

第 56/2013 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，面積27平方米，位於澳門半島，樹木巷，其上建有13號樓宇，標示於物業登記局第22862號的土地的批給，以興建一幢兩層高，屬單一所有權制度，作商業用途的樓宇。

二、基於上述修改，根據對該地點所訂定的新街道準線的規定，將上款所指土地的一幅無帶任何責任或負擔，面積1平方米的地塊歸屬公產，作為公共街道，而該土地的面積現為26平方米。

三、本批示即時生效。

二零一三年九月十日

運輸工務司司長 劉仕堯

附件

(土地工務運輸局第2249.02號案卷及
土地委員會第24/2012號案卷)

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——Vivian Lu物業發展有限公司。

鑒於：

一、Vivian Lu物業發展有限公司，總辦事處設於澳門南灣大馬路409號，中國法律大廈4字樓B，登記於商業及動產登記局第24046 (SO) 號，根據以其名義在第232872G號作出的登錄，該公司擁有一幅面積27平方米，位於澳門半島，樹木巷，其上建有13號樓宇，標示於物業登記局第22862號的土地的利用權。

二、於二零一二年八月十四日，上述公司與已因更改土地利用而展開修改批給程序的土地前承批人邱學敏請求替換程序當事人，而透過運輸工務司司長於二零一二年九月四日所作出的批示，該替換已被批准。

Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 56/2013

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 27 m², situado na península de Macau, na Travessa da Árvore, onde se encontra construído o prédio com o n.º 13, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 22 862, para ser aproveitado com a construção de um edifício de 2 pisos, em regime de propriedade única, 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, para o domínio público, como via pública, uma parcela do terreno identificado no número anterior, com a área de 1 m², passando esse terreno a ter a área de 26 m².

3. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

10 de Setembro de 2013.

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

ANEXO

(Processo n.º 2 249.02 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 24/2012 da Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

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

A sociedade Vivian Lu Desenvolvimento Predial Limitada, como segundo outorgante.

Considerando que:

1. A sociedade Vivian Lu Desenvolvimento Predial Limitada, com sede em Macau, na Avenida da Praia Grande, n.º 409, Edifício China Law, 4.º andar B, registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º 24 046 (SO), é titular do domínio útil do terreno com a área de 27 m², situado na península de Macau, na Travessa da Árvore, onde se encontra construído o prédio com o n.º 13, descrito na Conservatória do Registo Predial, adiante designada por CRP, sob o n.º 22 862, conforme inscrição a seu favor sob o n.º 232 872G.

2. Em 14 de Agosto de 2012, a referida sociedade e Qiu Xuemin, anterior concessionária do terreno que iniciou o procedimento de revisão da concessão por modificação do aproveitamento do terreno, vieram solicitar a substituição da parte no procedimento, que foi autorizada por despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, de 4 de Setembro de 2012.

三、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，並制定修改批給的合同擬本。申請公司透過於二零一二年九月二十日遞交的聲明書，明確表示同意該擬本。

四、該幅面積27平方米的土地，在地圖繪製暨地籍局於二零一一年九月二十八日發出的第3960/1992號地籍圖中以字母“A”及“B”定界及標示，面積分別為26平方米及1平方米。

五、根據對該地點所訂定的新街道準線的規定，在上述地籍圖中以字母“B”標示的面積1平方米地塊，將脫離前款所指土地，並歸屬公產，作為公共街道。

六、該土地用作重新利用，以興建一幢兩層高，屬單一所有權制度，作商業用途的樓宇。

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十一月二十二日舉行會議，同意批准有關申請。土地委員會的意見書已於二零一二年十二月三十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。承批公司透過於二零一三年三月二十八日遞交由周瑞芳，通訊處位於澳門羅理基博士大馬路138號，興富閣14字樓B，以Vivian Lu物業發展有限公司的行政管理機關成員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一公證署核實。

九、承批公司分別已繳付由本批示規範的合同第三條款第1款所訂定的經調整的利用權價金、第七條款所訂定的溢價金及已提供合同第八條款第2款所訂定的保證金。

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27（貳拾柒）平方米，位於澳門半島，其上建有樹木巷13號樓宇，在地圖繪製暨地籍局於二零一一年九月二十八日發出的第3960/1992號地籍圖中以字母“A”及“B”定界及標示，並標示於物業登記局第22862號及其利用權以乙方名義登錄於第232872G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，將脫離前款所指土地的地塊歸還甲方，以納入澳門特別行政區公產，作為公共街道。

3. 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 20 de Setembro de 2012.

4. O terreno em apreço, com a área de 27 m², encontra-se demarcado e assinalado com as letras «A» e «B», respectivamente, com a área de 26 m² e 1 m², na planta n.º 3 960/1992, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, adiante designada por DSCC, em 28 de Setembro de 2011.

5. Por força dos novos alinhamentos definidos para o local, a parcela de terreno com a área de 1 m², assinalada com a letra «B» na referida planta, a desanexar do terreno identificado no número anterior, reverte para o domínio público, como via pública.

6. O terreno destina-se a ser reaproveitado com a construção de um edifício de 2 pisos, em regime de propriedade única, afectado à finalidade comercial.

7. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo sido o processo enviado à Comissão de Terras que, reunida em 22 de Novembro de 2012, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido, o qual foi homologado por despacho do Chefe do Executivo, de 30 de Dezembro 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 28 de Março de 2013, assinada por Chow Sui Fong Vicky, com domicílio de correspondência em Macau, na Avenida do Dr. Rodrigo Rodrigues, n.º 138, Edifício Highfield, 14.º andar B, na qualidade de administradora e em representação da sociedade «Vivian Lu Desenvolvimento Predial Limitada», qualidade e poderes verificados pelo 1.º Cartório Notarial, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

9. A concessionária pagou o preço actualizado do domínio útil e o prémio, bem como prestou a caução estipulados, respectivamente, no n.º 1 da cláusula terceira, na cláusula sétima e no n.º 2 da cláusula oitava do 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 de 27 m² (vinte e sete metros quadrados), demarcado e assinalado com as letras «A» e «B» na planta n.º 3 960/1992, emitida pela DSCC, em 28 de Setembro de 2011, situado na península de Macau, onde se encontra construído o prédio n.º 13 da Travessa da Árvore, descrito na CRP sob o n.º 22 862 e cujo domínio útil se encontra inscrito sob o n.º 232 872G, a favor do segundo outorgante;

2) A reversão, por força dos novos alinhamentos, a favor do primeiro outorgante, livre de quaisquer ónus ou encargos, 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 na alínea anterior, que se destina a integrar o domínio público da RAEM, como via pública.

2. 批出土地現時的面積為26(貳拾陸)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2(貳)層,建築面積為63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. 土地的利用權價金調整為\$1,890.00(澳門幣壹仟捌佰玖拾元整)。

2. 當乙方根據第6/80/M號法律第一百二十五條的規定,接受本合同的條件時,須一次性全數繳付上款訂定的經調整的利用權價金差額。

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工程計劃、甲方審議該計劃及發出有關准照的時間。

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60(陸拾)日內,編製和遞交工程計劃(地基、結構、供水、排水、供電和其他專業計劃);

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二零一一年九月二十八日發出的第3960/1992號地籍圖中以字母

2. A concessão do terreno agora com 26 m² (vinte e seis 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 2 (dois) pisos, afectado à finalidade comercial, com a área bruta de construção de 63 m².

2. A área 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 actualizado para \$ 1 890,00 (mil, oitocentas e noventa patacas).

2. O diferencial resultante da actualização do 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* 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) 60 (sessenta) dias, contados da data da publicação do despacho mencionado no n.º 1, para a elaboração e apresentação do projecto de obra (projectos de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade e demais projectos de especialidade);

2) 60 (sessenta) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto de 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 das parcelas de terreno demarcadas e assinaladas com as letras «A» e «B» na planta

“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，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

當乙方根據第6/80/M號法律第一百二十五條的規定，接受本合同的條件時，須向甲方一次性全數繳付金額為\$97,312.00（澳門幣玖萬柒仟叁佰壹拾貳元整）的合同溢價金。

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，在發出使用准照或許可轉讓批給所衍生的權利時退還。

第九條款——使用准照

使用准照僅在履行第五條款規定的義務後，以及清繳尚有的罰款後，方予發出。

第十條款——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。

n.º 3 960/1992, emitida pela DSCC, em 28 de Setembro de 2011, 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 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.

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 \$ 97 312,00 (noventa e sete mil, trezentas e doze mil 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 — Licença de utilização

A licença de utilização apenas é emitida desde que sejam cumpridas as obrigações previstas na cláusula quinta e esteja paga a multa, se houver.

Cláusula décima — 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.

第十一條款——土地的收回

1. 倘未經批准而更改批給用途或土地的利用，甲方可宣告收回土地。

2. 倘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) 土地的利用權消滅；

2) 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。

第十二條款——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的任何爭訟的法院。

第十三條款——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 décima primeira — Devolução do terreno

1. O primeiro outorgante pode declarar a devolução 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 do domínio útil do terreno;

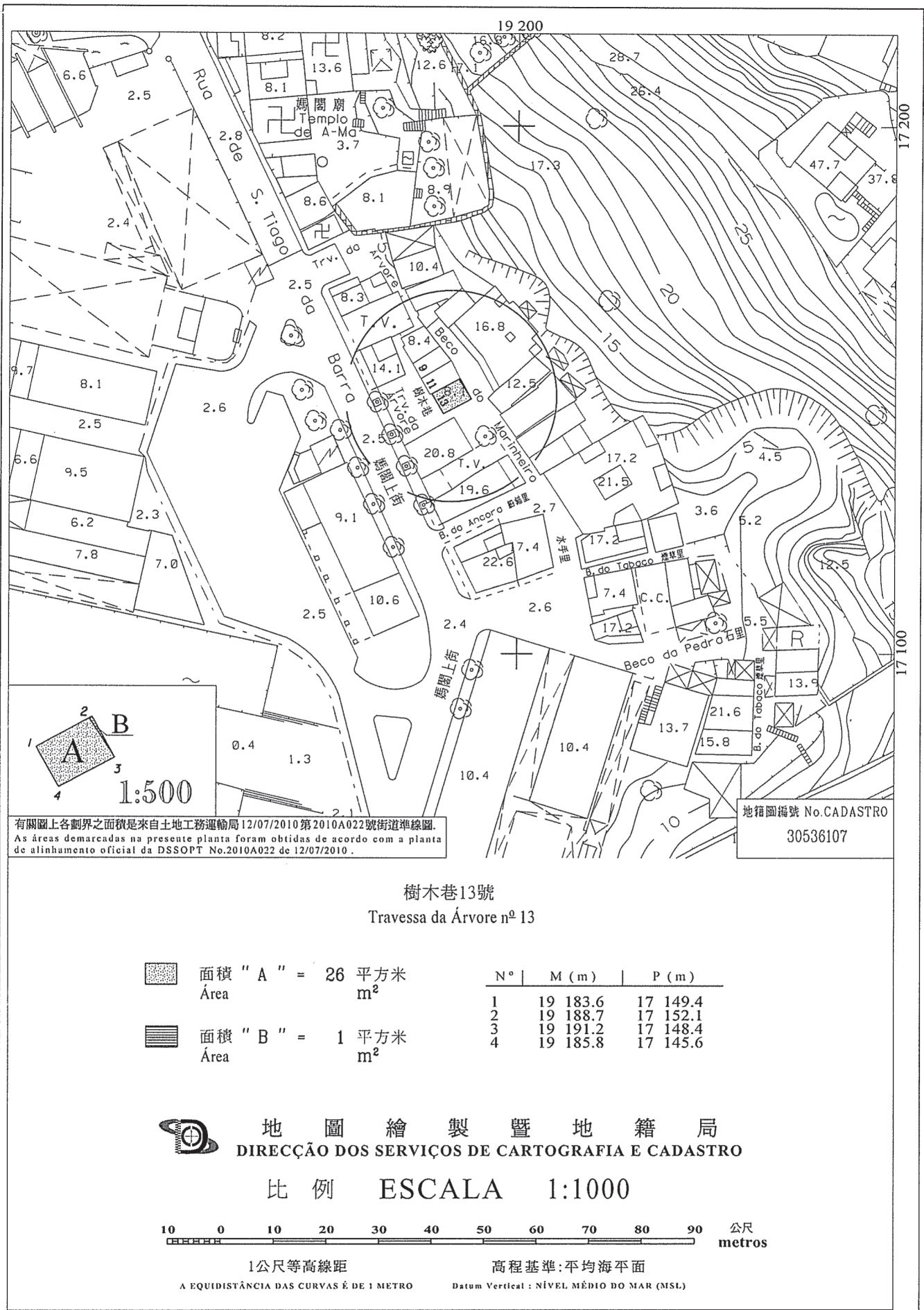
2) Reversão do terreno com as correspondentes benfeitorias nele incorporadas à posse do primeiro outorgante, tendo o segundo outorgante direito à indemnização a fixar por aquele.

Cláusula décima segunda — Foro competente

Para efeitos da resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente é o da Região Administrativa Especial de Macau.

Cláusula décima terceira — 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.



四至 Confrontações actuais :

- A 地塊 :
Parcela A :
- 東北 - 水手里 (B地塊);
- NE - Beco do Marinheiro (Parcela B);
- 東南 - 水手里;
- SE - Beco do Marinheiro;
- 西南 - 樹木巷;
- SW - Travessa da Árvore;
- 西北 - 樹木巷 9-11號 (n°5357);
- NW - Travessa da Árvore n°s9-11 (n°5357);
- B 地塊 :
Parcela B :
- 東北 - 水手里;
- NE - Beco do Marinheiro;
- 西南 - A地塊;
- SW - Parcela A;
- 西北 - 樹木巷 9-11號 (n°5357)。
- NW - Travessa da Árvore n°s9-11 (n°5357)。

備註: - "A+B"地塊相應為標示編號 22862。(AF)

OBS: As parcelas "A+B" correspondem à totalidade da descrição n°22862.(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.

註: - 於二零一一年九月二十八日發出的圖則，為地圖繪製暨地籍局於二零一一年二月二十四日發出編號 3960/1992地籍圖之副本。

Nota: Esta planta emitida em 28/09/2011 é uma cópia da planta da D.S.C.C. n°3960/1992 de 24/02/2011.



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

屬本圖附件 3960/1992於28/09/2011
Anexo à Planta de

二零一三年九月十一日於運輸工務司司長辦公室

辦公室主任 黃振東

Gabinete do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, aos 11 de Setembro de 2013. — O Chefe do Gabinete,
Wong Chan Tong.