

第二條

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。

第三條

如有遺漏，本合同以四月十二日第13/93/M號法令、七月五日第6/80/M號法律和其他適用法例規範。

第 3/2011 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，面積經取整後為62平方米，位於澳門半島，鄰近青草街，無門牌編號，標示於物業登記局第11512號的土地的批給，以興建一幢樓高七層，屬分層所有權制度，作住宅及商業用途的樓宇。

二、本批示即時生效。

二零一一年一月二十五日

運輸工務司司長 劉仕堯

附件

(土地工務運輸局第2657.01號案卷及
土地委員會第28/2010號案卷)

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——鄒仲恩。

鑒於：

一、鄒仲恩，未婚，成年人，通訊處為澳門施利化街10號鏡善樓4字樓A座，根據以其名義作出的第184382G號登錄，其擁有一幅登記面積61.74平方米，經取整後為62平方米，位於澳門半島，鄰近青草街，標示於物業登記局B31冊第20頁背頁第11512號的土地的利用權。

該土地的田底權以澳門特別行政區的名義登錄於F4冊第54頁背頁第2328號。

Artigo segundo

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.

Artigo terceiro

O presente contrato rege-se, nos casos omissos, pelo Decreto-Lei n.º 13/93/M, de 12 de Abril, pela Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável.

Despacho do Secretário para os Transportes
e Obras Públicas n.º 3/2011

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 arredondada de 62 m², situado na península de Macau, junto à Rua da Erva, s/n, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 11 512, para construção de um edifício com 7 pisos, em regime de propriedade horizontal, destinado a habitação e comércio.

2. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

25 de Janeiro de 2011.

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

ANEXO

(Processo n.º 2 657.01 da Direcção dos Serviços de Solos,
Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 28/2010
da Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

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

Zou Zhongen, como segundo outorgante.

Considerando que:

1. Zou Zhongen, solteiro, maior, com domicílio de correspondência em Macau, Rua de Gomes da Silva, n.º 10, Edifício Kiang Sin, 4.º andar, bloco A, é titular do domínio útil do terreno com a área registral de 61,74 m², arredondada para 62 m², situado na península de Macau, junto à Rua da Erva, descrito na Conservatória do Registo Predial (CRP) sob o n.º 11 512 a fls. 20v do livro B31, conforme inscrição a seu favor com o n.º 184 382G.

O domínio directo sobre o terreno encontra-se registado a favor da Região Administrativa Especial de Macau (RAEM) com o n.º 2 328 a fls. 54v do livro F4.

上述土地已在地圖繪製暨地籍局於二零零九年十二月三十日發出的第3728/1991號地籍圖中定界。

二、承批人擬重新利用該土地興建一幢七層高，屬分層所有權制度，作住宅及商業用途的樓宇，因此於二零零九年九月十一日向土地工務運輸局遞交有關的建築計劃。根據該局副局長於二零零九年十一月九日所作的批示，該計劃被視為可予核准，但須遵守某些技術要件。

三、為此，承批人於二零一零年一月四日請求根據七月五日第6/80/M號法律第一百零七條的規定，批准按照已遞交土地工務運輸局的計劃，更改土地的利用及隨後修改批給合同。

四、在集齊組成案卷所需的文件後，土地工務運輸局計算了應得的回報，並制訂修改批給的合同擬本，該擬本已獲承批人於二零一零年七月二十六日遞交的聲明書中明確表示同意。

五、案卷按一般程序送交土地委員會。該委員會於二零一零年九月二日舉行會議，同意批准有關申請。土地委員會的意見書已於二零一零年九月二十日經行政長官的批示確認。

六、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批給合同條件通知申請人。根據於二零一零年十一月一日提交的聲明書，申請人已明確接納有關條件。

七、承批人已繳付由本批示規範的合同所規定的溢價金和保證金。

第一條款——合同標的

本合同標的為修改一幅以長期租借制度批出，面積62（陸拾貳）平方米，位於澳門半島，鄰近青草街，無門牌編號，在地圖繪製暨地籍局於二零零九年十二月三十日發出的第3728/1991號地籍圖中定界，並標示於物業登記局B31冊第20頁背頁第11512號，及其利用權以乙方名義登錄於第184382G號。該土地以下簡稱土地，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分層所有權制度的7（柒）層高樓宇，其用途及建築面積如下：

- 1) 住宅：建築面積 370平方米；
- 2) 商業：建築面積 61平方米。

2. 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。

O terreno encontra-se demarcado na planta n.º 3 728/1991, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), em 30 de Dezembro de 2009.

2. Pretendendo o concessionário proceder ao reaproveitamento do referido terreno com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 7 pisos, destinado a habitação e comércio, submeteu em 11 de Setembro de 2009, à Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), o respectivo projecto de arquitectura que, por despacho da subdirectora destes Serviços, de 9 de Novembro de 2009, foi considerado passível de aprovação, condicionada ao cumprimento de alguns requisitos técnicos.

3. Em 4 de Janeiro de 2010, o concessionário solicitou autorização para modificar o aproveitamento do 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.

4. Reunidos os documentos necessários à instrução do procedimento, a DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas devidas e elaborou a minuta de contrato de revisão de concessão que mereceu a concordância do concessionário, expressa em declaração apresentada em 26 de Julho de 2010.

5. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em 2 de Setembro de 2010, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido, o qual foi homologado por despacho de S. Ex.ª o Chefe do Executivo, de 20 de Setembro de 2010.

6. 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 de concessão titulado pelo presente despacho foram notificadas ao requerente e por este expressamente aceites, conforme declaração apresentada em 1 de Novembro de 2010.

7. O concessionário pagou o prémio e prestou a caução estipulados no contrato titulado pelo presente despacho.

Cláusula primeira — Objecto do contrato

Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por aforamento, do terreno com a área de 62 m² (sessenta e dois metros quadrados), demarcado na planta n.º 3 728/1991, emitida em 30 de Dezembro de 2009, pela DSCC, situado na península de Macau, junto à Rua da Erva, s/n, descrito na CRP sob o n.º 11 512 a fls. 20v do livro B31 e cujo domínio útil se encontra inscrito sob o n.º 184 382G a favor do segundo outorgante, de ora em diante designado por terreno, cuja concessão 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, com 7 (sete) pisos, afectado às seguintes finalidades e áreas brutas de construção:

- 1) Habitação: com a área bruta de construção de..... 370 m²;
- 2) Comércio: com a área bruta de construção de..... 61 m².

2. As áreas referidas no número anterior podem ser sujeitas a eventuais rectificações, a realizar no momento de vistoria, para efeito de emissão da licença de utilização respectiva.

第三條款——利用權價金及地租

1. 土地的利用權價金調整為\$18,460.00（澳門幣壹萬捌仟肆佰陸拾元整）。
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，須繳付上款訂定經調整的利用權價金。
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. 土地的總利用期限為30（叁拾）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. 上款所述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二零零九年十二月三十日發出的第3728/1991號地籍圖中標示的土地，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所訂的期限，延遲不超過60（陸拾）日者，處以罰款每日可達\$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，須向甲方一次性全數繳付合同溢價金\$464,658.00（澳門幣肆拾陸萬肆仟陸佰伍拾捌元整）。

Cláusula terceira — Preço do domínio útil e foro

1. O preço do domínio útil do terreno é actualizado para \$ 18 460,00 (dezoito mil, quatrocentas e sessenta patacas).
2. O preço actualizado 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 de Terras 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 30 (trinta) 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 do segundo outorgante e para apreciação dos mesmos e emissão das respectivas licenças pelo primeiro outorgante.

Cláusula quinta — Encargos Especiais

Constituem encargos especiais, a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante a desocupação do terreno assinalado na planta n.º 3 728/1991, emitida pela DSCC, em 30 de Dezembro de 2009, e remoção do mesmo 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 quarta, o segundo outorgante fica sujeito a multa até \$ 1 000,00 (mil patacas), por cada dia de atraso até sessenta dias; para além desse período e até ao máximo global de 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 a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

Cláusula sétima — Prémio do contrato

O segundo outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante global de \$ 464 658,00 (quatrocentas e sessenta e quatro mil, seiscentas e cinquenta e oito 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.

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，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，乙方必須准許政府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該土地。

2. 當發生下列任一事實時，該土地亦會被收回：

- 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。

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部分被撤銷；
- 2) 全部或部分土地，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。

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, 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 nona — Fiscalização

Durante o período de aproveitamento do terreno concedido, o segundo outorgante obriga-se a franquear o acesso ao mesmo e às obras aos representantes dos Serviços do Governo, 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 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;

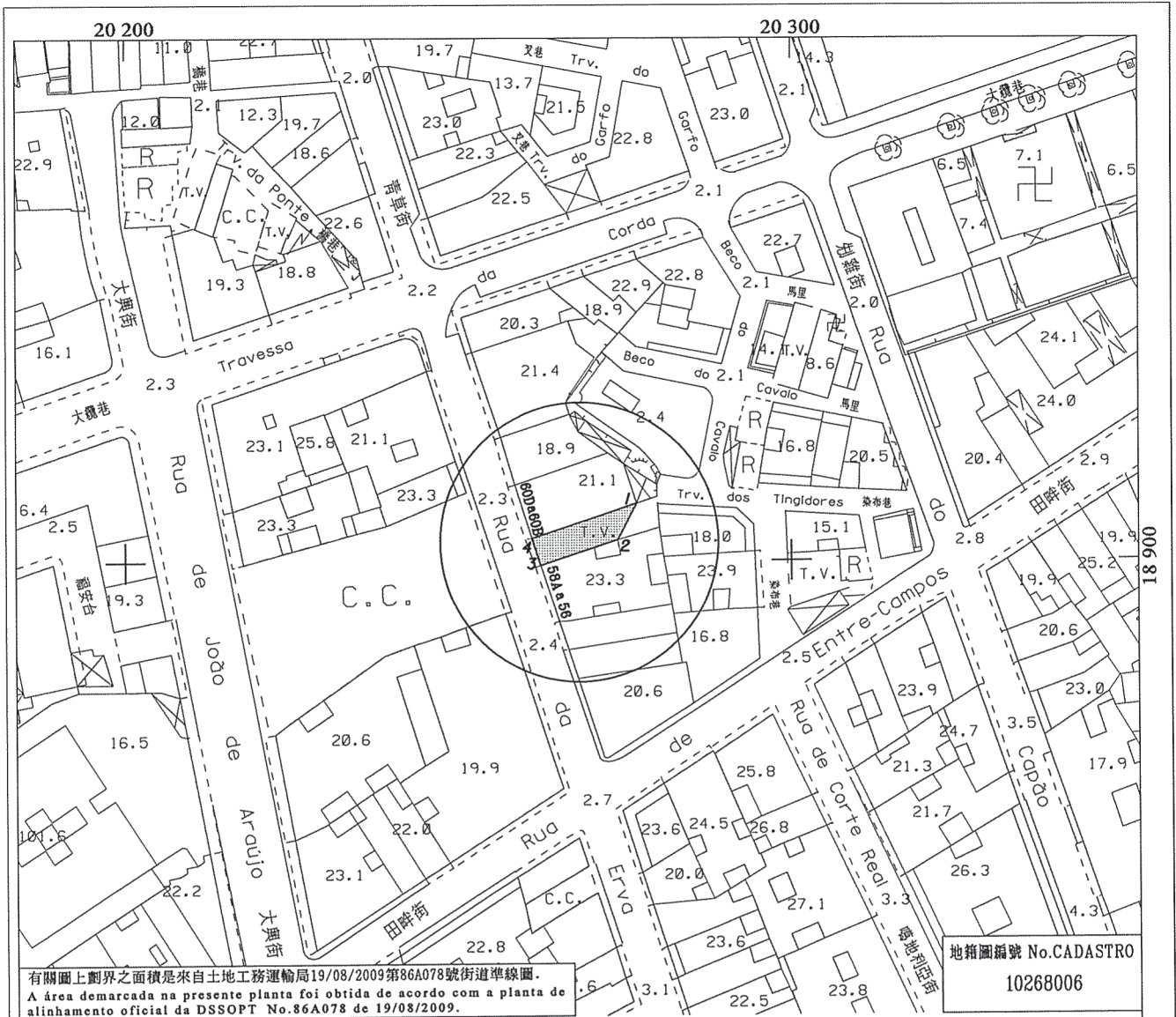
2) Reversão, total ou parcial, do terreno com as correspondentes benfeitorias nele incorporadas à posse do primeiro outorgante, tendo o segundo outorgante direito à indemnização a fixar por aquele.

Cláusula décima 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.



有關圖上劃界之面積是來自土地工務運輸局19/08/2009第86A078號街道準線圖。
 A área demarcada na presente planta foi obtida de acordo com a planta de alinhamento oficial da DSSOPT No.86A078 de 19/08/2009.

地籍圖編號 No.CADASTRO
 10268006

位於鄰近青草街之土地
 Terreno junto à Rua da Erva

面積 = 62 平方米
 Área m²

標示編號 11512 (AF)
 Descrição nº11512 (AF)

四至 Confrontações actuais :

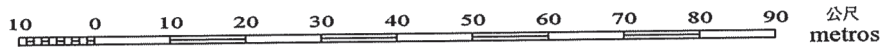
- 北 - 青草街 60B-60D號(nºs12006及 9975);
- N - Rua da Erva nºs60B-60D(nºs12006 e 9975);
- 南 - 青草街 56-58A號(nº11912);
- S - Rua da Erva nºs56-58A(nº11912);
- 東 - 位於鄰近青草街之土地(nº9975);
- E - Terreno junto à Rua da Erva(nº9975);
- 西 - 青草街 -
- W - Rua da Erva.

Nº	M (m)	P (m)
1	20 276.8	18 908.6
2	20 273.9	18 903.1
3	20 262.4	18 899.3
4	20 261.0	18 903.4



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)

批示編號 3 / 運輸工務司 /2011
 Despacho no. SOPT

土地委員會意見書編號 82/2010 於 02/09/2010
 Parecer da C.T. no. de

3728/1991 於 30/12/2009
 de