

Despacho n.º 37/SATOP/99

批示 第37/SATOP/99號

Respeitante ao pedido, feito pela STDM — Sociedade de Turismo e Diversões de Macau, S.A.R.L., de revisão do contrato de concessão, por arrendamento do terreno, com a área de 1200 m², situado na Estrada de Cacilhas, n.ºs 11 e 13, destinado à manutenção e ampliação da construção existente. Reversão ao domínio público do Território de uma parcela de terreno com a área de 68 m² (Processo n.º 485.1 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 64/98 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por escritura de 28 de Outubro de 1983, outorgada na Direcção dos Serviços de Finanças, foi titulada a favor da Sociedade de Turismo e Diversões de Macau, S.A.R.L. (STDM), com sede em Macau, no Hotel Lisboa, Nova Ala, 2.º andar, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel (CRCA) sob o n.º 354 a fls. 194 v. do livro C-1, a transmissão do direito de arrendamento do terreno ocupado pelos prédios urbanos n.ºs 11 e 13 da Estrada de Cacilhas, com a área de 1 200 m², destinando-se este à construção de edifícios multi-andares residências em regime de propriedade horizontal.

2. Dados os atrasos verificados no cumprimento do contrato que, segundo a concessionária, se deviam às condições pouco favoráveis do mercado imobiliário e por isso admitia a hipótese de não levar por diante o projecto de construção, foi decidida a regularização da situação através da manutenção do aproveitamento existente, sem prejuízo de num futuro reaproveitamento haver lugar ao pagamento de prémio.

3. Por outro lado, verificou-se que a área de terreno indicada na escritura de 28 de Outubro de 1983 abrangia não apenas a área ocupada pelos prédios n.ºs 11 e 13 da Estrada de Cacilhas, descritos na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob os n.ºs 19 895 e 19 896 a fls. 91 e 91 v. do livro B-42, mas também o prédio descrito sob o n.º 19 364 a fls. 52 v. do livro B-40 que, porém, não havia sido adquirido pela concessionária.

4. Do facto foi dado conhecimento à interessada que apenas em 1992, por escritura de 27 de Março, adquiriu o prédio em causa, passando assim a ser concessionária da totalidade do terreno com a área de 1 200 m².

5. No seguimento desta aquisição, em 18 de Outubro de 1993, a Companhia de Fomento Hong Choi, Limitada, com sede em Macau, na Rua do Visconde Paço D'Arcos, n.ºs 71 a 79, r/c, B, edifício Hung Hei Court, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel (CRCA) sob o n.º 6 069 a fls. 143 v. do livro C-15, na qualidade de procuradora da STDM, submeteu à aprovação da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) um projecto de arquitectura de construção de um edifício com 8 pisos, o qual foi indeferido por despacho do director, de 28 de Maio de 1994, em virtude de não terem sido apresentados elementos inequívocos de garantia de estabilidade do Túnel da Guia subjacente ao terreno, sob os efeitos da construção.

6. Posteriormente, pelas mesmas razões foi indeferida, por despacho daquela entidade de 22 de Setembro de 1995, a versão seguinte do projecto de arquitectura com 7 pisos, apresentada em 15 de Junho de 1995.

關於 STDM——澳門旅遊娛樂有限公司申請修改一幅以租賃方式批出,面積1200平方米,位於海邊馬路十一號及十三號的土地的批給合同,以用作保養及擴建現建築物。並將一幅面積68平方米的地段歸屬本地區之公產(土地工務運輸司第485.1號案卷及土地委員會第64/98號案卷)。

鑑於:

一、透過一九八三年十月二十八日在財政司簽署的公證書,核准將一幅位於海邊馬路,面積1200平方米,其上建有十一號及十三號樓宇的土地的租賃權利移轉予總址設於澳門葡京酒店新翼二字樓,並註冊於商業及汽車登記局C1冊第194頁背頁第354號的澳門旅遊娛樂有限公司(STDM),以便按分層物業制度興建多層住宅樓宇。

二、發現合同被延遲履行,承批人表示此乃由於地產市道不景所造成,因此承批人選擇了不繼續進行建築計劃的建議,政府決定透過維持土地現有的用途來解決這問題,但不妨礙將來重新進行利用時繳付溢價金。

三、另一方面,發現在一九八三年十月二十八日的公證書中所指的土地面積不但包括標示於澳門物業登記局B42冊第91頁及第91頁背面第19895號及第19896號的海邊馬路十一號及十三號樓宇所佔土地之面積,也包括標示於B40冊第52頁背面第19364號的樓宇所佔之土地面積,但承批人從來沒有取得該樓宇。

四、從事實得悉利害關係人僅於一九九二年透過三月二十七日的公證書取得有關樓宇,就這樣成為該整體面積為1200平方米土地的承批人。

五、取得該樓宇後,於一九九三年十月十八日總址設於澳門巴素打爾古街七十一至七十九號地下B“Hung Hei Court”大廈,並註冊於商業及汽車登記局C15冊第143頁背頁第6069號的Companhia de Fomento Hong Choi, Limitada以澳門旅遊娛樂有限公司受權人的身份遞交一份有關興建一座八層高樓宇的建築計劃予土地工務運輸司核准,鑑於沒有遞交確保施工不會影響地下的松山隧道之穩固之明確資料,該建築計劃被司長一九九四年五月二十八日的批示駁回。

六、之後,於一九九五年六月十五日遞交的興建七層高樓宇的建築計劃之隨後版本被司長於一九九五年九月二十二日的批示以同樣理由駁回。

7. Todavia, a sociedade mandatária apresentou, em 30 de Setembro de 1995, na DSSOPT, um novo projecto de renovação e modificação do prédio existente que veio a ser considerado passível de aprovação, conforme despacho do subdirector de 30 de Julho de 1998.

8. O terreno em apreço, com a área de 1 200 m², encontra-se descrito na CRPM sob os n.ºs 19 364 a fls. 52 v. do livro B-40, 19 895 e 19 896 a fls. 91 e 91 v. do livro B-42 e assinalado com as letras «A» e «B» na planta n.º 2 568/89, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC) em 19 de Outubro de 1998.

9. Por força dos alinhamentos, a faixa de terreno com a área de 68 m², assinalada com a letra «B» na referida planta cadastral, destina-se a integrar o domínio público do Território, ficando o terreno com a área 1 132 m², que se destina a manter o edifício existente, de 2 pisos, com obras de remodelação e de construção de uma piscina coberta.

10. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 17 de Dezembro de 1998, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido.

11. 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 revisão da concessão foram notificadas à procuradora da concessionária, e pela mesma expressamente aceites, mediante declaração datada de 24 de Abril de 1999, assinada por Chan Kim Wan, casado, natural de Macau, residente na ilha da Taipa, na Avenida Padre Tomás Pereira S.J., sem número, edifício Chong Fok Garden, Nice Kok, 8.º andar «J», na qualidade de gerente-geral e por Chan Dik Kong, casado, natural da China, residente em Macau, na Rua de Francisco Xavier Pereira, n.º 112, edifício Yue Xiu Garden, 30.º andar «A», na qualidade de gerente, qualidades e poderes que foram verificados pelo Primeiro Cartório Notarial de Macau, 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, defiro o pedido identificado em epígrafe, nos termos do contrato que se segue, acordado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e pela Sociedade de Turismo e Diversões de Macau, S.A.R.L. (STDM), neste acto representado pela sua procuradora, Companhia de Fomento Hong Choi, como segunda outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A revisão do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 1 200 m² (mil e duzentos metros quadrados), situado em Macau, na Estrada de Cacilhas, onde se encontram construídos os prédios n.ºs 11 e 13, assinalado com as letras «A» e «B» na planta n.º 2 568/89, emitida em 19 de Outubro de 1998, pela DSCC, titulado pela escritura pública de 28 de Outubro de 1983.

O referido terreno encontra-se descrito na CRPM sob os n.ºs 19 364 a fls. 52 v. do livro B-40, 19 895 e 19 896 a fls. 91 e 91 v. do livro B-

七、然而，受託公司於一九九五年九月三十日遞交一份有關現有樓宇的續期及改建的新計劃予土地工務運輸司。按照副司長一九九八年七月三十日的批示，該新計劃被視為可予核准。

八、有關土地面積1200平方米，在澳門物業登記局B40冊第52頁背頁第19364號及B42冊第91頁及第91頁背頁第19895號及第19896號中標示及在地圖繪製暨地籍司於一九九八年十月十九日發出的第2568/89號地籍圖中以字母“A”及“B”標示。

九、由於需要劃定街道準線，將一幅面積68平方米，在上述地籍圖中以字母“B”標示的土地納入本地區的公產，因此有關土地現時的面積為1132平方米。該土地用作保持現有之二層高樓宇，並將進行翻新工程及興建一室內泳池。

十、案卷按一般程序送交土地委員會，委員會於一九九八年十二月十七日舉行會議，對有關申請的批准發出贊同意見書。

十一、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，已通知承批人之受權人有關修改批出的條件，透過一九九九年四月二十四日由總經理 Chan Kim Wan（已婚，澳門出生，居於氹仔徐日昇寅公大馬路無號數之中福花園“Nice Kok”八字樓“J”）及經理 Chan Dik Kong（已婚，中國出生，居於澳門俾利喇街一百一十二號越秀花園大廈三十字樓“A”）簽署的聲明書，明確表示同意有關條件，根據附同聲明書的確認文件，其身份和權力經澳門第一立契官公署核實。

綜上所述，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之規定；

根據七月五日第6/80/M號法律第一百零七條規定，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）與澳門旅遊娛樂有限公司 STDM，由其受權人 Companhia de Fomento Hong Choi（以下簡稱乙方）為代表簽訂的合同來進行：

第一條款

合同標的

一、本合同標的為：

a) 修改一幅以租賃方式批出，面積1200平方米，位於澳門海邊馬路其上建有第十一及十三號門牌的土地的批給合同。該土地在一九九八年十月十九日由地圖繪製暨地籍司發出的第2568/89號地籍圖中以字母“A”和“B”標示，而合同乃透過一九八三年十月二十八日的公證契約訂立。

有關土地在澳門物業登記局B-40冊第52頁背頁第19364號及

-42, e inscrito a favor da segunda outorgante sob os n.ºs 1 215 e 41 559;

b) A reversão a favor do primeiro outorgante, livre de quaisquer ónus ou encargos, da parcela assinalada com a letra «B», com a área de 68 (sessenta e oito) metros quadrados, a desanexar do prédio resultante da anexação das descrições n.ºs 19 364 a fls. 52 v. do livro B-40, 19 895 e 19 896 a fls. 91 e 91 v. do livro B-42, destinada a integrar o domínio público do Território.

2. Em resultado da reversão da parcela de terreno referida no número anterior, o terreno da concessão objecto deste contrato, passa a ser constituído pela parcela «A», com a área de 1 132 m² (mil cento e trinta e dois metros quadrados), assinalada na planta n.º 2 568, emitida em 19 de Outubro de 1998, pela DSCC, que faz parte integrante do presente contrato.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido até 23 de Dezembro de 2002, data da outorga da escritura pública do contrato inicial.

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 destina-se à manutenção e conservação da construção existente, constituída por dois pisos, e da sua ampliação com uma piscina coberta. A área bruta global de construção é de 460 (quatrocentos e sessenta) metros quadrados.

Cláusula quarta — Renda

1. A segunda outorgante paga a renda anual de 32,00 (trinta e duas) patacas por metro quadrado do terreno concedido, correspondente ao valor global de 36 224,00 (trinta e seis mil duzentas e vinte e quatro) patacas.

2. As rendas serão revistas de cinco em cinco anos, a contar da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

Cláusula quinta — Prazo de aproveitamento

1. As obras de conservação e de ampliação devem operar-se no prazo global de 24 (vinte e quatro) meses, a contar a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

2. Consideram-se incluídos no prazo de aproveitamento estipulado no n.º 1 desta cláusula, os prazos de elaboração, apresentação e aprovação, pelos Serviços competentes, dos respectivos projectos de obra (projectos de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade e instalações especiais).

B42 冊第 91 及 91 頁背頁第 19895 及 19896 號標示，並以乙方名義登記於第 1215 及 41559 號。

b) 歸還甲方一幅面積 68 平方米且無任何責任或負擔的“B”地段，該土地將脫離來自 B40 冊第 52 頁背頁第 19364 號及 B42 冊第 91 及 91 頁背頁第 19895 及 19896 號標示的合併土地，並納入本地區公產。

2. 由於歸還上款所指土地，故本合同批給土地變為由面積 1132 平方米的“A”地段組成。該地段在地圖繪製暨地籍司於一九九八年十月十九日發出的第 2568 號地籍圖上有所標示，而地籍圖為本合同的組成部分。

第二條款

租賃期限

1. 租賃有效期由簽訂首次合同的公證契約日起至 2002 年 12 月 23 日。

2. 根據適用法律，上款訂定的租賃期可連續續期至 2049 年 12 月 19 日。

第三條款

土地利用及用途

本土地用作維持及保存現有的兩層高建築物，並擴建一個室內泳池。建築總面積為 460 平方米。

第四條款

租金

1. 乙方須為每平方米批地繳付年租澳門幣 32.00 元，總額為澳門幣 36,224.00 元

2. 租金每五年修改一次，由核准本合同的批示在《政府公報》公布日起計。

第五條款

使用期限

1. 維修及擴建工程應在核准本合同的批示在《政府公報》公布日起計 24 個月期限內進行。

2. 本條第一款所訂的使用期限包括各項工程的有關方案（地基、結構、供水、渠道、供電及特別設施等方案）的製訂、遞交及由有權部門通過的期限。

Cláusula sexta — Multas

1. Salvo motivos especiais, devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento do prazo fixado na cláusula anterior, relativamente à 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 desta cláusula, 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

Por força da presente revisão a segunda outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de 62 630,00 (sessenta e duas mil seiscentas e trinta) patacas, no prazo de 1 (um) mês, a contar 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, a segunda outorgante actualiza a caução para o valor de 36 224,00 (trinta e seis mil duzentas e vinte e quatro) 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.

Cláusula nona — Transmissão

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 referente ao prémio.

Cláusula décima — Licença de utilização

A licença de utilização apenas será emitida após a apresentação do comprovativo de que o prémio fixado na cláusula sétima se encontra pago.

Cláusula décima primeira — Fiscalização

Durante o período de aproveitamento do terreno concedido, a segunda outorgante obriga-se a franquear o acesso ao mesmo e

第六條款

罰款

1. 除有適當解釋且為甲方接受之原因外，倘乙方不遵守上條有關工程竣工期限，延遲不超過 60 日者，每日罰款至澳門幣 5,000.00 元；延遲超過 60 日，但在 120 日以內者，罰款加倍。

2. 遇有不可抗力或發生被證實為不受控制之其他情況，則免除乙方承擔上款所指責任。

3. 僅因不可預見及不可抵抗的事件而引發之情況方被視為不可抗力情況。

4. 為著本條第二款規定之效力，乙方必須儘快將發生上述事實之情況以書面通知甲方。

第七條款

合同溢價金

因本修改的效力，乙方須在核准本合同的批示在《政府公報》公布日起計一個月內向甲方繳付溢價金澳門幣 62,630.00 元。

第八條款

保證金

1. 按照七月五日第 6/80/M 號法律第 126 條規定，乙方須透過存款或甲方接受的銀行擔保方式繳交調整後的保證金澳門幣 36,224.00 元。

2. 上款所指保證金金額應按每年租金予以調整。

第九條款

轉移

未完成土地利用而將本批給所帶來的情況轉移，須事先獲得甲方許可，承讓人亦須受本合同修改後的條件所約束，尤其關於溢價金方面。

第十條款

使用准照

使用准照只在繳付第七條所訂的溢價金，並遞交有關證明文件後方可發出。

第十一條款

監察

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

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 segunda — 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 terceira — 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;
- c) Incumprimento das obrigações estabelecidas nas cláusulas sétima e oitava.

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

Cláusula décima quarta — 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 quinta — 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 13 de Maio de 1999. — O Secretário-Adjunto, *José Alberto Alves de Paula*.

監察工作的代表進入該土地及施工範圍，並提供協助和工具，以便他們有效地執行任務。

第十二條款

合同之失效

1. 本合同在下列情況下失效：

- a) 第六條所指加重罰款期限屆滿；
- b) 未完成土地利用，未經同意而更改批給用途；
- c) 土地利用中斷超過90日，但有合理解釋且為甲方接受之特別原因則除外。

2. 合同之失效由總督以批示宣告，並在《政府公報》公布。

3. 合同之失效導致土地連同其上所有已進行工程歸甲方所有，乙方無權索取任何賠償。

第十三條款

解除

1. 倘發生下列任一事實時，本合同可被解除：

- a) 不準時繳付租金；
- b) 完成土地利用，未經同意而更改土地的利用及/或批給用途；
- c) 不履行第七條及第八條所訂的義務。

2. 合同之解除由總督以批示宣告，並在《政府公報》公布。

第十四條款

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爭議之法院。

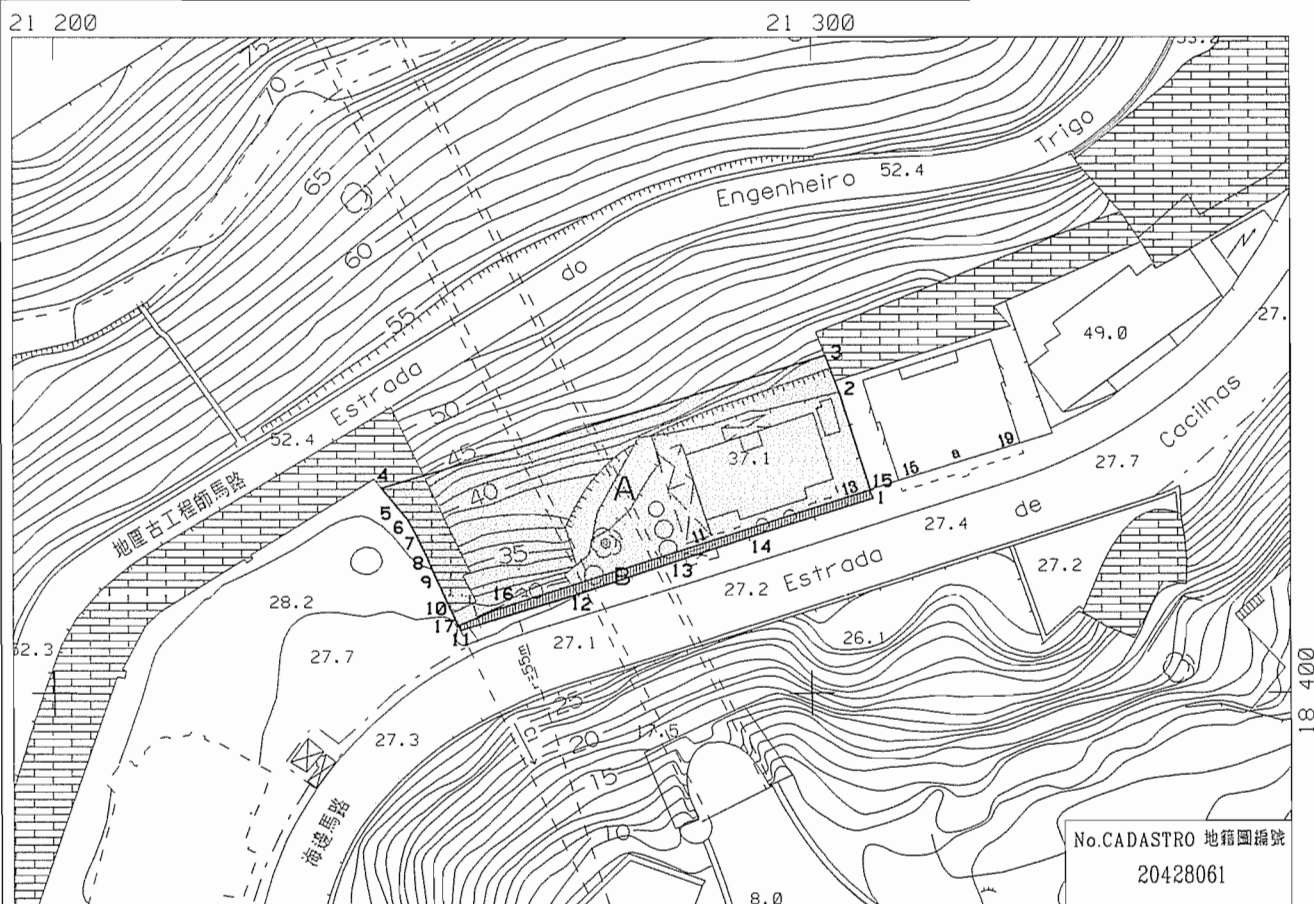
第十五條款

適用法例

如有遺漏，本合同受7月5日第6/80/M號法律和其他適用法例所規範。

一九九九年五月十三日於澳門運輸暨工務政務司辦公室

政務司 鮑維立



Estrada de Cacilhas nos 11-13 e terreno adjacente

海邊馬路11-13號及鄰接之土地

N.º	M (m)	P (m)
C1	277.2	18 359.4
1	277.2	18 359.4
2	277.2	18 359.4
3	277.2	18 359.4
4	277.2	18 359.4
5	277.2	18 359.4
6	277.2	18 359.4
7	277.2	18 359.4
8	277.2	18 359.4
9	277.2	18 359.4
10	277.2	18 359.4
11	277.2	18 359.4
12	277.2	18 359.4
13	277.2	18 359.4
14	277.2	18 359.4
15	277.2	18 359.4
16	277.2	18 359.4
17	277.2	18 359.4

Área "A" = 1 132 m²
面積

Área "B" = 68 m²
面積

Confrontações actuais 四至:

-Parcela A : Parte das descrições(n.ºs19364, 19895 e 19896).

A土地部分 : 標示編號(19364,19895及19896)的部分。

N - Terreno que se presume omissio na CRP, junto à Estrada do Engenheiro Trigo;

北 - 位於鄰近地厘古工程師馬路, 於物業登記局被推定沒有登記;

S - Parcela B;

南 - B土地部分;

E - Estrada de Cacilhas, n.ºs15-19(n.º20939);

東 - 海邊馬路,15-19號(n.º20939);

W - Estrada de Cacilhas,n.º9A(n.º20450).

西 - 海邊馬路,9A號(n.º20450).

OBS 備註: - As parcelas "A+B", correspondem à totalidade das descrições(n.ºs19364, 19895 e 19896).
"A+B"土地部分的總和, 相等於標示編號(19364,19895及19896).

- A parcela B é terreno destinado a via pública e a integrar no Domínio Público do Território.
B土地部分, 用作為公共道路, 並歸入政府公產土地。

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 : NIVEL MÉDIO DO MAR (MSL)

1公尺等高線距

高程基準: 平均海平面

Despacho n.º 37/SATOP/99
批示編號

Parecer da C.T. no. 136/98 de 17/12/98
土地委員會意見書編號

2568/89 de 19/10/98