

限公司簽訂《編製E2區LT7地段直升機維修庫及升降坪工程計劃》服務合同。

二零一三年十月二十四日

運輸工務司司長 劉仕堯

### 第 60/2013 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44.85平方米，經重新量度後修正為47平方米，位於澳門半島媽閣斜巷，其上曾建有13號樓宇，標示於物業登記局第5124號的土地的批給，以使用作興建一幢屬分層所有權制度，作住宅及商業用途的樓宇。

二、本批示即時生效。

二零一三年十月二十八日

運輸工務司司長 劉仕堯

#### 附件

(土地工務運輸局第2704.01號案卷及  
土地委員會第16/2013號案卷)

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——方圓廣場有限公司。

鑒於：

一、方圓廣場有限公司，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座，登記於商業及動產登記局第17909(SO)號，根據以上述公司名義作出的第210657G號登錄，該公司持有一幅面積44.85平方米，經重新量度後修正為47平方米，位於澳門半島媽閣斜巷，其上曾建有13號樓宇，標示於物業登記局B22冊第132頁第5124號的土地的利用權。

二、土地的田底權以澳門特別行政區名義登錄於F1冊第164頁第577號。

Arquitectura e Especialidades do Hangar de Manutenção de Helicópteros e da Plataforma de Aterragem de Helicópteros (Helipad) na Zona E2 LT7», a celebrar com a Companhia de Arquitetura e Design Chan Kam Limitada.

24 de Outubro de 2013.

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

### Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 60/2013

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 de 44,85 m<sup>2</sup>, rectificada por novas medições para 47 m<sup>2</sup>, situado na península de Macau, na Calçada da Barra, onde se encontrava construído o prédio com o n.º 13, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 5 124, para ser aproveitado com a construção de um edifício em regime de propriedade horizontal, destinado a habitação e comércio.

2. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

28 de Outubro de 2013.

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

#### ANEXO

(Processo n.º 2 704.01 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 16/2013 da Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

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

A sociedade Vicky Plaza Limitada, como segundo outorgante.

Considerando que:

1. A sociedade «Vicky Plaza Limitada», com sede em Macau, na Avenida da Praia Grande, Edifício dos Serviços Jurídicos da China, n.º 409, 4.º andar B, registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º 17 909 (SO), é titular do domínio útil do terreno com a área de 44,85 m<sup>2</sup>, rectificada por novas medições para 47 m<sup>2</sup>, situado na península de Macau, na Calçada da Barra, onde se encontrava construído o prédio com o n.º 13, descrito na Conservatória do Registo Predial, adiante designada por CRP, sob o n.º 5 124 a fls.132 do livro B22, conforme inscrição a seu favor sob o n.º 210 657G.

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 577 a fls. 164 do livro F1.

三、由於承批公司擬重新利用土地興建一幢六層高，屬分層所有權制度，作住宅用途的樓宇，因此於二零一一年五月十六日向土地工務運輸局提交了一份建築計劃。根據該局副局長於二零一一年七月五日所作的批示，該建築計劃被視為可予核准，但須遵守某些技術要件。

四、承批公司於二零一一年十月十八日向土地工務運輸局呈交一份修改建築的計劃，在將興建樓宇的地面層加入商業用途。該計劃於二零一一年十二月七日獲該局有條件批准。

五、承批公司於二零一二年一月十八日根據七月五日第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視為可被核准的計劃，更改土地的利用及修改批給合同。

六、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。承批公司於二零一三年二月七日遞交聲明書，表示同意該擬本。

七、合同標的土地的面積為47平方米，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6897/2010號地籍圖中定界。

八、案卷按一般程序送交土地委員會，該委員會於二零一三年三月二十一日舉行會議，同意批准有關申請。土地委員會的意見書已於二零一三年六月四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。該公司透過於二零一三年六月二十五日遞交由周瑞芳，通訊地址位於澳門南灣大馬路409號中國法律大廈4字樓B座，以方圓廣場有限公司的行政管理機關成員身分代表該公司簽署的聲明書，明確表示接納有關條件。根據載於該聲明書上的確認，上述人士的身分和權力已經第一公證署核實。

十、承批公司已繳付由本批示規範的合同第三條款第1款所訂定經調整的利用權價金及第七條款所訂定的溢價金，並已提交合同第八條款第2款所指的保證金。

#### 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，登記面積為44.85（肆拾肆點捌伍）平方米，經重新量度後修正為47（肆拾柒）平方米，位於澳門半島，其上曾建有媽閣斜巷13號的樓宇，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6897/2010號地籍圖中定界和標示，並標示於物業登記局B22冊

3. Pretendendo proceder ao reaproveitamento do terreno, com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 6 pisos, destinado a habitação, a concessionária submeteu em 16 de Maio de 2011, à Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, adiante designada por DSSOPT, o respectivo projecto de arquitectura que foi considerado passível de aprovação, condicionada ao cumprimento de alguns requisitos técnicos, por despacho da subdirectora destes Serviços, de 5 de Julho de 2011.

4. Em 18 de Outubro de 2011, a concessionária submeteu à DSSOPT um projecto de alteração de arquitectura, introduzindo no rés-do-chão do edifício a construir a finalidade de comércio, o qual foi aprovado condicionalmente por este serviço, em 7 de Dezembro de 2011.

5. Em 18 de Janeiro de 2012 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 artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho.

6. Reunidos os documentos necessários à instrução do procedimento, a DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas devidas e elaborou a minuta do contrato de revisão da concessão que mereceu a concordância da concessionária, expressa em declaração apresentada em 7 de Fevereiro de 2013.

7. O terreno objecto do contrato, com a área de 47 m<sup>2</sup>, encontra-se demarcado na planta n.º 6 897/2010, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, adiante designada por DSCC, em 28 de Setembro de 2011.

8. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo o processo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em 21 de Março de 2013, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido, o qual foi homologado por despacho do Chefe do Executivo, de 4 de Junho de 2013.

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 25 de Junho de 2013, assinada por Chow Sui Fong Vicky, com domicílio de correspondência em Macau, na Avenida da Praia Grande, Edifício dos Serviços Jurídicos da China, n.º 409, 4.º andar B, na qualidade de administradora e em representação da sociedade «Vicky Plaza Limitada», qualidade e poderes verificados pelo 1.º Cartório Notarial, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

10. A concessionária pagou o preço actualizado do domínio útil e o prémio, bem como prestou a caução estipulados, respectivamente, n.º 1 da cláusula terceira, na cláusula sétima e no n.º 2 da cláusula oitava, todas 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 registal de 44,85 m<sup>2</sup> (quarenta e quatro vírgula oitenta e cinco metros quadrados), rectificada por novas medições para 47 m<sup>2</sup> (quarenta e sete metros quadrados), demarcado e assinalado na planta n.º 6 897/2010, emitida pela DSCC, em 28 de Setembro de 2011, situado na península de

第132頁第5124號，及其利用權以乙方名義登錄於第210657G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6(陸)層高樓宇，其建築面積按用途分配如下：

- 1) 住宅：..... 263平方米；  
2) 商業：.....31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. 土地的利用權價金調整為\$12,380.00(澳門幣壹萬貳仟叁佰捌拾元整)。

2. 當乙方根據七月五日第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的差額。

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工程計劃、甲方審議該計劃及發出有關准照的時間。

3. 乙方須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. 為著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，方視為確實完成遞交。

Macau, onde se encontrava construído o prédio n.º 13 da Calçada da Barra, descrito na CRP sob o n.º 5 124 a fls. 132 do livro B22 e cujo domínio útil se encontra inscrito sob o n.º 210 657G, a favor do segundo outorgante, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno e que 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 6 (seis) pisos, com as seguintes áreas brutas de construção por finalidade de utilização:

- 1) Habitação: ..... 263 m<sup>2</sup>;  
2) Comércio: .....31 m<sup>2</sup>.

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 actualizado para \$ 12 380,00 (doze mil, trezentas e oitenta patacas).

2. O diferencial resultante da actualização do 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 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 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) 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 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.

#### 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6897/2010號地籍圖中定界及標示的土地，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），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的條件的，須向甲方一次性全數繳付金額為\$384,489.00（澳門幣叁拾捌萬肆仟肆佰捌拾玖元整）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，在發出使用准照或許可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，甲方可宣告收回土地。

#### Cláusula quinta – Encargos especiais

Constituem encargos especiais, a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante, a desocupação do terreno demarcado e assinalado na planta n.º 6 897/2010, emitida pela DSCC, em 28 de Setembro de 2011, 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 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 \$ 384 489,00 (trezentas e oitenta e quatro mil, quatrocentas e oitenta e nove 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 do terreno em caso de alteração não autorizada da finalidade de concessão ou do aproveitamento do terreno.

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。

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:

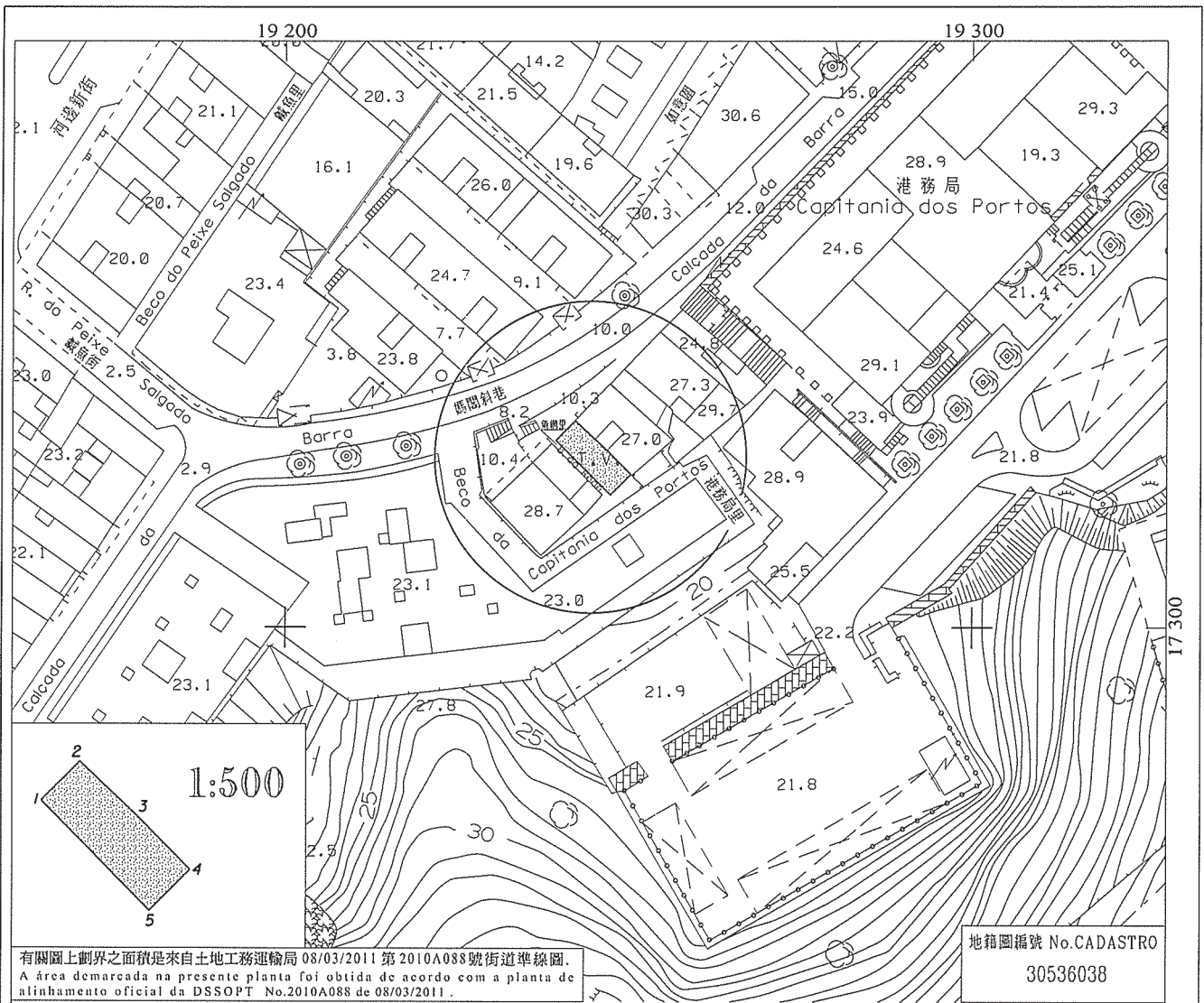
- 1) Extinção do domínio útil do terreno;
- 2) Reversão do terreno com as correspondentes benfeitorias nele incorporadas à posse do primeiro outorgante, tendo o segundo outorgante direito à indemnização a fixar por aquele.

*Cláusula décima primeira — 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 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 08/03/2011 第 2010A088 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.2010A088 de 08/03/2011.

地籍圖編號 No.CADASTRO  
 30536038

媽閣斜巷13號  
 Calçada da Barra nº 13

面積 = 47 平方米  
 Área = 47 m<sup>2</sup>

Nº	M (m)	P (m)
1	19 239.3	17 327.4
2	19 242.1	17 330.2
3	19 246.3	17 326.3
4	19 250.2	17 322.3
5	19 247.3	17 319.4

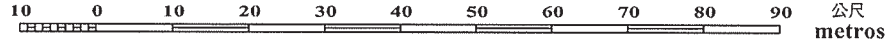
- 標示編號 5124 (AF)  
 Descrição n.º 5124 (AF)
- 四至 Confrontações actuais:
- 東北 - 位於鄰近媽閣斜巷之土地(n.º5127);
  - NE - Terreno junto à Calçada da Barra(n.º5127);
  - 東南 - 位於鄰近港務局里之土地，於物業登記局被推定沒有登記;
  - SE - Terreno que se presume omissa na C.R.P., junto ao Beco da Capitania dos Portos;
  - 西南 - 魚網里;
  - SW - Beco da Rede;
  - 西北 - 媽閣斜巷。
  - NW - Calçada da Barra.

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三月二十八日發出編號 6897/2010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.º6897/2010 de 28/03/2011.



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)