

**第 57/2007 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號法律第四十五條、八月三日第 39/99/M 號法令第三條第二款 b) 項及 1966 年葡萄牙《民法典》第一千四百九十四條的規定，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，批准將一幅面積 161 平方米，位於澳門半島十月初五街，其上建有 47 號及 47A 號樓宇的租借土地分割，以組成兩幅面積分別為 83 平方米及 78 平方米的獨立租借土地。

二、本批示即時生效。

二零零七年五月二十三日

運輸工務司司長 劉仕堯

**附件**

**(土地工務運輸局第 2548.01 號案卷及  
土地委員會第 54/2006 號案卷)**

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；

乙方——陳炳培；及

丙方——關焯流。

鑒於：

一、陳炳培，與陳李淑珍以分別財產制結婚，及關焯流，與梁雪芳以同一制度結婚，兩人均居於澳門十月初五街 47 號及 47A 號，擁有一幅面積 161 平方米，位於澳門半島十月初五街，其上建有 47 號及 47A 號樓宇，標示於物業登記局 B24 冊第 160 頁第 6980 號及以兩人名義登錄於 G33L 冊第 127 頁第 4879 號的土地的利用權。

二、土地的田底權以澳門特別行政區名義登錄於 F2 冊第 104 頁背頁第 1111 號。

三、陳炳培及關焯流擬將該幅其上建有毗連但各自獨立的 47 號及 47A 號樓宇的土地分割為成兩個獨立的業權，故向物業登記局申請將兩幢樓宇的登記資料分離，鑒於所批出的土地屬長期租借制度，進行分割須獲批給實體許可，故有關申請被拒絕。

**Despacho do Secretário para os Transportes  
e Obras Públicas n.º 57/2007**

Usando da faculdade conferida pelo artigo 64.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau e nos termos do artigo 45.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, artigo 3.º, n.º 2, alínea b) do Decreto-Lei n.º 39/99/M, de 3 de Agosto, e artigo 1 494.º do Código Civil Português de 1966, o Secretário para os Transportes e Obras Públicas manda:

1. É autorizada, nos termos e condições do contrato em anexo, que faz parte integrante do presente despacho, a divisão do prazo do terreno com a área de 161 m<sup>2</sup>, situado na península de Macau, na Rua de Cinco de Outubro, onde se encontram construídos os prédios n.ºs 47 e 47A, passando a constituir dois prazos distintos, respectivamente com as áreas de 83 m<sup>2</sup> e 78 m<sup>2</sup>.

2. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

23 de Maio de 2007.

O Secretário para os Transportes e Obras Públicas, *Lau Si Io*.

**ANEXO**

**(Processo n.º 2 548.01 da Direcção dos Serviços  
de Solos, Obras Públicas e Transportes  
e Processo n.º 54/2006 da Comissão de Terras)**

Contrato acordado entre:

A Região Administrativa Especial de Macau, como primeiro outorgante;

Chan Peng Pui, como segundo outorgante; e

Kuan Cheok Lau, como terceiro outorgante.

Considerando que:

1. Chan Peng Pui, casado com Chan Lei Sok Chan segundo o regime da separação de bens, e Kuan Cheok Lau, casado com Leong Sut Fong, no mesmo regime, ambos residentes em Macau, na Rua de Cinco de Outubro, n.ºs 47 e 47A, são titulares do domínio útil do terreno com a área de 161 m<sup>2</sup>, situado na península de Macau, na Rua Cinco de Outubro, onde se encontram construídos os prédios n.ºs 47 e 47A, descrito na Conservatória do Registo Predial (CRP) sob o n.º 6 980 a fls. 160 do livro B24 e inscrito a favor dos mesmos sob o n.º 4 879 a fls. 127 do livro G33L.

2. O domínio directo sobre o terreno acha-se inscrito a favor da Região Administrativa Especial de Macau (RAEM) sob o n.º 1 111 a fls. 104v do livro F2.

3. Ao pretenderem efectuar a divisão do terreno onde se encontram construídos os prédios com os n.ºs 47 e 47A, fisicamente distintos mas adjacentes, em duas propriedades distintas, Chan Peng Pui e Kuan Cheok Lau requereram junto da CRP a desanexação de um dos prédios relativamente ao outro, pedido este que lhes foi recusado uma vez que, tratando-se de um terreno concedido em regime de aforamento, a divisão pretendida carece de autorização da entidade concedente.

四、根據核准澳門《民法典》的八月三日第39/99/M號法令第三條第二款b)項的規定，1966年葡萄牙《民法典》第一千四百九十四條的規定繼續補充適用於以長期租借制度批出的土地，因此，將租借土地分割成兩幅獨立的地塊須獲出租人，在本個案中即批給實體的同意。

五、因此，透過二零零六年一月十三日向行政長官呈交的申請書，陳炳培及關焯流請求將屬於二人以共有權制度擁有的不動產分割成兩幅獨立的租借土地，以便將其上建有47號樓宇的土地的利用權由陳炳培擁有，以及其上建有47A號樓宇的土地的利用權由關焯流擁有。

六、土地工務運輸局參照類似個案所採用的程序，制定了合同擬本，並根據1966年葡萄牙《民法典》第一千四百九十四條的規定，建議上級批准將上述的租借土地分割。

七、有關申請獲前運輸工務司司長同意。案卷被送交土地委員會，該委員會於二零零六年九月七日舉行會議，同意批准有關申請。

八、有關土地的面積為161平方米，在地圖繪製暨地籍局於二零零六年三月二十日發出的第3257/1990號地籍圖中以字母“A”及“B”標示，面積分別為83平方米及78平方米。

九、已將本租借土地分割的條件通知申請人。申請人透過於二零零六年七月十七日遞交的聲明書，明確表示接納有關條件。

十、土地委員會的意見書已於二零零六年十月一日經行政長官的批示確認，該批示載於前運輸工務司司長二零零六年九月三十日的贊同意見書上。

十一、上述意見書獲確認後，已將由本批示規範的合同條件再次通知申請人，申請人透過二零零六年十月二十四日遞交的聲明書，明確表示接納有關條件。

#### 第一條款 — 合同標的

1. 透過本合同，甲方同意將一幅標示於物業登記局B24冊第160頁第6980號，面積161（壹佰陸拾壹）平方米，位於澳門半島十月初五街，其上建有47號及47A號樓宇的租借土地分割。上述土地將構成兩幅獨立的租借土地，面積分別為83（捌拾叁）平方米及78（柒拾捌）平方米，並在本合同組成部分的地圖繪製暨地籍局於二零零六年三月二十日發出的第3257/1990號地籍圖中以字母“A”及“B”標示。

4. Com efeito, nos termos do artigo 1 494.º do Código Civil Português de 1966, que continua a ser aplicável subsidiariamente na concessão de terrenos por aforamento, de acordo com o artigo 3.º, n.º 2, alínea b), do Decreto-Lei n.º 39/99/M, de 3 de Agosto, que aprovou o Código Civil de Macau, a divisão do prazo em duas glebas distintas necessita do consentimento do senhorio, ou seja, no caso concreto da entidade concedente.

5. Assim, por requerimento de 13 de Janeiro de 2006, dirigido a S. Ex.<sup>a</sup> o Chefe do Executivo, Chan Peng Pui e Kuan Cheok Lau vieram solicitar a divisão do imóvel que lhes pertence em regime de compropriedade, em dois prazos distintos, de modo a que o domínio útil do terreno onde se encontra construído o prédio n.º 47 passe a pertencer a Chan Peng Pui, e o domínio útil do terreno onde se encontra construído o prédio 47A a Kuan Cheok Lau.

6. Seguindo o procedimento adoptado em casos semelhantes, a Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) elaborou a minuta do contrato, propondo superiormente a autorização para a divisão do prazo do referido terreno, ao abrigo do artigo 1494.º do Código Civil Português de 1966.

7. Tendo o pedido em causa merecido a concordância do então Secretário para os Transportes e Obras Públicas, o processo foi enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 7 de Setembro de 2006, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido.

8. O terreno em apreço com a área de 161 m<sup>2</sup>, encontra-se assinalado com as letras «A» e «B», respectivamente com as áreas de 83 m<sup>2</sup> e 78 m<sup>2</sup>, na planta n.º 3 257/1990, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), em 20 de Março de 2006.

9. As condições da presente divisão do prazo foram notificadas aos requerentes e por estes expressamente aceites, mediante declaração apresentada em 17 de Julho de 2006.

10. O parecer da Comissão de Terras foi homologado por despacho de S. Ex.<sup>a</sup> o Chefe do Executivo, de 1 de Outubro de 2006, exarado sobre parecer favorável, do então Secretário para os Transportes e Obras Públicas, de 30 de Setembro de 2006.

11. Após a homologação do aludido parecer as condições do contrato titulado pelo presente despacho foram de novo notificadas aos requerentes e por estes expressamente aceites, mediante declaração apresentada em 24 de Outubro de 2006.

#### Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Pelo presente contrato o primeiro outorgante consente na divisão do prazo do terreno descrito na CRP sob o n.º 6 980 a fls. 160 do livro B24, com a área de 161 m<sup>2</sup> (cento e sessenta e um metros quadrados), onde se encontram construídos os prédios urbanos n.ºs 47 e 47A da Rua de Cinco de Outubro, na península de Macau, os quais ficam a constituir dois prazos distintos, respectivamente com a área de 83 m<sup>2</sup> (oitenta e três metros quadrados) e 78 m<sup>2</sup> (setenta e oito metros quadrados) e que se encontram assinalados com as letras «A» e «B» na planta n.º 3 257/1990, emitida em 20 de Março de 2006, pela DSCC, que faz parte integrante do presente contrato.

2. 基於上款所述的分割，47號房地產的利用權將以乙方陳炳培的名義登錄，而47A號房地產的利用權則以丙方關焯流的名義登錄。

3. 第一款所指土地的長期租借批給轉由本合同的條款規範。

#### 第二條款——土地的利用及用途

上述條款所指的每幅土地，用作保留其上建有一幢兩層高連閣仔的商業樓宇。

#### 第三條款——地租

1. 每幅土地的地租調整為\$101.00（澳門幣壹佰零壹元整）。

2. 不按時繳付地租，將按照稅務執行政程序的規定，進行強制徵收。

#### 第四條款——土地的收回

1. 倘未經許可而更改批給用途或土地的利用，甲方可宣告將每幅土地全部或部分收回。

2. 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。

3. 土地收回的宣告將產生以下效力：

1) 相關土地的利用權全部或部分被撤銷；

2) 相關土地全部或部分，連同其上的所有改善物歸甲方所有，而乙方及丙方有權收取由甲方訂定的賠償。

#### 第五條款——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。

#### 第六條款——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. Em consequência da divisão referida no número anterior, o domínio útil do prédio urbano n.º 47 fica inscrito a favor de Chan Peng Pui, como segundo outorgante, e o domínio útil do prédio urbano n.º 47A fica inscrito a favor de Kuan Cheok Lau, como terceiro outorgante.

3. A concessão, por aforamento, dos terrenos identificados no n.º 1 passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

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

Cada um dos terrenos referidos na cláusula anterior destina-se a manter construído o edifício nele implantado, composto por 2 (dois) pisos com «kok-chai», destinado a comércio.

#### Cláusula terceira — Foro

1. O foro anual de cada um dos terrenos é actualizado para \$ 101,00 (cento e uma patacas).

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

#### Cláusula quarta — Devolução do terreno

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

2. A devolução de cada um dos terrenos é declarada por despacho do Chefe do Executivo, a publicar no *Boletim Oficial*.

3. A declaração de devolução de cada um dos terrenos produz os seguintes efeitos:

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

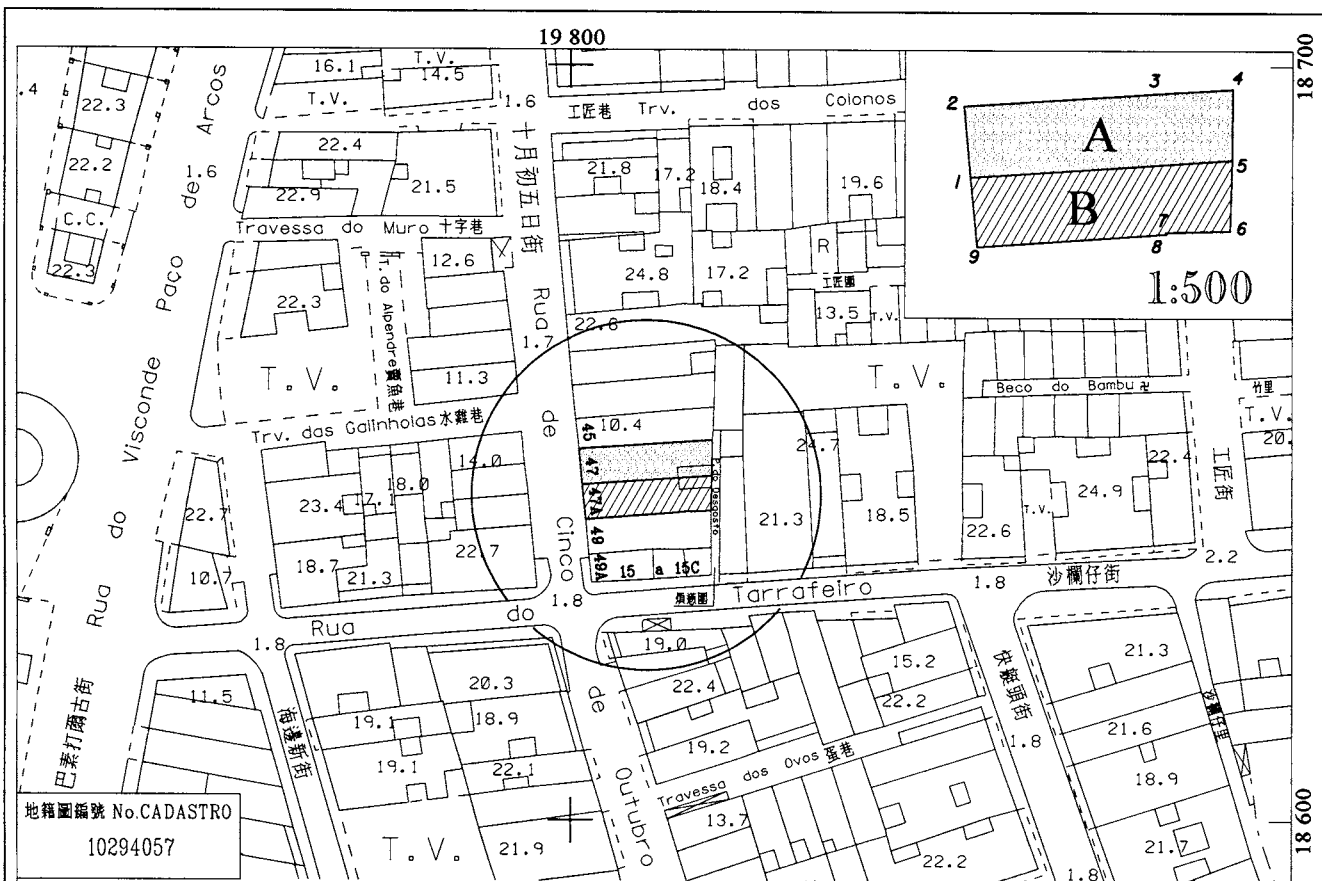
2) Reversão, total ou parcial, do respectivo terreno com as correspondentes benfeitorias nele incorporadas à posse do primeiro outorgante, tendo os segundo e terceiro outorgantes direito à indemnização a fixar por aquele.

#### Cláusula quinta — 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 sexta — 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.



十月初五日街47-47A號  
Rua de Cinco de Outubro nº47-47A

面積 " A " = 83 平方米  
Área m<sup>2</sup>

面積 " B " = 78 平方米  
Área m<sup>2</sup>

Nº	M (m)	P (m)
1	19 801.6	18 644.3
2	19 801.2	18 649.1
3	19 814.0	18 649.9
4	19 818.9	18 650.2
5	19 818.8	18 645.5
6	19 818.7	18 640.8
7	19 814.5	18 640.7
8	19 814.5	18 640.6
9	19 802.0	18 639.7

四至 Confrontações actuais:

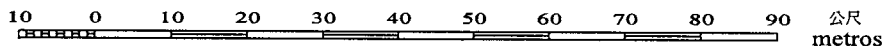
- A 地塊 : 十月初五日街47號  
Parcela A : Rua de Cinco de Outubro nº47  
北 - 十月初五日街45號 (nº6977);  
N - Rua de Cinco de Outubro nº45 (nº6977);  
南 - B地塊;  
S - Parcela B;  
東 - 煩憑圍;  
E - Pátio do Desgosto;
- B 地塊 : 十月初五日街47A號  
Parcela B : Rua de Cinco de Outubro nº47A  
北 - A地塊;  
N - Parcela A;  
南 - 十月初五日街49-49A號及沙欄仔街15-15C號 (nº6981);  
S - Rua de Cinco de Outubro nºs49-49A e Rua do Tarrafeiro nºs15-15C (nº6981);  
東 - 煩憑圍;  
E - Pátio do Desgosto;

備註: - "A+B"地塊相應為標示編號6980。(AF)  
OBS: As parcelas "A+B" correspondem à totalidade da descrição nº6980.(AF)



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: NÍVEL MÉDIO DO MAR (MSL)