

## 第70/2001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、根據附於本批示並作為其組成部分的合同的規定，修改一幅以長期租借制度批出，面積56平方米，位於澳門半島大堂巷，其上建有4號都市樓宇的土地的批給，以便將其改為興建一幢作商業及住宅用途的樓宇。

二、按照上款所指的修改，將批給土地中的一幅面積14平方米的地段歸還澳門特別行政區，以便納入公產。

三、本批示即時生效。

二零零一年八月十四日

運輸工務司司長 歐文龍

## 附件

(土地工務運輸局第2325.1號案卷及土地委員會  
第15/2001號案卷)

合同協議人：

甲方——澳門特別行政區及

乙方——Vong Kai Hau

鑑於：

一、Vong Kai Hau，未婚，成年人，澳門出生，中國籍，居於澳門大炮台街7號B地下，為一幅面積56平方米，位於澳門大堂巷，其上建有4號都市樓宇，標示在澳門物業登記局B-2冊第34頁背頁第275號及以其名義登錄於G-58冊第79頁第89647號的土地的利用權所有人。

土地的田底權以澳門特別行政區名義登錄於F-45K冊第39頁第14465號。

二、承批人擬重新利用該土地興建一幢屬分層所有權制度的六層高商業及住宅用途的樓宇，於是向土地工務運輸局遞交有關的建築圖則。該圖則被視為可予核准，但須遵守個別的技術條件。

## Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 70/2001

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 do contrato em anexo, que faz parte integrante do presente despacho, a concessão, por aforamento, do terreno com a área de 56 m<sup>2</sup>, situado na península de Macau, na Travessa da Sé, onde se encontra construído o prédio urbano n.º 4, em virtude da modificação do seu aproveitamento com a construção de um edifício destinado a comércio e habitação.

2. No âmbito da revisão referida no número anterior reverte para a Região Administrativa Especial de Macau, para integrar o domínio público, uma parcela do terreno concedido com a área de 14 m<sup>2</sup>.

3. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

14 de Agosto de 2001.

O Secretário para os Transportes e Obras Públicas, *Ao Man Long*.

## ANEXO

(Processo n.º 2 325.1 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 15/2001 da Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

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

Vong Kai Hau, como segundo outorgante.

Considerando que:

1. Vong Kai Hau, solteiro, maior, natural de Macau, de nacionalidade chinesa, residente em Macau, na Rua do Monte, n.º 7B, rés-do-chão, é titular do domínio útil do terreno com a área de 56 m<sup>2</sup>, situado na península de Macau, na Travessa da Sé, onde se encontra construído o prédio urbano n.º 4, descrito na Conservatória do Registo Predial (CRP) sob o n.º 275 a fls. 34v. do livro B-2, inscrito a seu favor sob o n.º 89 647 a fls. 79 do livro G-58.

O domínio directo sobre o terreno acha-se inscrito a favor da Região Administrativa Especial de Macau, sob o n.º 14 465 a fls. 39 do livro F-45K.

2. Pretendendo reaproveitar o terreno com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo seis pisos destinados a comércio e habitação, o concessionário submeteu à Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) o respectivo projecto de arquitectura, o qual foi considerado passível de aprovação, condicionada ao cumprimento de alguns aspectos técnicos.

三、承批人根據上指圖則，於二零零零年六月十二日向行政長官提出申請，請求核准修改上指土地的利用。

四、在組成案卷後，土地工務運輸局計算應取得的回報及制訂合同擬本，並將該擬本寄予申請人，以便其接納。

五、透過二零零零年八月二十五日提交的申請書，申請人請求降低由土地工務運輸局計算的溢價金。但該申請被運輸工務司司長於二零零一年一月十八日作出的批示否決，因為根據八月十六日第230/93/M號訓令，沒有降低該溢價金的理由。

六、申請人透過二零零一年三月二十九日提交的文件，聲明接納上述擬本所載的條件。其後，案卷按一般程序送交土地委員會，該委員會於二零零一年四月二十六日舉行會議，對批准該申請發出贊同意見。

七、土地委員會的意見於二零零一年五月七日經行政長官的批示確認，該批示載於運輸工務司司長二零零一年五月四日的贊同意見書上。

八、有關土地在地圖繪製暨地籍局於二零零零年五月三十一日發出的第4523/1993號地籍圖中以字母“A”及“B”定界及標示。

九、根據為該地點訂定的街道準線，以字母“B”標示的一幅面積14平方米的土地將脫離第275號的標示，並納入澳門特別行政區公產。

十、根據七月五日第6/80/M號法律第一百二十五條的規定，並為著有關效力，經修改的批給條件已通知申請人，並由其透過二零零一年七月十八日的聲明書明確表示接納。

十一、合同第六條款所指的溢價金已透過由土地委員會在二零零一年六月二十九日發出的第54/2001號非經常性收入憑單，於二零零一年七月十一日在澳門財稅廳收納處繳付（收據編號32856），其第三副單已被存檔於有關案卷內。

十二、第七條款第二款所指的保證金已透過永亨銀行股份有限公司二零零一年七月十三日的第SBG-01/051號銀行擔保書遞交。

#### 第一條款

#### 合同標的

##### 1. 本合同的標的為：

1) 修改一幅以長期租借制度批出、面積56（伍拾陸）平方米、位於澳門半島大堂巷，其上建有4號都市樓宇、標示於物業登記局第275號及以乙方名義登記於該局第89647號、在地圖繪製暨

3. Em requerimento datado de 12 de Junho de 2000, dirigido a S. Ex.<sup>a</sup> o Chefe do Executivo, o concessionário solicitou autorização para modificar o aproveitamento do terreno, em conformidade com o referido projecto.

4. Após instrução do procedimento, a DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas devidas e elaborou a minuta do contrato, a qual foi enviada ao requerente, para aceitação.

5. Por requerimento apresentado em 25 de Agosto de 2000, o requerente veio solicitar a redução do prémio calculado pela DSSOPT, pedido que foi indeferido por despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, de 18 de Janeiro de 2001, por não se verificarem motivos para a sua redução, à luz da Portaria n.º 230/93/M, de 16 de Agosto.

6. Conformando-se com a decisão, em documento de 29 de Março de 2001, o requerente veio declarar a aceitação das condições expressas na referida minuta, após o que o procedimento seguiu a sua tramitação normal, com o respectivo envio à Comissão de Terras, a qual, reunida em sessão de 26 de Abril de 2001, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido.

7. O parecer da Comissão de Terras foi homologado por despacho de S. Ex.<sup>a</sup> o Chefe do Executivo, de 7 de Maio de 2001, exarado sobre parecer favorável do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, de 4 de Maio de 2001.

8. O terreno em causa encontra-se demarcado e assinalado pelas letras «A» e «B» na planta cadastral n.º 4 523/1993, emitida em 31 de Maio de 2000, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC).

9. De acordo com o alinhamento definido para o local, a parcela assinalada com a letra «B», com a área de 14 m<sup>2</sup>, destinava-se a ser desanexada da descrição n.º 275 e integrada no domínio público da Região Administrativa Especial de Macau.

10. 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 ao requerente, e por este expressamente aceites, mediante declaração datada de 18 de Julho de 2001.

11. O prémio referido na cláusula sexta do contrato foi pago na Recebedoria da Repartição de Finanças de Macau, em 11 de Julho de 2001 (receita n.º 32 856), através da guia de receita eventual n.º 54/2001, emitida pela Comissão de Terras, em 29 de Junho de 2001, cujo triplicado foi arquivado no respectivo processo.

12. A caução a que se refere o n.º 2 da cláusula sétima foi prestada, através da garantia bancária n.º SBG-01/051, de 13 de Julho de 2001, do Banco Weng Hang, S.A.

#### Cláusula primeira — Objecto do contrato

##### 1. Constitui objecto do presente contrato:

1) A revisão da concessão, por aforamento, do terreno com a área de 56 m<sup>2</sup> (cinquenta e seis metros quadrados), situado na península de Macau, na Travessa da Sé, onde se encontra construído o prédio urbano n.º 4, descrito na CRP sob o n.º 275, cujo

地籍局於二零零零年五月三十一日發出的第4523/1993號地籍圖中以字母“A”及“B”標示的土地；

2) 根據新街道準線的規定，將一幅無附帶任何責任或負擔，面積14（拾肆）平方米，在地圖繪製暨地籍局上指地籍圖中以字母“B”標示，將脫離上項所指土地的地段歸還給甲方，以便納入澳門特別行政區的公產，作為公共街道。

2. 現時批出的土地面積為42（肆拾貳）平方米，在上述地籍圖中以字母“A”標示，以下簡稱土地，其批給轉由本合同的條款規範。

## 第二條款

### 土地的利用及用途

1. 土地用作興建一幢屬分層所有權制度的六層高樓宇。

2. 上款所指樓宇的用途如下：

商業：面積57平方米；

住宅：面積181平方米；

3. 上款所述面積在為發出有關使用准照而作實地檢查時可作修改。

## 第三條款

### 利用權價金

1. 土地的利用權總價金定為澳門幣21,320.00（貳萬壹仟叁佰貳拾）元。

2. 每年的地租調整為澳門幣101.00（壹佰零壹）元。

3. 根據稅務執行政程序的規定，不按時繳付地租將引致強制徵收。

## 第四條款

### 利用期限

1. 土地的利用總期限為18（拾捌）個月，由規範本合同效力的批示在《澳門特別行政區公報》公佈當日起計。

2. 不妨礙上款之規定，乙方應按照下列期限遞交圖則及開始施工：

1) 由上款所指批示公佈日起計60（陸拾）日內，制定及遞交工程圖則（地基、結構、供水、排污、供電和特別設施圖則等）；

2) 由工程圖則獲核准通知當日起計45（肆拾伍）日內動工。

domínio útil está inscrito a favor do segundo outorgante, sob o n.º 89 647, assinalado com as letras «A» e «B» na planta n.º 4 523/1993, emitida em 31 de Maio de 2000, pela DSCC;

2) A reversão, por força dos novos alinhamentos, a favor do primeiro outorgante, livre de ónus ou encargos, da parcela de terreno assinalada com a letra «B» na planta da DSCC, acima mencionada, com a área de 14 m<sup>2</sup> (catorze metros quadrados), a desanexar do terreno referido na alínea anterior, destinada a integrar o domínio público da Região Administrativa Especial de Macau, como via pública.

2. A concessão do terreno, agora com a área de 42 m<sup>2</sup> (quarenta e dois metros quadrados), assinalado com a letra «A» na referida planta, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, 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 6 (seis) pisos.

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

— Comercial: com a área de 57 m<sup>2</sup>;

— Habitacional: com a área de 181 m<sup>2</sup>.

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

1. O preço do domínio útil do terreno é fixado globalmente em 21 320,00 (vinte e uma mil, trezentas e vinte) patacas.

2. O foro anual a pagar é actualizado para 101,00 (cento e uma) patacas.

3. 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 18 (dezoito) meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* da Região Administrativa Especial de Macau do despacho que titula o presente contrato.

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

1) 60 (sessenta) dias, contados da data da publicação do despacho mencionado no número anterior, para a elaboração e apresentação do projecto de obra (projectos de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade e instalações especiais);

2) 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto da obra, para o início da obra.

3. 為遵守上款所指期限的效力，圖則須完整及適當地齊備所有資料後方視為確實完成遞交。

4. 為計算第1款所指的期限，有權限機關應在60（陸拾）日期限內審議第2款所指的圖則。

5. 如有權限機關未在上款規定期限內批覆，則乙方可在書面通知土地工務運輸局30（叁拾）日後，開始圖則中之有關工程，但圖則須遵守《都市建築總章程》或其他適用規定，並須受上指章程的所有罰則所約束，但涉及無准照的規定不在此限。

### 第五條款

#### 罰款

1. 除有適當解釋且為甲方接受之原因外，乙方不遵守上條款所訂有關遞交圖則、工程開展及完成的期限，逾期不超過60（陸拾）日者，處以罰款最高每日可達澳門幣5,000.00（伍仟）元，延遲超過60（陸拾）日而最多120（壹佰貳拾）日者，則罰款將加至雙倍。

2. 倘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的責任。

3. 僅因不可預見及不可抵抗事件而引發之情況方視為不可抗力。

4. 為著第2款規定之效力，乙方必須盡快將發生上述事實之情況以書面通知甲方。

### 第六條款

#### 合同溢價金

乙方須向甲方繳付合同溢價金澳門幣220,076.00（貳拾貳萬零柒拾陸）元，甲方已收妥該金額，並向其發出相應的清訖證明書。

### 第七條款

#### 轉讓

1. 倘土地未完全被利用，而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修改後的條件，尤其是有關溢價金之約束。

2. 為不妨礙上款最後部分的規定，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（伍萬）元，作為擔保履行已設定的義務。該保證金可應乙方要求在發出使用准照或核准轉讓批給所帶來的權利時退還。

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, o segundo 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 sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGCU, com excepção da estabelecida para a falta de licença.

### 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, o segundo outorgante fica sujeito 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 sujeito a multa até ao dobro daquela importância.

2. O segundo outorgante fica exonerado 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, o segundo outorgante obriga-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

### Cláusula sexta — Prémio do contrato

O segundo outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de 220 076,00 (duzentas e vinte mil e setenta e seis) patacas, que este já recebeu e de que lhe confere a correspondente quitação.

### 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, o segundo 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, em termos aceites pelo primeiro outorgante, a qual será devolvida, a seu pedido, com a emissão da licença de utilização ou a autorização para transmitir os direitos resultantes da concessão.

## 第八條款

## 監督

在批出土地的使用期間，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該土地及施工範圍，並向代表提供協助和工具，使其有效地執行任務。

## 第九條款

## 土地的收回

1. 倘未獲許可而修改批給用途或土地利用，則甲方可宣告全部或部分收回該土地。

2. 當發生下列任一事實，該土地亦會被收回：

1) 第五條款所規定的加重罰款期限屆滿；

2) 土地利用及/或批給用途中斷。

3. 土地的收回由行政長官以批示宣告，並在《澳門特別行政區公報》公佈。

4. 土地收回的宣告會產生以下效力：

1) 土地的利用權全部或局部被撤消；

2) 土地全部或局部連同土地的所有改善物歸甲方所有，乙方有權收取由甲方訂定的賠償。

## 第十條款

## 有權限法院

澳門特別行政區初級法院為有權解決本合同所產生任何爭訟的法院。

## 第十一條款

## 適用法例

倘有遺漏，本合同由七月五日第6/80/M號法律和其他適用法例規範。

*Cláusula oitava — Fiscalização*

Durante o período de aproveitamento do terreno concedido, o segundo 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 nona — Devolução do terreno*

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

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

1) Termo do prazo da multa agravada, previsto na cláusula quinta;

2) Interrupção do aproveitamento do terreno e/ou da finalidade da concessão.

3. A devolução do terreno é declarada por despacho de S. Ex.<sup>a</sup> o Chefe do Executivo, a publicar no *Boletim Oficial* da Região Administrativa Especial de Macau.

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

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

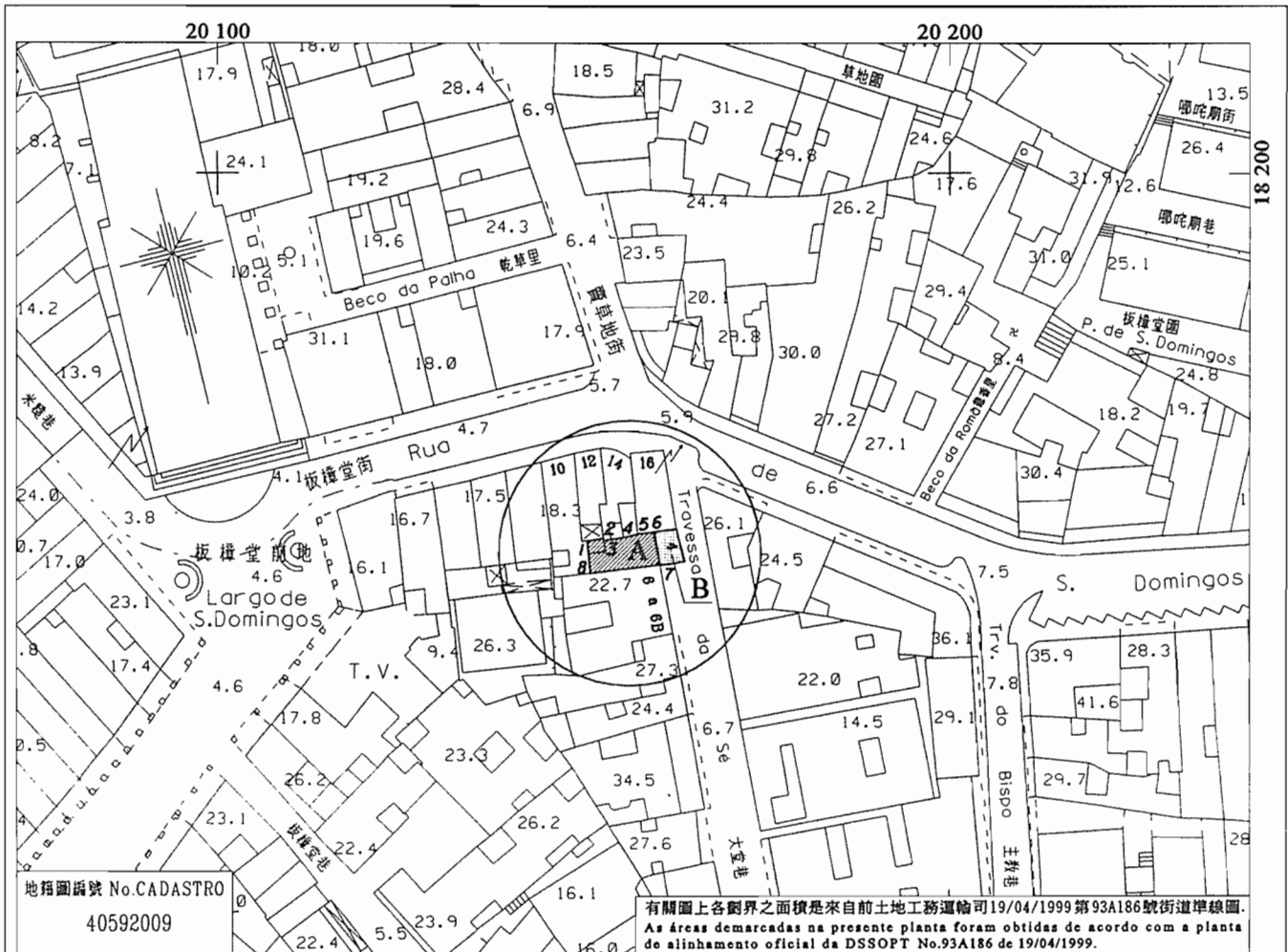
2) Reversão, total ou parcial, do terreno com as correspondentes benfeitorias nele incorporadas à posse do primeiro outorgante, tendo o segundo outorgante direito à indemnização a fixar por aquele.

*Cláusula décima — Foro competente*

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.

*Cláusula décima primeira — 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.



大堂巷4號  
Travessa da Sé nº4

四至 Confrontações actuais:

- A 地塊：標示編號(275)的部分。

Parcela A : Parte da descrição(nº275).

- 北 - 板樟堂街12-14號(nºs2135及5758)及16號(nº776);
- N - Rua de S. Domingos nºs12-14(nºs2135 e 5758) e nº16(nº776);
- 南 - 大堂巷6-6B號(nº20254);
- S - Travessa da Sé nºs6-6B(nº20254);
- 東 - 大堂巷(B地塊);
- E - Travessa da Sé(parcela B);
- 西 - 板樟堂街10號(nº2533);
- W - Rua de S. Domingos nº10(nº2533);

- B 地塊：標示編號(275)的部分，用作為公共道路，並歸入澳門特別行政區公產土地。  
Parcela B : Parte da descrição(nº275), destinada a via pública e a integrar no Domínio Público da R.A.E.M..

- 北 - 板樟堂街16號(nº776);
- N - Rua de S. Domingos nº16(nº776);
- 南/東 - 大堂巷;
- S/E - Travessa da Sé;
- 西 - A地塊。
- W - Parcela A.

備註：- "A+B"地塊的總和，相等於標示編號(275) (AF)。

OBS - As parcelas "A+B" correspondem à totalidade da descrição (nº275) (AF).

Nº	M (m)	P (m)
1	20 150.6	18 150.4
2	20 152.8	18 150.7
3	20 152.8	18 150.5
4	20 155.6	18 150.9
5	20 157.6	18 151.3
6	20 159.7	18 151.6
7	20 160.6	18 147.1
8	20 151.0	18 146.0

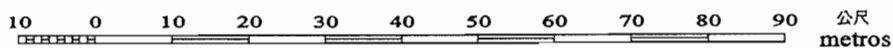
面積 " A " = 42 m<sup>2</sup>  
Área

面積 " B " = 14 m<sup>2</sup>  
Área



地圖繪製暨地籍局  
DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

比例 ESCALA 1:1000



1公尺等高線距

高程基準：平均海平面

A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO

Datum Vertical : NIVEL MÉDIO DO MAR (MSL)