

第 44/2005 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、根據本批示組成部分的附件合同所載規定及條件，修改一幅以長期租借制度批出，面積83平方米，位於澳門半島，其上建有大堂街6及8號，及大堂里2號樓宇的土地的批給，以便重新利用興建一幢樓高3層，作商業用途的樓宇。

二、本批示即時生效。

二零零五年四月十三日

運輸工務司司長 歐文龍

附件

**(土地工務運輸局第 2472.01 號案卷及
土地委員會第 3/2005 號案卷)**

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——孫沛然 (Sun P'ui In 或 Sun Pui In 或 Sun Pui Im 或 Suen Pui Yin)，由受權人孫之一代表。

鑒於：

一、孫沛然 (Sun P'ui In 或 Sun Pui In 或 Sun Pui Im 或 Suen Pui Yin)，寡婦，中國籍，居於香港百德新街華登大廈 B-1，12.º «F»，持有一幅面積83平方米，位於澳門半島，其上建有大堂街6及8號，及大堂里2號樓宇，標示於物業登記局B27冊第186頁第10300號，並以其名義登錄於G21K冊第75頁第8425號的土地的利用權。

二、土地的田底權是以澳門特別行政區的名義登錄於F3冊第94背頁第1800號。

三、土地在地圖繪製暨地籍局於二零零四年五月十日發出的第6122/2003號地籍圖中定界。

四、承批人擬更改建於該土地上的樓宇，將其內部全部拆去，並建造一個新的混凝土結構，以鞏固該樓宇的安全條件，但該樓宇已列入為文物保護範疇，須保留其原有的立面，以及將土

**Despacho do Secretário para os Transportes
e Obras Públicas n.º 44/2005**

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 de 83 m², situado na península de Macau, onde se encontra construído o prédio urbano n.ºs 6 e 8 da Rua da Sé e n.º 2 do Beco da Sé, em virtude do seu reaproveitamento com a construção de um edifício com 3 pisos, afecto à finalidade comercial.

2. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

13 de Abril de 2005.

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

ANEXO

**(Processo n.º 2 472.01 da Direcção dos Serviços de Solos,
Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 3/2005
da Comissão de Terras)**

Contrato acordado entre:

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

Sun P'ui In (ou) Sun Pui In (ou) Sun Pui Im (ou) Suen Pui Yin, representada pelo seu procurador Sun Chi Iat, como segundo outorgante.

Considerando que:

1. Sun P'ui In (ou) Sun Pui In (ou) Sun Pui Im (ou) Suen Pui Yin, viúva, de nacionalidade chinesa, residente em Hong Kong, na Paterson Street, Great George Building, B-1, 12.º «F», é titular do domínio útil do terreno com a área de 83 m², situado na península de Macau, onde se encontra construído o prédio urbano n.ºs 6 e 8 da Rua da Sé e n.º 2 do Beco da Sé, descrito na Conservatória do Registo Predial (CRP) sob o n.º 10 300 a fls. 186 do livro B27 e inscrito a seu favor sob o n.º 8 425 a fls. 75 do livro G21K.

2. O domínio directo sobre o terreno acha-se inscrito a favor da Região Administrativa Especial de Macau segundo a inscrição n.º 1 800 a fls. 94v do livro F3.

3. O terreno encontra-se demarcado na planta n.º 6 122/2003, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), em 10 de Maio de 2004.

4. Pretendendo proceder à modificação do edifício implantado no referido terreno, mediante a demolição de todo o seu interior e construção de uma nova estrutura de betão para reforço das condições de segurança da edificação embora mantendo as fachadas por se tratar de um edifício classificado, bem como al-

地的用途由住宅改為商業，因此承批人向土地工務運輸局遞交有關的工程圖則，透過該局局長於二零零四年三月十八日作出的批示，圖則被視為可予核准，但須遵守某些技術要件。

五、因此，承批人透過其授權人孫之一根據七月五日第6/80/M號法律第一百零七條的規定，於二零零四年五月十日向行政長官提出申請，請求按已交予土地工務運輸局的圖則，核准更改上述土地的利用及修改批給合同。

六、在組成案卷後，土地工務運輸局計算應有的回報及編制修改批給合同擬本。承批人透過二零零五年一月十日遞交的聲明書，表示同意該等合同條件。

七、案卷按一般程序送交土地委員會，該委員會於二零零五年二月三日舉行會議，同意批准有關申請。

八、土地委員會的意見書已於二零零五年三月二日經行政長官的批示確認，該批示載於運輸工務司司長同一日期的贊同意見書上。

九、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合同條件通知申請人。申請人透過由孫之一，已婚，葡萄牙籍，居於澳門北京街183號10字樓“1”，以孫沛然（Sun P'ui In 或 Sun Pui In 或 Sun Pui Im 或 Suen Pui Yin）的受權人身分於二零零五年四月一日簽署的聲明書，明確表示接納有關條件。根據載於聲明書上的確認，其身分及權力已經第二公證署核實。

十、合同第三條款第一款訂定因調整利用權價金而產生的差額及第六條款訂定的溢價金已透過土地委員會於二零零五年三月七日發出的第19/2005號非經常性收入憑單，於二零零五年三月二十九日在澳門財稅廳收納處繳付（收據編號25074），其副本存於有關案卷內。

十一、合同第七條款第二款所述的保證金已透過由誠興銀行有限公司於二零零五年四月一日發出的第LG220205號銀行擔保繳付，該擔保存於有關案卷內。

第一條款 — 合同標的

1. 本合同標的為根據已核准的更改工程計劃，修改一幅以長期租借制度批出，面積83（捌拾叁）平方米，在地圖繪製暨地籍局於二零零四年五月十日發出的第6122/2003號地籍圖中定界，位於澳門半島，其上建有大堂街6及8號，及大堂里2號樓宇，標

terar a sua finalidade de habitação para comércio, a concessionária submeteu à Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) o respectivo projecto de obra, o qual, por despacho do seu director, de 18 de Março de 2004, foi considerado passível de aprovação, condicionada ao cumprimento de alguns requisitos técnicos.

5. Nestas circunstâncias, em requerimento apresentado em 10 de Maio de 2004, dirigido a S. Ex.^a o Chefe do Executivo, a concessionária, através do seu procurador Sun Chi Iat, ao abrigo do artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, solicitou autorização para modificar o aproveitamento do aludido terreno, em conformidade com o projecto apresentado na DSSOPT e a consequente revisão do contrato de concessão.

6. Instruído o procedimento, a DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas devidas e elaborou a minuta do contrato de revisão da concessão, que foi aceite pela concessionária, mediante declaração de 10 de Janeiro de 2005.

7. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras, a qual, reunida em sessão de 3 de Fevereiro de 2005, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido.

8. O parecer da Comissão de Terras foi homologado por despacho de S. Ex.^a o Chefe do Executivo, de 2 de Março de 2005, exarado sobre parecer favorável do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, da mesma data.

9. 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 de 1 de Abril de 2005, assinada por Sun Chi Iat, casado, de nacionalidade portuguesa, com domicílio em Macau, na Rua de Pequim, n.º 183, 10.º andar «I», na qualidade de procurador de Sun P'ui In (ou) Sun Pui In (ou) Sun Pui Im (ou) Suen Pui Yin, qualidade e poderes verificados pelo 2.º Cartório Notarial, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

10. O diferencial resultante da actualização do preço do domínio útil referida no n.º 1 da cláusula terceira, bem como o prémio referido na cláusula sexta do contrato foram pagos na Recebedoria da Repartição de Finanças de Macau, em 29 de Março de 2005 (receita n.º 25 074), através da guia de receita eventual n.º 19/2005, emitida pela Comissão de Terras, em 7 de Março de 2005, cujo duplicado se encontra arquivado no respectivo processo.

11. A caução referida no n.º 2 da cláusula sétima do contrato foi prestada mediante garantia bancária n.º LG 220205, emitida pelo «Banco Seng Heng, S.A.», em 1 de Abril de 2005, arquivada no respectivo processo.

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão, em conformidade com o projecto de obra de modificação aprovado, da concessão, por aforamento, do terreno com a área de 83 m² (oitenta e três metros quadrados), demarcado na planta n.º 6 122/2003, emitida em 10 de Maio de 2004, pela DSCC, situado na península de Macau, onde se encontra construído o prédio urbano n.º 6 e 8 da Rua da Sé e n.º 2 do Beco da Sé, descrito na CRP sob o n.º 10 300 e cujo domínio útil se acha inscrito a

示於物業登記局第10300號及其利用權以乙方名義登錄於該局第8425號的土地的批給。該土地以下簡稱為土地。

2. 鑒於本次修改，有關土地的批給轉由本合同的條款規範。

第二條款——土地的利用及用途

土地用作興建一幢樓高3（叁）層，建築面積為289（貳佰捌拾玖）平方米，作商業用途的樓宇，但須保留建築物原有的立面。

第三條款——利用權價金

1. 土地的利用權總價金訂定為\$ 34,680.00（澳門幣叁萬肆仟陸佰捌拾元整）。

2. 當接受七月五日第6/80/M號法律第一百二十五條所指的本合同條件時，須一次過全數繳付上款訂定的經調整利用權價金的差額。

3. 每年繳付的地租調整為\$ 101.00（澳門幣壹佰零壹元整）。

4. 根據稅務執行程序的規定，不按時繳付地租將引致強制徵收。

第四條款——利用期限

1. 更改工程須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12（拾貳）個月的總期限內進行。

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. 除有合理解釋且為甲方接受的特殊原因外，乙方不遵守上條款訂定的期限，延遲不超過60（陸拾）日者，處以罰款每日最高可達\$ 1,000.00（澳門幣壹仟元整），延遲超過60（陸拾）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特殊情況，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的情況，方視為不可抗力。

4. 為著第二款規定的效力，乙方必須儘快將發生上述事實的情況以書面通知甲方。

第六條款——合同溢價金

由於本次修改，當接受七月五日第6/80/M號法律第一百二十

favor do segundo outorgante sob o n.º 8 425, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno.

2. Em consequência da presente revisão, a concessão do terreno passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

Cláusula segunda — Aproveitamento e finalidade do terreno

O terreno destina-se à construção de um edifício com 3 (três) pisos e 289 m² (duzentos e oitenta e nove metros quadrados) de área bruta de construção, afectado à finalidade comercial, com manutenção da fachada da primitiva edificação.

Cláusula terceira — Preço do domínio útil

1. O preço do domínio útil do terreno é fixado globalmente em \$ 34 680,00 (trinta e quatro mil, seiscentas e oitenta patacas).

2. O diferencial resultante da actualização do preço do domínio útil estipulada no número anterior é pago integralmente e de uma só vez, aquando da 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.

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

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

Cláusula quarta — Prazo de aproveitamento

1. A obra de modificação deve ser executada no prazo global de 12 (doze) meses, contados a partir 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 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

Pela presente revisão o segundo outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 452 060,00 (quatrocentas e cinquenta e duas mil e sessenta patacas), integralmente e de uma só vez, aquando da aceitação

五條所指的本合同條件時，乙方須向甲方一次性全數繳付合同溢價金 \$ 452,060.00（澳門幣肆拾伍萬貳仟零陸拾元整）。

第七款——轉讓

1. 倘土地的更改利用未完全進行而將本批給所衍生的狀況轉讓，須事先獲得甲方批准，承讓人亦須受本合同修改後的條件約束，尤其有關溢價金方面。

2. 在不妨礙前款最後部分規定的情況下，乙方須以存款、其條款獲甲方接受的擔保或保險擔保提供保證金 \$ 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，在發出使用准照或批准轉讓批給所衍生的權利時退還。

第八條款——監督

在批出土地的更改利用期間，乙方必須准許行政當局執行監督工作的有關部門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，甲方可宣告全部或局部收回土地。

2. 當發生下列任一事實時，土地亦會被收回：

1) 第五條款規定的加重罰款期限屆滿；

2) 土地的更改利用及/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效力：

1) 土地的利用權全部或部分被撤銷；

2) 土地全部或部分，連同其上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

如有遺漏，本合同由七月五日第6/80/M號法律和其他適用的法例規範。

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 a modificação do aproveitamento do terreno não estiver integralmente realizada, 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 modificação do 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) Interrupção da modificação 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;

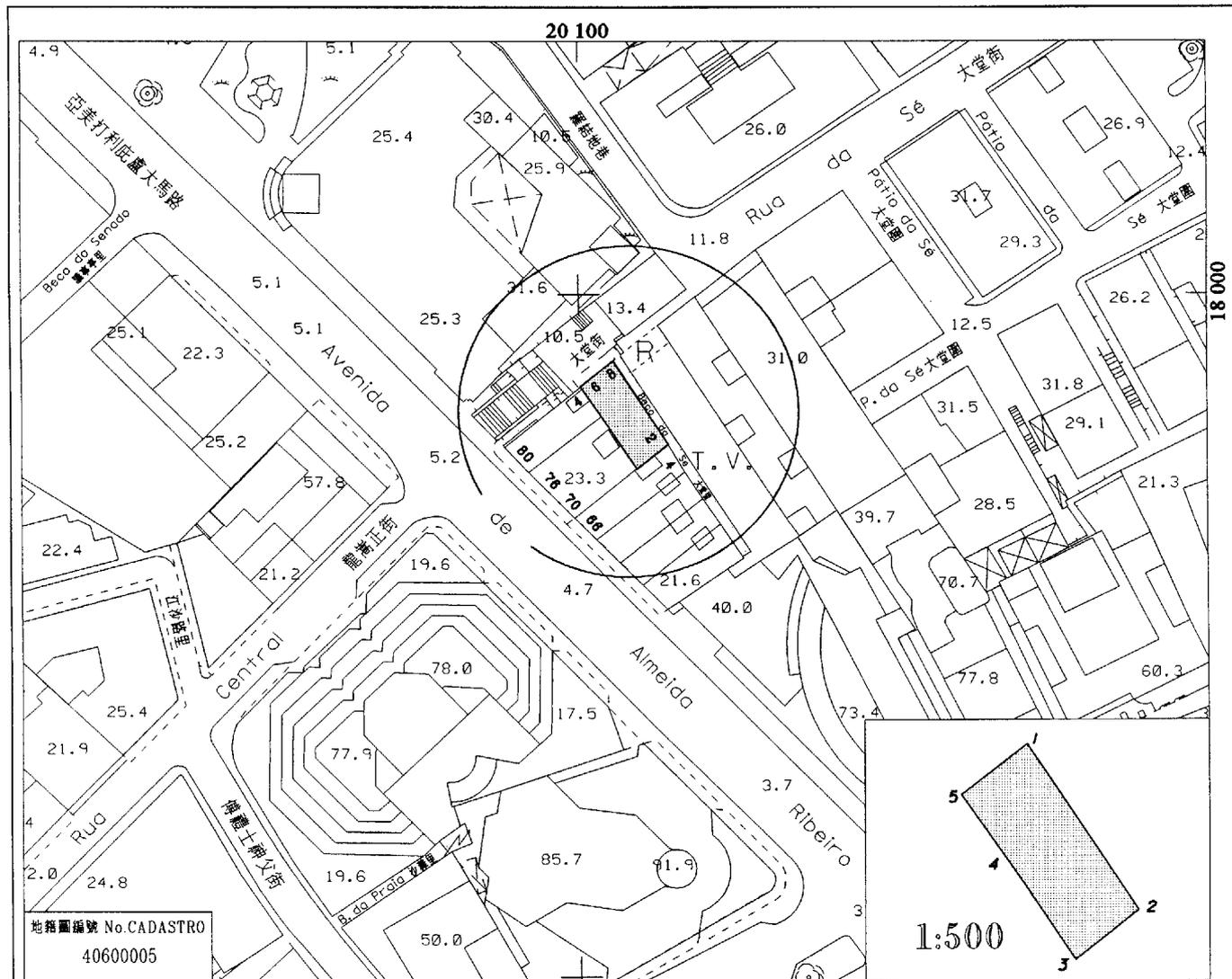
2) Reversão, total ou parcial, do terreno com as correspondentes benfeitorias nele incorporadas à posse do primeiro outorgante, tendo o segundo outorgante direito à indemnização a fixar por aquele.

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.



大堂街6-8號及大堂里2號
Rua da Sé n.ºs 6-8 e Beco da Sé n.º 2

面積 = 83 m²
Área

Nº	M (m)	P (m)
1	20 104.9	17 990.2
2	20 112.7	17 978.1
3	20 108.2	17 974.5
4	20 103.2	17 982.1
5	20 100.3	17 986.5

四至 Confrontações actuais :

- 東北 - 大堂里;
- NE - Beco da Sé;
- 東南 - 亞美打利庇盧大馬路66號 (實地亦有門牌大堂里4號) (n.º10296);
- SE - Avenida de Almeida Ribeiro n.º66 (no local tem também o n.º4 do Beco da Sé) (n.º10296);
- 西南 - 亞美打利庇盧大馬路70-76號 (n.ºs10297及10298) 及80號 (實地亦有門牌大堂街4號) (n.º10299);
- SW - Avenida de Almeida Ribeiro n.ºs70-76 (n.ºs10297 e 10298) e n.º80 (no local tem também o n.º4 da Rua da Sé) (n.º10299);
- 西北 - 大堂街。
- NW - Rua da Sé.



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)