote TN20a, destinado à construção de um edifício para habitação e comércio.

2. A concessionária pagou integralmente o prémio fixado em espécie e em numerário, assim como apresentou na Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes os competentes projectos para execução da obra, os quais mereceram aprovação.

3. Quando a concessionária solicitou a emissão da licença de obras para fundações, esta não foi autorizada pelo facto de haver necessidade de desviar um troço do caminho de Cheok Ca Chun e uma valeta que se encontram no interior do lote concedido.

4. Das diligências efectuadas, verificou-se que não seria possível, a curto prazo, obter os resultados desejados, pelo que, em Agosto de 1997, a concessionária requereu a concessão de um outro terreno com condições de ser aproveitado com construção para venda em mercado livre ou ao abrigo dos contratos de desenvolvimento para a habitação.

5. Após contacto com o Instituto de Habitação de Macau, verificou-se que este dispunha de um terreno para concessão, ao abrigo do regime dos contratos de desenvolvimento para a habitação, localizado na Rua do Regedor, na ilha da Taipa, sendo possível dar início, de imediato, às negociações, uma vez que o projecto encomendado pelo IHM, se encontrava aprovado pela DSSOPT, com excepção, apenas, de uma parte relativa ao centro comunitário.

6. As negociações levadas a efeito tinham como orientação inicial efectuar a troca de terrenos entre o lote TN20a e o localizado na Rua do Regedor. Todavia, não foi possível chegar a acordo com a concessionária por se ter provado que o lucro que esta obteria do aproveitamento do terreno da Rua do Regedor não era suficiente para cobrir as despesas efectuadas com o pagamento do prémio, projecto e desocupação do lote TN20a.

7. Como alternativa foram reiniciadas as negociações com vista à concessão do terreno da Rua do Regedor, em regime de arrendamento e com dispensa de hasta pública, como forma de compensação pelos prejuízos inerentes ao não aproveitamento atempado do lote TN20a, pagando a concessionária o prémio devido pela concessão deste terreno, sem qualquer redução, uma vez que se mantém a concessão do lote TN20a, a aproveitar quando forem supridos os impedimentos.

8. Concluído o processo negocial o Instituto de Habitação de Macau elaborou a minuta do contrato de concessão, tendo as condições da concessão sido notificadas à requerente, nos termos e

關於“Companhia de Construção e Investimento Imobiliário Weng Leung, Lda.”請求以免除公開競投及租賃方式批給一幅位於氹仔地堡街、面積為16,838平方米之土地，以按房屋發展合同制度來利用。（土地委員會第 58/98 號案卷）。

鑑於：

一、刊登於五月二十二日《政府公報》第 21 期的第 65/SATOP/96 號批示，核准把一幅面積為 1,538 平方米、位於氹仔孫逸仙博士大馬路第 TN20a 地段的土地批給“Companhia de Construção e Investimento Imobiliário Weng Leung, Lda.”用作興建一幢商住樓宇。

二、承批人以實物及金錢全數支付溢價金，並向土地工務運輸司提交經核准的有關施工方案。

三、當承批人申請地基工程准照時，因必須改動卓家村及該地段的下水道而不獲批准。

四、鑑於預計在短期內得不到對改動進行調查的結果，故承批人在一九九七年八月請求批給另一幅土地以興建在市場上自由出售的建築物，或按房屋發展合同之規定來利用。

五、與房屋司聯絡後，確定了擁有一幅位於氹仔地堡街按房屋發展合同制度批給之土地，並可立即開始有關磋商，經土地工務運輸司核准房屋司所建議之方案後，惟社區中心之一部分除外。

六、在有關磋商中，對以 TN20a 土地和地堡街的土地之交換作出了初步指引。然而，承批人指出利用地堡街土地所得之利潤不足以彌補已用在 TN20a 土地溢價金、設計及空出土地方面的費用，故不接納該建議。

七、故此，透過重新磋商，旨在以免除公開競投及以租賃方式批給位於地堡街之土地，以補償沒有在限定期限內利用 TN20a 土地而導致之損失，而所拖欠的批地溢價金並無任何削減，仍由承批人支付，因為 TN20a 土地之批給將繼續保持，待問題解決後再利用。

八、該磋商程序完成後，澳門房屋司制定合同擬本，並根據七月五日第 6/80/M 號法律第一百二十五條之規定及為著其效力，

para efeitos previstos no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada de 26 de Agosto de 1998.

9. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras, que, reunida em sessão de 15 de Outubro de 1998, deliberou emitir parecer favorável ao pedido em epígrafe.

10. O terreno em apreço, com a área de 16 838 m², encontra-se demarcado na planta cadastral n.º 467/89, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, em 15 de Setembro de 1998.

11. A caução referida no n.º 3 da cláusula décima primeira do contrato foi prestada por meio da garantia bancária n.º CM99/LG/8254, de 27 de Janeiro de 1999, do Banco Delta Ásia, S.A.R.L., em termos aceites pela entidade concedente.

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), 49.º e seguintes e 57.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, conjugado com o disposto nos artigos 7.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 13/93/M, de 12 de Abril, defiro o pedido identificado em epígrafe, nos termos do contrato que se segue, acordado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e pela Companhia de Construção e Investimento Imobiliário Weng Leung, Lda., como segunda outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

Constitui objecto deste contrato a concessão de um terreno destinado à construção de habitação, no âmbito do Decreto-Lei n.º 13/93/M, de 12 de Abril, que regula a celebração dos Contratos de Desenvolvimento para a Habitação.

Cláusula segunda — Regime jurídico da concessão

O primeiro outorgante concede à segunda outorgante, por arrendamento, com dispensa de hasta pública, um terreno não descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau, situado junto à Rua do Regedor, na ilha da Taipa, com a área de 16 838 m², de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, o qual se encontra assinalado na planta anexa (anexo I) com o número de processo 467/89, emitida em 15 de Setembro de 1998, pela DSCC, e que faz parte integrante do presente contrato.

Cláusula terceira — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos, contados a partir da data da publicação do despacho que titula o presente contrato.

2. O prazo do arrendamento fixado no número anterior poder-se-á, nos termos da legislação aplicável e mediante condições a acordar, ser sucessivamente renovado até 19 de Dezembro de 2049.

Notificação aos interessados, através de publicação no Diário da República, para que apresentem, no prazo de 15 dias, o seu parecer sobre a proposta de concessão do terreno em apreço.

9. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras, que, reunida em sessão de 15 de Outubro de 1998, deliberou emitir parecer favorável ao pedido em epígrafe.

10. O terreno em apreço, com a área de 16 838 m², encontra-se demarcado na planta cadastral n.º 467/89, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, em 15 de Setembro de 1998.

11. A caução referida no n.º 3 da cláusula décima primeira do contrato foi prestada por meio da garantia bancária n.º CM99/LG/8254, de 27 de Janeiro de 1999, do Banco Delta Ásia, S.A.R.L., em termos aceites pela entidade concedente.

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), 49.º e seguintes e 57.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, conjugado com o disposto nos artigos 7.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 13/93/M, de 12 de Abril, defiro o pedido identificado em epígrafe, nos termos do contrato que se segue, acordado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e pela Companhia de Construção e Investimento Imobiliário Weng Leung, Lda., como segunda outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

Cláusula segunda — Regime jurídico da concessão

Constitui objecto deste contrato a concessão de um terreno destinado à construção de habitação, no âmbito do Decreto-Lei n.º 13/93/M, de 12 de Abril, que regula a celebração dos Contratos de Desenvolvimento para a Habitação.

Cláusula terceira — Prazo do arrendamento

Cláusula quarta — Prazo do arrendamento

O primeiro outorgante concede à segunda outorgante, por arrendamento, com dispensa de hasta pública, um terreno não descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau, situado junto à Rua do Regedor, na ilha da Taipa, com a área de 16 838 m², de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, o qual se encontra assinalado na planta anexa (anexo I) com o número de processo 467/89, emitida em 15 de Setembro de 1998, pela DSCC, e que faz parte integrante do presente contrato.

Cláusula quinta — Prazo do arrendamento

Cláusula sexta — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos, contados a partir da data da publicação do despacho que titula o presente contrato.

2. O prazo do arrendamento fixado no número anterior poder-se-á, nos termos da legislação aplicável e mediante condições a acordar, ser sucessivamente renovado até 19 de Dezembro de 2049.

Cláusula quarta — Aproveitamento e finalidade do terreno

第四條款

土地利用及用途

1. O terreno será aproveitado de acordo com o Projecto de Arquitectura aprovado pela Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, com a construção de nove blocos, em regime de propriedade horizontal, destinados a habitação, equipamento social e comércio e um bloco destinado a centro comunitário.

2. Os blocos referidos no número anterior serão afectados às seguintes finalidades de utilização:

a) Habitação: 30 754,00 m² (trinta mil, setecentos e cinquenta e quatro);

b) Comércio: 2 814,00 m² (dois mil oitocentos e catorze);

c) Equipamento social: 1 381,00 m² (mil trezentos e oitenta e um);

d) Centro comunitário: 2 877,00 m² (dois mil oitocentos e setenta e sete);

e) Galerias superiores para peões: 990,00 m² (novecentos e noventa);

f) Estacionamento não coberto: 66 lugares para estacionamento automóvel e 57 para motociclos.

3. As áreas de construção referidas no número anterior distribuem-se pelos pisos referidos no projecto de arquitectura e estão sujeitas a eventuais acertos após a aprovação do projecto definitivo.

4. A área afectada à habitação tem, de acordo com o projecto anexo, o seguinte número de fogos, por categorias e tipos:

Categoria B: 562 fogos, sendo 24 do tipo T1, 276 do tipo T2, 255 do tipo T3 e 7 do tipo T4.

5. Os blocos a construir, para além de respeitarem as exigências mínimas do Regulamento Geral de Construção Urbana, relativamente ao tipo de acabamentos e qualidade dos materiais, deverão ainda respeitar no mínimo os acabamentos e equipamentos constantes da memória descritiva que acompanha o projecto de arquitectura.

Cláusula quinta — Renda

第五條款

租金

1. De acordo com a Portaria n.º 50/81/M, de 21 de Março, conjugada com o n.º 1 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 13/93/M, de 12 de Abril, a segunda outorgante pagará a seguinte renda anual:

a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do terreno pagará \$ 1,00/m² (uma pataca por metro quadrado) de terreno concedido, no montante global de 16 838,00 (dezassex mil, oitocentas e trinta e oito) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno passará a pagar:

\$ 1,00/m²/pisso (uma pataca por metro quadrado e por piso) de área bruta destinada à habitação e estacionamento;

\$ 3,00/m²/pisso (três patacas por metro quadrado e por piso) de área bruta destinada a comércio.

一、土地將根據核准之建築方案興建九座屬分層物業制度的住宅、社會及商業設施以及一所社區中心。

二、上款所指的各座建築物作用途如下：

a) 住宅：30,754（三萬零七百五十四）平方米；

b) 商業：2,814（二千八百一十四）平方米；

c) 社會設備：1,381（一千三百八十一）平方米；

d) 社區中心：2,877（二千八百七十七）平方米；

e) 行人天橋通道：990（九百九十）平方米；

f) 露天停車場：汽車停車位 66 個及電單車停車位 57 個。

三、上款所指的建築面積按建築方案內的層數分配，而且可能在最後方案核准後需要作出調整。

四、根據附件方案，住宅面積按下列級別及類型劃分單位數目：

——B類：共 562 個單位，其中一房一廳（T1）單位 24 個；二房一廳（T2）單位 276 個；三房一廳（T3）單位 255 個；四房一廳（T4）單位 7 個。

五、興建各座建築物除須遵守《都市建築總章程》中有關最後工序之種類及所用物料之質量的最低要求的規定外，還須遵守建築方案附同的說明書中對最後工序及設備的最低要求。

一、根據三月二十一日第 50/81/M 號訓令及四月十二日第 13/93/M 號法令第七條第一款之規定，乙方支付年租如下：

a) 土地利用施工期間，按每平方米批地澳門幣 1.00 元計算，總額為澳門幣 16,838.00（一萬六千八百三十八）元；

b) 在土地利用工程完成後，則改為按下列方式計算：

——住宅及停車面積：每層每平方米澳門幣 1.00 元；

——商業面積：每層每平方米澳門幣 3.00 元。

2. As rendas serão revistas de cinco em cinco anos, contados a partir 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 sexta — Prazo para o aproveitamento do terreno

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 20 meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior desta cláusula, a segunda outorgante deverá, no prazo de 30 dias, a contar da data da publicação do despacho mencionado no número anterior, requerer a licença de construção para dar início à obra de construção dos edifícios habitacionais.

Cláusula sétima — Obrigações da segunda outorgante

1. Todas as obras necessárias à execução e aproveitamento do terreno, a levar a efeito nos termos da cláusula quarta deste contrato, correm por conta e responsabilidade da segunda outorgante que, para o efeito, deverá garantir e assegurar os adequados meios para a sua efectivação, incluindo os necessários recursos financeiros, devendo dar, sempre que possível, prioridade à contratação de trabalhadores locais.

2. Para além das demais obrigações resultantes deste contrato e da legislação aplicável à presente concessão, constituem ainda encargos especiais deste contrato a correr exclusivamente por conta da segunda outorgante:

a) A desocupação do terreno e remoção de todas as edificações informais e materiais ali existentes;

b) A execução do tratamento paisagístico e de todas as infra-estruturas de lazer e recreio previstas no projecto de arquitectura.

3. Constitui também encargo especial deste contrato, a correr exclusivamente por conta da segunda outorgante, o pagamento dos honorários do projectista no montante de MOP 1 028 874,20 (um milhão, vinte e oito mil, oitocentas e setenta e quatro patacas e vinte avos), do qual MOP 799 246,60 (setecentas e noventa e nove mil, duzentas e quarenta e seis patacas e sessenta avos) corresponde ao pagamento integral do projecto do centro comunitário e MOP 229 627,60 (duzentas e vinte e nove mil, seiscentas e vinte e sete patacas e sessenta avos) corresponde ao pagamento da assistência técnica dos projectistas à obra, sendo o seguinte o escalonamento dos pagamentos:

a) MOP 559 472,60 (quinhentas e cinquenta e nove mil, quatrocentas e setenta e duas patacas e sessenta avos) até 15 dias após a publicação deste despacho no *Boletim Oficial*;

b) MOP 159 849,30 (cento e cinquenta e nove mil, oitocentas e quarenta e nove patacas e trinta avos) 15 dias após a aprovação pela DSSOPT do projecto de obra do centro comunitário;

c) MOP 79 924,70 (setenta e nove mil, novecentas e vinte e quatro patacas e setenta avos) 15 dias após a emissão da licença de utilização do centro comunitário;

d) MOP 114 813,80 (cento e catorze mil, oitocentas e treze patacas e oitenta avos) até 9 meses após o início da obra de aproveitamento do terreno;

二、租金每五年調整一次，由賦予本合同效力之批示於《政府公報》公布日起計，惟不妨礙在本合同生效期間公佈的適用法例所訂定的新租金的即時實施。

第六條款

土地之利用期限

一、土地的總使用期限為20個月，由賦予本合同效力的批示於《政府公報》公布日起計。

二、在不妨礙上款規定的情況下，乙方應於上款所指批示公佈日起計30日內申請開展住宅樓宇建築工程之建築准照。

第七條款

乙方之義務

一、乙方負責必要工程的實施及執行根據本合同第四條款所規定之土地利用，並承擔責任；為上指之效力，乙方須保證及確保備有施工所需之適當資源，當中包括一切必需的財政資源，並且盡可能優先與本地勞工訂定合同。

二、除由本合同及本批給之適用法例而衍生的其他義務外，乙方還專責本合同所述的下列特別負擔：

a) 土地的空出以及該處現存的所有非正式建築物及物料之遷離；

b) 景觀處理及建築方案所規定之一切休閒及娛樂基建。

三、乙方亦專責本合同所述的下列特別負擔：繳付澳門幣1,028,874.20元的方案費，其中社區中心的方案費澳門幣799,246.60元；工程方案的技術援助費澳門幣229,627.60元；以及分段支付如下款項：

a) 自本批示於《政府公報》公布日起計十五日內支付澳門幣559,472.60元；

b) 自土地工務運輸司核准社區中心工程方案起計十五日內支付澳門幣159,849.30元；

c) 自社區中心使用准照發出日起計十五日內支付澳門幣79,924.70元；

d) 土地利用工程展開後九個月內支付澳門幣114,813.80元；

e) MOP 114 813,80 (cento e catorze mil, oitocentas e treze patacas e oitenta avos) 15 dias após a conclusão do aproveitamento global do terreno.

Cláusula oitava — Materiais de aterro

Todos e quaisquer materiais de aterro que a segunda outorgante, eventualmente, necessite para aplicar no terreno terão que ser obrigatoriamente obtidos fora do Território.

Cláusula nona — Obrigações do primeiro outorgante

1. O primeiro outorgante compromete-se a conceder facilidades de ordem administrativa e policial, se necessário, para o cumprimento, por parte da segunda outorgante, do estabelecido na alínea a) do n.º 2 da cláusula sétima.

2. Todos os projectos de obra respeitantes ao aproveitamento do terreno são da responsabilidade do primeiro outorgante.

Cláusula décima — Multas por incumprimento de prazos

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento do prazo fixado na cláusula sexta, relativamente ao início e conclusão das obras, a segunda outorgante fica sujeita a multa que poderá ir até 500,00 (quinhentas) patacas, por cada dia de atraso, até 90 (noventa) dias, e, para além desse período e até ao máximo de 180 (cento e oitenta) dias, fica sujeita a multa que poderá ir até ao dobro daquela importância.

2. A segunda outorgante fica exonerada 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 desta cláusula a segunda outorgante obriga-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

Cláusula décima primeira — Cauções

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, a segunda outorgante prestará uma caução no valor de 16 838,00 (dezassex mil, oitocentas e trinta e oito) patacas por meio de depósito ou por garantia bancária aceite pelo primeiro outorgante.

2. O valor da caução referida no número anterior deverá acompanhar sempre o valor da respectiva renda anual.

3. Para além da caução referida nos n.ºs 1 e 2 desta cláusula, a segunda outorgante obriga-se ainda, nos termos da alínea c) do artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 13/93/M, a prestar uma caução para garantia de execução do presente contrato, no valor de 2 000 000,00 (dois milhões) de patacas, por meio de depósito ou por garantia bancária ou seguro-caução, em termos aceites pelo primeiro outorgante.

e) 土地整體利用完成日起計十五日支付澳門幣 114,813.80 元。

第八條款

填土物料

乙方對土地或需採用的所有及任何填土物料，必須強制性地在本地區以外取得。

第九條款

甲方之義務

一、甲方承諾，在乙方執行第七條第2款a)項規定，倘有需要，將予以簡化行政手續及維持治安秩序。

二、所有有關土地利用的工程方案均由甲方負責。

第十條款

不遵守期限的罰款

一、除有適當解釋且為甲方接受之原因外，倘乙方不遵守第六條款所規定的有關工程開展及完成的期限，逾期不超過九十日者，處以每日最高澳門幣伍佰元之罰款，逾期九十日至一百八十日者，則罰款加倍。

二、倘屬不可抗力或發生被證實為不受控制之其他重要情況，則免除乙方承擔上款所指責任。

三、僅因不能預見及不可抗御事件而引發之情況視為不可抗力。

四、為著本條款第2項規定之效力，乙方必須盡快將發生上述事實的情況以書面通知甲方。

第十一條款

保證金

一、根據七月五日第6/80/M號法律第126條規定，乙方將以存款或為甲方接受的銀行擔保方式繳付保證金澳門幣 16,838.00 元。

二、上項所指之保證金金額應隨有關年租而調整。

三、除本條款第1及第2項所述的保證金外，乙方尚受第13/93/M號法令第九條c)項規定所約束，以獲甲方接受的銀行擔保或擔保保險方式繳付金額為澳門幣 2,000,000.00 元的保證金，以保證執行本合同的義務。

4. A caução prevista no n.º 3 desta cláusula deverá ser prestada antes da publicação, no *Boletim Oficial*, do despacho que titula o presente contrato.

5. O montante da caução reverterá integralmente a favor do primeiro outorgante, no caso de caducidade ou rescisão do presente contrato por incumprimento imputável à segunda outorgante.

Cláusula décima segunda — Transmissões

1. A transmissão de situações decorrentes desta concessão, enquanto o terreno não estiver integralmente aproveitado, 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 a segunda outorgante poderá constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno ora concedido, nos termos do disposto no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 51/83/M, de 26 de Dezembro.

Cláusula décima terceira — Prémio do contrato

1. A segunda outorgante obriga-se a entregar ao primeiro outorgante, a título de prémio e contrapartida pela concessão do terreno, o seguinte:

a) 104 (cento e quatro) fogos, prontos a habitar e livres de quaisquer ónus ou encargos, com a seguinte discriminação por categorias e tipologias e respectiva localização por blocos, de acordo com o projecto de arquitectura;

— 95 fogos localizados no bloco 9, sendo 8 do tipo T1, 86 do tipo T2 e 1 do tipo T3;

— 9 fogos do tipo T2, localizados no bloco 8;

b) Duas fracções autónomas, com a área bruta de 571 m², localizadas no rés-do-chão dos blocos 2 e 4 e destinadas à instalação de uma creche e jardim de infância;

c) Duas fracções autónomas, com a área bruta de 809,6 m², localizadas no rés-do-chão dos blocos 8 e 9 e destinadas à instalação de um lar de jovens e centro de dia para idosos;

d) Um centro comunitário com a área bruta de 2 877,00 m².

2. A segunda outorgante obriga-se a proceder a todos os actos jurídicos necessários para a transmissão da totalidade das fracções autónomas referidas no número anterior, incluindo o registo predial junto da respectiva Conservatória e inscrição matricial na Repartição de Finanças, devendo remeter cópia dos actos de registo ao IHM.

3. A segunda outorgante fica obrigada a proceder à entrega, imediatamente após a emissão da licença de utilização, das chaves pertencentes às fracções autónomas referidas anteriormente.

Cláusula décima quarta — Comercialização dos fogos da segunda outorgante

1. A venda de fogos pertencentes à segunda outorgante rege-se pelo disposto nos artigos 15.º a 20.º do Decreto-Lei n.º 13/93/M, de 12 de Abril, devendo a segunda outorgante observar, nomeadamente, os condicionalismos constantes dos números seguintes desta cláusula.

四、本條款第3項規定之保證金須在賦予本合同效力之批示於《政府公報》公布前繳付。

五、倘因乙方不遵守本合同規定而導致本合同失效或解除，保證金將全部歸於甲方。

第十二條款

轉讓

一、如土地未被完全利用而將本批給所帶來的情況轉讓，須事先得到甲方的許可，承讓人亦須受本合同條件修改後的約束。

二、為確保整體項目所需的融資，乙方得根據十二月二十六日第 51/83/M 號法令第 2 條規定，將現時批出土地的租賃權作自願抵押。

第十三條款

合同溢價金

一、乙方必須給予甲方如下單位作為批地之溢價金及回報：

a) 按建築方案所載的級別、類型及按有關各座建築物之位置劃分的可隨時入住且無任何負擔或設定負擔的單位 104 個，包括：

——第九座 95 個單位，其中一房一廳（T1）單位 8 個、二房一廳（T2）單位 86 個及三房一廳（T3）單位 1 個。

——第八座二房一廳（T2）單位 9 個。

b) 分別位於第二座及第四座地下建築面積為 571 平方米的獨立單位 2 個，用作開辦托兒所及幼稚園；

c) 分別位於第八座及第九座地下建築面積為 809.6 平方米的獨立單位 2 個，用作開辦青年中心及老人中心；

d) 總面積為 2,877.00 平方米的社區中心。

二、乙方必須負責轉讓上項所述全部獨立單位所需之一切法律行為，包括向有關登記局辦理物業登記及向財稅處辦理房地產登錄，且必須把所有登記之副本寄予房屋司。

三、在使用准照發出後，乙方須交出上指獨立單位之鑰匙。

第十四條款

所有權屬乙方的單位之出售

一、所有權屬乙方的單位，其出售將受四月十二日第 13/93/M 號法令第十五至第二十條之規定所約束，乙方尤其須遵守本條款中隨後數項的規定。

2. A celebração dos contratos-promessa de compra e venda só pode iniciar-se após o começo das obras de construção e deve ser efectuada pela segunda outorgante, sendo os promitentes-compradores indicados exclusivamente pelo IHM.

3. A segunda outorgante na venda de fracções habitacionais obriga-se:

a) A transaccionar as fracções exactamente pelos preços que forem fixados pela Administração;

b) A vender à Administração pelos preços fixados, se esta o solicitar até 60 dias após a data fixada pela empresa para o início da comercialização, as fracções indispensáveis à resolução de questões pontuais de carência habitacional;

c) A enviar ao IHM, no prazo de 30 dias contados a partir da data da celebração, cópias dos contratos-promessa de compra e venda.

4. A segunda outorgante, nos termos do n.º 1 do artigo 20.º do Decreto-Lei n.º 13/93/M, de 12 de Abril, compromete-se a reservar livres, para efeitos de venda obrigatória a agregados familiares em situações especiais a indicar pelo primeiro outorgante, ou a este, se assim o pretender, 75% dos fogos de sua pertença até 60 dias contados a partir da data em que a empresa comunicar que pretende iniciar a comercialização dos mesmos. Terminado este prazo o IHM indica, no prazo de 10 dias, compradores inscritos na lista geral para os fogos da reserva não utilizados.

5. A segunda outorgante obriga-se, na comercialização dos fogos da sua pertença, a respeitar os preços máximos de venda fixados num preçário a autorizar pelo primeiro outorgante não podendo, em média, o preço de venda dos fogos do tipo T1 ultrapassar 140 000,00 (cento e quarenta mil) patacas, os do tipo T2 180 000,00 (cento e oitenta mil) patacas, os do tipo T3 210 000,00 (duzentas e dez mil) patacas, e os do tipo T4 240 000,00 (duzentas e quarenta mil) patacas. Os mesmos serão actualizáveis semestralmente a pedido da segunda outorgante, a partir da publicação, no *Boletim Oficial*, do despacho que titula o presente contrato, sendo utilizada para o efeito a evolução registada pelo índice de preços no consumidor, publicado pela Direcção dos Serviços de Estatística e Censos de Macau, no semestre anterior.

6. A segunda outorgante compromete-se a comunicar ao primeiro outorgante, em impresso próprio fornecido pelo IHM, as promessas de venda assumidas, bem como a enviar fotocópia do contrato promessa de compra e venda celebrado, para efeitos de obtenção de autorização prévia para a concretização das vendas. Esta autorização será emitida pelo IHM e constituirá documento indispensável à celebração das escrituras de compra e venda, sendo consideradas nulas e de nenhum efeito as vendas realizadas à margem deste procedimento.

7. No caso dos promitentes compradores terem acesso ao regime de subsídios criado pelo Decreto-Lei n.º 3/86/M, de 4 de Janeiro, e sempre que se verifique a situação prevista no n.º 4 do artigo 7.º daquele diploma, a segunda outorgante compromete-se, sob pena de vir a perder os benefícios fiscais previstos na cláusula vigésima primeira deste contrato, a depositar aquela diferença junto do Fundo para Bonificações do Crédito à Habitação (FBCH) no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados a partir da data da notificação para o efeito.

二、買賣預約合同僅在建築工程開始後由乙方訂立，而預約買受人僅得由澳門房屋司指定。

三、乙方在出售住宅單位時，所受約束如下：

a) 嚴格以行政當局訂定之價格作單位交易；

b) 按訂定之價格售予行政當局為解決偶發之房屋短缺問題所需之單位，但行政當局應自企業訂定銷售開始日起計六十日內提出有關要求；

c) 自買賣預約合同訂立之日起計三十日內，將該合同副本送交澳門房屋司。

四、根據四月十二日第 13/93/M 號法令第二十條第一款規定，乙方承諾在企業通知欲開始發售單位之日起六十日內，自願保留百分之七十五屬其所有的單位，以便售予甲方指定之屬特別狀況之家庭；或倘有需要時售予甲方。在該期限結束後，澳門房屋司應在十日內指定列於總表的已報名的購買者購買未售出之保留單位。

五、乙方在出售屬其所有的單位時，不得高於經甲方核准之定價表中的最高售價，一般一房一廳（T1）單位的售價不得超過澳門幣 140,000.00 元；二房一廳（T2）單位的售價不得超過澳門幣 180,000.00 元；三房一廳（T3）單位的售價不得超過澳門幣 210,000.00 元；四房一廳（T4）單位的售價不得超過澳門幣 240,000.00 元，由賦予本合同效力之批示在《政府公報》公布日起計，得應乙方要求每半年調整價格一次，而調整應考慮統計暨普查司於上半年公佈的消費物價指數之變化記錄。

六、乙方承諾以房屋司提供之專用表格通知甲方承擔出售責任，並把簽署的買賣預約合同副本寄出，以取得由澳門房屋司發出的出售的預先批准書。該批准書是簽署買賣契約的必要文件。違反此程序之出售將視為無效及不生效力。

七、倘預約買受人受惠於一月四日第 3/86/M 號法令所設立的津貼制度，以及若發生該法規第七條第四款所規定之情況，乙方承諾為上指效力，於通知日起計六十日內向居屋信貸補貼基金存入該差額，否則將喪失本合同第二十一條款所規定之稅務優惠。

Cláusula décima quinta — Comercialização de áreas não habitacionais

Uma vez concluído o aproveitamento integral do terreno, a segunda outorgante poderá, sem os condicionalismos aplicáveis à comercialização dos fogos mencionados na cláusula anterior, proceder ao arrendamento e/ou à venda das demais fracções autónomas constituídas que não se destinem a habitação e equipamento social.

Cláusula décima sexta — Administração do edifício

1. A segunda outorgante compromete-se a assegurar, até à execução da deliberação da primeira assembleia geral de condóminos, mediante remuneração a aprovar pelo primeiro outorgante, o serviço de administração das partes comuns do edifício, de acordo com o previsto no Decreto-Lei n.º 41/95/M, de 21 de Agosto, que regula a administração de edifícios promovidos em regime de contrato de desenvolvimento para a habitação.

2. A segunda outorgante pode administrar directamente o condomínio ou contratar empresa especialmente vocacionada para a prestação do serviço, não se transferindo, porém, a sua responsabilidade.

3. Quando razões excepcionais o justifiquem, pode o primeiro outorgante contratar por adjudicação directa a prestação do serviço de administração do condomínio.

Cláusula décima sétima — Comparticipação do primeiro outorgante nas despesas de condomínio

1. O primeiro outorgante compromete-se a participar as despesas de condomínio na parte proporcional às fracções autónomas que, nos termos da cláusula décima terceira, ficarem a ser de sua propriedade.

2. Para efeitos de cobertura orçamental das despesas referidas no número anterior, a segunda outorgante deverá propor ao primeiro outorgante, através do IHM e até dois meses antes da data prevista para a emissão da licença de utilização, o valor da prestação do serviço de administração para aprovação.

3. O pagamento das despesas a cargo do primeiro outorgante, efectuar-se-á mensalmente mediante apresentação no IHM, pela segunda outorgante, do respectivo recibo, até ao dia 8 de cada mês.

Cláusula décima oitava — Fiscalização

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.

Cláusula décima nona — Caducidade do contrato

1. A concessão do terreno, enquanto provisória, caducará nos seguintes casos:

a) Findo o prazo de multa agravada previsto na cláusula décima;

第十五條款

非住宅範圍之銷售

土地完全利用後，乙方得把其他非住宅及社會設備用途之單位租賃和/或出售，而無需受上一條款所指的單位出售之適用條件所約束。

第十六條款

樓宇之管理

一、根據規範以房屋合同發展制度所建樓宇之管理的八月二十一日第41/95/M號法令規定，乙方承諾在執行第一次分層所有人大會之決議前，以經甲方批准的報酬，確保樓宇共有部分之管理服務。

二、乙方得直接管理樓宇之共有部分，或在不移轉其責任之情況下，與專門從事該等管理業務之企業訂立提供服務之合同。

三、如有正當之特殊理由，甲方得以直接判給之方式訂立提供樓宇共有部分管理服務之合同。

第十七條

甲方對樓宇共有部分的費用之共同分擔

一、甲方承諾遵照第十三條款規定，按其所擁有之單位數目所佔之比例共同分擔樓宇共有部分之費用。

二、為平衡上項所指之財政預算開支，乙方須透過澳門房屋司，在所訂定的發出使用准照之日前二個月，作出管理服務之報價以便甲方核准。

三、甲方負責按乙方每月八號向澳門房屋司提交的有關收據按月繳費。

第十八條款

監督

在批出土地利用期間，乙方必須允許行政當局有關部門執行監督工作的代表進入土地及施工範圍，並予以協助和提供資源以便其妥善執行職務。

第十九條款

合同之失效

一、土地之臨時批給在下列情況下失效：

a) 第十條款所指的加重罰款之期限屆滿；

b) Alteração, não consentida, da finalidade ou do aproveitamento do terreno concedido sem prévia autorização do primeiro outorgante;

c) Interrupção do aproveitamento do terreno por um prazo superior a 90 dias, salvo motivos especiais devidamente justificados aceites pelo primeiro outorgante.

2. A caducidade da concessão será declarada por despacho de S. Ex.^a o Governador e será publicada no *Boletim Oficial*.

3. Declarada a caducidade, o terreno reverterá à posse do primeiro outorgante com todas as benfeitorias aí introduzidas, sem que a segunda outorgante tenha direito a qualquer indemnização e com perda das cauções prestadas nos termos da cláusula décima primeira deste contrato.

4. A segunda outorgante terá de abandonar o terreno no prazo fixado pelo despacho referido no n.º 2 desta cláusula, tomando o primeiro outorgante posse do terreno, findo aquele prazo.

Cláusula vigésima — Rescisão

1. O presente contrato poderá ser rescindido, no todo ou em parte, sempre que se verifique algum dos seguintes factos:

a) Falta de pagamento da renda do terreno no prazo legal;

b) Alteração, não consentida, da finalidade ou do aproveitamento do terreno concedido no caso de a concessão já se ter convertido em definitiva;

c) Transmissão de situações decorrentes da concessão enquanto provisória, sem autorização do primeiro outorgante, com violação do disposto na cláusula décima segunda deste contrato;

d) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula décima terceira;

e) Incumprimento de quaisquer das obrigações estabelecidas nas cláusulas décima quarta ou de outras resultantes da legislação aplicável.

2. A rescisão será declarada por despacho de S. Ex.^a o Governador a publicar no *Boletim Oficial*.

3. Declarada a rescisão deste contrato, total ou parcial, reverterá a favor do primeiro outorgante, a totalidade ou parte do edifício (fracção ou fracções autónomas), sem que a segunda outorgante tenha direito a qualquer indemnização.

Cláusula vigésima primeira — Benefícios fiscais

1. A segunda outorgante tem direito aos benefícios fiscais previstos na lei para os Contratos de Desenvolvimento para a Habitação.

2. A segunda outorgante será excluída daqueles benefícios fiscais, nomeadamente os referentes ao Imposto Complementar, se não tiver em dia e devidamente organizada a contabilidade respeitante ao empreendimento, e/ou não cumpra o estabelecido no n.º 7 da cláusula décima quarta deste contrato.

3. A declaração de caducidade ou rescisão deste contrato implicará a cessação imediata dos benefícios fiscais correspondentes e conseguidos por força deste contrato.

b) 未經甲方事先許可及同意而更改批地之用途或利用;

c) 土地使用中止超過九十日, 但有適當解釋且為甲方接受之特別原因除外。

二、批給之失效將由總督以批示宣布, 並在《政府公報》公布。

三、在宣布失效後, 土地連同其上所有改善成果將歸甲方所有, 乙方無權索取任何賠償, 且喪失按本合同第十一條款規定所繳交之保證金。

四、乙方須在本條款第2項所指之批示規定的期限內放棄土地, 該期限屆滿後, 土地則歸甲方所有。

第二十條款

解除

一、倘發生下列任一事實時, 本合同將被全部或部分解除:

a) 在法定期間欠交土地租金;

b) 在批給確定後, 未經同意而更改批地之用途及利用;

c) 違反本合同第十二條款之規定, 未經甲方許可, 將臨時批給所帶來之情況轉讓;

d) 不履行第十三條款所訂定的義務;

e) 不履行第十四條款所訂定之義務和由適用法例所產生之其他義務。

二、合同之解除由總督以批示宣布, 並在《政府公報》公布。

三、在宣布全部或部分解除本合同後, 樓宇之全部或部分(單位或獨立單位)將歸於甲方, 乙方無權索取任何賠償。

第二十一條款

稅務優惠

一、乙方有權享有關於房屋發展合同的法律所規定之稅務優惠。

二、倘乙方不準時適當地計算有關整體項目之帳目和/或不遵守本合同第十四條款第7項之規定, 將喪失稅務優惠, 特別是補充稅之優惠。

三、本合同失效或解除之宣布將導致本合同所規定之有關稅務優惠立即終止。

Cláusula vigésima segunda — Foro

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

Cláusula vigésima terceira — Legislação aplicável

O presente contrato reger-se-á, nos casos omissos, pelo disposto no Decreto-Lei n.º 13/93/M, de 12 de Abril, pela Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação complementar aplicável.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 19 de Fevereiro de 1999. — O Secretário-Adjunto, *José Alberto Alves de Paula*.

第二十二條款

有權限法院

澳門普通管轄法院是有權限解決因本合同產生之任何訴訟的法院。

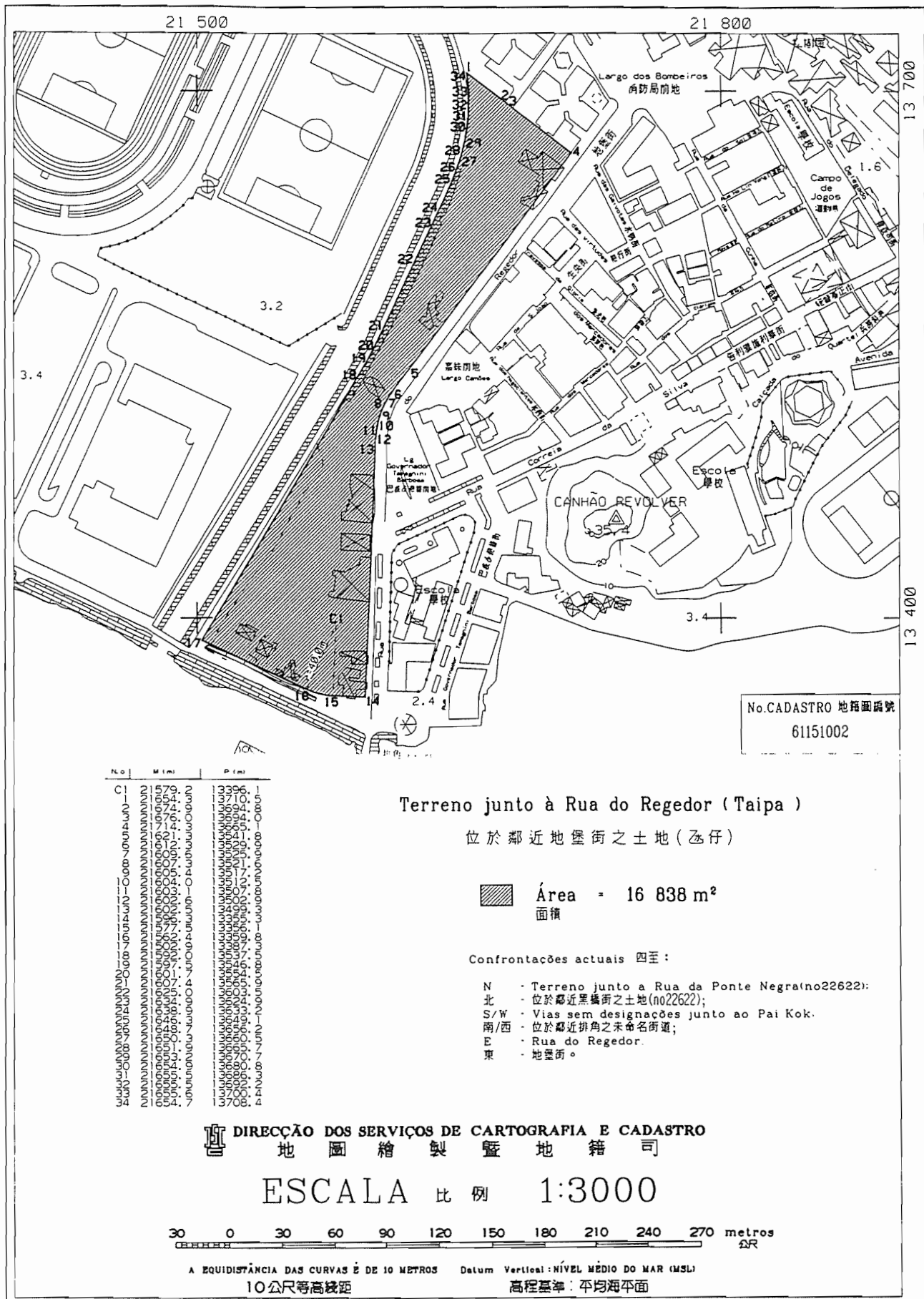
第二十三條款

適用法例

本合同如有遺漏，以四月十二日第13/93/M號法令、七月五日第6/80/M號法律和其它適用之補充法例為規範。

一九九九年二月十九日於澳門運輸暨工務政務司辦公室

政務司 鮑維立



Despacho n.º 12/SATOP/99
批示編號

Parecer da C.T. no. 107/98 de 15/10/98
土地委員會意見書編號

467/89 de 15/09/98

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 3 de Março de 1999. — O Chefe do Gabinete, *Fernando Vaz de Medeiros*.

一九九九年三月三日於澳門運輸暨工務政務司辦公室——主任 韋天龍