

Despacho n.º 114/SATOP/99

批示 第114/SATOP/99號

Respeitante ao pedido, feito pela Irmandade da Santa Casa de Misericórdia de Macau, de revisão e conversão da concessão gratuita em onerosa, por aforamento, do terreno com a área de 1 085 m², situado em Macau, na Rua de Afonso de Albuquerque n.ºs 1 a 5, Rua da Esperança n.ºs 4 a 12, e Rua do Tap Siac n.ºs 1 a 13, destinado à construção de um novo edifício para comércio e habitação (Processo n.º 1 952.1 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 35/99 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. A Irmandade da Santa Casa de Misericórdia de Macau, com sede na Travessa da Misericórdia, n.º 2, 1.º andar, em Macau, é titular da concessão gratuita, por aforamento, do terreno com a área de 1 085 m², situado em Macau, onde se encontram construídos os prédios n.ºs 1 a 5 da Rua de Afonso de Albuquerque, n.ºs 4 a 12 da Rua da Esperança e n.ºs 1 a 13 da Rua do Tap Siac, descritos na Conservatória do Registo Predial (CRP) sob os n.ºs 6 409, a fls. 62 v. do livro B-24, e 19 758 a 19 772, de fls. 195 v. a 200 e 1 v. a 3 v. dos livros B-41 e B-42, e inscritos a favor da mesma conforme inscrição n.º 948 a fls. 68 do livro F-2. O referido terreno encontra-se assinalado com as letras «A» e «B» na planta cadastral n.º 373/89, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC) em 10 de Novembro de 1998.

2. Por requerimento de 18 de Junho de 1998, a referida Irmandade veio solicitar a conversão da concessão gratuita em onerosa e a revisão do contrato de concessão, por aforamento, em conformidade com o projecto de arquitectura apresentado na Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) em 15 de Junho de 1994, que foi considerado passível de aprovação, condicionada ao cumprimento de alguns aspectos técnicos, por despacho do director, de 29 de Março de 1995.

3. Reunidos os documentos necessários à instrução do processo, o Departamento de Gestão de Solos da DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas a obter pelo Território e elaborou a respectiva minuta de contrato, que enviou à requerente para que se pronunciasse.

4. Posteriormente, por requerimento apresentado no meu gabinete em 26 de Fevereiro de 1999, a Irmandade requereu a redução do valor do prémio fixado, alegando, por um lado, a necessidade de obtenção de fundos necessários, através do reaproveitamento e alienação a terceiros do imóvel a ser construído, para suporte da obra de construção do asilo para a terceira idade na Rua D. Belchior Carneiro e no Largo da Campanhia e, por outro lado, não ser a conjuntura actual do mercado imobiliário a mais favorável para a maximização da rentabilização do imóvel.

5. Este pedido foi indeferido por meu despacho de 4 de Maio de 1999, dado que o valor do prémio foi calculado de acordo com o mesmo critério aplicado a instituições similares, assente no facto do aproveitamento do terreno prever a construção de um edifício em regime de propriedade horizontal, sem quaisquer restrições à venda das fracções autónomas.

6. Após a aceitação, em 14 de Junho de 1999, da minuta de contrato pela requerente, o processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 26 de Agosto de 1999, emitiu parecer favorável ao pedido.

關於澳門仁慈堂申請將亞豐素街1至5號、厚望街4至12號及塔石街1至13號，面積1,085平方米的土地的批給，修改其由無償批出更改為有償長期租借方式批出，以便興建一幢新的商業及住宅樓宇（土地工務運輸司第1952.1號案卷及土地委員會第35/99號案卷）。

鑑於：

1. 總址設於仁慈堂右巷2號1字樓的澳門仁慈堂，是一幅以長期租借方式無償批出，位於澳門，其上建有亞豐素街1至5號、厚望街4至12號及塔石街1至13號樓宇，面積1,085平方米的土地的持有人，該土地標示物業登記局B24冊第62頁背頁第6409號及B41及B42冊第195頁背頁至第200頁及第1頁背頁至第3頁背頁第19758至19772號及以仁慈堂名義登記於F2冊第68頁第948號。有關土地在地圖繪製暨地籍司於一九九八年十一月十一日第373/89號地籍圖上以字母“A”及“B”標示。

2. 透過一九九八年六月十八日的聲請，仁慈堂根據於一九九四年六月十五日向土地工務運輸司遞交的建築圖則，該圖則被該司司長於一九九五年三月二十九日所作的批示認為在遵守某些技術要求後可予核准，申請將批給由無償改為有償，並對長期租借合同作出修改。

3. 土地工務運輸司土地管理廳在集齊組成案卷所需文件及計算本地區將獲得之回報後，制訂合同擬本並將其送交申請人考慮。

4. 後來，仁慈堂透過一九九九年二月二十六日向本政務司辦公室遞交的聲請，請求調低已訂定的溢價金，並聲稱一方面該機構須透過重新利用土地將建成的不動產轉讓予第三者，以取得興建一間位於高園街及老人院前地的老人院的所需資金，另一方面是鑑於現時整個不動產市場仍然不景，並不是將不動產謀取最大利益時機。

5. 根據本人一九九九年五月四日的批示，該申請不獲批准，有關溢價金維持不變，此乃根據適用於同類機構的相同標準已計算溢價金價值。基於該土地是用作興建一幢屬分層物業制度的樓宇，對獨立單位的出售沒有設定任何限制。

6. 在申請人於一九九九年六月十四日接納該合同擬本後，案卷按一般程序送交土地委員會，該委員會於一九九九年八月二十六日舉行會議，並對有關申請發出贊同意見書。

7. 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 de revisão da concessão foram notificadas à Irmandade requerente e por esta expressamente aceites, mediante declaração de 29 de Outubro de 1999, subscrita por Jaime Robarts, natural de Macau, onde reside, na Rua Central n.º 109, 1.º andar «G», na qualidade de secretário da Mesa Directora, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

8. Foi prestada pela concessionária a caução a que se refere o n.º 2 da cláusula sétima do contrato, através da garantia bancária n.º 510/99, de 4 de Novembro de 1999, do Banco Comercial de Macau, S.A.R.L., em termos aceites pela entidade concedente.

9. Foi paga na Recebedoria de Fazenda de Macau, em 8 de Novembro de 1999 (receita n.º 51 646) a prestação de prémio a que se refere a alínea a) da cláusula sexta do contrato, através da guia de receita eventual n.º 135, emitida pela Comissão de Terras aos 21 de Outubro de 1999, cujo triplicado se encontra arquivado no respectivo processo.

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 47.º, n.º 2, alínea b), e 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 Irmandade da Santa Casa de Misericórdia de Macau, como segunda outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A conversão em concessão onerosa da concessão gratuita, por aforamento, do terreno com a área de 1 085 m² (mil e oitenta e cinco metros quadrados), situado em Macau, onde se encontram construídos os prédios n.ºs 1 a 5 da Rua de Afonso de Albuquerque, n.ºs 4 a 12 da Rua da Esperança, e n.ºs 1 a 13 da Rua do Tap Siac, assinalado na planta anexa com o n.º 373/89, emitida em 10 de Novembro de 1998 pela DSCC, e que se encontra descrito na CRP sob os n.ºs 6 409, a fls. 62 v. do livro B-24, e 19 758 a 19 772 de fls. 195 v. a 200 e 1 v. a 3 v. dos livros B-41 e B-42 e inscrito a favor da segunda outorgante do mesmo conforme inscrição n.º 948 a fls. 68 do livro F-2;

b) A concessão, de ora em diante designada simplesmente por terreno, ao qual é atribuído o valor de 5 594 540,00 (cinco milhões, quinhentas e noventa e quatro mil quinhentas e quarenta) patacas, passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

Cláusula segunda — 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.

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

Habitacional: com a área de 5 213 m²;

Comercial: com a área de 907 m².

7. 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，已通知申請人仁慈堂有關修改批給合同的條件，透過一九九九年十月二十九日由 Jaime Robarts，澳門出生，居於澳門龍嵩街一百零九號一字樓“G”，以理事會秘書簽署之聲明書，明確接納修改批給合同之條件，根據附於聲明書上的確認，其身份和權力已被核實。

8. 根據批給實體接納之條款，承批人透過澳門商業銀行一九九九年十一月四日第510/99號銀行擔保，已繳付該合同第七條款第二款之保證金。

9. 透過土地委員會於一九九九年十月二十一日發出之第135號非經常性收入憑單，有關本合同第六條款a)項所指之溢價金已於一九九九年十一月八日在澳門公鈔局收納處繳付（收據編號51646），其第三副本存檔於有關案卷內。

基此，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號法律第四十七條第二款b)項及第一百零七條的規定，本人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）與澳門仁慈堂（以下簡稱乙方）簽訂的合同進行：

第一條款

合同標的

1. 本合同標的為：

a) 將一幅以無償方式批給乙方的土地轉換為以長期租借方式有償批出。該土地位於澳門，其上建有亞豐素街1至5號、厚望街4至12號及塔石街1至13號樓宇，面積1,085平方米，標示在附於本合同於一九九八年十一月十日由地圖繪製暨地籍司發出的第373/89號地籍圖內，並標示在澳門物業登記局B24冊第62頁背面第6409號、B41及B42冊第195頁背面至第200頁及第1頁背面至第3頁背面第19758至19772號及以乙方的名義登記於F2冊第68頁第948號；

b) 現時批出的土地，以下將簡稱為土地，其價值為澳門幣5,594,540.00元，其批給轉由本合同條款所規範。

第二條款

土地利用及用途

1. 土地用作興建一幢屬分層物業制度的七層高樓宇。

2. 上款所指樓宇的用途如下：住宅：面積5,213平方米；商業：面積907平方米。

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 terceira — Preço do domínio útil e foro

1. O preço do domínio útil do terreno é fixado globalmente em 525 880,00 (quinhentas e vinte e cinco mil, oitocentas e oitenta) patacas.

2. O preço do domínio útil estipulado no número anterior deve ser pago no prazo de 1 (um) mês, a contar da publicação no *Boletim Oficial* de Macau do despacho que titula o presente contrato.

3. O foro anual a pagar é de 1 315,00 (mil trezentas e quinze) patacas.

4. O não pagamento, no prazo estipulado no n.º 2, do preço do domínio útil do terreno, confere ao primeiro outorgante a faculdade de resolver o presente contrato.

5. A resolução do contrato é declarada sem outra qualquer formalidade, sob proposta da Comissão de Terras, por despacho de S. Ex.ª o Governador a publicar no *Boletim Oficial* de Macau.

6. O não pagamento pontual do foro determina a cobrança coerciva nos termos do processo de execução fiscal.

Cláusula quarta — 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* de Macau do despacho que titula o presente contrato.

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

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 penalidades previstas naquele RGCU, com excepção da estabelecida para a falta de licença.

3. 上款所指的面積可在驗樓時作出修改，以便發出有關的使用准照。

第三條款

利用權價金及地租

1. 土地利用權價金總額為澳門幣 525,880.00 元。

2. 上款所訂的利用權價金須在賦予本合同效力的批示於澳門《政府公報》公佈日起計一個月內繳付。

3. 地租每年為澳門幣 1,315.00 元。

4. 倘未在第二款規定的期限內繳付土地的利用權價金，甲方有權解除本合同。

5. 宣告本合同的解除是由總督按照土地委員會的建議，以批示在澳門《政府公報》公佈來進行，無需其他手續。

6. 倘不準時繳付地租，根據稅務執行程序的規定，將引致強制徵收。

第四條款

利用期限

1. 土地的利用由賦予本合同效力的批示在澳門《政府公報》公佈日起計總數 24 個月內完成。

2. 為不妨礙上款的規定，乙方應按照下列期限遞交工程圖則及開展工程：

a) 由上款所指批示公佈日起計 60 日內草擬及遞交工程圖則（地基、結構、供水、排污、供電和特別設施圖則）；

b) 由通知工程圖則獲核准日起計 45 日內開始施工。

3. 為遵守上款所指期限的效力，圖則須完整及連同其他所需資料組成後方視為有效完成遞交。

4. 為計算第一款所指期限的效力，有權限機關須在 60 日期限內審議第二款所指的圖則。

5. 如有權限機關不在上款規定期限內批覆，則乙方可在以書面通知土地工務運輸司 30（叁拾）日後，開始圖則所定工程，但該圖則須受《都市建築總章程》或其他適用規定及上述章程一切規定的罰則約束，然而涉及無准照的規定不在此限。

Cláusula quinta — Multas

1. Salvo motivos especiais, devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula anterior, relativamente à apresentação do projecto, 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 desta cláusula, a segunda outorgante obriga-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

Cláusula sexta — Prémio do contrato

A segunda outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de 5 594 540,00 (cinco milhões, quinhentas e noventa e quatro mil quinhentas e quarenta) patacas, da seguinte forma:

a) 2 000 000,00 (dois milhões) de patacas, que este já recebeu e de que lhe confere a correspondente quitação;

b) O remanescente, no valor de 3 594 540,00 (três milhões, quinhentas e noventa e quatro mil quinhentas e quarenta) patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, é pago em três prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de 1 283 014,00 (um milhão, duzentas e oitenta e três mil e catorze) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira no prazo de 6 (seis) meses, a contar da publicação no *Boletim Oficial* de Macau do despacho que titula o presente contrato.

Cláusula sétima — 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 100 000,00 (cem 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.

Cláusula oitava — Licenças de obra e de utilização

1. As licenças de obra de fundações e/ou de construção só são emitidas mediante a apresentação do comprovativo de que a segunda outorgante satisfaz o pagamento das prestações do prémio já vencidas, em conformidade com o estabelecido na cláusula sexta do presente contrato.

第五條款

罰款

1. 除有適當解釋且為甲方接受的原因外，乙方不遵守上條所訂有關遞交工程圖則、工程開展及完成期限，延遲不超過 60 日者，處以罰款可達至每日澳門幣 5,000.00 元；延遲超過 60 日至 120 日者，則罰款將加至雙倍。

2. 倘遇不可抗力或其產生被證實為不受控制的其他重要情況，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事件而引發的情況方視為不可抗力。

4. 為產生本條款第二款規定的效力，乙方必須儘快將發生的事實以書面通知甲方。

第六條款

合同溢價金

乙方須按以下方式向甲方繳付合同溢價金澳門幣 5,594,540.00 元：

a) 澳門幣 2,000,000.00 元，甲方已收妥有關款項及向乙方發給收據；

b) 餘款澳門幣 3,594,540.00 元，連同年利率七厘的利息以半年為一期，分三期繳付，每期金額相等，即本金加利息合計為澳門幣 1,283,014.00 元。第一期須於由賦予本合同效力的批示在澳門《政府公報》公佈日起計 6 個月內繳付。

第七條款

移轉

1. 倘該土地未被完全利用而將本批給所帶來之情況移轉，需事先得到甲方的許可。有關被移轉人亦須受本合同條件的修改，尤其是溢價金方面的約束。

2. 為不妨礙第一款最後部分的規定，乙方為了保證履行該部分所訂定的義務，須以存款、擔保或保險保證金等方式來繳付保證金澳門幣 100,000.00 元。在乙方提出申請後，該保證金將於發出使用准照或核准將批給衍生的權利轉移時一起退回。

第八條款

工程准照及使用准照

1. 地基工程及/或建築工程准照只在乙方遞交其已按照本合同第六條款的規定繳付溢價金的分期付款的證明後才發出。

2. A licença de utilização apenas será emitida após a apresentação do comprovativo de que o prémio fixado na cláusula sexta se encontra liquidado na sua totalidade.

Cláusula nona — 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 — Devolução do terreno

1. O primeiro outorgante pode declarar a devolução, total ou parcial, do terreno em caso de alteração não autorizada da finalidade da concessão ou do aproveitamento do terreno.

2. Fica acordada, ainda, a devolução do terreno quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

a) Findo o prazo da multa agravada, previsto na cláusula quinta;

b) Interrupção do aproveitamento do terreno e/ou da finalidade da concessão;

3. A devolução do terreno é declarada por despacho de S. Ex.^a o Governador, a publicar no *Boletim Oficial* de Macau.

4. A declaração de devolução do terreno produz os seguintes efeitos:

a) Extinção, total ou parcial, do domínio útil do terreno;

b) Reversão, total ou parcial, do terreno com as correspondentes benfeitorias nele incorporadas à posse do primeiro outorgante, tendo a segunda outorgante direito à indemnização a fixar por aquele.

Cláusula décima primeira — 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 segunda — 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 26 de Novembro de 1999. — O Secretário-Adjunto, *José Alberto Alves de Paula*.

2. 使用准照只在遞交其已繳付第六條款規定的全部溢價金的證明後才發出。

第九條款

監督

在批出土地的利用期間，乙方必須准許代表行政當局有關部門的人士進入該土地及施工範圍內執行監督工作，並向他們提供協助和工具，使其有效地執行職務。

第十條款

土地的收回

1. 倘批給用途或土地利用的修改不獲批准，則甲方可宣告收回該土地的全部或部分。

2. 當發生下列任一事實，該土地亦會被收回：

a) 第五條款所指的罰款額加倍的期限屆滿；

b) 未獲同意下更改土地的利用及/或批給的用途。

3. 收回土地是由總督以批示宣告，並將其於澳門《政府公報》公佈。

4. 收回土地的宣告會產生下列效力：

a) 全部或局部土地的利用權可被取消；

b) 土地的全部或局部連同土地上所有的改善成果歸甲方所有，乙方則有權接受由甲方所訂定的賠償。

第十一條款

有權限法院

澳門普通管轄法院為有權解決本合同所產生的任何訴訟的法院。

第十二條款

適用法例

倘有遺漏，本合同應由7月5日第6/80/M號法律和其他適用法例管制。

一九九九年十一月二十六日於澳門運輸暨工務政務司辦公室。

政務司 鮑維立

