

## 第 26/2009 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及第一百二十九條的規定，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，登記面積為67平方米，位於澳門半島亞美打利庇廬大馬路，其上建有459號，昔日為93號的樓宇，標示於物業登記局B25冊第205頁背頁第8448號，以興建一幢作商業用途的樓宇的土地批給。

二、基於上述修改，根據新街道準線的規定，把一幅無帶任何責任或負擔，面積15平方米，將脫離上款所指土地的地塊歸還澳門特別行政區，以納入其公產，作為公共街道，因此批出土地的面積現為52平方米。

三、本批示即時生效。

二零零九年六月十二日

運輸工務司司長 劉仕堯

## 附件

(土地工務運輸局第913.01號案卷及  
土地委員會第6/2009號案卷)

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——黎紹良及其配偶蔡秀蘭，由受權人黎潤生代表。

鑒於：

一、黎紹良，澳門出生，及其配偶蔡秀蘭，香港出生，以取得共同財產制結婚，兩人均為中國籍，通訊處為澳門家辣堂街7號利美大廈10字樓“B”，根據以其名義作出的第10967號登錄，其擁有一幅登記總面積為67平方米，位於澳門半島亞美打利庇廬大馬路，其上建有459號，昔日為93號的樓宇，標示於物業登記局B25冊第205頁背頁第8448號的土地的利用權。

二、該土地的田底權以澳門特別行政區的名義登錄於F2冊第186頁背頁第1429號。

三、上述土地在地圖繪製暨地籍局於二零零六年四月二十八日發出的第590/1989號地籍圖中以字母“A”及“B”定界及標示，面積分別為52平方米及15平方米。

Despacho do Secretário para os Transportes  
e Obras Públicas n.º 26/2009

Usando da faculdade conferida pelo artigo 64.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau e nos termos dos artigos 107.º e 129.º, ambos 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 registral de 67 m<sup>2</sup>, situado na península de Macau, na Avenida de Almeida Ribeiro, onde se encontra construído o prédio n.º 459, outrora n.º 93, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 8 448 a fls. 205v do livro B25, para aproveitamento com a construção de um edifício afecto à finalidade comercial.

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 do terreno com a área de 15 m<sup>2</sup>, a desanexar do terreno identificado no número anterior, ficando o terreno concedido com a área de 52 m<sup>2</sup>.

3. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

12 de Junho de 2009.

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

## ANEXO

(Processo n.º 913.01 da Direcção dos Serviços de Solos,  
Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 6/2009 da  
Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

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

Lai, Siu Leong e cônjuge, Choy, Sau Lan, representados pelo procurador Lai, Yun Sang, como segundos outorgantes.

Considerando que:

1. Lai, Siu Leong, natural de Macau, e cônjuge, Choy, Sau Lan, natural de Hong Kong, casados no regime da comunhão de adquiridos, ambos de nacionalidade chinesa e com endereço de correspondência na Rua de Santa Clara, n.º 7, Edifício Ribeiro, 10.º andar, «B», em Macau, são titulares do domínio útil do terreno com a área registral global de 67 m<sup>2</sup>, situado na península de Macau, na Avenida de Almeida Ribeiro, onde se encontra construído o prédio n.º 459, outrora n.º 93, descrito na Conservatória do Registo Predial (CRP) sob o n.º 8 448 a fls. 205v do livro B25, conforme inscrição a seu favor sob o n.º 10 967.

2. O domínio directo sobre o terreno acha-se inscrito a favor da Região Administrativa Especial de Macau (RAEM) segundo a inscrição n.º 1 429 a fls. 186v do livro F2.

3. O referido terreno encontra-se demarcado e assinalado com as letras «A» e «B», com as áreas de 52 m<sup>2</sup> e 15 m<sup>2</sup>, respectivamente, na planta cadastral n.º 590/1989, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), em 28 de Abril de 2006.

四、上述擁有人擬重新利用該土地興建一幢樓高4層，作商業用途的樓宇，因此於二零零六年一月十三日向土地工務運輸局遞交有關建築計劃，根據該局副局長於二零零六年三月十三日所作之批示，該計劃已被視為可予核准，但須遵守某些技術要件。

五、因此，承批人於二零零六年五月三日向行政長官遞交申請書，根據七月五日第6/80/M號法律第一百零七條的規定，請求批准按照已遞交土地工務運輸局的計劃，更改上述土地的利用及隨後修改有關批給合同。

六、在組成案卷後，土地工務運輸局計算了應得之回報，並制定修改批給的合同擬本，根據於二零零九年一月二十九日遞交的聲明書，承批人已接納該擬本。

七、根據對該地點所訂定的街道準線，該幅以字母“B”標示，面積15平方米，將脫離標示於物業登記局B25冊第205頁背頁第8448號土地的地塊歸還澳門特別行政區，以納入其公產，作為公共街道。

八、案卷按一般程序送交土地委員會。該委員會於二零零九年三月十二日舉行會議，同意批准有關申請。

九、土地委員會的意見書已於二零零九年四月三日經行政長官的批示確認。

十、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。申請人透過其受權人黎潤生，未婚，成年，於二零零九年五月十二日遞交所簽署的聲明書，明確表示接納有關條件。

十一、合同第三條款第一款所述經調整後的利用權價金及第七條款所述的溢價金，已透過由土地工務運輸局於二零零九年四月二十一日發出的第2009-77-900962-3號不定期收入憑單，於二零零九年四月二十九日在澳門財稅廳收納處繳付（收入編號33374），其副本已存於土地委員會的案卷內。

十二、合同第八條款第二款所述的保證金，已透過由永亨銀行股份有限公司於二零零九年五月八日發出的第SBG-09/043號銀行擔保提供。

#### 第一條款——合同標的

1. 本合同標的為修改一幅以長期租借制度批出，登記面積為67（陸拾柒）平方米，位於澳門半島亞美打利庇盧大馬路，其上建有459號樓宇，在地圖繪製暨地籍局於二零零六年四月二十八日發出的第590/1989號地籍圖中以字母“A”及“B”標示，並標示於物業登記局第8448號，及其利用權以乙方名義登錄於第10967號的土地的批給。

4. Pretendendo proceder ao reaproveitamento do terreno com a construção de um edifício de 4 pisos, destinado a comércio, os aludidos titulares, submeteram, em 13 de Janeiro de 2006, à Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) o respectivo projecto de arquitectura, o qual, por despacho do subdirector, de 13 de Março de 2006, foi considerado passível de aprovação, condicionada ao cumprimento de alguns requisitos técnicos.

5. Nestas circunstâncias, em requerimento dirigido a S. Ex.<sup>a</sup> o Chefe do Executivo, apresentado em 3 de Maio de 2006, os concessionários 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 devidas e elaborou a minuta do contrato de revisão da concessão, que foi aceite pelos concessionários, mediante declaração apresentada em 29 de Janeiro de 2009.

7. De acordo com o alinhamento definido para o local, a parcela assinalada com a letra «B», com a área de 15 m<sup>2</sup>, a desanexar do terreno descrito na CRP sob o n.º 8 448 a fls. 205v do livro B25, reverte para a RAEM, destinando-se a integrar o seu domínio público, como via pública.

8. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 12 de Março de 2009, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido.

9. O parecer da Comissão de Terras foi homologado por despacho de S. Ex.<sup>a</sup> o Chefe do Executivo, de 3 de Abril de 2009.

10. 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 aos requerentes e por estes expressamente aceites, conforme declaração apresentada em 12 de Maio de 2009, subscrita pelo seu procurador Lai Yun Sang, solteiro, maior.

11. O preço actualizado do domínio útil referido no n.º 1 da cláusula terceira, bem como a prestação do prémio referida na cláusula sétima do contrato, foram pagos na Recebedoria da Repartição de Finanças de Macau, em 29 de Abril de 2009 (receita n.º 33 374), através da guia de receita eventual n.º 2009-77-900962-3, emitida pela DSSOPT, em 21 de Abril de 2009, cujo duplicado se encontra arquivado no processo da Comissão de Terras.

12. A caução referida no n.º 2 da cláusula oitava foi prestada mediante a garantia bancária n.º SBG-09/043, emitida pelo Banco Weng Hang, S.A., em 8 de Maio de 2009.

#### Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por aforamento, do terreno com a área registral de 67 m<sup>2</sup> (sessenta e sete metros quadrados), assinalado com as letras «A» e «B» na planta n.º 590/1989, emitida em 28 de Abril de 2006, pela DSCC, situado na península de Macau, na Avenida de Almeida Ribeiro, onde se encontra construído o prédio com o n.º 459, descrito na CRP sob o n.º 8 448, cujo domínio útil se encontra inscrito sob o n.º 10 967 a favor dos segundos outorgantes.

2. 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15（拾伍）平方米，在上述地籍圖中以字母“B”標示的地塊脫離上款所指的土庫，並在保留有關立面和拆卸建於其上的樓宇後歸還給甲方，以便納入澳門特別行政區公產，作為公共街道。

3. 批出土地現時的面積為52（伍拾貳）平方米，在地圖繪製暨地籍局於二零零六年四月二十八日發出的第590/1989號地籍圖中以字母“A”標示，以下簡稱土地，其批給轉由本合同的條款規範。

#### 第二條款——土地的利用及用途

1. 土地用作興建一幢屬單一所有權制度，樓高4（肆）層，建築面積為250（貳佰伍拾）平方米的商業樓宇，但須保留樓宇的立面。

2. 上款所述的建築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——利用權價金及地租

1. 土地的利用權價金總金額為\$37,500.00（澳門幣叁萬柒仟伍佰元整）。

2. 當乙方接受七月五日第6/80/M號法律第一百二十五條所指的本合同條件時，須繳付上款所訂定的利用權價金。

3. 每年繳付的地租為\$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（拾捌）個月，由規範本合同的批示在《澳門特別行政區公報》公佈之日起計。

2. 上款所定的期限包括乙方遞交圖則及甲方審議該等圖則和發出相關准照所需的時間。

#### 第五條款——特別負擔

由乙方獨力承擔的特別負擔為騰空在地圖繪製暨地籍局於二零零六年四月二十八日發出的第590/1989號地籍圖中以字母“A”及“B”標示的地塊，並移走其上倘有的全部建築物、物料及基礎設施。

#### 第六條款——罰款

1. 除有適當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

2. No âmbito da referida revisão reverte, por força dos novos alinhamentos, a favor do primeiro outorgante, livre de quaisquer ónus ou encargos, a parcela de terreno com 15 m<sup>2</sup> (quinze metros quadrados), assinalada com a letra «B» na planta acima identificada, a desanexar do terreno referido no número anterior, logo que demolido o edifício nele construído, sem prejuízo da preservação da respectiva fachada, destinada a integrar o domínio público da RAEM, como passeio público.

3. A concessão do terreno, agora com a área de 52 m<sup>2</sup> (cinquenta e dois metros quadrados), assinalado com a letra «A» na planta n.º 590/1989, emitida em 28 de Abril de 2006, pela 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 comercial, em regime propriedade única, de 4 (quatro) pisos, com uma área bruta de construção de 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), devendo ser preservada a fachada.

2. A área bruta de construção referida no número anterior pode ser sujeita a eventual rectificação, a realizar no momento de vistoria, para efeito de emissão da licença de utilização respectiva.

#### Cláusula terceira — Preço do domínio útil e foro

1. O preço do domínio útil do terreno é fixado globalmente em \$ 37 500,00 (trinta e sete mil e quinhentas patacas).

2. O preço do domínio útil, estipulado no número anterior, é pago 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 de \$ 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. 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 referido no número anterior inclui os prazos para a apresentação dos projectos por parte dos segundos outorgantes, e para apreciação, pelo primeiro outorgante, dos projectos e emissão das respectivas licenças.

#### Cláusula quinta — Encargos Especiais

Constituem encargos especiais, a suportar exclusivamente pelos segundos outorgantes a desocupação das parcelas de terreno assinaladas com as letras «A» e «B» na planta n.º 590/1989, emitida pela DSCC, em 28 de Abril de 2006, e remoção das mesmas de todas as construções, materiais e infra-estruturas, porventura, aí existentes.

#### Cláusula sexta — Multa

1. Salvo motivos especiais, devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento do prazo fixado na cláusula anterior, os segundos outorgantes ficam sujeitos a

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. 為着第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。

#### 第七條款——合同溢價金

當乙方接受七月五日第6/80/M號法律第一百二十五條所指的本合同條件時，須向甲方繳付合同溢價金，總金額為\$788,935.00（澳門幣柒拾捌萬捌仟玖佰叁拾伍元整）。

#### 第八條款——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，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。

#### 第九條款——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。

#### 第十條款——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，土地亦會被收回：

- 1) 第六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以批示宣告，並在《澳門特別行政區公報》公佈。

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 sétima — Prémio do contrato

Os segundos outorgantes pagam ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante global de \$ 788 935,00 (setecentas e oitenta e oito mil, novecentas e trinta e cinco 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 oitava — 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 nona — 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.

#### Cláusula décima — 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 sexta;

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. 土地收回的宣告將產生以下效力：

1) 土地的利用權全部或局部被撤銷；

2) 全部或局部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。

*第十一條款——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。

*第十二條款——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。

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

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

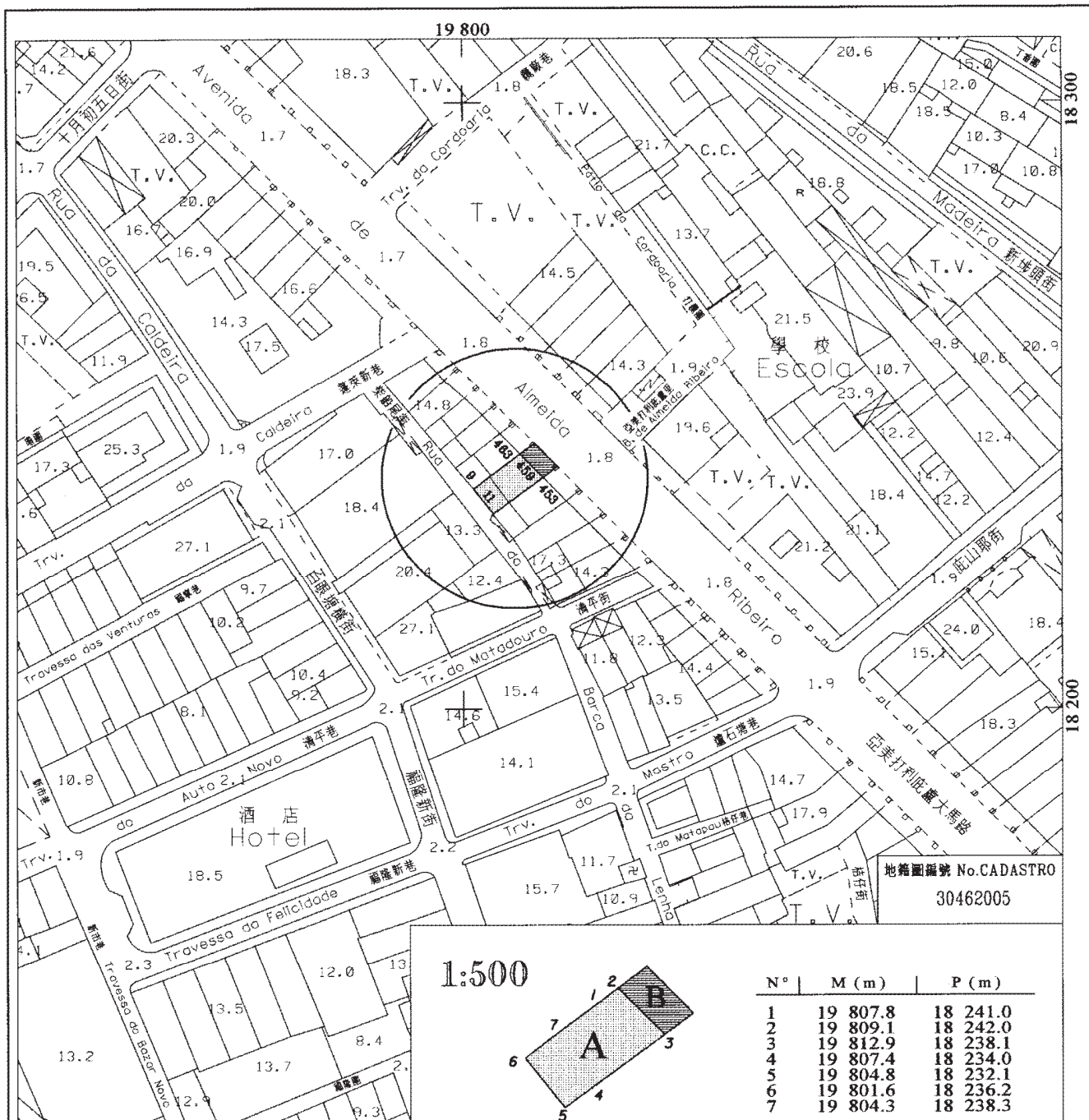
2) Reversão, total ou parcial, do terreno com as correspondentes benfeitorias nele incorporadas à posse do primeiro outorgante, tendo o segundo outorgante direito à indemnização a fixar por aquele.

*Cláusula décima primeira — Foro competente*

Para efeitos da 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 segunda — 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.



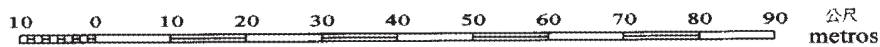
有關圖上各劃界之面積是來自土地工務運輸局03/05/2005第2005A029號街道準線圖。  
 As áreas demarcadas na presente planta foram obtidas de acordo com a planta de alinhamento oficial da DSSOPT No.2005A029 de 03/05/2005.

亞美打利庇盧大馬路459號(實地亦設有門牌柴船尾街11號)  
 Avenida de Almeida Ribeiro nº459 (no local tem também o nº 11 da Rua da Barca da Lenha)



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)



面積 " A " = 52 平方米  
Área m<sup>2</sup>



面積 " B " = 15 平方米  
Área m<sup>2</sup>

四至 Confrontações actuais :

- A 地塊 : 標示編號 8448 的部分。  
Parcela A : Parte da descrição n.º8448.
    - 東北 - B地塊;
    - NE - Parcela B;
    - 東南 - 亞美打利庇盧大馬路 453號及柴船尾街 35號(n.º2041);
    - SE - Avenida de Almeida Ribeiro n.º453 e Rua da Barca da Lenha n.º35(n.º2041);
    - 西南 - 柴船尾街;
    - SW - Rua da Barca da Lenha;
    - 西北 - 亞美打利庇盧大馬路 463號(實地亦設有門牌柴船尾街 9號)(n.º7736);
    - NW - Avenida de Almeida Ribeiro n.º463(no local tem também o n.º9 da Rua da Barca da Lenha)(n.º7736);
  
  - B 地塊 : 標示編號 8448 的部分, 為拱廊及地面公共行人道所佔的面積。  
Parcela B : Parte da descrição n.º8448, área em ocupação sobre arcadas com passeio público ao nível do r/c.
    - 東北 - 亞美打利庇盧大馬路;
    - NE - Avenida de Almeida Ribeiro;
    - 東南 - 亞美打利庇盧大馬路 453號及柴船尾街 35號(n.º2041), 為拱廊及地面公共行人道所佔的面積;
    - SE - Avenida de Almeida Ribeiro n.º453 e Rua da Barca da Lenha n.º35(n.º2041), área em ocupação sobre arcadas com passeio público ao nível do r/c;
    - 西南 - A地塊;
    - SW - Parcela A;
    - 西北 - 亞美打利庇盧大馬路 463號(實地亦設有門牌柴船尾街 9號)(n.º7736), 為拱廊及地面公共行人道所佔的面積。
    - NW - Avenida de Almeida Ribeiro n.º463(no local tem também o n.º9 da Rua da Barca da Lenha)(n.º7736), área em ocupação sobre arcadas com passeio público ao nível do r/c.
- 備註: - "A+B"地塊相應為標示編號 8448 (AF)。  
OBS: As parcelas "A+B" correspondem à totalidade da descrição n.º8448 (AF).  
- "B"地塊, 用作為公共街道用途, 應被清理及歸入澳門特別行政區公產。  
A parcela "B" destinada a via Pública devendo para o efeito ser desocupada e integrada no domínio público da R.A.E.M..



地 圖 繪 製 暨 地 籍 局  
DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO