

## 運輸工務司司長辦公室

## 第 20/2012 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，修改以長期租借制度批出，位於氹仔島，買賣街，其上建有5號樓宇，標示於物業登記局第4895號，面積取整後為62平方米的土地的批給，以興建一幢樓高四層，屬單一所有權制度，作商業用途的樓宇。

二、本批示即時生效。

二零一二年五月二十八日

運輸工務司司長 劉仕堯

## 附件

(土地工務運輸局第 6485.01 號案卷及  
土地委員會第 47/2011 號案卷)

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——裕星有限公司。

鑒於：

一、裕星有限公司，通訊處為澳門南灣大馬路325號，昌輝大廈1字樓“A”及“C”，在開曼羣島登記且總辦事處設於Offshore Incorporations (Cayman) Limited, Scotia Centre, 4th floor, P.O. Box 2804, George Town, Grand Cayman, KY1-1112。根據以該公司名義作出的第136434G號登錄，其持有一幅面積61.6平方米，經取整後為62平方米，位於氹仔島，買賣街，其上建有5號樓宇，標示於物業登記局B22冊第14頁背頁第4895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FK1冊第102頁第338號。

三、上述公司擬重新利用土地興建一幢四層高，其中一層為地庫，屬單一所有權制度，作商業用途的樓宇，因此於二零一零年四月一日向土地工務運輸局提交了一份建築計劃。根據

GABINETE DO SECRETÁRIO PARA OS TRANSPORTES  
E OBRAS PÚBLICASDespacho do Secretário para os Transportes  
e Obras Públicas n.º 20/2012

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 m<sup>2</sup>, situado na ilha da Taipa, na Rua dos Mercadores, onde se encontra construído o prédio com o n.º 5, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 4 895, para ser aproveitado com a construção de um edifício de 4 pisos, em regime de propriedade única, destinado a comércio.

2. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

28 de Maio de 2012.

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

## ANEXO

(Processo n.º 6 485.01 da Direcção dos Serviços de Solos,  
Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 47/2011  
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, Edifício Cheong Fai, n.º 325, 1.º andar «A» e C», registada nas ilhas Caimão, com sede no Offshore Incorporations (Cayman) Limited, Scotia Centre, 4th floor, P.O. Box 2 804, George Town, Grand Cayman, KY1-1112, é titular do domínio útil do terreno com a área de 61,6 m<sup>2</sup>, arredondada para 62 m<sup>2</sup>, situado na ilha da Taipa, na Rua dos Mercadores, onde se encontra construído o prédio com o n.º 5, descrito na Conservatória do Registo Predial, adiante designada por CRP, sob o n.º 4 895 a fls. 14v do livro B22, 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, adiante designada por RAEM, sob o n.º 338 a fls. 102 do livro FK1.

3. Pretendendo 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, a concessionária submeteu em 1 de Abril de 2010 à Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, adiante designada por DSSOPT, um projecto de arquitectura, que foi considerado passível de aprovação, condicionado ao cumprimento de alguns re-

該局副局長於二零一零年七月六日作出的批示，該計劃被視為可予核准，但須遵守某些技術要件。

四、承批公司於二零一零年八月二十六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，批准按照已獲土地工務運輸局視為可予核准的計劃，更改土地的利用，以及修改批給合同。

五、在集齊組成案卷所需的文件，尤其是受澳門特別行政區法律約束及法院管轄並放棄其他法院管轄的聲明書後，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十月二十五日遞交的聲明書，表示同意該擬本。

六、合同標的土地的面積為62平方米，在地圖繪製暨地籍局於二零零九年十一月二十三日發出的第6433/2005號地籍圖中標示。

七、案卷按一般程序送交土地委員會。該委員會於二零一二年二月十六日舉行會議，同意批准有關申請。土地委員會的意見書已於二零一二年三月十二日經行政長官的批示確認。

八、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。該公司透過於二零一二年四月十七日遞交由João Carlos de Jesus Afonso，葡國籍，職業住所位於澳門友誼大馬路，世界貿易中心14字樓A及B，以裕星有限公司受託人身份簽署的聲明書，明確表示接納有關條件。根據載於該聲明書上的確認，上述人士的身分及權力已經私人公證員Adelino Correia核實。

九、承批公司已繳付由本批示規範的合同第三條款和第七條款規定的利用權價金和溢價金及提供合同第八條款所述的保證金。

#### 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，面積為61.6（陸拾壹點陸）平方米，取整後為62（陸拾貳）平方米，位於氹仔島買賣街，其上建有5號樓宇，在地圖繪製暨地籍局於二零零九年十一月二十三日發出的第6433/2005號地籍圖中定界，並標示於物業登記局B22冊第14頁背頁第4895號，及其利用權以乙方的名義登錄於第136434G號的土地的批給。該土地以下簡稱土地，其批給轉由本合同的條款約束。

#### 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210（貳佰壹拾）平方米，作商業用途的樓宇。

quisitos técnicos, por despacho da subdirectora destes Serviços, de 6 de Julho de 2010.

4. Em 26 de Agosto de 2010, a concessionária solicitou autorização para a modificação do aproveitamento do terreno, em conformidade com o projecto considerado passível de aprovação pela DSSOPT, e a consequente 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, nomeadamente a declaração de submissão à legislação e ao foro da RAEM, com renúncia a qualquer outro, 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 25 de Outubro de 2011.

6. O terreno objecto do contrato, com a área de 62 m<sup>2</sup>, encontra-se assinalado na planta n.º 6 433/2005, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, adiante designada por DSCC, em 23 de Novembro de 2009.

7. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo o processo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em 16 de Fevereiro de 2012, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido, o qual foi homologado por despacho do Chefe do Executivo, de 12 de Março de 2012.

8. 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 17 de Abril de 2012, assinada por João Carlos de Jesus Afonso, de nacionalidade portuguesa, com domicílio profissional em Macau, na Avenida da Amizade, Edifício World Trade Center, 14.º andar A e B, na qualidade de mandatário e em representação da companhia «Wealth Star Limited», qualidade e poderes verificados pelo Notário Privado Adelino Correia, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

9. A concessionária pagou o preço do domínio útil e o prémio e prestou a caução estipulados, respectivamente, nas cláusulas terceira, sétima e oitava do 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 61,6 m<sup>2</sup> (sessenta e um vírgula seis metros quadrados), arredondada para 62 m<sup>2</sup> (sessenta e dois metros quadrados), situado na ilha da Taipa, onde se encontra construído o prédio n.º 5 da Rua dos Mercadores, demarcado na planta n.º 6 433/2005, emitida pela DSCC, em 23 de Novembro de 2009, descrito na CRP sob o n.º 4 895 a fls. 14v do livro B22, cujo domínio útil se encontra inscrito sob o n.º 136 434G a favor do segundo outorgante, de ora em diante designado, simplesmente, 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 única, compreendendo 4 (quatro) pisos, sendo 1 (um) em cave, afectado à finalidade comercial e com a área bruta de construção de 210 m<sup>2</sup> (duzentos e dez metros quadrados).

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\$31,500.00（澳門幣叁萬壹仟伍佰元整）。

2. 上款訂定的利用權價金於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一次性全數繳付。

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. 上款訂定的期限包括乙方遞交工程計劃、甲方審議該計劃及發出相關准照所需的時間。

3. 就遞交工程計劃及開始施工，乙方應依照下列期限：

1) 由第一款所指的批示公佈日起計30（叁拾）日內，制定和遞交工程計劃（地基、結構、供水、排水、供電等專業計劃）；

2) 由核准工程計劃的通知日起計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，計劃的組成須完整及適當備齊所有資料，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二零零九年十一月二十三日發出的第6433/2005號地籍圖中定界的土地，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任一期限，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，罰款將加至雙倍。

2. A área referida no número anterior pode ser sujeita 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 \$ 31 500,00 (trinta e uma mil quinhentas 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 30 (trinta) meses, contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* da Região Administrativa Especial de Macau 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) 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

Constituem encargos especiais, a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante a desocupação do terreno demarcado na planta n.º 6 433/2005, emitida pela DSCC, em 23 de Novembro de 2009, 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 fixados 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. 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，須向甲方全數一次性繳付合同溢價金\$506,417.00（澳門幣伍拾萬陸仟肆佰壹拾柒元整）。

#### 第八條款——轉讓

1. 當土地未被完全利用而將本批給所衍生的狀況轉讓，須事先獲得甲方核准，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繳付保證金\$50,000.00（澳門幣伍萬元整），作為擔保履行已設定之義務。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局部被撤銷；

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 \$ 506 417,00 (quinhentas e seis mil quatrocentas e dezassete 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.

#### 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* da Região Administrativa Especial de Macau.

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

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



2) 土地全部或局部，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。

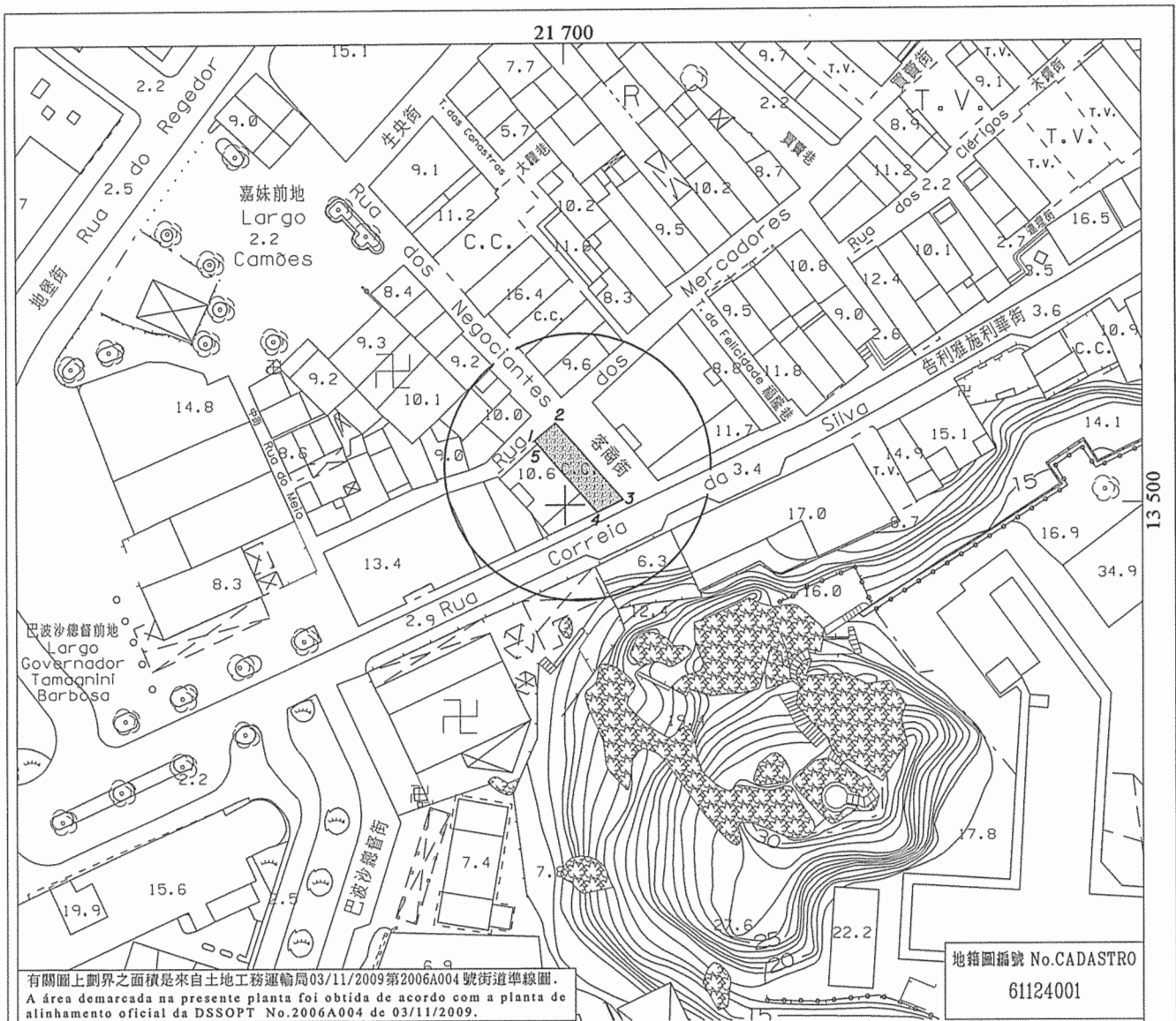
2) Reversão, total ou parcial, do terreno com as correspon-  
dentes benfeitorias nele incorporadas à posse do primeiro ou-  
torgante, tendo o segundo outorgante direito à indemnização a  
fixar por aquele.

*Cláusula décima primeira — Foro competente*

Para efeitos da resolução de qualquer litígio emergente do  
presente contrato, o foro competente é o da Região Administra-  
tiva 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03/11/2009第2006A004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.2006A004 de 03/11/2009.

地圖編號 No.CADASTRO  
61124001

買賣街5號 - 氹仔  
Rua dos Mercadores nº5 - Taipa

標示編號 4895 (AF)  
Descrição nº4895 (AF)

面積 = 62 平方米  
Área = 62 m<sup>2</sup>

四至 Confrontações actuais:

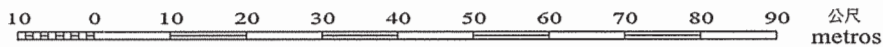
Nº	M (m)	P (m)
1	21 695.5	13 509.6
2	21 698.6	13 512.4
3	21 708.7	13 500.7
4	21 704.8	13 498.9
5	21 695.9	13 509.1

- 東北 - 客商街;
- NE - Rua dos Negociantes;
- 東南 - 告利雅施利華街;
- SE - Rua Correia da Silva;
- 西南 - 買賣街 1-3號 (nº4886) 及買賣街;
- SW - Rua dos Mercadores nºs1-3 (nº4886) e Rua dos Mercadores;
- 西北 - 買賣街。
- NW - Rua dos Mercadores.



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)