

第 22/2011 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和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，面積156.16平方米，經重新量度後修正為73平方米，位於澳門半島快艇頭街，其上建有2號樓宇，標示於物業登記局第900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、鑑於上述修改，根據對該地點所訂定的新街道準線的規定，將一幅無帶任何責任或負擔，面積1平方米，將脫離前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，因此現時批出土地的面積為72平方米。

三、本批示即時生效。

二零一一年五月二十五日

運輸工務司司長 劉仕堯

附件

(土地工務運輸局第2672.01號案卷及
土地委員會第4/2011號案卷)

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——君城地產發展有限公司。

鑒於：

一、君城地產發展有限公司，總址設於澳門北京街244至246號澳門金融中心14字樓“B至C”，登記於商業及動產登記局C15冊第174頁背頁第6131（SO）號，根據以其名義作出的第193840G號登錄，其擁有一幅面積156.16平方米，經重新量度後修正為73平方米，位於澳門半島快艇頭街，其上建有2號樓宇，標示於物業登記局B6冊第95頁背頁第900號的土地的利用權。

二、土地的田底權以澳門特別行政區的名義登錄於FL1冊第25頁第66號。

Despacho do Secretário para os Transportes
e Obras Públicas n.º 22/2011

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 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 156,16 m², rectificada por novas medições para 73 m², situado na península de Macau, na Rua dos Faiões, onde se encontra construído o prédio n.º 2, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 900, para ser aproveitado com a construção de um edifício de 7 pisos, em regime de propriedade horizontal, destinado a habitação e comércio.

2. No âmbito da referida revisão, por força dos novos alinhamentos definidos para o local, reverte, livre de quaisquer ónus ou encargos, a favor da Região Administrativa Especial de Macau, para integrar o seu domínio público, como via pública, uma parcela a desanexar do terreno identificado no número anterior, com a área de 1 m², passando o terreno concedido a ter a área de 72 m².

3. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

25 de Maio de 2011.

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

ANEXO

(Processo n.º 2 672.01 da Direcção dos Serviços de Solos,
Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 4/2011
da Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

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

A Companhia de Fomento Predial Kuan Seng, Limitada, como segundo outorgante.

Considerando que:

1. A «Companhia de Fomento Predial Kuan Seng, Limitada», com sede em Macau, na Rua de Pequim, n.ºs 244-246, Edifício Macau Finance Centre, 14.º andar «B-C», registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º 6 131 (SO) a fls. 174v do livro C15, é titular do domínio útil do terreno, com a área de 156,16 m², rectificada por novas medições para 73 m², situado na península de Macau, na Rua dos Faiões, onde se encontra construído o prédio n.º 2, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 900 a fls. 95v do livro B6, conforme inscrição a seu favor sob o n.º 193 840G.

2. O domínio directo sobre o terreno acha-se inscrito a favor da Região Administrativa Especial de Macau (RAEM) sob o n.º 66 a fls. 25 do livro FL1.

三、承批公司擬重新利用該土地興建一幢樓高7層，屬分層所有權制度，作住宅及商業用途的樓宇，因此於二零一零年五月五日向土地工務運輸局遞交了一份建築計劃。根據該局副局長於二零一零年六月十五日所作的批示，該計劃被視為可予核准，但須遵守某些技術要件。

四、為此，承批公司於二零一零年七月十三日根據七月五日第6/80/M號法律第一百零七條的規定，請求批准按照已獲土地工務運輸局核准的計劃，更改土地的利用及修改批給合同。

五、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。申請公司透過於二零一一年二月一日遞交的聲明書，表示同意該擬本。

六、合同標的土地的面積為73平方米，在地圖繪製暨地籍局於二零一零年四月十二日發出的第6703/2008號地籍圖中以字母“A”和“B”定界及標示，面積分別為72平方米和1平方米。

七、根據對該地點所訂定的新街道準線，將一幅面積1平方米，在上述地籍圖中以字母“B”標示，將脫離上款所指土地的地塊納入澳門特別行政區的公產，作為公共街道。

八、案卷按一般程序送交土地委員會。該委員會於二零一一年三月三日舉行會議，同意批准有關申請。土地委員會的意見書已於二零一一年三月十日經行政長官的批示確認。

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承批公司。該公司透過於二零一一年四月二十七日遞交由何耀燊，離婚，中國籍，職業住所位於澳門北京街244至246號澳門金融中心14字樓“B至C”，以君城地產發展有限公司經理身分代表該公司所簽署的聲明書，明確表示接納有關條件。根據載於該聲明書上的確認，其身分及權力已經第二公證署核實。

十、承批公司已繳付由本批示規範的合同所訂定的溢價金及提交保證金。

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，登記面積為156.16（壹佰伍拾陸點壹陸）平方米，經重新量度後修正為73（柒拾叁）平方米，位於澳門半島快艇頭街，其上建有2號樓宇，在地圖繪製暨地籍局於二零一零年四月十二日發出的第6703/2008號

3. Pretendendo proceder ao reaproveitamento do terreno com a construção de um edifício de 7 pisos, em regime de propriedade horizontal, destinado a habitação e comércio, a concessionária submeteu em 5 de Maio de 2010, à Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) um projecto de arquitectura que foi considerado passível de aprovação, condicionada ao cumprimento de alguns requisitos técnicos, por despacho da subdirectora da DSSOPT, de 15 de Junho de 2010.

4. Nestas circunstâncias, em 13 de Julho de 2010, a concessionária solicitou autorização para a modificação do aproveitamento do terreno, em conformidade com o projecto aprovado pela DSSOPT, e a conseqüente revisão do contrato de concessão, ao abrigo do disposto no artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho.

5. 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 da requerente, expressa em declaração apresentada em 1 de Fevereiro de 2011.

6. O terreno objecto do contrato, com a área de 73 m², encontra-se demarcado e assinalado com as letras «A» e «B», com a área de 72 m² e 1 m², na planta cadastral n.º 6 703/2008, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), em 12 de Abril de 2010.

7. Por força dos novos alinhamentos definidos para o local, a parcela com a área de 1 m², assinalada com a letra «B» na referida planta cadastral, a desanexar do terreno identificado no número anterior, destina-se a integrar o domínio público da RAEM, como via pública.

8. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo sido o processo enviado à Comissão de Terras que, reunida em 3 de Março de 2011, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido, o qual foi homologado por despacho do Chefe do Executivo, de 10 de Março de 2011.

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 à concessionária e por esta expressamente aceites, conforme declaração apresentada em 27 de Abril de 2011, assinada por Ho, Iu San, divorciado, de nacionalidade chinesa, com domicílio profissional na Rua de Pequim, n.ºs 244-246, Edifício Macau Finance Centre, 14.º andar «B-C», em Macau, na qualidade de gerente e em representação da «Companhia de Fomento Predial Kuan Seng, Limitada», qualidade e poderes verificados pelo 2.º Cartório Notarial, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

10. A concessionária pagou o prémio e prestou a caução estipulados no contrato titulado pelo presente despacho.

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

1) A revisão da concessão, por aforamento, do terreno com a área registral de 156,16 m² (cento e cinquenta e seis vírgula dezasseis metros quadrados), rectificada por novas medições para 73 m² (setenta e três metros quadrados), situado na península de Macau, onde se encontra construído o prédio n.º 2 da Rua dos Fatiões, demarcado e assinalado com as letras «A» e «B»

地籍圖中以字母“A”及“B”定界和標示，標示於物業登記局B6冊第95頁背頁第900號及其利用權以乙方名義登錄於第193840G號的土地的批給；

2) 根據新街道準線的規定，將一幅無帶任何責任或負擔，在上述地籍圖中以字母“B”標示，面積1(壹)平方米，將脫離上款所指土地的地塊的利用權歸還甲方，以納入澳門特別行政區公產，作公共街道。

2. 面積現為72(柒拾貳)平方米，在上述地籍圖中以字母“A”標示的土地，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，樓高7(柒)層的樓宇，其用途分配如下：

- 1) 住宅：建築面積444平方米；
- 2) 商業：建築面積83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。

第三條款——利用權價金及地租

1. 土地的利用權價金總額為\$34,110.00(澳門幣叁萬肆仟壹佰壹拾元整)。

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，須一次性全數繳付第1款所訂的利用權價金。

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36(叁拾陸)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工程計劃及甲方審議該計劃和發出有關准照所需的時間。

3. 乙方應依照下列期限遞交工程計劃及開始施工：

1) 由第1款所指的批示公佈之日起計30(叁拾)日內，制定和遞交工程計劃(地基、結構、供水、排水、供電和其他專業計劃)；

na planta n.º 6 703/2008, emitida pela DSCC, em 12 de Abril de 2010, descrito na CRP sob o n.º 900 a fls. 95v do livro B6, cujo domínio útil se encontra inscrito sob o n.º 193 840G a favor do segundo outorgante;

2) A reversão, por força dos novos alinhamentos, a favor do primeiro outorgante, livre de quaisquer ónus ou encargos, do domínio útil da parcela de terreno assinalada com a letra «B» na mencionada planta cadastral, com a área de 1 m² (um metro quadrado), a desanexar do terreno referido no número anterior, que se destina a integrar o domínio público da RAEM.

2. A concessão do terreno, agora com a área de 72 m² (setenta e dois metros quadrados), assinalada com a letra «A» na referida planta, 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 7 (sete) pisos, afectado às seguintes finalidades de utilização:

- 1) Habitação: com a área bruta de construção 444 m²;
- 2) Comércio: com a área bruta de construção 83 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.

Cláusula terceira — Preço do domínio útil e foro

1. O preço do domínio útil do terreno é fixado globalmente em \$ 34 110,00 (trinta e quatro mil e cento e dez patacas).

2. O preço do domínio útil, estipulado no número anterior, 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 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 36 (trinta e seis) 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, pelo segundo outorgante, e apreciação, pelo primeiro outorgante, do projecto de obra e para a emissão das respectivas licenças.

3. Relativamente à apresentação dos projectos e início da obra, o segundo outorgante deve observar os seguintes prazos:

1) 30 (trinta) dias, contados da data da publicação do despacho mencionado no n.º 1, para a elaboração e apresentação do projecto de obra (projecto de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade e demais projectos de especialidade);

2) 由通知工程計劃獲核准之日起計60（陸拾）日內，遞交發出工程准照的申請書；

3) 由發出工程准照之日起計15（拾伍）日內，開始施工。

4. 為遵守上款所指期限的效力，計劃須完整及適當的備齊所有資料後，方視為確實完成遞交。

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二零一零年四月十二日發出的第6703/2008號地籍圖中以字母“A”及“B”標示的地塊，並移走其上可能存在的所有建築物、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），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\$562,470.00（澳門幣伍拾陸萬貳仟肆佰柒拾元整）。

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、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，在發出使用准照或核准轉讓批給所衍生的權利時退還。

2) 60 (sessenta) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto da obra, para a apresentação do pedido de emissão da licença da obra;

3) 15 (quinze) dias, contados da data de emissão da licença da obra, para o início da obra.

4. Para efeitos do cumprimento dos prazos referidos no número anterior, os projectos só se consideram efectivamente apresentados, quando completa e devidamente instruídos com todos os elementos.

Cláusula quinta — Encargos Especiais

Constitui encargo especial a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante a desocupação das parcelas de terreno assinaladas com as letras «A» e «B» na planta n.º 6 703/2008, emitida pela DSCC, em 12 de Abril de 2010, e remoção do mesmo de todas as construções, materiais e infra-estruturas, porventura, aí existentes.

Cláusula sexta — Multa

1. Pelo incumprimento de qualquer um dos prazos fixado na cláusula quarta, o segundo outorgante fica sujeito a multa, que pode ir até \$ 1 000,00 (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, fica sujeito a multa até ao dobro daquela importância, salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante.

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-se 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 de \$ 562 470,00 (quinhentas e sessenta e dois mil, quatrocentas e setenta 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 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.

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，使其有效地執行任務。

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時，土地亦會被收回：

1) 第六條款規定的加重罰款期限屆滿；

2) 未經同意而中止土地的利用。

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的任何爭訟的法院。

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 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 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. 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.

 面積 " A " = 72 平方米
Área m²

 面積 " B " = 1 平方米
Área m²

四至 Confrontações actuais:

- A 地塊 :
Parcela A :

- 北 - 沙欄仔街 18A-18B號(n°4139), 18D-20號(n°859), 快艇頭街 2A號及沙欄仔街 20A號
(n°2505);
N - Rua do Tarrafeiro n°s18A-18B(n°4139), n°s18D-20(n°859), Rua dos Fatiões
n°2A e Rua do Tarrafeiro n°20A(n°2505);
南 - 快艇頭街 4號及蛋巷 9號(n°899);
S - Rua dos Fatiões n°4 e Travessa dos Ovos n°9(n°899);
東 - 快艇頭街(B地塊);
E - Rua dos Fatiões(Parcela B);
西 - 沙欄仔街 18A-18B號(n°4139)及蛋巷 7A號(n°869);
W - Rua do Tarrafeiro n°s18A-18B(n°4139) e Travessa dos Ovos n°7A(n°869);

- B 地塊 :
Parcela B :

- 北 - 快艇頭街 2A號及沙欄仔街 20A號(n°2505);
N - Rua dos Fatiões n°2A e Rua do Tarrafeiro n°20A(n°2505);
東 - 快艇頭街;
E - Rua dos Fatiões;
西 - A地塊。
W - Parcela A.

備註: - "A+B"地塊相應為標示編號 900。(AF)

OBS: As parcelas "A+B" correspondem à totalidade da descrição n°900.(AF)

- "B"地塊, 用作為公共街道之土地, 應被騰空及歸入澳門特別行政區公產。
A parcela "B" é terreno destinado a via pública, devendo para o efeito ser
desocupado e integrado no Domínio Público da Região Administrativa Especial de
Macau.



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