

## 第 25/2011 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、根據本批示組成部份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46平方米，位於氹仔島告利雅施利華街，其上曾建有11號和13號樓宇，標示於物業登記局第4771號的土地的批給，以興建一幢樓高四層，作商業用途的樓宇。

二、鑑於上述修改，根據對該地點訂定的新街道準線，將上款所述土地一幅面積3平方米，無帶任何責任或負擔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43平方米。

三、本批示即時生效。

二零一一年六月一日

運輸工務司司長 劉仕堯

## 附件

(土地工務運輸局第6480.01號案卷及  
土地委員會第30/2009號案卷)

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——Wealth Star Limited。

鑒於：

一、“Wealth Star Limited”公司，通訊處位於澳門南灣大馬路325號昌輝大廈1字樓A及C，在開曼羣島依法成立及登記，根據以該公司的名義在第136434G號作出的登錄，其擁有一幅面積46平方米，位於氹仔島告利雅施利華街，其上曾建有11號和13號樓宇，標示於物業登記局B21冊第151頁第4771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F1冊第72頁背頁第218號。

三、上述公司擬重新利用該土地興建一幢樓高4層，其中一層為地庫，屬單一所有權制度，作商業用途的樓宇，因此於二

## Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 25/2011

Usando da faculdade conferida pelo artigo 64.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau e nos termos do artigo 107.º 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 46 m<sup>2</sup>, situado na ilha da Taipa, na Rua Correia da Silva, onde se encontrava construído o prédio com os n.ºs 11 e 13, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 4 771, para ser aproveitado com a construção de um edifício de 4 pisos, destinado a 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 do terreno identificado no número anterior, com a área de 3 m<sup>2</sup>, passando o mesmo a ter a área de 43 m<sup>2</sup>.

3. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

1 de Junho de 2011.

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

## ANEXO

(Processo n.º 6 480.01 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 30/2009 da Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

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

Wealth Star Limited, como segundo outorgante.

Considerando que:

1. A companhia «Wealth Star Limited», com domicílio de correspondência em Macau, na Avenida da Praia Grande, n.º 325, Edifício Cheong Fai, 1.º andar, A e C, legalmente constituída e registada nas ilhas Caimão, é titular do domínio útil do terreno com área de 46 m<sup>2</sup>, situado na ilha da Taipa, na Rua Correia da Silva, onde se encontrava construído o prédio com os n.ºs 11 e 13, descrito na Conservatória de Registo Predial (CRP) sob o n.º 4 771 a fls. 151 do livro B21, conforme inscrição a seu favor sob o n.º 136 434G.

2. O domínio directo sobre o terreno acha-se inscrito a favor da Região Administrativa Especial de Macau (RAEM) sob o n.º 218 a fls. 72v do livro F1.

3. Pretendendo a referida companhia proceder ao reaproveitamento do terreno com a construção de um edifício de 4 pisos, sendo 1 em cave, em regime de propriedade única, destinado a comércio, submeteu em 8 de Agosto de 2008, à Direcção dos

零零八年八月八日向土地工務運輸局遞交了有關的修改建築計劃。根據該局局長於二零零八年八月十四日所作的批示，該計劃已被視為可予核准，但須遵守某些技術要件。

四、承批公司於二零零八年十一月十一日根據七月五日第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。申請公司透過於二零零九年六月二十六日遞交的聲明書，表示同意該擬本。

六、有關土地的面積為46平方米，在地圖繪製暨地籍局於二零零八年十月二十七日發出的第6337/2005號地籍圖中以字母“A”和“B”界定及標示，面積分別為43平方米和3平方米。

七、根據對該地點所訂定的新街道準線，將一幅面積3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。該委員會於二零零九年八月六日舉行會議，決議要求承批公司提交一份聲明書，聲明受澳門特別行政區的法律約束及受其法院管轄，並放棄其他法院管轄，及提交一份由債權銀行按照法例規定發出的，批准取消部分當時已設定並登記於物業登記局第96902C號的抵押的聲明書。

九、承批公司於二零一零年十一月五日提交上述文件，有關案卷重新呈交土地委員會，該委員會於二零一一年一月六日同意批准有關申請。有關意見書已獲行政長官的二零一一年一月二十五日批示確認。

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承批公司。該公司透過於二零一一年四月十一日遞交由Tacon, Martin Charles，通訊處設於澳門南灣大馬路325號昌輝大廈1字樓A及C，以“Wealth Star Limited”公司受託人身分簽署的聲明書，明確表示接納有關條件。根據載於該聲明書上的確認，上述人士的身分及作出該行為的權力已經私人公證員Adelino Correia核實。

十一、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合同所述的保證金。

#### 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，面積46（肆拾陸）平方米，位於氹仔島告利雅施利華街，其上曾建有11及13號樓

Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) o respectivo projecto de alteração de arquitectura que foi considerado passível de aprovação, condicionada ao cumprimento de alguns requisitos técnicos, por despacho do director, de 14 de Agosto de 2008.

4. Em 11 de Novembro de 2008, a concessionária solicitou autorização para a modificação do aproveitamento do terreno, em conformidade com o projecto aprovado pela 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.

5. Reunidos os documentos necessários à instrução do procedimento, a DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas devidas e elaborou a minuta do contrato de revisão de concessão que mereceu a concordância da requerente, expressa em declaração apresentada em 26 de Junho de 2009.

6. O terreno em apreço, com a área de 46 m<sup>2</sup>, encontra-se demarcado e assinalado com as letras «A» e «B», com a área de 43 m<sup>2</sup> e 3 m<sup>2</sup>, na planta cadastral n.º 6 337/2005, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), em 27 de Outubro de 2008.

7. Por força dos novos alinhamentos definidos para o local, a parcela de terreno com a área de 3 m<sup>2</sup>, 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 o processo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em 6 de Agosto de 2009, deliberou que fosse solicitada à concessionária a apresentação de declaração de que se submete às leis e tribunais da RAEM, renunciando a qualquer outro foro, e de declaração, nos termos legais, emitida pelo banco credor, de autorização de cancelamento parcial da hipoteca registada na CRP sob o n.º 96 902C, entretanto constituída.

9. Apresentados os referidos documentos em 5 de Novembro de 2010, o processo foi de novo submetido à Comissão de Terras que, em 6 de Janeiro de 2011, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido, o qual foi homologado por despacho do Chefe do Executivo, de 25 de Janeiro de 2011.

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 à concessionária e por esta expressamente aceites, conforme declaração apresentada em 11 de Abril de 2011, assinada por Tacon, Martin Charles, com domicílio de correspondência em Macau, na Avenida da Praia Grande, n.º 325, Edifício Cheong Fai, 1.º andar, A e C, na qualidade de mandatário da companhia «Wealth Star Limited», qualidade e poderes para o acto verificados pelo notário privado Adelino Correia, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

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

#### Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui o objecto do presente contrato:

1) A revisão da concessão, por aforamento, do terreno com a área de 46 m<sup>2</sup> (quarenta e seis metros quadrados), demarcado e assinalado com as letras «A» e «B» na planta n.º 6 337/2005,

宇，在地圖繪製暨地籍局於二零零八年十月二十七日發出的第 6337/2005 號地籍圖中以字母“A”及“B”定界及標示，並標示在物業登記局第 4771 號，及其利用權以乙方名義登錄於第 136434G 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，面積 3 (叁) 平方米，在上述地籍圖中以字母“B”標示，將脫離上項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. 批出土地現時的面積為 43 (肆拾叁) 平方米，在上述地籍圖中以字母“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，其中 1 (壹) 層為地庫，建築面積為 170 平方米的商業用途樓宇。

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 \$25,500.00 (澳門幣貳萬伍仟伍佰元整)。

2. 當乙方按照七月五日第 6/80/M 號法律第一百二十五條的規定接受本合同條件時，須一次性全數繳付第 1 款所訂定的利用權價金。

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。

#### 第四條款——利用期限

1. 土地利用的總期限為 24 (貳拾肆) 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計劃及甲方審議該等計劃所需的時間。

#### 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所訂的期限，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。

emitida pela DSCC, em 27 de Outubro de 2008, situado na ilha da Taipa, na Rua Correia da Silva, onde se encontrava construído o prédio n.º 11 e 13, descrito na CRP sob o n.º 4 771 e cujo domínio útil se encontra inscrito a favor do segundo outorgante sob o n.º 136 434G;

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 mencionada planta cadastral, com a área de 3 m<sup>2</sup> (três metros quadrados), a desanexar do terreno referido na alínea anterior, que se destina a integrar o domínio público da RAEM, como via pública.

2. A concessão do terreno, agora com a área de 43 m<sup>2</sup> (quarenta e três metros quadrados), assinalado 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 única, compreendendo 4 (quatro) pisos, sendo 1 (um) em cave, afectado à finalidade de comércio, com a área bruta de construção de 170 m<sup>2</sup>.

2. 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 e foro

1. O preço do domínio útil do terreno é fixado globalmente em \$ 25 500,00 (vinte e cinco mil e quinhentas 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.

#### Cláusula quarta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deve operar-se no prazo global de 24 (vinte e quatro) 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 pelo segundo outorgante 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, o segundo outorgante fica sujeito 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, fica sujeito a multa até ao dobro daquela importância.

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。

#### 第六條款——合同溢價金

當乙方按照七月五日第6/80/M號法律第一百二十五條的規定接受本合同條件時，須向甲方繳付合同溢價金\$412,188.00（澳門幣肆拾壹萬貳仟壹佰捌拾捌元整）。

#### 第七條款——特別負擔

由乙方獨力承擔的特別負擔為騰空在上述地籍圖中以字母“A”及“B”標示的地塊，並移走其上尚有的全部建築物、物料及基礎設施。

#### 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，尤其是有關溢價金方面。

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，在發出使用准照或核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以批示宣告，並在《澳門特別行政區公報》公佈。

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 sexta — Prémio do contrato

O segundo outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 412 188,00 (quatrocentas e doze mil, cento e oitenta e oito 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 — 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 referida planta da DSCC, e a remoção da mesmas de todas as construções, materiais e infra-estruturas, porventura, aí existentes.

#### 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 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 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. 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*

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。

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

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

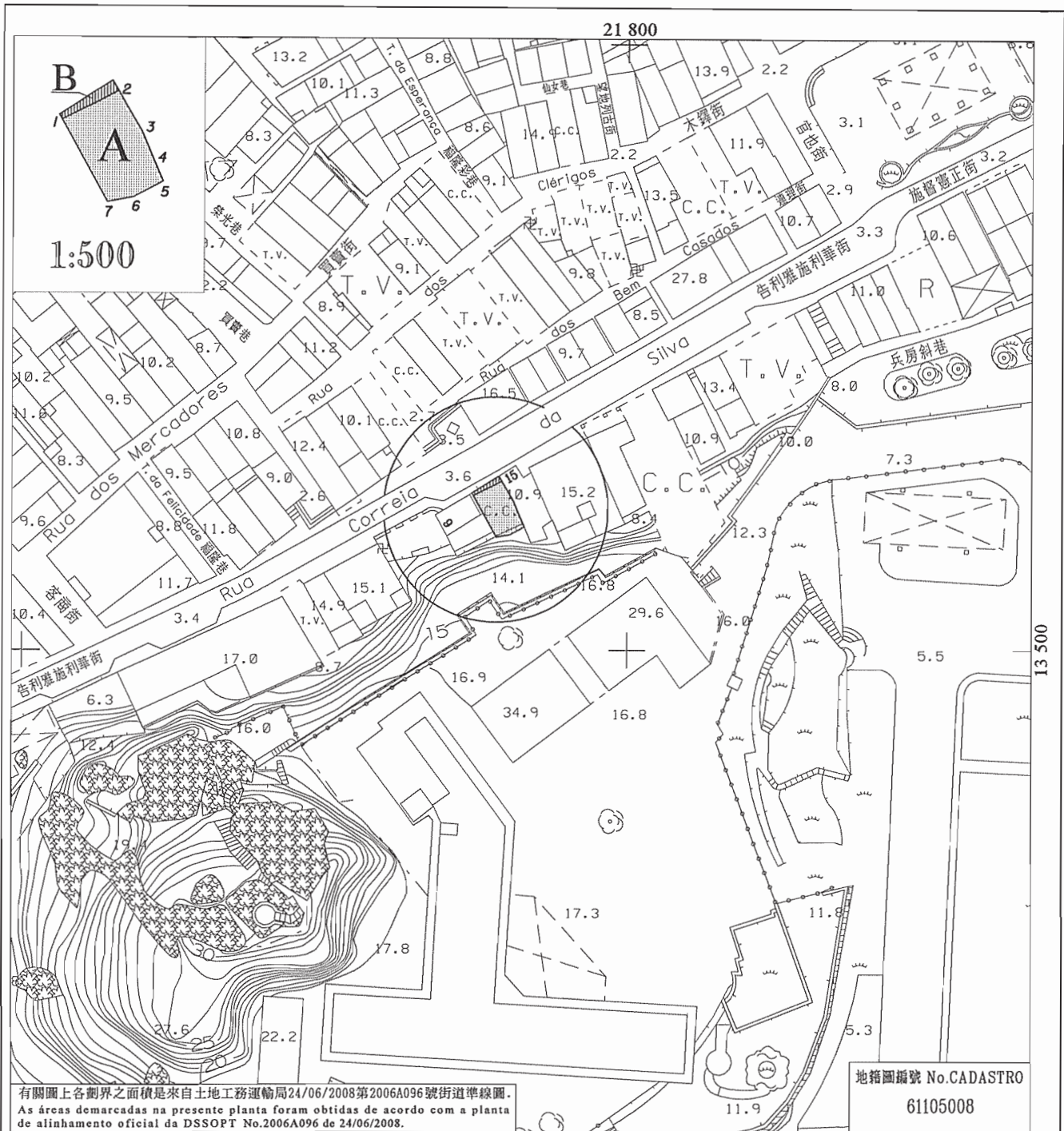
2) Reversão, total ou parcial, do terreno com as correspondentes benfeitorias nele incorporadas à posse do primeiro outorgante, tendo o segundo outorgante direito à indemnização a fixar por aquele.

*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24/06/2008第2006A096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.2006A096 de 24/06/2008.

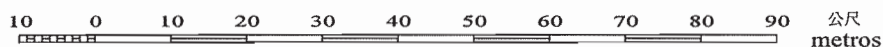
地籍圖編號 No.CADASTRO  
 61105008

告利雅施利華街11-13號 - 氹仔  
 Rua Correia da Silva n.ºs 11-13 - Taipa





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 " = 43 平方米  
Área m<sup>2</sup>

 面積 " B " = 3 平方米  
Área m<sup>2</sup>

N°	M (m)	P (m)
1	21 774.6	13 525.5
2	21 779.3	13 527.8
3	21 781.3	13 524.4
4	21 782.3	13 522.0
5	21 783.0	13 520.4
6	21 780.5	13 519.1
7	21 778.4	13 518.7

#### 四至 Confrontações actuais :

##### - A 地塊 :

Parcela A :

- 東北 - 告利雅施利華街 15號(n°4811);
- NE - Rua Correia da Silva n°15(n°4811);
- 東南 - 位於鄰近告利雅施利華街之土地(n°21298);
- SE - Terreno junto à Rua Correia da Silva(n°21298);
- 西南 - 告利雅施利華街 9號(n°21962)及位於鄰近告利雅施利華街之土地(n°21298);
- SW - Rua Correia da Silva n°9(n°21962) e terreno junto à Rua Correia da Silva(n°21298);
- 西北 - 告利雅施利華街(B地塊);
- NW - Rua Correia da Silva(parcela B);

##### - B 地塊 :

Parcela B :

- 東北 - 告利雅施利華街 15號(n°4811);
- NE - Rua Correia da Silva n°15(n°4811);
- 東南 - A地塊;
- SE - Parcela A;
- 西南 - 告利雅施利華街 9號(n°21962);
- SW - Rua Correia da Silva n°9(n°21962);
- 西北 - 告利雅施利華街。
- NW - Rua Correia da Silva.

備註: - "A+B"地塊相應為標示編號 4771(AF)。

OBS: As parcelas "A+B" correspondem à totalidade da descrição n°4771(AF).

- "B"地塊，用作為公共道路，應被清理及歸入澳門特別行政區公產。

A parcela "B" é área destinada a via pública devendo para o efeito ser desocupada e 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