

第 137/2006 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，位於澳門半島連丁里，其上建有1和3號及天神巷，其上建有2A和4號樓宇，標示於物業登記局第3496號，面積93平方米的土地的批給，以興建一幢四層高，屬分層所有權制度，作住宅和商業用途的樓宇。

二、由於上述修改，根據新街道準線的規定，將一幅無帶任何責任或負擔，將與上款所述土地分割，面積10平方米的地塊歸還給澳門特別行政區，以納入其公產，作為公共街道。批出土地的最終面積為83平方米。

三、本批示即時生效。

二零零六年八月二十五日

運輸工務司司長 歐文龍

附件

(土地工務運輸局第 2549.01 號案卷及
土地委員會第 29/2006 號案卷)

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——新光建築置業有限公司和合兆國際投資有限公司。

鑒於：

一、總辦事處設於澳門提督馬路163-165號合和工業大廈5字樓，登記於商業及動產登記局C7冊第181頁第2692號的新光建築置業有限公司和總辦事處設於澳門慕拉士大馬路209號飛通大廈A座6字樓C-D，登記於上述登記局第19852(SO)號的合兆國際投資有限公司，為一幅總面積93平方米，位於澳門半島連丁里，其上建有1和3號及天神巷，其上建有2A和4號樓宇，標示於物業登記局B17冊第276頁背頁第3496號，並以該等公司名義登錄於第110281G號的土地利用權的共同擁有人。

Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 137/2006

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 aforamento, do terreno com a área de 93 m², situado na península de Macau, onde se encontra construído o prédio urbano com os n.ºs 1 e 3 do Beco da Carpideira e n.ºs 2 A e 4 da Travessa dos Anjos, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 3 496, para aproveitamento com a construção de um edifício com quatro pisos, em regime de propriedade horizontal, afecto às finalidades de habitação e de comércio.

2. No âmbito da mencionada revisão, 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, como via pública, uma parcela de terreno com a área de 10 m², a desanexar do terreno referido no número anterior, ficando o terreno concedido com a área de 83 m².

3. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

25 de Agosto de 2006.

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

ANEXO

(Processo n.º 2 549.01 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 29/2006 da Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

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

A «Sociedade de Construção e Fomento Predial San Kong, Limitada» e a «Companhia de Investimento Hap Sio (Internacional), Limitada», como segundos outorgantes.

Considerando que:

1. A «Sociedade de Construção e Fomento Predial San Kong, Limitada», com sede em Macau, na Avenida do Almirante Lacerda, n.ºs 163-165, 5.º andar, Edifício Industrial Hopewell, registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º 2 692 a fls. 181 do livro C7, e a «Companhia de Investimento Hap Sio (Internacional), Limitada», com sede em Macau, na Avenida de Venceslau de Moraes, n.º 209, Edifício Fei Tung, Bloco A, 6.º andar «C-D», registada na mesma conservatória sob o n.º 19 852 (SO), são contitulares do domínio útil do terreno com a área global de 93 m², situado na península de Macau, onde se encontra construído o prédio urbano com os n.ºs 1 e 3 do Beco da Carpideira e n.ºs 2 A e 4 da Travessa dos Anjos, descrito na Conservatória do Registo Predial (CRP) sob o n.º 3 496 a fls. 276v do livro B17, e inscrito a favor daquelas sociedades sob o n.º 110 281G.

二、土地的田底權以澳門特別行政區名義登錄於 BK17 冊第 277 頁第 1 號。

三、土地的面積分別為 83 及 10 平方米，在地圖繪製暨地籍局二零零五年十一月二十八日發出的第 6353/2005 號地籍圖中以字母“A”和“B”標示。

四、承批公司擬重新利用審議中的土地，以興建一幢四層高，屬分層所有權制度，作住宅和商業用途的樓宇，故向土地工務運輸局呈交有關的建築圖則。根據副局長二零零六年一月二十三日的批示，該圖則被視為可予核准，但須遵守某些技術要件。

五、因此，承批公司於二零零六年二月二十八日向行政長官呈交申請書，請求核准按照已遞交土地工務運輸局的圖則，並根據七月五日第 6/80/M 號法律第一百零七條的規定，更改上述土地的利用和修改批給合同。

六、在組成案卷後，土地工務運輸局計算了回報和制定合同擬本。承批公司透過二零零六年四月三日提交的聲明書，同意合同的條件。

七、案卷按一般程序送交土地委員會，該委員會於二零零六年五月十八日舉行會議，同意批准有關申請。

八、土地委員會的意見書已於二零零六年六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二零零六年六月六日的贊同意見書上。

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公司。其透過二零零六年七月二十一日遞交由何福明，已婚，中國籍，職業住所位於澳門提督馬路 163-165 號 3 字樓 B，以新光建築置業有限公司主席，以及梁仕全和梁國厚，均為已婚，中國籍，職業住所位於澳門提督馬路 163-165 號 3 字樓 B，以合兆國際投資有限公司董事身分簽署的聲明書，明確表示接納有關條件。根據載於聲明書上的確認，上述人士的身分及權力已經第二公證署核實。

十、合同第三條款第 1 款規定的經調整的利用權價金和第六條款訂定的溢價金已透過土地委員會二零零六年六月二十三日發出的第 52/2006 號非經常性收入憑單，於二零零六年七月三日在澳門財稅廳收納處繳付（收據編號 43392），其副本已存於有關案卷內。

2. O domínio directo sobre o terreno acha-se inscrito a favor da Região Administrativa Especial de Macau sob o n.º 1 a fls. 277 do livro BK17.

3. O terreno encontra-se assinalado com as letras «A» e «B», com a área de 83 m² e 10 m², respectivamente, na planta n.º 6 353/2005, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), em 28 de Novembro de 2005.

4. Pretendendo reaproveitar o terreno em apreço com a construção de um edifício, de 4 pisos, em regime de propriedade horizontal, afecto às finalidades habitacional e comercial, as concessionárias submeteram à Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) o respectivo projecto de arquitectura, o qual, por despacho do subdirector, de 23 de Janeiro de 2006, foi considerado passível de aprovação, condicionada ao cumprimento de alguns requisitos técnicos.

5. Nestas circunstâncias, em requerimento apresentado em 28 de Fevereiro de 2006, dirigido a S. Ex.^a o Chefe do Executivo, as concessionárias solicitaram autorização para modificar o aproveitamento do referido terreno, em conformidade com o projecto apresentado na DSSOPT, 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.

6. Instruído o procedimento, a DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas e elaborou a minuta do contrato, tendo as condições contratuais merecido a concordância das concessionárias, mediante declaração apresentada em 3 de Abril de 2006.

7. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras, que, reunida em sessão de 18 de Maio de 2006, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido.

8. O parecer da Comissão de Terras foi homologado por despacho de S. Ex.^a o Chefe de Executivo, de 13 de Junho de 2006, exarado sobre parecer favorável do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, de 6 de Junho de 2006.

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 às requerentes e por estas expressamente aceites, conforme declaração apresentada em 21 de Julho de 2006, assinada por Ho Fok Meng, casado, de nacionalidade chinesa, com domicílio profissional em Macau, na Avenida do Almirante Lacerda, n.ºs 163-165, 3.º andar «B», na qualidade de presidente da «Sociedade de Construção e Fomento Predial San Kong, Limitada» e Leong Si Chun e Leong Kuok Hao, ambos casados, de nacionalidade chinesa, com domicílio profissional em Macau, na Avenida do Almirante Lacerda, n.ºs 163-165, 3.º andar «B», na qualidade de administradores da «Companhia de Investimento Hap Sio (Internacional), Limitada», qualidade e poderes verificados pelo 2.º Cartório Notarial, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

10. O preço actualizado do domínio útil estipulado no n.º 1 da cláusula terceira e o prémio estipulado na cláusula sexta do contrato, foram pagos na Recebedoria da Repartição de Finanças de Macau, em 3 de Julho de 2006 (receita n.º 43 392), através da guia de receita eventual n.º 52/2006, emitida pela Comissão de Terras, em 23 de Junho de 2006, cujo duplicado se encontra arquivado no respectivo processo.

十一、合同第七條款第2款所述的保證金已透過澳門商業銀行二零零六年七月十一日發出的第G2006.0248號銀行擔保提供。

第一條款 — 合同標的

1. 本合同標的為：

1) 修改一幅以長期租借制度批出，總面積93(玖拾叁)平方米，位於澳門半島連丁里，其上建有1及3號和天神巷，其上建有2A及4號樓宇，標示在物業登記局B17冊第276頁背頁第3496號，其利用權以乙方名義登錄於第110281G號，並在地圖繪製暨地籍局二零零五年十一月二十八日發出的第6353/2005號地籍圖中以字母“A”及“B”標示的土地的批給。

2) 根據新街道準線的規定，將一幅無帶任何責任或負擔，在上述地圖繪製暨地籍局地籍圖中以字母“B”標示，面積10(壹拾)平方米，將與上項所指土地分割的地塊的利用權歸還甲方，以便納入澳門特別行政區公產，作為公共街道。

2. 現批出土地的面積為83(捌拾叁)平方米，在地圖繪製暨地籍局上述地籍圖中以字母“A”標示，以下簡稱為土地，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4(肆)層高樓宇。

2. 上款所指樓宇的用途如下：

1) 住宅：建築面積213平方米；

2) 商業：建築面積102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. 土地的利用權價金總額為\$29,280.00(澳門幣貳萬玖仟貳佰捌拾元整)。

2. 在接納七月五日第6/80/M號法律第一百二十五條所指的本合同條件時，須一次過全數繳付第1款所述的利用權價金。

3. 每年繳付的地租調整為\$101.00(澳門幣壹佰零壹元整)。

4. 不準時繳付地租，將按照稅務執行政程序的規定進行強制徵收。

11. A caução a que se refere o n.º 2 da cláusula sétima do contrato foi prestada mediante garantia bancária n.º G2006.0248, emitida pelo Banco Comercial de Macau S.A., em 11 de Julho de 2006.

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui o objecto do presente contrato:

1) A revisão da concessão, por aforamento, do terreno com a área global de 93 m² (noventa e três metros quadrados), assinado com as letras «A» e «B» na planta n.º 6 353/2005, emitida pela DSCC, em 28 de Novembro de 2005, descrito na CRP sob o n.º 3 496 a fls. 276v do livro B17 e cujo domínio útil se encontra inscrito a favor dos segundos outorgantes sob o n.º 110 281G, situado na península de Macau, onde se encontra construído o prédio n.ºs 1 e 3 do Beco da Carpideira e n.ºs 2A e 4 da Travessa dos Anjos;

2) A reversão, por força dos novos alinhamentos, a favor do primeiro outorgante, livre de ónus ou encargos, do domínio útil da parcela de terreno assinalada com a letra «B» na planta da DSCC acima mencionada, com a área de 10 m² (dez metros quadrados), a desanexar do terreno referido na alínea anterior, que se destina a integrar o domínio público da Região Administrativa Especial de Macau, como via pública.

2. A concessão do terreno, agora com a área de 83 m² (oitenta e três metros quadrados), assinalado com a letra «A» na referida planta da DSCC, 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 4 (quatro) pisos.

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

1) Habitacional: com a área bruta de construção de 213 m²;

2) Comercial: com a área bruta de construção de 102 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 globalmente em \$ 29 280,00 (vinte e nove mil, duzentas e oitenta patacas).

2. O preço do domínio útil estipulado no n.º 1 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.

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. 除有合理解釋且為甲方接受的特殊原因外，乙方不遵守第四條款訂定的期限，延遲不超過 60（陸拾）日者，處以罰款每日可達 \$5,000.00（澳門幣伍仟元整），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獲證實為非乙方所能控制的其他特殊情況，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. 為產生第 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。

第六條款——合同溢價金

乙方在接納七月五日第 6/80/M 號法律第一百二十五條所指的本合同條件時，須向甲方繳付合同溢價金 \$347,533.00（澳門幣叁拾肆萬柒仟伍佰叁拾叁元整）。

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，須事先獲得甲方許可，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，在發出使用准照或核准轉讓批給所衍生的權利時退還。

第八條款——監督

在批出土地的利用期間，乙方必須准許行政當局執行監督工作的代表進入土地及施工範圍，並向代表提供一切所需的協助，使其有效執行任務。

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 pelos segundos outorgantes 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 quarta, os segundos outorgantes ficam sujeitos 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, 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, 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, os segundos outorgantes obrigam-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

Cláusula sexta — Prémio do contrato

Os segundos outorgantes pagam ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 347 533 ,00 (trezentas e quarenta e sete mil, quinhentas e trinta e três patacas), 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 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 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 oitava — Fiscalização

Durante o período de aproveitamento do terreno concedido, os segundos outorgantes obrigam-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.

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，甲方可宣告收回全部或部分土地。

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) 未經同意而中斷土地的利用。

3. 土地的收回由行政長官批示宣告，並在《澳門特別行政區公報》公佈。

4. 土地收回的宣告將產生以下效力：

1) 土地的全部或部份利用權被撤銷；

2) 全部或部份土地，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由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，本合同以七月五日第6/80/M號法律和其他適用法例規範。

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 não consentida, do aproveitamento do terreno.

3. A devolução do terreno é declarada por despacho do 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;

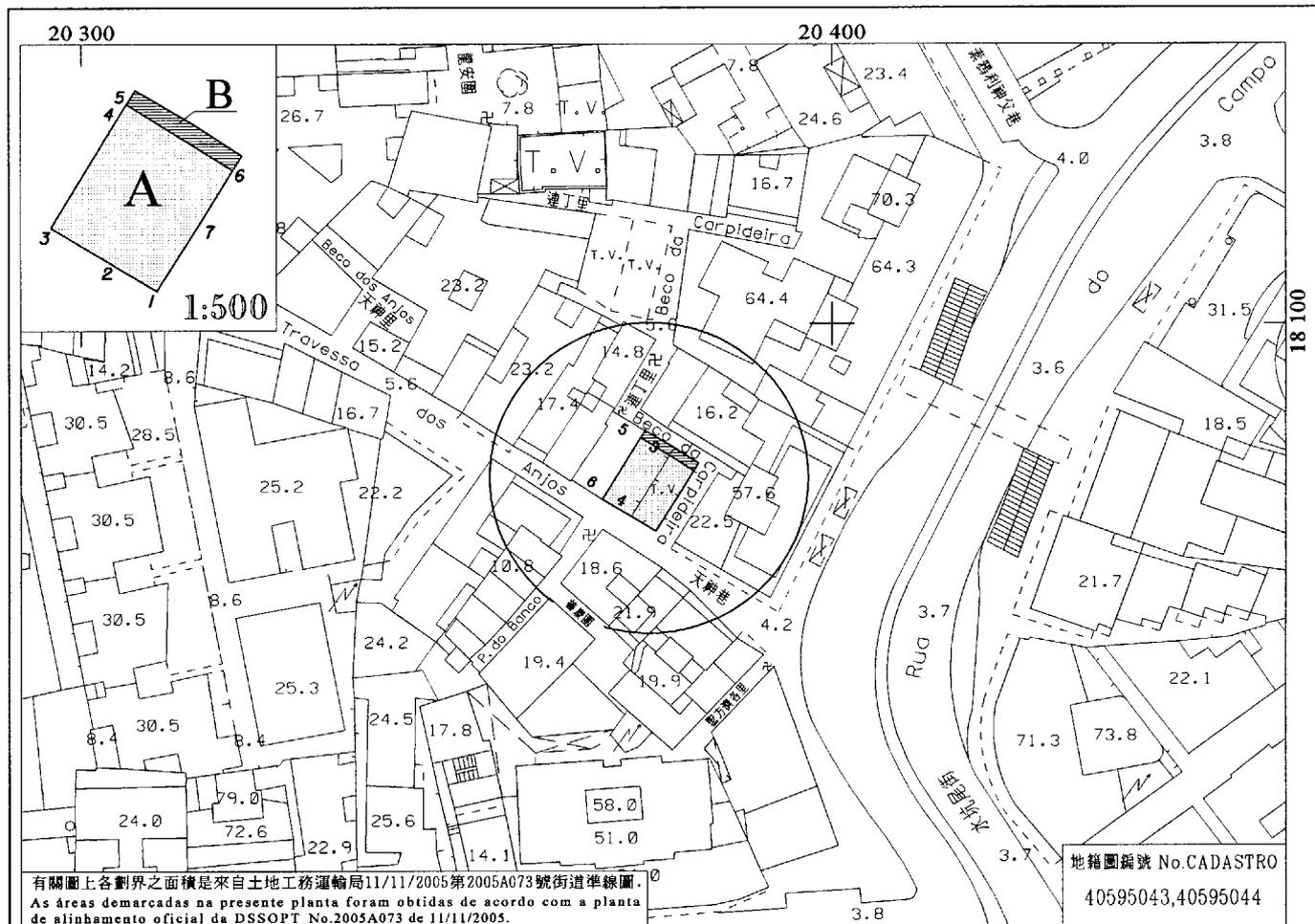
2) Reversão, total ou parcial, do terreno com as correspondentes benfeitorias nele incorporadas à posse do primeiro outorgante, tendo os segundos outorgantes direito à indemnização a fixar por aquele.

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.



連丁里1-3號及天神巷2A-4號
Beco da Carpideira n.ºs 1-3 e Travessa dos Anjos n.ºs 2A-4

四至 Confrontações actuais:

- A 地塊:

Parcela A:

- 東北 - 連丁里(B地塊);
- NE - Beco da Carpideira(parcela B);
- 東南 - 連丁里;
- SE - Beco da Carpideira;
- 西南 - 天神巷;
- SW - Travessa dos Anjos;
- 西北 - 天神巷6號(實地亦設有門牌連丁里5號)(n.º2604)。
- NW - Travessa dos Anjos n.º6(no local tem também o n.º5 da Beco da Carpideira)(n.º2604)。

- B 地塊:

Parcela B:

- 東北/東南 - 連丁里;
- NE/SE - Beco da Carpideira;
- 西南 - A地塊;
- SW - Parcela A;
- 西北 - 天神巷6號(實地亦設有門牌連丁里5號)(n.º2604)。
- NW - Travessa dos Anjos n.º6(no local tem também o n.º5 da Beco da Carpideira)(n.º2604)。

| Nº | M (m) | P (m) |
|----|----------|----------|
| 1 | 20 376.5 | 18 071.6 |
| 2 | 20 373.2 | 18 073.6 |
| 3 | 20 369.3 | 18 075.9 |
| 4 | 20 373.9 | 18 083.5 |
| 5 | 20 374.5 | 18 084.4 |
| 6 | 20 381.6 | 18 079.9 |
| 7 | 20 379.4 | 18 076.2 |

面積 " A " = 83 平方米
Área m²

面積 " B " = 10 平方米
Área m²

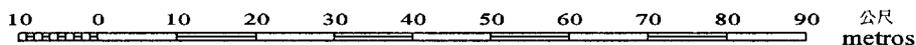
備註: - "A+B"地塊相應為標示編號(3496)(AF)。

OBS: - As parcelas "A+B" correspondem à totalidade da descrição (n.º3496)(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.



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)