

**第 159/2005 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，並根據第 6/1999 號行政法規第六條第二款及第七條，連同第 30/2000 號行政命令第一款（二）項的規定，作出本批示。

轉授一切所需權力予建設發展辦公室主任羅定邦工程師或其法定代任人，以便代表澳門特別行政區作為簽署人，與 *Empresa de Construção e Obras de Engenharia Tak Fat Kin Ip, Limitada* 簽訂「路氹城 VR2 大馬路、VU3.3 大馬路〔東段〕和 VU6.2 大馬路建造工程」的施工合同。

二零零五年十一月七日

運輸工務司司長 歐文龍

**第 160/2005 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，修改一幅以租賃制度批出，位於路環島，其上建有鄉村馬路 908 號樓宇，總面積為 160 平方米，經重新測量後修正為 164 平方米的土地的批給。

二、本批示即時生效。

二零零五年十一月七日

運輸工務司司長 歐文龍

**附件**

**(土地工務運輸局第 8331.01 號案卷及  
土地委員會第 28/2005 號案卷)**

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——*Acconci Arnaldo* 與其妻 *Cheung Nga Yin Lucia*。

鑒於：

**Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 159/2005**

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 a alínea 2) do n.º 1 da Ordem Executiva n.º 30/2000, 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 execução da empreitada de «Construção das Avenidas VR2, VU3.3 (Troço Este) e VU6.2, em COTAI», a celebrar entre a Região Administrativa Especial de Macau e a *Empresa de Construção e Obras de Engenharia Tak Fat Kin Ip, Limitada*.

7 de Novembro de 2005.

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

**Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 160/2005**

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 constantes do contrato em anexo, que faz parte integrante do presente despacho, a concessão, por arrendamento, do terreno com a área global de 160 m<sup>2</sup>, rectificada por novas medições para 164 m<sup>2</sup>, situado na ilha de Coloane, onde se encontra construído o prédio com o n.º 908 da Estrada da Aldeia.

2. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

7 de Novembro de 2005.

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

**ANEXO**

**(Processo n.º 8331.01 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 28/2005 da Comissão de Terras)**

Contrato acordado entre:

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

*Acconci Arnaldo* e mulher, *Cheung Nga Yin Lucia*, como segundos outorgantes.

Considerando que:

一、Acconci Arnaldo 與其妻 Cheung Nga Yin Lucia，以取得共同財產制結婚，擁有一幅以租賃制度批出，位於路環島鄉村馬路 908 號，面積 164 平方米，標示於物業登記局 B27K 冊第 161 頁第 22453 號及以其名義登錄於第 76303G 號的土地的批給所衍生的權利，包括在該土地上建有兩層高獨立式別墅的建築物所有權。

二、根據由公佈於一九九二年十二月七日第四十九期《澳門政府公報》的第 155/SATOP/92 號批示規範的修改批給合同的規定，上述土地屬於批予 Sociedade de Construções e Fomento Predial de Macau, Limitada 興建一系列包括四十二幢別墅在內的綜合式住宅的一部分。

三、由於承批人擬對建於該土地上的別墅進行擴建，加建三層地庫，故將有關工程計劃交予土地工務運輸局審議，根據該局局長二零零五年六月三日作出的批示，該份計劃被視為可予批准。

四、因此，透過二零零五年五月十七日呈交予行政長官的申請書，承批人請求批准根據已遞交予土地工務運輸局的擴建計劃，並根據七月五日第 6/80/M 號法律第一百零七條的規定，更改該土地的利用，以及修改批給合同中有關該幅土地的部分。

五、在組成案卷後，土地工務運輸局計算了因更改利用的應得回報及制定修改批給合同的擬本，承批人透過二零零五年八月十一日的聲明書，同意該合同擬本。

六、案卷按一般程序送交土地委員會，該委員會於二零零五年八月二十五日舉行會議，同意批准有關申請。

七、土地委員會的意見書已於二零零五年九月十三日經行政長官的批示確認，該批示載於運輸工務司司長二零零五年九月九日的贊同意見書上。

八、上述土地的面積為 164 平方米，在地圖繪製暨地籍局於二零零五年五月九日發出的第 6181/2004 號地籍圖中以字母“A”及“B”標示。

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修改合同條件通知承批人，其透過二零零五年十月十八日遞交的聲明書，明確表示接納有關條件。

十、合同第八條款訂定的因本次修改批給而應付的溢價金已透過土地委員會於二零零五年九月二十一日發出的第 117/2005 號憑單，於二零零五年十月十二日在澳門財稅廳收納處繳付（收據編號 90917），其副本存於有關案卷內。

1. Acconci Arnaldo e mulher, Cheung Nga Yin Lucia, casados no regime da comunhão de adquiridos, são titulares do direito resultante da concessão, por arrendamento, incluindo a propriedade da construção, da moradia unifamiliar de dois pisos ali implantada, do terreno com a área de 164 m<sup>2</sup>, situado na ilha de Coloane, na Estrada da Aldeia, n.º 908, descrito na Conservatória do Registo Predial (CRP) sob o n.º 22 453 a fls. 161 do livro B27K e inscrito a seu favor sob o n.º 76 303G.

2. O referido terreno faz parte de um complexo habitacional que inclui um conjunto de 42 moradias, nos termos do contrato de revisão da concessão titulado pelo Despacho n.º 155/SATOP/92, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 49, de 7 de Dezembro de 1992, a favor da «Sociedade de Construções e Fomento Predial de Macau, Limitada».

3. Pretendendo os concessionários proceder à ampliação da moradia implantada no aludido terreno, com a construção de três pisos adicionais, em cave, submeteram à apreciação da Direcção de Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) o respectivo projecto de obra, o qual, por despacho do director destes Serviços, de 3 de Junho de 2005, foi considerado passível de aprovação.

4. Nestas circunstâncias, através de requerimento dirigido a S. Ex.<sup>a</sup> o Chefe do Executivo, apresentado em 17 de Maio de 2005, os concessionários solicitaram autorização para modificar o aproveitamento do terreno, em conformidade com o projecto de ampliação apresentado na DSSOPT, e a conseqüente revisão do contrato de concessão, na parte relativa a este terreno, nos termos do artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho.

5. Instruído o procedimento, a DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas devidas pela modificação do aproveitamento e elaborou a minuta do contrato de revisão da concessão, que mereceu a concordância dos concessionários, por declaração de 11 de Agosto de 2005.

6. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 25 de Agosto de 2005, 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 13 de Setembro de 2005, exarado sobre parecer favorável do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, de 9 de Setembro de 2005.

8. O terreno em apreço, com a área de 164 m<sup>2</sup>, encontra-se assinalado com as letras «A» e «B» na planta n.º 6 181/2004, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), em 9 de Maio de 2005.

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 de revisão titulado pelo presente despacho foram notificadas aos concessionários e por estes expressamente aceites, mediante declaração apresentada em 18 de Outubro de 2005.

10. O prémio devido pela presente revisão da concessão, estabelecido na cláusula oitava do contrato foi pago em 12 de Outubro de 2005, na Recebedoria da Repartição de Finanças de Macau (receita n.º 90 917), através da guia n.º 117/2005, emitida pela Comissão de Terras em 21 de Setembro de 2005, cujo duplicado se encontra arquivado no respectivo processo.

十一、合同第九條款第1款所述的保證金已透過由大西洋銀行股份有限公司於二零零五年十月十二日發出，其條款獲批給實體接納的第436/2005號銀行擔保繳交。

#### 第一條款 — 合同標的

1. 本合同標的為按照已核准的擴建工程修改計劃，修改一幅以租賃制度批出，位於路環島，其上建有鄉村馬路908號樓宇，登記面積為160(壹佰陸拾)平方米，經重新量度後更正為164(壹佰陸拾肆)平方米，在地圖繪製暨地籍局於二零零五年五月九日發出的第6181/2004號地籍圖中以字母“A”及“B”標示，標示於物業登記局第22453號及以乙方名義登錄於第76303G號的土地的批給。

2. 鑒於是次修改，土地的批給轉由本合同的條款規範。

#### 第二條款 — 租賃期限

1. 租賃的有效期限為25(貳拾伍)年，由一九八一年六月五日簽訂原合同的公證書當日起計。

2. 上款訂定的租賃期限可按照適用法例連續續期。

#### 第三條款 — 土地的利用及用途

土地用作保留其上建有的獨立式別墅。由於是次修改，該別墅將按照經核准的擴建工程修改計劃和有權部門訂定的景觀和都市規劃條件，擴建成5(伍)層高，其中3(叁)層為地庫，總建築面積為351(叁佰伍拾壹)平方米的樓宇。

#### 第四條款 — 租金

1. 根據三月二十一日第50/81/M號訓令的規定，乙方每年須繳付的租金為\$5,265.00元(澳門幣伍仟貳佰陸拾伍元整)，相當於每平方米建築面積為\$15.00元。

2. 租金每五年調整一次，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，但不妨礙在本合同生效期間所公佈法例之新訂租金的即時實施。

#### 第五條款 — 利用期限

擴建工程的總施工期為12(拾貳)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。

#### 第六條款 — 特別負擔

由乙方獨力承擔的特別負擔為：

1) 執行地段內穩固斜坡所需的工程；

11. A caução a que se refere o n.º 1 da cláusula nona do contrato foi prestada através da garantia bancária n.º 436/2005, emitida pelo Banco Nacional Ultramarino, S.A., em 12 de Outubro de 2005, em termos aceites pela entidade concedente.

#### Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão, em conformidade com o projecto de alteração da obra de ampliação aprovado, da concessão, por arrendamento, do terreno com a área registral de 160 m<sup>2</sup> (cento e sessenta metros quadrados), rectificada por novas medições para 164 m<sup>2</sup> (cento e sessenta e quatro metros quadrados), assinalado com as letras «A» e «B» na planta n.º 6 181/2004, emitida em 9 de Maio de 2005, pela DSCC, situado na ilha de Coloane, onde se encontra construído o prédio n.º 908 da Estrada da Aldeia, descrito na CRP sob o n.º 22 453 e inscrito a favor dos segundos outorgantes sob o n.º 76 303G.

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

#### Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 (vinte e cinco) anos, contados a partir de 5 de Junho de 1981, data da outorga da escritura pública do contrato inicial.

2. O prazo do arrendamento, fixado no número anterior, pode, nos termos da legislação aplicável, ser sucessivamente renovado.

#### Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

O terreno destina-se a manter a moradia unifamiliar nele construída que, por força da presente revisão, é ampliada, passando a ter 5 (cinco) pisos, sendo 3 (três) em cave, com a área bruta global de construção de 351 m<sup>2</sup> (trezentos e cinquenta e um metros quadrados), de acordo com o projecto de alteração da obra de ampliação aprovado e com os condicionalismos estéticos e urbanísticos impostos pelos Serviços competentes.

#### Cláusula quarta — Renda

1. De acordo com a Portaria n.º 50/81/M, de 21 de Março, os segundos outorgantes pagam a renda anual de \$ 5 265,00 (cinco mil, duzentas e sessenta e cinco patacas), correspondente a \$ 15,00 patacas por metro quadrado da área de construção.

2. A renda é revista de cinco em cinco anos, contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato, sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes de renda estabelecidos em legislação que, durante a vigência do contrato, venha a ser publicada.

#### Cláusula quinta — Prazo de aproveitamento

A obra de ampliação 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.

#### Cláusula sexta — Encargos especiais

Constituem encargos especiais, a suportar exclusivamente pelos segundos outorgantes:

1) A execução das necessárias obras de estabilização de taludes dentro do lote;

2) 整理建築物周圍的景觀。

#### 第七條款——罰款

1. 除有合理解釋且為甲方接受的特殊原因外，乙方不遵守第五條款訂定的期限，延遲不超過60（陸拾）日者，處以罰款每日可達\$5,000.00元（澳門幣伍仟元）；延遲超過60日，但在120（壹佰貳拾）日以內者，罰款將加至雙倍。

2. 遇有不可抗力或發生被證實為非乙方所能控制的特殊情況，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2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。

#### 第八條款——合同溢價金

由於是次修改，當乙方接納七月五日第6/80/M號法律第一百二十五條所指的本合同條件時，須向甲方一次過全數繳付金額為\$404,293.00元（澳門幣肆拾萬零肆仟貳佰玖拾叁元整）的合同溢價金。

#### 第九條款——保證金

1. 根據七月五日第6/80/M號法律第一百二十六條的規定，乙方須透過存款或甲方接受的銀行擔保，把保證金調整為\$5,265.00元（澳門幣伍仟貳佰陸拾伍元整）。

2. 上款所指的保證金金額應按每年有關租金的數值調整。

#### 第十條款——轉讓

1. 倘土地的更改利用工程未完全完成而將本批給所衍生的狀況轉讓，須事先獲得甲方許可，而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、擔保或保險擔保提交保證金\$50,000.00元（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。

#### 第十一條款——失效

1. 本合同在下列情況下失效：

1) 第七條款第1款規定的加重罰款期限屆滿；

2) Tratamento paisagístico nas zonas envolventes da construção.

#### Cláusula sétima — Multas

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento do prazo fixado na cláusula quinta, os segundos outorgantes ficam sujeitos a multa, que pode ir 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, ficam sujeitos a multa até ao dobro daquela importância.

2. Os segundos outorgantes ficam exonerados da responsabilidade referida no número anterior em casos de força maior ou de outros factos relevantes que estejam, 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, os segundos outorgantes obrigam-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

#### Cláusula oitava — Prémio do contrato

Por força da presente revisão os segundos outorgantes pagam ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 404 293,00 (quatrocentas e quatro mil, duzentas e noventa e três patacas), 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.

#### Cláusula nona — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, os segundos outorgantes actualizam a caução para o valor de \$ 5 265,00 (cinco mil, duzentas e sessenta e cinco patacas), por meio de depósito ou garantia bancária aceite pelo primeiro outorgante.

2. O valor da caução, referida no número anterior, deve acompanhar sempre o valor da respectiva renda anual.

#### Cláusula décima — Transmissão

1. A transmissão de situações decorrentes desta concessão, enquanto a modificação do aproveitamento não estiver integralmente concluída, 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, os segundos outorgantes, para garantia da obrigação aí estabelecida, prestam 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 décima primeira — Caducidade

1. O presente contrato caduca nos seguintes casos:

1) Findo o prazo da multa agravada, previsto no n.º 1 da cláusula sétima;

2) 當土地的更改利用工程未完成，未經同意而更改批給用途；

3) 土地的更改利用工程中止超過90(玖拾)日，但有合理解釋且為甲方接受的特殊原因除外；

2. 合同的失效由行政長官以批示宣告，並在《澳門特別行政區公報》公佈。

3. 合同的失效將導致土地連同其上的所有改善物歸甲方所有，乙方無權要求任何賠償。

#### 第十二條款——解除

1. 倘發生下列任一事實，本合同可被解除：

- 1) 不準時繳付租金；
- 2) 未經同意而更改土地的利用及/或批給用途；
- 3) 違反第十條款的規定，將批給所衍生的狀況轉讓；
- 4) 不履行第六條款訂定的義務。

2. 合同的解除由行政長官以批示宣佈，並在《澳門特別行政區公報》公佈。

#### 第十三條款——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。

#### 第十四條款——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) Alteração, não consentida, da finalidade da concessão, enquanto a modificação do aproveitamento do terreno não estiver concluída;

3) Interrupção da modificação do aproveitamento do terreno por um prazo superior a 90 (noventa) dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo primeiro outorgante.

2. A caducidade do contrato é declarada por despacho de S. Ex.<sup>a</sup> o Chefe do Executivo, a publicar no *Boletim Oficial*.

3. A caducidade do contrato determina a reversão do terreno à posse do primeiro outorgante com todas as benfeitorias aí introduzidas, sem direito a qualquer indemnização por parte dos segundos outorgantes.

#### Cláusula décima segunda — Rescisão

1. O presente contrato pode ser rescindido quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

- 1) Falta de pagamento pontual da renda;
- 2) Alteração não consentida do aproveitamento do terreno e/ou da finalidade da concessão;
- 3) Transmissão de situações decorrentes da concessão, com violação do disposto na cláusula décima;
- 4) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula sexta.

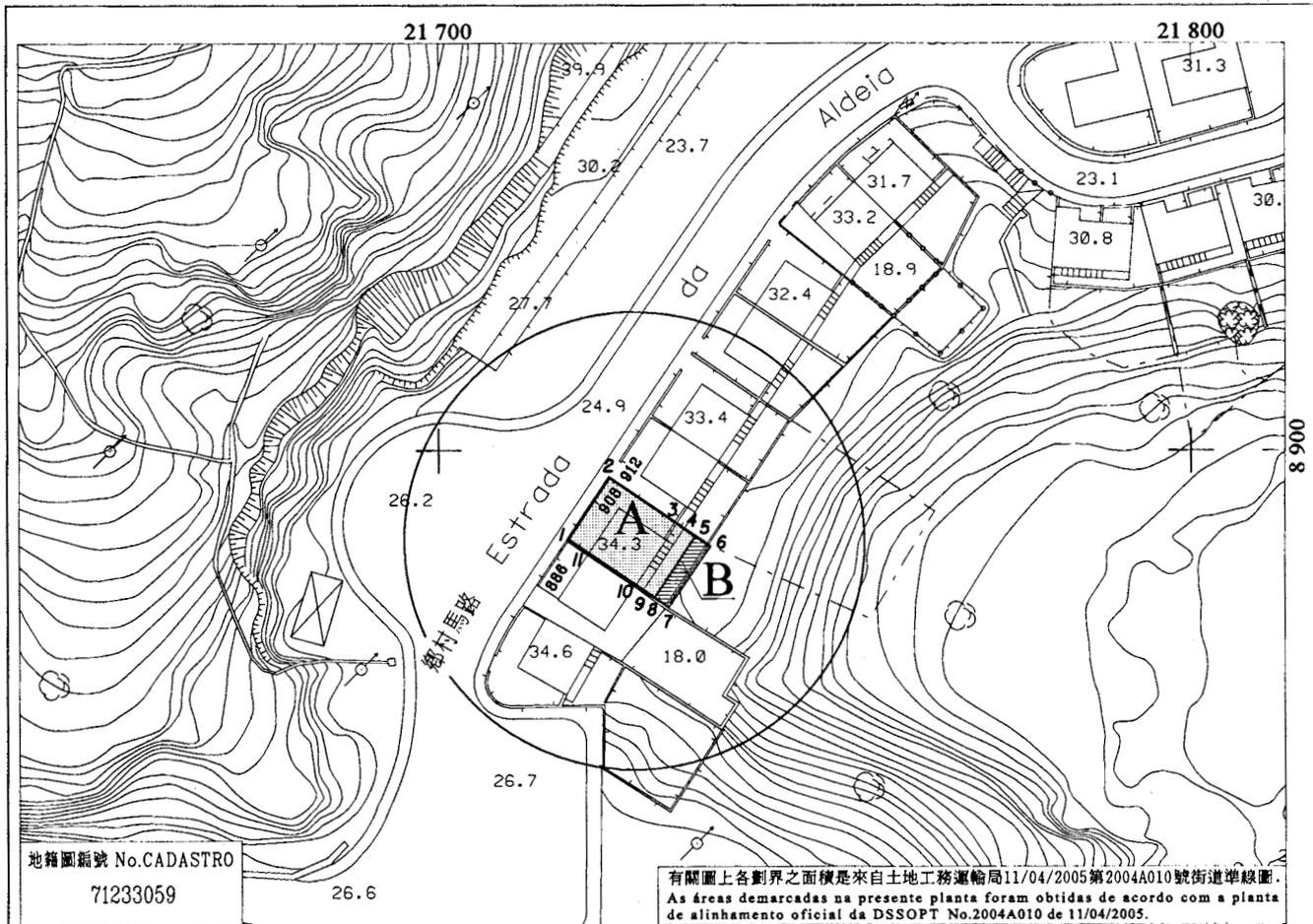
2. A rescisão do contrato é declarada por despacho de S. Ex.<sup>a</sup> o Chefe do Executivo, a publicar no *Boletim Oficial*.

#### Cláusula décima terceira — 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 quarta — 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.



鄉村馬路908號-路環  
Estrada da Aldeia nº908 - Coloane

- 面積 " A " = 140 m<sup>2</sup>  
Área
- 面積 " B " = 24 m<sup>2</sup>  
Área

Nº	M (m)	P (m)
1	21 717.0	8 888.1
2	21 722.6	8 896.4
3	21 731.7	8 890.3
4	21 732.7	8 889.6
5	21 734.2	8 888.6
6	21 736.2	8 887.3
7	21 730.6	8 879.0
8	21 728.7	8 880.3
9	21 727.4	8 881.2
10	21 726.2	8 882.0
11	21 719.9	8 886.2

四至 Confrontações actuais :

- A+B 地塊 :
- Parcelas A+B :
- 東北 - 鄉村馬路912號 (nº22452);
- NE - Estrada da Aldeia nº912 (nº22452);
- 東南 - 位於鄰近鄉村馬路之土地 (nº23009);
- SE - Terreno junto à Estrada da Aldeia (nº23009);
- 西南 - 鄉村馬路886號 (nº22454);
- SW - Estrada da Aldeia nº886 (nº22454);
- 西北 - 鄉村馬路;
- NW - Estrada da Aldeia.

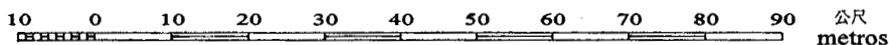
備註: - "A+B"地塊相應為標示編號22453(AR), 該標示之原登記面積為160m<sup>2</sup>, 而本局於  
OBS: 14/04/1994第799/89號地籍圖中, 按實地圖網所量得的面積為164m<sup>2</sup>, 面積相差  
為增加3%.

- As parcelas "A+B" correspondem à totalidade da descrição nº22453(AR), cuja a área do registo inicial é 160m<sup>2</sup>. Segundo a planta cadastral emitida por esta Direcção, nº799/89, de 14/04/1994, e o levantamento feito in loco, a área vedada é 164m<sup>2</sup>, aumentando 3%.
- "A"地塊為馬路平水以下建築範圍。  
A parcela "A" é área de construção abaixo da cota de nível da estrada.
- "B"地塊為非建築範圍, 只許建造沿地界不超出2.5米高的圍牆和擋土牆。  
A parcela "B" é área Non-Aedificandi, é somente permitida a construção do muro com altura máxima de 2.5 metros ao longo do limite do terreno, e do muro de suporte de talude.



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)