

Despacho n.º 28/SATOP/99

Respeitante ao pedido, feito pela Associação dos Naturais de Chong Sán em Macau, de revisão do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 96 m², sito em Macau, na Rua do Visconde Paço de Arcos, onde se encontra construído o prédio n.º 302.

Reversão ao domínio público do Território, por força dos alinhamentos definidos para o local, de uma parcela de terreno com a área de 57 m² (Processo n.º 2 231.1 da DSSOPT e Processo n.º 50/98 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. A Associação dos Naturais de Chong Sán em Macau, inscrita nos Serviços de Identificação de Macau sob o n.º 1100, com sede em Macau, na Rua da Ribeira do Patane, n.º 2-Z, é titular, em regime de arrendamento, do terreno sito em Macau, na Rua do Visconde Paço de Arcos, com a área de 96 m², onde se encontra implantado o prédio n.º 302.

2. Pretendendo proceder ao reaproveitamento do terreno, submeteu em 4 de Junho de 1997, na Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) um projecto de arquitectura que foi aprovado em 16 de Julho de 1997.

3. Por requerimento dirigido a S. Ex.^a o Governador, datado de 20 de Fevereiro de 1998, a concessionária, através dos seus procuradores, veio requerer autorização para a modificação do aproveitamento em conformidade com o referido projecto, para construção de um edifício em regime de propriedade horizontal, destinado a habitação e comércio.

4. Reunidos os documentos necessários à instrução do processo, o Departamento de Gestão de Solos da DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas e elaborou a minuta do contrato de revisão da concessão, que obteve a aceitação total da requerente em 29 de Junho de 1998.

5. O terreno em apreço, com a área de 96 m², assinalado com as letras «A» e «B» na planta n.º 5 348/96, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC) em 5 de Março de 1998, encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 12 285, a fls. 29 do livro B-33, encontrando-se o direito resultante da concessão por arrendamento inscrito a favor da requerente sob o n.º 3 858 do livro F-6.

6. Por força dos alinhamentos definidos para o local, a parcela de terreno com a área de 57 m², assinalada com a letra «B» naquela planta cadastral, destina-se a ser integrada no domínio público do Território após desanexação, ficando o terreno concedido com a área de 39 m².

7. O terreno será reaproveitado com a construção de um edifício de 7 pisos em regime de propriedade horizontal.

8. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 3 de Setembro de 1998, nada teve a objectar ao deferimento do pedido.

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 do contrato titulado pelo presente despacho foram notificadas à requerente e por esta expressamente aceites mediante declaração datada de 3 de Fevereiro de 1999.

批示 第 28/SATOP/99 號

關於澳門Chong Sán同鄉會申請修改以租賃方式批出的一幅位於澳門巴素打爾古街，其上建有第302號門牌樓宇，面積96平方米的土地的批給合約。

根據對該地點訂定的街道準線圖規定，將一幅面積57平方米的地段歸屬本地區公產。（土地工務運輸司案卷編號第2231.1號及土地委員會案卷編號第50/98號）。

鑑於：

一、在澳門身份證明司第1100號登記，總址設於澳門沙梨頭海邊街第2-Z號的澳門Chong Sán同鄉會。以租賃制度擁有一幅位於澳門巴素打爾古街，面積96平方米，其上建有第302號門牌樓宇的土地。

二、為對該土地進行重新利用，於一九九七年六月四日將一份建築計劃提交土地工務運輸司審議，該計劃已於一九九七年七月十六日獲核准。

三、透過一九九八年二月二十日呈交予總督的聲請，承批人透過其授權人申請更改該土地之利用，以便按照上述計劃興建一幢屬分層物業制度、用作商住用途的樓宇。

四、經集合成案卷所需之文件後，土地工務運輸司土地管理廳已進行有關回報之計算及草擬修改合同之擬本，該合同擬本已於一九九八年六月二十九日獲申請人完全接受。

五、上述面積96平方米，在地圖繪製暨地籍司於一九九八年三月五日發出的第5348/96號地籍圖中以字母“A”及“B”標示的土地在澳門物業登記局B33冊第29頁第12285號標示，而因租賃方式之批給取得之權利以申請人名義在F6冊第3858號登記。

六、根據對該地點訂定街道準線的規定，該幅面積57平方米，在有關地籍圖中以字母“B”標示的土地在脫離後將納入本地區公產內，該批給土地之面積現為39平方米。

七、土地將用作重新利用以興建一幢屬分層物業制度的七層高樓宇。

八、案卷按一般程序送交土地委員會，該委員會於一九九八年九月三日舉行會議，並沒反對批准有關申請。

九、根據七月五日第6/80/M號法律第一百二十五條規定，並為著有關效力，知會申請人有關本批示核准之合約條件。透過一九九九年二月三日由Teng Man Lay又名Tin Boon，已婚，出

reiro de 1999, assinada por Teng Man Lay, aliás Tin Boon, casado, natural da República Popular da China, de nacionalidade chinesa, Lao Chao Lam, casado, natural de Macau, de nacionalidade portuguesa, Lao Chao Hung, casado, natural de Macau, de nacionalidade portuguesa, e Lou Kam Iong, solteira, maior, natural de Macau, de nacionalidade portuguesa, todos com endereço de correspondência em Macau, na Avenida do Ouvidor Ariaga, n.º 67, rés-do-chão, na qualidade de procuradores, qualidades e poderes verificados pelo Primeiro Cartório Notarial de Macau, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

10. O prémio estipulado na cláusula sétima do contrato, no montante de 485 559,00 (quatrocentas e oitenta e cinco mil quinhentas e cinquenta e nove) patacas foi pago na Recebedoria de Fazenda de Macau em 1 de Março de 1999 (receita n.º 10 499), mediante a guia n.º 26, emitida pela Comissão de Terras aos 25 de Fevereiro de 1999, cujo quadruplicado ficou arquivado no processo respectivo.

11. A caução referida no n.º 2 da cláusula nona foi prestada através da garantia bancária n.º SBG-99/018, do Banco Weng Hang S.A.R.L., de 12 de Fevereiro de 1999, 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 107.º e 129.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, defiro o pedido em epígrafe, nos termos do contrato que se segue, acordado entre o território de Macau, como primeiro outorgante, e a Associação dos Naturais de Chong Sán em Macau, como segunda outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A revisão da concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 91,175 m² (noventa e um vírgula cento e setenta e cinco metros quadrados), rectificada para 96,0 m² (noventa e seis metros quadrados), situado na Rua do Visconde Paço de Arcos, n.º 302, em Macau, descrito na CRPM sob o n.º 12 285 a fls. 29 do livro B-33 e inscrito a favor da segunda outorgante conforme inscrição n.º 3 858 do livro F-6, assinalado pelas letras «A» e «B» na planta n.º 5 348/96, emitida em 5 de Março de 1998, pela DSCC;

b) A reversão, por força dos novos alinhamentos, a favor do primeiro outorgante, livre de ónus ou encargos, da parcela de terreno com a área de 57 m² (cinquenta e sete metros quadrados), assinalada com a letra «B» na planta da DSCC acima mencionada, a desanexar do terreno referido na alínea anterior, destinando-se a integrar o domínio público do Território.

2. A concessão do terreno, agora com a área de 39 m² (trinta e nove metros quadrados), assinalado com a letra «A» na referida planta da DSCC, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 75 (setenta e cinco) anos, contados a partir da data da escritura pública de 5 de Setembro de 1930, que titula o contrato inicial.

生於中華人民共和國，中國籍，Lao Chao Lam，已婚，出生於澳門，葡國籍，Lao Chao Hung，已婚，出生於澳門，葡國籍及Lou Kam Iong，未婚，成年，出生於澳門，葡國籍，各人之通訊地址均為澳門雅廉訪大馬路六十七號地下，以受權人之身份簽署之聲明書，明確表示接納該等條件，根據附同聲明書的確認文件，其身份及權力經澳門第一立契官公證署核實。

十、合約第七條款規定之溢價金金額 485,559.00 元澳門幣已於一九九九年三月一日按土地委員會於一九九九年二月二十五日發出的第 26 號憑單於澳門公鈔局收納處繳付（收據第 10499 號），其第四副本已存檔於有關案卷內。

十一、第九條款第二款所述之保證金已以批給實體接納之永亨銀行有限公司一九九九年二月十二日第 SBG-99/018 號銀行擔保之形式繳付。

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及一百二十九條的規定，本人批准提要所述之申請。該申請是根據澳門地區（以下簡稱甲方）與 Chong Sán 同鄉會（以下簡稱乙方）達成協議之合約條款進行：

第一條款——合同標的

一、本合同的標的為：

a) 修改一幅以租賃方式批出，面積 91.175 平方米，現更改為 96 平方米，位於澳門巴素打爾古街 302 號，在澳門物業登記局 B-33 冊第 29 頁第 12285 號標示，在地圖繪製暨地籍司於一九九八年三月五日發出的第 5348/96 號地籍圖中以字母“A”及“B”標示，並以乙方名義登記在 F-6 冊第 3858 號的土地的批給合約；

b) 基於新街道準線的規定，退還甲方一幅無任何設定負擔或負擔，在地圖繪製暨地籍司上述地籍圖中以字母“B”標示，面積 57 平方米的土地，該土地在脫離上指土地後用作納入本地區公產。

二、面積現為 39 平方米，在地圖繪製暨地籍司上指地籍圖中以字母“A”標示的土地，以下簡稱土地，其批給轉受本合同條款規範。

第二條款——租賃期限

一、租賃有效期為 75 年，由核准首次合同之 1930 年 9 月 5 日公證契約日起計。

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 é aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 7 (sete) pisos, sendo permitida a ocupação vertical da parcela assinalada com a letra «B», na referida planta da DSCC.

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

Habitacional: com a área de 599 m²;

Comercial: com a área de 16 m².

3. As áreas, referidas no número anterior, podem ser sujeitas a eventuais rectificações, a realizar no momento da vistoria, para efeito de emissão da licença de utilização respectiva.

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) 312,00 (trezentas e doze) patacas, durante o período de execução da obra de aproveitamento do terreno correspondente a 8,00 (oito) patacas por metro quadrado do terreno concedido;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passa a pagar o montante global de 2 492,00 (duas mil quatrocentas e noventa e duas) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para habitação:

599 m² x 4,00/m² 2 396,00 patacas;

ii) Área bruta para comércio:

16 m² x 6,00/m² 96,00 patacas.

2. As áreas, referidas no número anterior, estão sujeitas a eventual rectificação, resultante da vistoria a realizar 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 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 estabelecidos em 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 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

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

二、按適用法例，上款所定之租賃期可繼續續期至 2049 年 12 月 19 日。

第三條款——土地的利用及用途

一、該土地用作興建一幢屬分層物業制度的 7 層高樓宇。同時准許在地圖繪製暨地籍司上述地籍圖中以字母“B”標示的土地上興建直立式建築物。

二、上款所指樓宇用途如下：

住宅：面積 599 平方米；

商業：面積 16 平方米。

三、在為發出有關使用准照而作實地檢查時，上款所指面積可作修改。

第四條款——租金

一、按照 3 月 21 日第 50/81/M 號訓令，乙方繳付年租如下：

a) 澳門幣 312.00 元，在土地利用工程進行期間以每平方米澳門幣 8.00 元計算；

b) 土地利用工程完成後繳付總數澳門幣 2,492.00 元，按下列分類計算：

i) 住宅建築面積：

599 平方米 × \$ 4.00/ 平方米……澳門幣 \$ 2,396.00 元

ii) 商業建築面積：

16 平方米 × \$ 6.00/ 平方米……澳門幣 \$ 96.00 元

二、上款所指面積在主管機關為發出使用准照所作的實地檢查時可作修改，而總租金亦隨之修改。

三、由核准本合約之批示在《政府公報》公布日起計，租金每五年調整一次，但不妨礙在本合同生效期間公佈適用法例所訂新租金的即時實施。

第五條款——利用期限

一、土地的總利用期限為 24 個月，在核准本合同之批示在《政府公報》公布日起計。

二、不妨礙上款之規定，乙方應遵守下列遞交方案的期限：

a) 60 (sessenta) dias, contados da data da publicação do despacho mencionado no número anterior, para a elaboração e apresentação do projecto de obra (projecto de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade e instalações especiais);

b) 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, o projecto só se considera efectivamente apresentado, quando completa e devidamente instruído com todos os elementos.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no n.º 1, entende-se que, para a apreciação do projecto referido no n.º 2, os Serviços competentes observem 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 sanções previstas naquele RGCU, com excepção da estabelecida para a falta de licença.

Cláusula sexta — Multas

1. Salvo motivos especiais, devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula anterior, relativamente ao início e conclusão das obras, a segunda outorgante fica sujeita a multa até 5 000,00 (cinco mil) patacas, por cada dia de atraso, até 60 (sessenta) dias; para além desse período e até ao máximo global de 120 (cento e vinte) dias, fica sujeita a multa 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, a segunda outorgante obriga-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

Cláusula sétima — Prémio do contrato

A segunda outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de 485 559,00 (quatrocentas e oitenta e cinco mil, quinhentas e cinquenta e nove) patacas, integralmente e de uma só vez, antes 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, a segunda outorgante actualiza a caução para o valor de 312,00 (trezentas e doze) patacas, por meio de depósito ou garantia bancária aceite pelo primeiro outorgante.

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

a) 由上款所指批示於《政府公報》公布日起計 60 日內應草擬及遞交工程方案（地基、結構、供水、排污、供電和特別設施）；

b) 由工程方案獲批准通知日起計 45 日內開始施工。

三、為遵守上款所指期限之效力，方案須完整及適當地連同其他資料組成後方視為實質完成遞交。

四、為計算第一款所指期限之效力，主管機關應遵守審議第二款所指方案的期限為 60 日。

五、如主管機關不在上款規定期限內批覆，則乙方可在向土地工務運輸司作書面通知 30 日後，開始方案所定工程，但方案受都市建築總章程或其他適用規定約束，並受上述章程制裁約束，但有關執照之規定不在此限。

第六條款——罰款

一、除有適當解釋且為甲方接受之原因外，乙方不遵守上條所訂有關工程開展及完成期限，逾期不超過 60 日者，處以罰款最高每日澳門幣 5,000 元，逾期 60 日至 120 日者，則罰款加倍。

二、遇不可抗力或產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、僅因不可預見及不可抵抗事件而引發之情況視為不可抗力。

四、為本條第二款規定之效力，乙方必須盡快將上述事實之發生情況以書面通知甲方。

第七條款——合同溢價金

乙方繳付甲方合同溢價金金額為澳門幣 485,559.00 元，由核准本合同之批示於《政府公報》公布前一次繳付。

第八條款——保證金

一、按照 7 月 5 日第 6/80/M 號法律第一百二十六條之規定，乙方須以存款或甲方接受的銀行擔保方式繳付保證金澳門幣 312.00 元。

二、上款所指保證金金額應隨有關年租調整。

Cláusula nona — Transmissão

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, designadamente da relativa ao prémio.

2. Sem prejuízo do disposto na parte final do número anterior a segunda outorgante, para garantia da obrigação aí estabelecida, presta uma caução no valor de 50 000,00 (cinquenta mil) patacas, por meio de depósito, garantia ou seguro-caução, a qual será devolvida, a seu pedido, com a emissão da licença de utilização ou a autorização para transmitir os direitos resultantes da concessão.

3. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, a segunda 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, 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 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;
- c) Interrupção do aproveitamento do terreno por um prazo superior a 90 (noventa) 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 de 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.

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

第九條款 — 轉讓

一、倘土地未完全被利用，將本批給所帶來的情況轉讓，須事先獲得甲方許可，承讓人亦須受本合同條件修改，尤其有關溢價金之約束。

二、不妨礙上款最後部分的規定，為擔保已設定之義務，乙方須以存款、擔保或保險保證金方式繳付保證金澳門幣50,000.00元。該保證金可應乙方要求在發出使用准照或核准轉讓由批給所帶來的權利時退還。

三、為保證建設所需的融資，乙方可按照12月26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總行或分行設於本地區的信貸機構作自願性抵押。

第十條款 — 監督

在批出土地利用期間，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土地及施工範圍，並向代表提供協助和工具，使其有效執行任務。

第十一條款 — 失效

一、在下列情況，本合同即失效：

- a) 第六條規定的加重罰款期限屆滿；
- b) 土地利用未完成時未經同意修改批給用途；
- c) 土地的利用中斷超過90日，但有適當解釋且為甲方接受之特殊原因除外。

二、本合同之失效由總督以批示宣告，並須在《政府公報》公布。

三、本合同之失效將使土地連同所有改善成果歸屬甲方所有，乙方無權接受任何賠償。

第十二條款 — 解除

一、發生下列任一事實時，本合同可被解除：

- a) 不準時繳交租金；
- b) 土地利用已完成，未經同意修改土地的利用及/或批給用途。

二、本合同之解除由總督以批示宣告，並須在《政府公報》公布。

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 23 de Março de 1999. — O Secretário-Adjunto, *José Alberto Alves de Paula*.

第十三條款——有權限法院

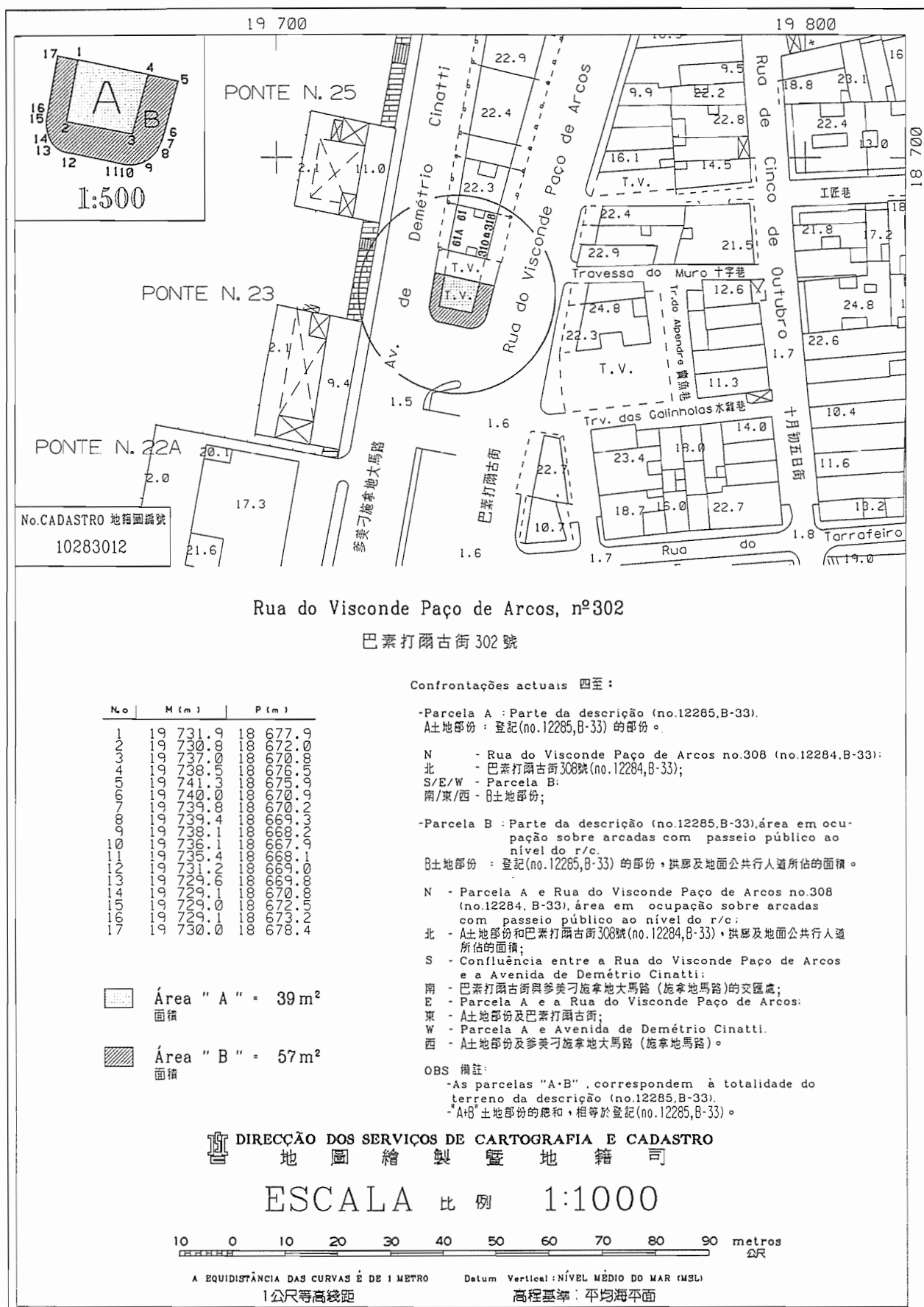
澳門普通管轄法院為有權限解決本合同所產生任何爭議之法院。

第十四條款——適用法例

如有遺漏，本合同應受7月5日第6/80/M號法律和其他適用法例約束。

一九九九年三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



Despacho n.º 28/SATOP/99
批示編號

Parecer da C.T. no. 87/98 de 03/09/98
土地委員會意見書編號

5348/96 de 05/03/98

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 31 de Março de 1999. — O Chefe do Gabinete, *Fernando Vaz de Medeiros*.

一九九九年三月三十一日於澳門運輸暨工務政務司辦公室——秘書長 韋天龍