

Despacho n.º 43/SATOP/99

批示 第 43/SATOP/99 號

Respeitante à regulamentação da concessão do terreno, com a área de 8 177 m² (oito mil cento e setenta e sete metros quadrados), sito no quarteirão «E/E2» dos Novos Aterros da Areia Preta, concedido à Companhia de Construção e Investimento Predial San Kin Wa, Limitada, para aproveitamento, ao abrigo do regime dos contratos de desenvolvimento para a habitação (Processo n.º 63/98, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Pelo Despacho n.º 214/SAOPH/88, publicado no 4.º suplemento ao *Boletim Oficial* n.º 52/88, de 30 de Dezembro, foi efectuada a revisão do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 119 926 m² (cento e dezanove mil novecentos e vinte e seis metros quadrados), sito em Macau, no Aterro da Areia Preta, destinado à construção de edifícios para a habitação, comércio e indústria, rectificado pelo Despacho n.º 62/SATOP/90, publicado no *Boletim Oficial* n.º 32/90, de 6 de Agosto.

2. Pelo Despacho n.º 15/SATOP/95, publicado no *Boletim Oficial* n.º 8/95, de 21 de Fevereiro, foi alterada a finalidade de dois lotes de terreno, de uso industrial para habitacional, entre eles o lote «E/E2», que passou a destinar-se à construção de um edifício, ao abrigo do regime dos contratos de desenvolvimento para a habitação, obedecendo, conforme previsto na cláusula quarta do citado despacho, aos termos e condições a estabelecer em contrato de regulamentação a celebrar ao abrigo da legislação que regula os contratos de desenvolvimento para a habitação.

3. O terreno agora objecto de regulamentação, com a área de 8 177 m² (oito mil cento e setenta e sete metros quadrados), encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 21 968 do livro B-111.

4. O Instituto de Habitação de Macau elaborou a minuta do contrato de regulamentação, tendo as condições sido notificadas à requerente, nos termos e para os 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 29 de Setembro de 1998.

5. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras, que reunida em sessão de 17 de Dezembro de 1998, deliberou emitir parecer favorável à regulamentação da concessão do lote referido em epígrafe.

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 49.º e seguintes da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, conjugados com o Decreto-Lei n.º 13/93/M, de 12 de Abril, defiro a regulamentação identificada em epígrafe, nos termos do contrato que se segue, acordado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e pela Companhia de Construção e Investimento Predial San Kin Wa, Limitada, como segunda outorgante:

關於一幅位於黑沙環新填海土地“E/E2”地段，面積8,177（八千一百七十七）平方米的土地之批給合同規章，該土地批給“Companhia de Construção e Investimento Predial San Kin Wa, Lda.”，用作興建一幢按照房屋發展合同制度的住宅樓宇（土地委員會第63/98號案卷）。

考慮如下：

一、根據一九九零年八月六日第三十二期《政府公報》公布的第62/SATOP/90號批示更正的一九八八年十二月三十日第五十二期《政府公報》第四號副刊第214/SAOPH/88號批示，修改了位於澳門黑沙灣填海面積為119,926（十一萬九千九百二十六）平方米的土地之租賃批給合同，該土地用作興建住宅、商業及工業的樓宇。

二、根據一九九五年二月二十一日第八期《政府公報》公布的第15/SATOP/95號批示，修改了兩個地段的用途，由工業用途改為住宅用途，其中，“E/E2”地段用作興建一幢按照房屋發展合同制度的樓宇，並按照上述批示第四條的規定，應遵守在合同規章中所載的期限及條件，而該合同的訂立須符合房屋發展合同規定的法例。

三、該幅面積為8,177（八千一百七十七）平方米規章標的土地登記在澳門物業登記局B-111冊第21968號。

四、澳門房屋司擬定了一份合同規章的草稿，根據七月五日第6/80/M號法律第一百二十五條之規定，並為著有關效力，通知申請人有關條件，透過一九九八年九月二十九日之聲明書明確表示接納該等條件。

五、遵照正常程序進行，該案卷被送交土地委員會，並於一九九八年十二月十七日舉行會議，決議了對引言部分所述的批給規章發出贊同意見書。

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規定；

按照七月五日第6/80/M號法律第四十九條和續後數條，連同四月十二日第13/93/M號法令規定，批准提要所述的規章，按照下列合同的規定，甲方澳門本地區及乙方“Companhia de Construção e Investimento Predial San Kin Wa, Limitada”雙方表示同意：

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto deste contrato a regulamentação da concessão de um terreno, com a área de 8 177 m² (oito mil cento e setenta e sete metros quadrados), de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, o qual se encontra assinalado com as letras «E» e «E2» na planta anexa com o número de processo 724/89, emitida em 18 de Junho de 1997, pela DSCC, e que faz parte integrante do presente contrato.

2. O terreno referido no número anterior encontra-se descrito na CRPM sob o n.º 21 968 do livro B-111, com a área de 8 177 m² (oito mil cento e setenta e sete metros quadrados), e destina-se 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, de acordo com o estipulado no n.º 4 da cláusula quarta da escritura do contrato de revisão de concessão, outorgada em 10 de Março de 1989, com a nova redacção dada pelo Despacho n.º 15/SATOP/95, publicado no *Boletim Oficial* n.º 8/95, II Série, de 22 de Fevereiro.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido até 13 de Março de 2011.

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

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno será aproveitado de acordo com o projecto aprovado pela Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, com 18 (dezoito) pisos.

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

a) Habitação: 38 118 m² (trinta e oito mil cento e dezoito metros quadrados);

b) Comércio: 3 361 m² (três mil trezentos e sessenta e um metros quadrados);

c) Estacionamento: 5 001 m² (cinco mil e um metros quadrados);

d) Equipamento social: 1 022 m² (mil e vinte e dois metros quadrados);

e) Áreas comuns: 10 447 m² (dez mil quatrocentos e quarenta e sete metros quadrados).

3. As áreas referidas no número anterior distribuem-se pelos pisos referidos no projecto de arquitectura.

4. A área afectada a habitação deverá ter 896 (oitocentos e noventa e seis) fogos, todos da categoria B e tipo T2.

5. O edifício a construir, para além de respeitar as exigências mínimas do Regulamento Geral da Construção Urbana, relativamente ao tipo de acabamentos e qualidade dos materiais, deverá ainda respeitar, no mínimo, os acabamentos e equipamentos acordados com o Instituto de Habitação de Macau.

第一條款

合同標的

一、本合同標的為一幅以下簡稱土地的面積8,177(八千一百七十七)平方米的土地之批給規章。該土地在地圖繪製暨地籍司於一九九七年六月十八日發出的卷宗編號724/89之附件地籍圖上以字母E及E2標示,其為本合同組成部分。

二、上款所指面積8,177(八千一百七十七)平方米的土地在澳門物業登記局B-111冊第21968號標示,按照規範房屋發展合同的四月十二日第13/93/M號法令、一九八九年三月十日訂立的批給修改合同公證書第四條款第四款規定及一九九五年二月二十二日第八期《政府公報》第二組公布的第15/SATOP/95號批示的新修訂文本,用作興建住宅。

第二條款

租賃期限

一、租賃有效期至二零一一年三月十三日。

二、上款所訂的租賃期限可按照適用法例規定以及經同意之條件,續期至二零四九年十二月十九日。

第三條款

土地使用及用途

一、根據土地工務運輸司核准的方案,該土地將會按照分層物業制度用作興建一幢18(十八)層高樓宇。

二、上款所述之樓宇將會作以下用途:

a) 房屋: 38,118(三萬八千一百一十八)平方米;

b) 商業: 3,361(三千三百六十一)平方米;

c) 停車場: 5,001(五千零一)平方米;

d) 社會設施: 1,022(一千零二十二)平方米;

e) 公用面積: 10,447(一萬零四百四十七)平方米。

三、上款所述之建築面積按照建築方案分配到有關層數。

四、房屋所佔用面積應有896(八百九十六)個單位,而所有單位為B種類及T2型。

五、樓宇之建築除了遵照都市建築總章程最低的要求外,對於完工形式及材料品質,必須按照澳門房屋司所定之完工及設備的最低要求。

Cláusula quarta — Renda

1. Durante o período de execução da obra de aproveitamento do terreno, a segunda outorgante pagará a renda do terreno estipulada no n.º 1 da cláusula quinta da escritura do contrato de revisão de concessão outorgada em 10 de Março de 1989, com a nova redacção dada pelo Despacho n.º 15/SATOP/95, publicada no *Boletim Oficial* n.º 8/95, de 22 de Fevereiro.

2. Em cumprimento do n.º 3 da cláusula quinta da escritura do contrato de revisão da concessão, a segunda outorgante pagará, após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, a seguinte renda anual:

— 1,00/m²/pisso (uma pataca por metro quadrado e por piso) de área bruta destinada a estacionamento;

— 6,00/m²/pisso (seis patacas por metro quadrado e por piso) de área bruta destinada a comércio.

3. As áreas brutas referidas no número anterior são as áreas pertença da concessionária, ficando isentas do pagamento de rendas as áreas correspondentes ao prémio a reverter para o Território, como contrapartida da concessão do terreno.

4. 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 quinta — Prazo para o aproveitamento do terreno

O prazo de aproveitamento do terreno é prorrogado até 25 de Abril de 1999.

Cláusula sexta — Obrigações da segunda outorgante

1. Todas as obras necessárias à execução e aproveitamento do terreno a levar a efeito, nos termos da cláusula terceira deste contrato, decorrem por conta e responsabilidade da segunda outorgante que, para o efeito, deverá assegurar os adequados meios para a sua efectivação, incluindo os necessários recursos financeiros.

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, os encargos previstos na cláusula sétima da escritura do contrato de revisão da concessão outorgada em 10 de Março de 1989 e rectificada por escritura de 31 de Agosto de 1990, na parte respeitante ao terreno objecto deste contrato.

3. A segunda outorgante não poderá, a qualquer título, ocupar a área desocupada e destinada à construção de arruamentos, e, em caso de necessidade de instalação de estaleiros para execução da obra, deve ser previamente obtida a concordância da DSSOPT.

Cláusula sétima — Cauções

1. Para além da caução referida na cláusula décima primeira da escritura do contrato de revisão da concessão outorgada em 10 de Março de 1989, a segunda outorgante presta ainda, e de acordo com o estipulado no n.º 1 da cláusula décima segunda

第四條款

租金

一、根據於一九八九年三月十日訂立的批給修改合同公證書第五條款第一款規定，以及一九九五年二月二十二日第八期《政府公報》公布的第15/SATOP/95號批示的新修訂，在土地使用工程進行期間，須繳付土地租金。

二、根據批給修改合同公證書第五條款第三款規定，在完成土地使用工程後，乙方須每年繳付以下租金：

——停車場用途：建築面積澳門幣1.00元/平方米/每層（每層每平方米澳門幣一元）；

——商業用途：建築面積澳門幣6.00元/平方米/每層（每層每平方米澳門幣六元）。

三、上款所指的建築面積是屬於承批人擁有的面積，豁免繳付相等於還還本地區溢價金的面積的租金，即土地批給的回報。

四、由規範本合同的批示在《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所公佈法例的新訂租金之即時實施。

第五條款

土地使用期限

土地使用期限延長至一九九九年四月二十五日。

第六條款

乙方之義務

一、根據本合同第三條款之規定，所有需要進行之工程及土地之使用均由乙方負責，並須保證及確實採取適合的方式實行所需的財政資源。

二、除了本合同所帶來的其他義務及適用於本批給的法例外，由乙方獨力承擔的特別負擔，還有經一九九零年八月三十一日的公證書更正的一九八九年三月十日訂立的修改批給合同公證書第七條款中關於本合同土地部分所規定的特別負擔。

三、乙方不得以任何名義佔有騰出的面積及興建街道，倘需要為施工而設置工具，應預先獲得土地工務運輸司同意。

第七條款

保證金

一、除了於一九八九年三月十日訂立的修改批給合同公證書第十一條款所指的保證金外，乙方還需根據合同的第十二條款第

do referido contrato, uma caução no montante de 10 000 000,00 (dez milhões de patacas) que se destina a garantir o exacto cumprimento das obrigações por ela assumidas e o pagamento das multas e de outras penalidades que eventualmente lhe forem aplicadas.

2. Do valor global desta caução será afectada à garantia de execução do presente contrato, a verba de 500 000,00 (quinhentas mil patacas).

3. Com a conclusão do aproveitamento do terreno, e de acordo com o estipulado na alínea c) do n.º 3 da cláusula décima segunda da referida escritura do contrato de revisão da concessão, haverá lugar a uma redução da caução global, no valor equivalente à caução de garantia afecta a este contrato.

Cláusula oitava — Prémio

1. De acordo com o estipulado na alínea i) do artigo 2.º do Despacho n.º 15/SATOP/95, publicado no *Boletim Oficial* n.º 8/95, II Série, de 22 de Fevereiro, a segunda outorgante obriga-se a entregar ao primeiro outorgante, a título de prémio e contrapartida pela concessão do terreno e alteração de finalidade dos quarteirões «KL» e «E»:

a) 896 (oitocentos e noventa e seis) fogos prontos a habitar e livres de quaisquer ónus ou encargos;

b) Uma fracção autónoma, destinada à instalação de equipamento social, constituída por 1 022 m² (mil e vinte e dois metros quadrados) de área bruta de construção, um recreio coberto de 130 m² (cento e trinta metros quadrados) e um recreio descoberto.

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, trinta dias após emissão da licença de habitação, das chaves pertencentes às fracções autónomas referidas anteriormente.

Cláusula nona — Comercialização de áreas não habitacionais

Uma vez concluído o aproveitamento integral do terreno, a segunda outorgante poderá proceder ao arrendamento e/ou à venda das demais fracções autónomas constituídas que não se destinem a habitação e equipamento social.

Cláusula décima — 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.

一款規定繳付保證金 MOP10,000,000.00 (澳門幣一千萬元正), 以確實保證遵守承擔的義務、繳付罰款及其他可能適用的處罰。

二、本保證金總金額為 MOP 500,000.00 (澳門幣五十萬元正) 作為擔保本合同之執行。

三、在土地使用完成後, 根據修改批給合同公證書的第十二條款第三款 c) 項規定, 會將總保證金減少, 金額相等於本合同的擔保保證金。

第八條款

溢價金

一、根據一九九五年二月二十二日第八期《政府公報》第二組公布的第15/SATOP/95號批示第二條i)項規定, 乙方須向甲方繳付由於土地批給及修改“KL”及“E”地段用途的溢價金及回報:

a) 896 (八百九十六) 個用作住宅及無任何義務或負擔的單位。

b) 一個用作社會設施的獨立單位, 建築面積 1,022 (一千零二十二) 平方米; 一個有蓋休憩區, 面積 130 (一百三十) 平方米及一個露天休憩區。

二、乙方須完成所需的法律行為, 以便轉讓上款所述之獨立單位, 包括在有關登記局作物業登記和在財稅處進行房地產登記, 並需把登記行為的副本送交澳門房屋司。

三、當房屋准照發出後三十天內, 乙方須遞交屬於上述獨立單位之鑰匙。

第九條款

非居住面積之銷售

一旦完成土地的使用, 乙方可以進行租賃及/或出售其他非居住及社會設施用途之獨立單位。

第十條款

樓宇管理

一、根據八月二十一日第41/95/M號法令對按照房屋發展合同制度建成的樓宇管理作出的規範, 直至執行第一次小業主大會決議前, 透過甲方核准的報酬, 乙方保證維持大廈公眾地方的管理服務。

二、乙方得直接自行管理大廈的公眾地方或聘請提供該方面服務的專業企業, 但不能把其責任轉移。

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

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

1. O primeiro outorgante compromete-se a participar nas despesas de condomínio na parte proporcional das fracções autónomas que, nos termos da cláusula oitava, 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 segunda — Fiscalização

Durante o período de aproveitamento de 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 terceira — Benefícios fiscais

1. A segunda outorgante tem direito aos benefícios fiscais previstos na lei para os contratos de desenvolvimento para a habitação.

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

Cláusula décima quarta — 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 décima quinta — Situações omissas

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 25 de Maio de 1999. — O Secretário-Adjunto, *José Alberto Alves de Paula*.

三、當出現可解釋的特殊理由，甲方得以直接判給合同方式，提供大廈管理服務。

第十一條款

甲方共同分擔大廈開支

一、甲方保證分擔按照第八條款屬於其所有權的獨立單位所佔比例部份之大廈開支。

二、為著支付上款所述費用之預算，直至使用准照發出的預計日期二個月前，乙方應透過澳門房屋司告知甲方有關提供大廈管理服務價格，以便其核准。

三、由甲方負擔的開支於每月八號前透過向澳門房屋司繳付。

第十二條款

監督

在批出土地使用期間，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，使其有效執行職務。

第十三條款

稅務優惠

一、乙方有權享有房屋發展合同法律所述之稅務優惠。

二、本合同之失效或解除將會使本合同所述之稅務優惠立即中止。

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的法院。

第十五條款

遺漏狀況

如有遺漏，本合同以四月十二日第 13/93/M 號法令之規定、七月五日第 6/80/M 號法律及其他作補充的適用法例規範。

一九九九年五月二十五日於澳門運輸暨工務政務司辦公室

政務司 鮑維立