

第 87/2007 號運輸工務司司長批示

運輸工務司司長行使《澳門特別行政區基本法》第六十四條賦予的職權，並根據七月五日第6/80/M號法律第一百零七條的規定，作出本批示。

一、根據本批示組成部份的附件合同所載規定及條件，修改三幅以租賃制度批出，位於澳門半島，鄰近馬場坊馬場大馬路，稱為HA、HB及HC地段，面積分別為1,778平方米、1,996平方米及2,087平方米，標示於物業登記局B134冊第2頁背頁第22419號、第3頁第22450號及第2頁第22418號的土地的批給。該批給由第79/SATOP/95號批示規範。

二、本批示即時生效。

二零零七年十月十八日

運輸工務司司長 劉仕堯

附件

(土地委員會第74/2006號案卷)

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——南寶地產投資有限公司，由信達置業有限公司代表。

鑒於：

一、透過公布於一九九五年七月五日第二十七期《澳門政府公報》第二組的第79/SATOP/95號批示，對三幅位於澳門半島，鄰近馬場坊馬場大馬路，稱為HA、HB及HC地段，面積分別為1,778平方米、1,996平方米及2,087平方米，以租賃制度批予南寶地產投資有限公司，現由信達置業有限公司代表，用作根據房屋發展合同制度進行利用的土地的批給合同作出規範。上述南寶地產投資有限公司的總辦事處設於澳門羅保博士街34-36號澳門廠商會大廈15字樓B、C及D座，登記於商業及動產登記局C11冊第64頁背頁第4333號及信達置業有限公司的總辦事處設於澳門高美士街14號景秀花園2字樓F座，登記於同一登記局C8冊第139頁第3003號。

二、上述土地已經完成利用，並獲得土地工務運輸局發出樓宇的使用准照。

Despacho do Secretário para os Transportes
e Obras Públicas n.º 87/2007

Usando da faculdade conferida pelo artigo 64.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau e nos termos do artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o Secretário para os Transportes e Obras Públicas manda:

1. É revista, nos termos e condições constantes do contrato em anexo, que faz parte integrante do presente despacho, a concessão, por arrendamento, de três lotes de terreno, com as áreas de 1 778 m², 1 996 m² e 2 087 m², situados na península de Macau, junto à Avenida do Hipódromo, Bairro de Hipódromo, designados por lotes «HA», «HB» e «HC», descritos na Conservatória do Registo Predial sob os n.ºs 22 419 a fls. 2v., 22 450 a fls. 3 e 22 418 a fls. 2, todas do livro B134, titulada pelo Despacho n.º 79/SATOP/95.

2. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

18 de Outubro de 2007.

O Secretário para os Transportes e Obras Públicas, *Lau Si Io*.

ANEXO

(Processo n.º 74/2006 da Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

A Região Administrativa Especial de Macau, como primeiro outorgante; e

A «Companhia de Investimento e Fomento Predial Nam Pou, Limitada», representada pela «Companhia de Investimento Imobiliário Sun Star, Limitada», como segundo outorgante.

Considerando que:

1. Pelo Despacho n.º 79/SATOP/95, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 27/1995, II Série, de 5 de Julho, foi titulado a favor da «Companhia de Investimento e Fomento Predial Nam Pou, Limitada», com sede em Macau, na Rua do Dr. Pedro José Lobo, n.ºs 34-36, Edifício da Associação Industrial de Macau, 15.º andar B, C e D, registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º 4 333 a fls. 64v. do livro C11, representada pela «Companhia de Investimento Imobiliário Sun Star, Limitada», com sede em Macau, na Rua de Luís Gonzaga Gomes, n.º 14, Edifício Keng Sau, 2.º andar F, registada na mesma conservatória sob o n.º 3 003 a fls. 139 do livro C8, o contrato de concessão, por arrendamento, de três lotes de terreno, com as áreas de 1 778 m², 1 996 m² e 2 087 m², situados na península de Macau, junto à Avenida do Hipódromo, Bairro de Hipódromo, designados por lotes «HA», «HB» e «HC», destinado a aproveitamento ao abrigo do regime dos contratos de desenvolvimento para a habitação.

2. O aproveitamento do terreno encontra-se integralmente concluído, tendo sido obtidas as licenças de utilização emitidas pela Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT).

三、根據上述批給合同的第七條款第2款b)項的規定，承批公司須獨力承擔該批給合同附件四中指明的特別負擔，包括都市化設備的安裝、綠化及植樹，以及建造行人天橋。

四、由於受關開廣場重整計劃影響，承批公司未能完成有關的特別負擔，導致HB地段上已建成的樓宇無法進行分層所有權登記。

五、根據前運輸工務司司長於二零零零年四月十八日作出的批示，批准承批公司無須建造部份基建工程及行人天橋，但須繳付相關的承建費用予澳門特別行政區作為補償。

六、經過房屋局、土地工務運輸局及承批公司的多次磋商後，於二零零一年四月十九日達成共識，確認特別負擔的工程總價值為\$7,800,000.00（澳門幣柒佰捌拾萬元整），而須向澳門特別行政區繳付的補償金額為\$6,180,300.00（澳門幣陸佰壹拾捌萬零叁佰元整），其中行人天橋造價為\$5,542,800.00（澳門幣伍佰伍拾肆萬貳仟捌佰元整），基建工程造價為\$637,500.00（澳門幣陸拾叁萬柒仟伍佰元整）。

七、承批公司指出該補償金額不在其原本的預算內，在財政上難以透過現金方式支付，希望以承建相同價值的政府工程作為替代。

八、鑒於有關都市化規劃的改變不可歸責於承批公司，同時為了避免預約買受人於購入單位多年後仍未能辦理買賣公證書而引致損失，上述補償問題須盡快解決。為此，房屋局制訂了合同修改擬本，建議承批公司無須建造行人天橋工程，但以承建相同價值的政府工程作為補償。

九、在房屋局作出建議後，前運輸工務司司長透過二零零一年十一月二十九日作出的批示，不同意該方案。

十、土地工務運輸局於二零零五年七月十四日致函房屋局，通知根據前運輸工務司司長的批示，接受行人天橋造價的估算為\$5,542,800.00（澳門幣伍佰伍拾肆萬貳仟捌佰元整），並應由房屋局與承批公司確定支付款項的方式，以便隨後修改有關的批給合同。

十一、承批公司於二零零六年六月二十日致函房屋局，表示同意向澳門特別行政區支付\$5,542,800.00（澳門幣伍佰伍拾肆萬

3. De acordo com o estipulado na alínea b) do n.º 2 da cláusula sétima do contrato de concessão acima mencionado, deve a companhia concessionária suportar exclusivamente os encargos especiais referidos no anexo IV do respectivo contrato, nomeadamente a instalação de equipamento urbano, ajardinamento, arborização e execução das passagens superiores para peões.

4. Devido ao impacto provocado pelo projecto de Reordenamento Físico da Praça das Portas do Cerco, a companhia concessionária não chegou a cumprir os respectivos encargos especiais, não sendo possível proceder ao registo da propriedade horizontal do edifício construído no lote «HB».

5. À companhia concessionária foi autorizada a não execução parcial de infra-estruturas e das passagens superiores para peões, ficando no entanto a mesma a pagar à Região Administrativa Especial de Macau (RAEM), como compensação, do respectivo custo de obras, por despacho do ex-Secretário para os Transportes e Obras Públicas, exarado em 18 de Abril de 2000.

6. Após várias negociações realizadas entre o Instituto de Habitação (IH), DSSOPT e a companhia concessionária, chegaram a um acordo, em 19 de Abril de 2001, ratificando que o valor global dos encargos especiais seria de \$ 7 800 000,00 (sete milhões e oitocentas mil patacas) e o valor a pagar à RAEM a título de compensação seria de \$ 6 180 300,00 (seis milhões, cento e oitenta mil e trezentas patacas), dos quais \$ 5 542 800,00 (cinco milhões, quinhentas e quarenta e duas mil e oitocentas patacas) seria o custo de obras das passagens superiores para peões e \$ 637 500,00 (seiscentas e trinta e sete mil e quinhentas patacas) seria o custo de obras de infra-estruturas.

7. A companhia concessionária salientou o facto de não ser possível em termos financeiros compensar em numerário, por não estar previsto no seu orçamento inicial, tendo vontade de executar, em substituição, as obras do governo com o mesmo valor.

8. Considerando não ser um facto imputável à companhia concessionária a alteração do planeamento urbanístico, e para que os promitentes-compradores não sofram danos provenientes da não celebração da escritura de compra e venda, embora tivessem comprado os fogos vários anos atrás, há pois a necessidade de se resolver o mais breve possível a questão da compensação. Nestas circunstâncias, o IH elaborou a minuta de revisão do contrato, propondo autorizar a companhia concessionária a não necessitar de executar as obras das passagens superiores para peões, mas executando, como compensação, as obras do governo com o mesmo valor.

9. Na sequência de proposta do IH, o ex-Secretário para os Transportes e Obras Públicas emitiu parecer desfavorável, por despacho exarado em 29 de Novembro de 2001.

10. A DSSOPT remeteu um ofício ao IH, em 14 de Julho de 2005, no sentido de informar que, por despacho do ex-Secretário para os Transportes e Obras Públicas, foi aceite o valor estimado do custo das passagens superiores para peões de \$ 5 542 800,00 (cinco milhões, quinhentas e quarenta e duas mil e oitocentas patacas) e, devendo o IH definir com a companhia concessionária a forma de pagamento, para a posterior revisão do respectivo contrato de concessão.

11. A companhia concessionária enviou uma carta ao IH em 20 de Junho de 2006, informando que concordou com o pagamento do montante de \$ 5 542 800,00 (cinco milhões, quinhen-

貳仟捌佰元整)的補償金額。為此,房屋局制訂了合同修改擬本,該擬本已獲承批公司的受權人接納。

十二、在房屋局作出建議後,前運輸工務司司長決定將該案卷送交土地委員會。該委員會於二零零七年一月二十五日舉行會議,同意批准有關申請。

十三、土地委員會的意見書於二零零七年三月六日獲運輸工務司司長的贊同意見,並於二零零七年三月八日經行政長官的批示確認。

十四、上指土地標示於物業登記局 B134 冊第 2 頁背頁第 22419 號、第 3 頁第 22450 號及第 2 頁第 22418 號。

十五、根據並履行七月五日第6/80/M號法律第一百二十五條的規定,已將由本批示規範的修改合同條件通知承批公司。按照二零零七年四月十二日遞交由 Ma Kuok Heng, 已婚, 及 Un Heong Ieng, 已婚, 二人的職業住所均位於澳門高美士街 14 號景秀花園 2 字樓 F 座, 以南寶地產投資有限公司的受權人——信達置業有限公司的行政管理機關成員身份簽署的聲明書, 明確表示接納有關條件。根據載於聲明書上的確認, 上述人士的身份及權力已經第一公證署核實。

十六、為確保承批公司於規範本合同的批示公布後六個月內向澳門特別行政區一次性全數繳付補償金額, 承批公司須在規範本合同的批示公布前, 向澳門特別行政區遞交見票即付的獨立擔保, 金額為\$5,542,800.00 (澳門幣伍佰伍拾肆萬貳仟捌佰元整), 作為保證其履行合同的規定。

十七、承批公司於二零零七年四月十二日致函房屋局, 表示希望在規範本合同的批示公布前, 以現金方式向澳門特別行政區繳付補償金額。

十八、經土地委員會核准後, 有關補償金額已透過土地委員會於二零零七年四月二十七日發出的第 27/2007 號不定期收入憑單, 於二零零七年七月二十三日在澳門財稅廳收納處繳付(收據編號 64429), 其副本已存檔於有關案卷內。

第一條

本合同標的為:

1) 修改三幅以租賃制度批出, 位於澳門半島, 鄰近馬場坊馬場大馬路, 稱為 HA、HB 及 HC 地段, 面積分別為 1,778 (壹仟

tas e quarenta e duas mil e oitocentas patacas) à RAEM. Nestas circunstâncias, o IH elaborou uma minuta de revisão do contrato, cujos termos e condições foram aceites pela sua procuradora da companhia concessionária.

12. Na sequência de proposta do IH, o ex-Secretário para os Transportes e Obras Públicas determinou o envio do processo à Comissão de Terras, a qual, reunida em sessão de 25 de Janeiro de 2007, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido.

13. O parecer da Comissão de Terras mereceu parecer favorável do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, de 6 de Março de 2007, e foi homologado por despacho de S. Ex.ª o Chefe do Executivo, de 8 de Março de 2007.

14. O terreno encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial (CRP) sob os n.ºs 22 419 a fls. 2v., 22 450 a fls. 3 e 22 418 a fls. 2, todas do livro B134.

15. Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, as condições da revisão do contrato titulado pelo presente despacho foram notificadas à companhia concessionária e por esta expressamente aceites, mediante declaração apresentada em 12 de Abril de 2007, assinada por Ma Kuok Heng, casado, e por Un Heong Ieng, casada, ambos com domicílio profissional em Macau, na Rua de Luís Gonzaga Gomes, n.º 14, Edifício Keng Sau, 2.º andar F, na qualidade de administradores da sociedade «Companhia de Investimento Imobiliário Sun Star, Limitada», sendo esta na qualidade de procuradora da «Companhia de Investimento e Fomento Predial Nam Pou, Limitada», qualidade e poderes que foram verificados pelo 1.º Cartório Notarial, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

16. A fim de garantir a companhia concessionária paga o valor da compensação, integralmente e de uma só vez, à RAEM, num prazo de 6 meses a contar a partir da data da publicação do despacho que titula o presente contrato, deve a companhia concessionária prestar a favor da RAEM garantia autónoma, à primeira solicitação no valor de \$ 5 542 800,00 (cinco milhões, quinhentas e quarenta e duas mil e oitocentas patacas), antes da publicação do despacho que titula o presente contrato, destinada a caucionar o cumprimento das obrigações estabelecidas no contrato.

17. A companhia concessionária enviou uma carta ao IH em 12 de Abril de 2007, informando que teve vontade de pagar, em numerário, o valor de compensação à RAEM, antes da publicação do despacho que titula o presente contrato.

18. Autorizado pela Comissão de Terras, o valor de compensação foi pago na Recebedoria da Repartição de Finanças de Macau em 23 de Julho de 2007 (receita n.º 64 429), através da guia de receita eventual n.º 27/2007, emitida pela Comissão de Terras em 27 de Abril de 2007, cujo duplicado se encontra arquivado no respectivo processo.

Artigo primeiro

Constitui objecto do presente contrato:

1) A revisão da concessão, por arrendamento, de três lotes de terreno, com as áreas de 1 778 m² (mil setecentos e setenta e oito metros quadrados), 1 996 m² (mil novecentos e noventa e seis

柒佰柒拾捌)平方米、1,996(壹仟玖佰玖拾陸)平方米及2,087(貳仟零捌拾柒)平方米,標示於物業登記局B134冊第2頁背頁第22419號、第3頁第22450號及第2頁第22418號,並由一九九五年七月五日第二十七期《澳門政府公報》第二組公布的第79/SATOP/95號批示規範的地段的批給。

2) 由於城市規劃的變更,不具備在上述地段興建第79/SATOP/95號批示規範的合同的第七條款第2款b)項所指、在土地工務運輸局於一九九四年十二月三日發出的圖則中標明的行人天橋的條件。

3) 基於上款所述,由一九九五年七月五日第二十七期《澳門政府公報》第二組公布的第79/SATOP/95號批示規範的合同的第七條款修改如下:

第七條款——乙方的義務

1.

2.

a)

b) 根據甲方提供的圖則,進行景觀處理,即都市化設備的安裝、綠化及植樹。

第二條

澳門特別行政區初級法院為有權解決由本合同所產生任何爭訟的法院。

第三條

如有遺漏,本合同以四月十二日第13/93/M號法令、七月五日第6/80/M號法律和其他適用法例規範。

第88/2007號運輸工務司司長批示

運輸工務司司長行使《澳門特別行政區基本法》第六十四條賦予的職權,並根據第6/1999號行政法規第六條第二款及第七條,連同第13/2007號行政命令第一款、第二款及第五款的規定,作出本批示。

轉授一切所需權力予建設發展辦公室主任António José Castanheira Lourenço工程師或其法定代理人,以便代表澳門特別行政區作為簽署人,與「巴斯花工程服務顧問有限公司」簽訂向建

metros quadrados) e 2 087 m² (dois mil e oitenta e sete metros quadrados), situados na península de Macau, junto à Avenida do Hipódromo, Bairro do Hipódromo, designados por lotes «HA», «HB» e «HC», descritos na CRP sob os n.ºs 22 419 a fls. 2v., 22 450 a fls. 3 e 22 418 a fls. 2, todas do livro B134, titulada pelo Despacho n.º 79/SATOP/95, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 27/1995, II Série, de 5 de Julho.

2) De acordo com a alteração do planeamento urbano, não existem condições para a construção das passagens superiores para peões, referidas na alínea b) do n.º 2 da cláusula sétima do contrato titulado pelo Despacho n.º 79/SATOP/95, assinaladas na planta emitida pela DSSOPT em 3 de Dezembro de 1994.

3) Em consequência do referido no número anterior, a cláusula sétima do contrato titulado pelo Despacho n.º 79/SATOP/95, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 27/1995, II Série, de 5 de Julho, passa a ter a seguinte redacção:

Cláusula sétima — Obrigações do segundo outorgante

1.

2.

a)

b) Execução do tratamento paisagístico, nomeadamente instalação de equipamento urbano, ajardinamento e arborização, de acordo com o projecto a fornecer pelo primeiro outorgante.

Artigo segundo

Para efeitos de resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente é o do Tribunal Judicial de Base da Região Administrativa Especial de Macau.

Artigo terceiro

O presente contrato rege-se, nos casos omissos, pelo 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 aplicável.

Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 88/2007

Usando da faculdade conferida pelo artigo 64.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau e nos termos do n.º 2 do artigo 6.º e do artigo 7.º, ambos do Regulamento Administrativo n.º 6/1999, conjugados com os n.ºs 1, 2 e 5 da Ordem Executiva n.º 13/2007, o Secretário para os Transportes e Obras Públicas manda:

São subdelegados no coordenador do Gabinete para o Desenvolvimento de Infra-estruturas, engenheiro António José Castanheira Lourenço, ou no seu substituto legal, todos os poderes necessários para representar a Região Administrativa Especial de Macau, como outorgante, no contrato para a prestação dos serviços de coordenação e assessoria técnica ao Gabinete para o