

第 48/2004 號運輸工務司司長批示

Despacho do Secretário para os Transportes
e Obras Públicas n.º 48/2004

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、根據本批示組成部分的附件合同所載的規定，修改一幅以長期租借制度批出，總面積 153.4 平方米，經重新量度修正為 138 平方米，位於氹仔島施督憲正街，其上建有 31 號、33 號及 35 號樓宇，分別標示於物業登記局第 4881 號、5342 號及 4879 號的土地的批給。

二、鑒於上述修改，根據新街道準線的規定，將一幅無帶任何責任或負擔，面積 2 平方米的地塊歸還給澳門特別行政區，以便納入其公產，而現時批出的土地面積為 136 平方米。

三、本批示即時生效。

二零零四年五月五日

運輸工務司司長 歐文龍

附件

(土地工務運輸局第 6420.01 號案卷及
土地委員會第 30/2003 號案卷)

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——玫瑰道明傳教修女會。

鑒於：

一、玫瑰道明傳教修女會，總址設於羅白沙街 15 號聖家會院，登記於身份證明局第 1126 號，為行政公益法人。該會是位於氹仔島施督憲正街，其上建有 31 號、33 號及 35 號樓宇，分別標示於物業登記局 B22 冊第 7 頁背頁第 4481 號、第 245 頁第 5342 號及第 6 頁背頁第 4879 號的土地的利用權持有人，根據第 58294G 號登錄，該利用權以其名義登錄。

二、上述樓宇的田底權以澳門特別行政區名義分別登錄於 FK1 冊第 99 頁第 324 號、F1 冊第 181 頁背頁第 637 號及 FK1 冊第 98 頁背頁第 322 號。

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 do contrato em anexo, que faz parte integrante do presente despacho, a concessão, por aforamento, do terreno com a área global de 153,4 m², rectificada por novas medições para 138 m², situado na ilha da Taipa, na Rua Direita Carlos Eugénio, onde se encontram implantados os prédios n.ºs 31, 33 e 35, descritos na Conservatória do Registo Predial sob os n.ºs 4 881, 5 342 e 4 879, respectivamente.

2. No âmbito da revisão referida, por força dos novos alinhamentos, reverte, livre de ónus ou encargos, a favor da Região Administrativa Especial de Macau, para integrar o seu domínio público, uma parcela de terreno com a área de 2 m², ficando o terreno concedido com a área de 136 m².

3. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

5 de Maio de 2004.

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

ANEXO

(Processo n.º 6 420.01 da Direcção dos Serviços de Solos,
Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 30/2003 da
Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

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

A congregação «Missionárias Dominicanas do Rosário», como segundo outorgante.

Considerando que:

1. A congregação «Missionárias Dominicanas do Rosário», com sede na Rua de Brás da Rosa, n.º 15, Casa da Sagrada Família, registada na Direcção dos Serviços de Identificação de Macau sob o n.º 1 126 como pessoa colectiva de utilidade pública e administrativa, é titular do domínio útil dos terrenos situados na ilha da Taipa, na Rua Direita Carlos Eugénio, onde se acham construídos os prédios n.ºs 31, 33 e 35, descritos na Conservatória do Registo Predial (CRP) sob os n.ºs 4 481 a fls. 7v., 5 342 a fls. 245 e 4 879 a fls. 6v., todos do livro B22, encontrando-se o domínio útil inscrito a seu favor segundo a inscrição n.º 58 294G.

2. O domínio directo desses mesmos prédios acha-se inscrito a favor da Região Administrativa Especial de Macau, sob os n.ºs 324 a fls. 99 do livro FK1, 637 a fls. 181v. do livro F1 e 322 a fls. 98v. do livro FK1, respectivamente.

三、上述土地在地圖繪製暨地籍局於二零零三年五月二十六日發出的第 5174/1996 號地籍圖上以字母“A”及“B”標示，其中 136 平方米的“A”地塊用作重新利用，以興建一幢三層高作宿舍及停車場用途的樓宇，而 2 平方米的“B”地塊則歸還給澳門特別行政區，以便納入其公產作公共街道。

四、承批人透過二零零三年六月十一日向行政長官呈交的申請書，以及按照土地工務運輸局副局長於二零零三年四月一日作出批示，視為可予核准的建築圖則，申請修改土地的利用，並根據七月五日第 6/80/M 號法律第一百零七條的規定，申請修改批給合同。

五、在開立有關案卷後，土地工務運輸局制訂合同擬本，該擬本的條件已獲承批人透過二零零三年十月十三日遞交的聲明書表示同意。

六、案卷按一般程序送交土地委員會，該委員會於二零零三年十一月六日舉行會議，同意批准有關申請。

七、土地委員會的意見書已於二零零三年十一月二十一日經行政長官的批示確認，該批示載於運輸工務司司長二零零三年十一月十二日的贊同意見書上。

八、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，已將受本批示規範的合同條件通知申請人，申請人透過二零零四年二月二十日由 Norma Maria da Rosa，未婚，成年，於澳門出生，居於澳門公園街無門牌號碼“*Instituto Helen Liang*”，以修女會傳教士的身份簽署的聲明書，明確表示接納相關條件。根據載於聲明書上的確認，其作出有關行為的身份和權力已經第一公證署核實。

九、透過土地委員會於二零零四年一月二十八日發出的第 8/2004 號不定期收入憑單，申請人於二零零四年二月十六日在澳門財稅廳收納處繳付了合同第三條款第 1 款及第六條款所述的利用權價金和溢價金（收據編號 9574），其副本已存於有關案卷內。

十、合同第七條款第 2 款所述的保證金，已透過土地委員會主席於二零零四年二月五日發出的第 1/2004 號存款憑單以存款繳交。

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，總面積 153.4（壹佰伍拾叁點肆）平方米，經重新量度後修正為 138（壹佰叁拾捌）平方

3. O terreno em apreço encontra-se assinalado com as letras «A» e «B» na planta n.º 5 174/1996, emitida pela Direcção de Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), em 26 de Maio de 2003, destinando-se a parcela «A», com 136 m², a ser reaproveitada com a construção de um edifício, com três pisos, para habitação colectiva e estacionamento, e a parcela «B», com 2 m², a ser integrada no domínio público como via pública.

4. Por requerimento, dirigido a S. Ex.^a o Chefe do Executivo, apresentado em 11 de Junho de 2003, a concessionária veio solicitar autorização para a modificação do aproveitamento do terreno, em conformidade com o respectivo projecto de arquitectura, que foi considerado passível de aprovação por despacho do subdirector da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), de 1 de Abril de 2003, e a consequente revisão do contrato de concessão, ao abrigo do artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho.

5. Instruído o procedimento, a DSSOPT elaborou a minuta do contrato, tendo as condições contratuais merecido a concordância da concessionária, por declaração apresentada em 13 de Outubro de 2003.

6. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras, a qual, reunida em sessão de 6 de Novembro de 2003, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido.

7. O parecer da Comissão de Terras foi homologado por despacho de S. Ex.^a o Chefe do Executivo, de 21 de Novembro de 2003, exarado sobre parecer favorável do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, de 12 de Novembro de 2003.

8. 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 titulado pelo presente despacho foram notificadas à requerente e por esta expressamente aceites, conforme declaração apresentada em 20 de Fevereiro de 2004, assinada por Norma Maria da Rosa, solteira, maior, natural de Macau, onde reside, na Rua do Parque s/n, Instituto Helen Liang, na qualidade de missionária da congregação, qualidade e poderes verificados pelo 1.º Cartório Notarial, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

9. O preço actualizado do domínio útil, bem como a prestação de prémio, a que se referem o n.º 1 da cláusula terceira e a cláusula sexta do contrato, foram pagos na Recebedoria da Repartição de Finanças de Macau, em 16 de Fevereiro de 2004 (receita n.º 9 574), através da guia de receita eventual n.º 8/2004, emitida pela Comissão de Terras, em 28 de Janeiro de 2004, cujo duplicado se encontra arquivado no respectivo processo.

10. A caução a que se refere o n.º 2 da cláusula sétima foi prestada através de depósito, mediante guia de depósito n.º 1/2004, emitida pelo Presidente da Comissão de Terras em 5 de Fevereiro de 2004.

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

1) A revisão da concessão, por aforamento, do terreno com a área global de 153,4 m² (cento e cinquenta e três metros quadrados e quarenta centímetros quadrados), rectificada por novas

米，位於氹仔島施督憲正街，其上建有31號、33號及35號樓宇，分別標示於物業登記局第4881號、5342號及4879號，以乙方名義登記於該局第58294G號，以及在地圖繪製暨地籍局於二零零三年五月二十六日發出的第5174/1996號地籍圖上標示的土地；

2) 根據新街道準線的規定，將一幅無帶任何責任或負擔，面積2(貳)平方米，在上述地籍圖中以字母“B”標示，價值\$20,000.00(澳門幣貳萬元整)，將脫離上項所指土地的土地歸還給甲方，以便納入澳門特別行政區的公產，作為公共街道。

2. 批出土地現時的面積為136(壹佰叁拾陸)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約束。

第二條款——土地的利用及用途

1. 土地用作興建一幢3(叁)層高樓宇。

2. 上款所指樓宇的用途如下：

住宅：建築面積383平方米；

停車場：建築面積29平方米。

3. 上款所述的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. 土地的利用權價金訂定為\$41,200.00(澳門幣肆萬壹仟貳佰元整)。

2. 每年繳付的地租調整為\$103.00(澳門幣壹佰零叁元整)。

3. 倘不準時繳付地租，將按照稅務執行程序的規定進行強制徵收。

第四條款——利用期限

1. 土地利用的總期限為18(壹拾捌)個月，由規範本合同的批示在《澳門特別行政區公報》公佈當日起計。

2. 上款所述的期限包括乙方遞交圖則及甲方審議該等圖則所需的時間。

第五條款——罰款

1. 除有適當解釋且為甲方接受的特別原因外，乙方不遵守上條款訂定的期限，延遲不超過60(陸拾)日者，處以罰款最高每

medições para 138 m² (cento e trinta e oito metros quadrados), assinalado na planta n.º 5 174/1996, emitida em 26 de Maio de 2003, pela DSCC, situado na ilha da Taipa, na Rua Direita Carlos Eugénio, onde se encontram construídos os prédios urbanos n.ºs 31, 33 e 35, descritos na CRP sob os n.ºs 4 881, 5 342 e 4 879 respectivamente, e inscritos a favor do segundo outorgante sob o n.º 58 294G;

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 referida planta cadastral, com a área de 2 m² (dois metros quadrados), o valor atribuído de \$ 20 000,00 (vinte mil patacas), a desanexar do terreno identificado 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 136 m² (cento e trinta e seis 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, compreendendo 3 (três) pisos.

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

Habituação: com a área bruta de construção de 383 m²;

Estacionamento: com a área bruta de construção de 29 m².

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 em \$ 41 200,00 (quarenta e uma mil e duzentas patacas).

2. O foro anual a pagar é actualizado para \$ 103,00 (cento e três 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 data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

2. O prazo fixado no número anterior inclui os prazos necessários para a apresentação dos projectos pelo segundo outorgante e a apreciação dos mesmos pelo primeiro outorgante.

Cláusula quinta — Multas

1. Salvo motivos especiais, devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento do prazo fixado

日可達 \$ 1,000.00 (澳門幣壹仟元整)，延遲超過 60 日，但在 120 (壹佰貳拾) 日以內者，則罰款將加至雙倍。

2. 遇有不可抗力或發生被證實為不受控制的其他重要事實，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的情況才被視為不可抗力。

4. 為著第 2 款規定的效力，乙方必須儘快將發生有關事實的情況以書面通知甲方。

第六條款——合同溢價金

乙方必須在七月五日第 6/80/M 號法律第一百二十五條所述的接受本合同條件的期限內，向甲方全數一次過繳付合同溢價金 \$200,642.00 (澳門幣貳拾萬零陸佰肆拾貳元整)。

第七條款——轉讓

1. 倘土地未被完全利用而將本批給所衍生的狀況轉讓，須事先獲得甲方的核准，而承讓人亦須受本合同修改後的條件約束，尤其是溢價金方面。

2. 在不妨礙上款最後部分規定的情況下，乙方須以甲方接受的存款、擔保或保險擔保方式繳付保證金 \$50,000.00 (澳門幣伍萬元整)，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衍生的權利後退還。

第八條款——監督

在批出土地的利用期間，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，並向代表提供一切所需的協助，使其能有效地執行任務。

第九條款——土地的收回

1. 倘未經批准而更改批給用途或土地的利用，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) 第五條款規定的加重罰款期限屆滿；

na cláusula anterior, o segundo outorgante fica sujeito a multa até \$ 1 000,00 (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 \$ 200 642,00 (duzentas mil, seiscentas e quarenta e duas patacas), integralmente e de uma só vez, no prazo de aceitação das condições do presente contrato, a que se refere o artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho.

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.

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

2) 土地利用及 / 或批給用途中止。

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. 土地收回的宣告產生以下後果：

1) 土地的利用權全部或局部被撤銷；

2) 土地全部或局部，連同土地的改善物歸甲方所有，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由本合同所產生任何爭訟的法院。

第十一條款——適用法例

如有遺漏，本合同以七月五日第6/80/M號法律和其他適用法例規範。

2) 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 Chefe do Executivo, a publicar no *Boletim Oficial*.

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

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

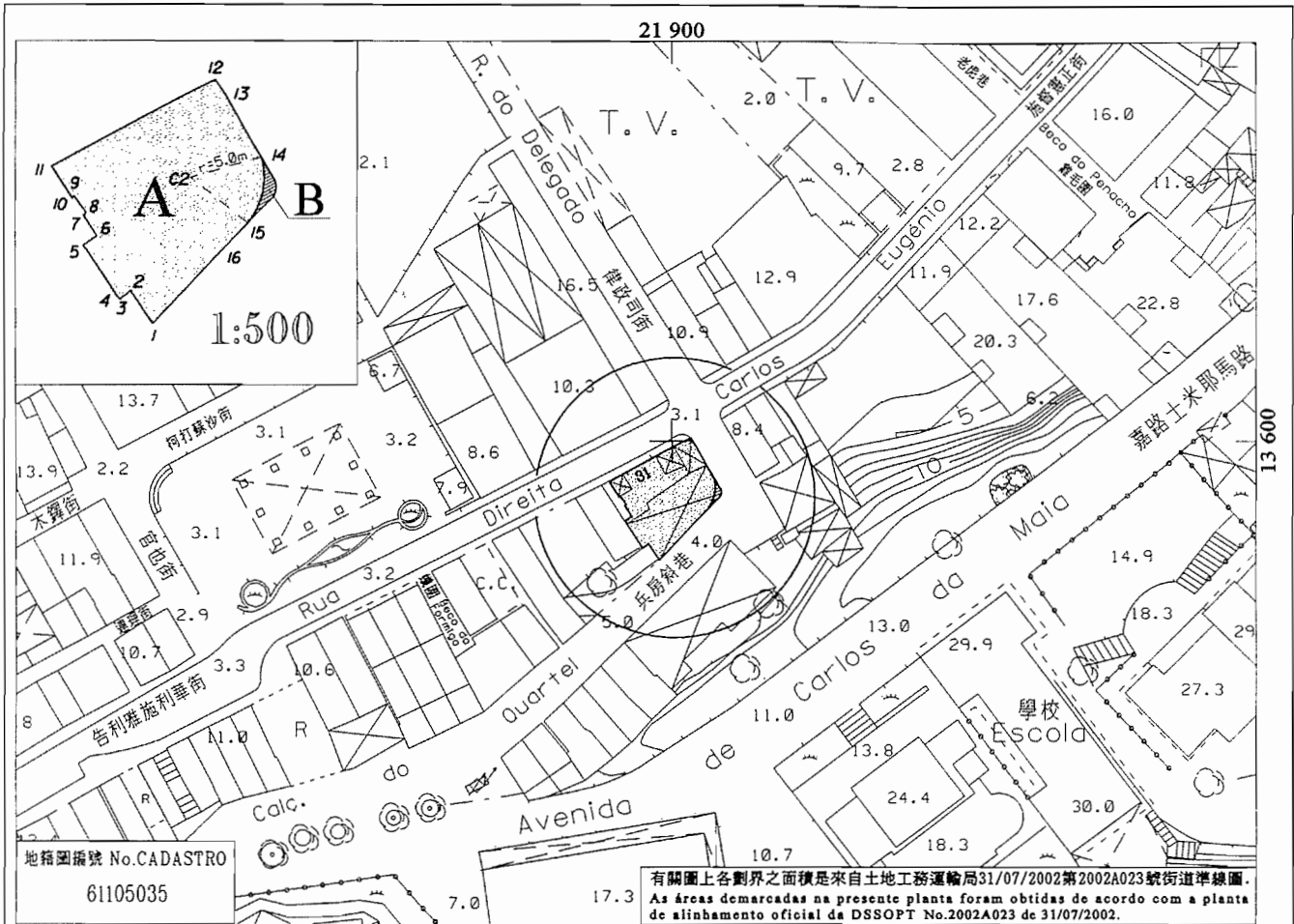
2) Reversão, total ou parcial, do terreno com as correspondentes benfeitorias nele incorporadas à posse do primeiro outorgante, tendo o segundo outorgante direito à indemnização a fixar por aquele.

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.



有關圖上各對界之面積是來自土地工務運輸局31/07/2002第2002A023號街道準線圖。
As Áreas demarcadas na presente planta foram obtidas de acordo com a planta de alinhamento oficial da DSSOPT No.2002A023 de 31/07/2002.

施督憲正街31-35號 - 氹仔
Rua Direita Carlos Eugénio n.ºs 31 - 35 - Taipa

面積 " A " = 136 m²
Área

面積 " B " = 2 m²
Área

四至 Confrontações actuais :

- A 地塊 :
Parcela A :
東北/東南 - 兵房斜巷 (B地塊);
NE/SE - Calçada do Quartel (parcela B);
西南 - 施督憲正街23-25號 (n.º11539) 及27號;
SW - Rua Direita Carlos Eugénio n.ºs23-25 (n.º11539) e n.º27;
西北 - 施督憲正街;
NW - Rua Direita Carlos Eugénio;

- B 地塊 :
Parcela B :
東北/東南 - 兵房斜巷;
NE/SE - Calçada do Quartel;
西南 - A地塊;
SW - Parcela A.

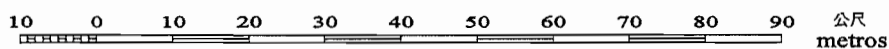
備註: - "A+B"地塊相應為標示編號4879、4881及5342 (AF)。
OBS - As parcelas "A+B" correspondem à totalidade da descrição n.ºs4879, 4881 e 5342 (AF).
- "B"地塊, 用作為公共道路, 並歸入澳門特別行政區公產。
A parcela "B" é terreno destinado a via pública e a integrar no Domínio Público da Região Administrativa Especial de Macau.

N.º	M (m)	P (m)
C2	21 900.9	13 593.8
1	21 898.3	13 583.8
2	21 896.8	13 586.0
3	21 896.1	13 585.5
4	21 895.8	13 585.7
5	21 893.6	13 589.2
6	21 894.5	13 589.8
7	21 893.6	13 591.2
8	21 893.8	13 591.4
9	21 893.0	13 592.5
10	21 892.8	13 592.3
11	21 891.4	13 594.5
12	21 902.5	13 600.5
13	21 903.3	13 599.4
14	21 905.7	13 595.1
15	21 904.8	13 590.7
16	21 903.3	13 589.1



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
A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO

高程基準: 平均海平面
Datum Vertical: NIVEL MÉDIO DO MAR (MSL)