

第 72/2013 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，面積經取整後為93平方米，位於氹仔島木鐸街12及14號，在拆卸建於其上，標示於物業登記局第4875和23041號建築物後合併而成的土地的批給，以便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。

二零一三年十二月三十一日

運輸工務司司長 劉仕堯

附件

(土地工務運輸局第6397.03號案卷及
土地委員會第33/2013號案卷)

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；

乙方——官也投資有限公司。

鑒於：

一、官也投資有限公司，總辦事處設於澳門宋玉生廣場335-341號獲多利中心20樓R，登記於商業及動產登記局第24189 (SO) 號。根據以該公司名義作出的第133548G號登錄，其持有兩幅總面積為92.7平方米，經取整後為93平方米，位於氹仔島木鐸街，其上建有12及14號樓宇，標示於物業登記局B22冊第4頁背頁第4875號和B冊第23041號的土地的利用權。

二、該幅建有12號樓宇的土地的田底權以澳門特別行政區的名義登錄於FK1冊第97頁背頁第318號。

三、承批公司擬在拆卸建於該兩幅土地上的建築物後將其合併並重新利用，興建一幢樓高四層，屬分層所有權制度，作住宅用途的樓宇，因此於二零一零年六月二十五日向土地工務運輸局遞交有關建築計劃。該計劃獲有條件核准。

Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 72/2013

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 arredondada de 93 m², resultante da anexação, logo que demolidos os edifícios nele existentes, dos prédios descritos na Conservatória do Registo Predial sob os n.ºs 4 875 e 23 041, situados na ilha da Taipa, na Rua dos Clérigos, n.ºs 12 e 14, 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.

31 de Dezembro de 2013.

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

ANEXO

(Processo n.º 6 397.03 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 33/2013 da Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

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

A Companhia de Investimento Cunha Limitada, como segundo outorgante.

Considerando que:

1. A «Companhia de Investimento Cunha Limitada», com sede em Macau, na Alameda Dr. Carlos D'Assumpção, n.ºs 335 - 341, Centro Hotline, 20.º andar R, registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º 24 189 (SO), é titular do domínio útil de dois terrenos com a área global de 92,7 m², arredondada para 93 m², situados na ilha da Taipa, na Rua dos Clérigos, onde se encontram construídos os prédios com os n.ºs 12 e 14, descritos na Conservatória do Registo Predial, adiante designada por CRP, sob os n.ºs 4 875 a fls. 4v do livro B22 e 23 041 do livro B, conforme inscrição a seu favor sob o n.º 133 548G.

2. O domínio directo sobre o terreno onde se encontra construído o prédio com o n.º 12 acha-se inscrito a favor da Região Administrativa Especial de Macau, adiante designada por RAEM, sob o n.º 318 a fls. 97v do livro FK1.

3. Pretendendo a concessionária proceder à anexação e ao reaproveitamento dos dois terrenos, logo que demolidos os edifícios neles implantados, com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 4 pisos, destinado a habitação, submeteu em 25 de Junho de 2010, à Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, adiante designada por DSSOPT, o respectivo projecto de arquitectura que foi aprovado condicionalmente.

四、土地委員會於二零一一年一月十三日舉行會議，同意批准有關申請，該委員會的意見書已於二零一一年一月二十五日經行政長官的批示確認。因此，將有關合同擬本送交申請公司，以便其發表意見，然而，因該公司沒有作出任何回覆，所以並沒有繼續有關程序。

五、承批公司於二零一二年六月二十七日向土地工務運輸局遞交一份新的修改建築計劃，以便興建一幢樓高五層，其中一層為地庫，屬分層所有權制度的樓宇，並新增了商業用途。根據該局副局長於二零一二年九月十日所作的批示，有關計劃被視為可予核准，但須遵守某些技術要件。

六、承批公司於二零一三年四月十九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，批准按照有關計劃，更改土地的利用，並修改批給合同。

七、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。

八、合同標的土地的面積為93平方米，在地圖繪製暨地籍局於二零一二年十二月十七日發出的第5165/1996號地籍圖中定界。

九、案卷按一般程序送交土地委員會。該委員會於二零一三年九月五日舉行會議，同意批准有關申請。土地委員會的意見書已於二零一三年十月八日經行政長官的批示確認。

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。該公司透過於二零一三年十一月十三日提交由Lam Jing Geneva，職業住所位於澳門宋玉生廣場335-341號獲多利中心20樓R，以官也投資有限公司行政管理機關成員股東Citytop Global Limited的代表身分所簽署的聲明書，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。

十一、承批公司已繳付由本批示規範的合同第三條款第2款規定的經調整後的利用權價金差額、第七條款規定的溢價金及第八條款第2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，登記面積92.7（玖拾貳點柒）平方米，取整後為93（玖拾叁）平方米，位於氹仔島木鐸街，在拆卸該街12號和14號都市性樓宇後，由標示於物業

4. A Comissão de Terras reunida em 13 de Janeiro de 2011, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido, tendo o mesmo sido homologado por despacho do Chefe do Executivo de 25 de Janeiro de 2011 e, desse modo, foi enviada a minuta do respectivo contrato à requerente para se pronunciar, mas não tendo esta dado qualquer resposta o processo não teve continuidade.

5. Em 27 de Junho de 2012, a concessionária submeteu à DSSOPT um novo projecto de alteração de arquitectura, para construção de um edifício em regime de propriedade horizontal, compreendendo 5 pisos, sendo 1 em cave, e introduzindo mais a finalidade de comércio, que foi considerado passível de aprovação, condicionada ao cumprimento de alguns requisitos técnicos, por despacho da subdirectora destes Serviços de 10 de Setembro de 2012.

6. Em 19 de Abril de 2013 a concessionária solicitou autorização para a modificação do aproveitamento do terreno, em conformidade com o referido projecto, 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.

7. 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.

8. O terreno objecto do contrato, com a área de 93 m², encontra-se demarcado na planta n.º 5 165/1996, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, adiante designada por DSCC, em 17 de Dezembro de 2012.

9. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo o processo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em 5 de Setembro de 2013, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido, o qual foi homologado por despacho do Chefe do Executivo, de 8 de Outubro de 2013.

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 13 de Novembro de 2013, assinada por Lam Jing Geneva, com domicílio profissional em Macau, na Alameda Dr. Carlos D'Assumpção, n.ºs 335-341, Centro Hotline, 20.º andar R, na qualidade de representação da sócia «Citytop Global Limited», sendo esta na qualidade de administradora da «Companhia de Investimento Cunha Limitada», qualidade e poderes verificados pelo 2.º Cartório Notarial, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

11. A concessionária pagou o diferencial resultante do preço actualizado do domínio útil e o prémio, bem como prestou a caução estipulados, respectivamente, no n.º 2 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

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por aforamento, do terreno com a área registral de 92,7 m² (noventa e dois metros quadrados vírgula sete), arredondada para 93 m² (noventa e três metros quadrados), situado na ilha da Taipa, na Rua dos Clérigos, resultante da anexação, logo

登記局B22冊第4頁背頁第4875號及B冊第23041號的土地合併而成，在地圖繪製暨地籍局於二零一二年十二月十七日發出的第5165/1996號地籍圖中標示及定界，及其利用權以乙方名義登錄於第133548G號的土地的批給合同。該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5（伍）層的樓宇，其中1（壹）層為地庫，用途分配如下：

1) 住宅：.....建築面積276平方米；

2) 商業：.....建築面積164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\$46,680.00（澳門幣肆萬陸仟陸佰捌拾元整）。

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的條件時，須一次性全數繳付上款訂定的經調整後的利用權價金差額。

3. 每年繳付的地租調整為\$117.00（澳門幣壹佰壹拾柒元整）。

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。

que demolidos os edifícios nele construídos, dos prédios urbanos com os n.ºs 12 e 14 da aludida rua, descritos na CRP sob os n.ºs 4 875 a fls. 4v do livro B22 e 23 041 do livro B, e cujo domínio útil se acha inscrito a favor do segundo outorgante sob o n.º 133 548G, assinalado e demarcado na planta n.º 5 165/1996, emitida pela DSCC, em 17 de Dezembro de 2012, 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 horizontal, compreendendo 5 (cinco) pisos, sendo 1 (um) em cave, afectado às seguintes finalidades de utilização:

1) Habitação: com a área bruta de construção de 276 m²;

2) Comércio: com a área bruta de construção de 164 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 actualizado para \$ 46 680,00 (quarenta e seis mil, seiscentas 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 \$ 117,00 (cento e dezassete 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. 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，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二零一二年十二月十七日發出的第5165/1996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

基於本次批給合同修改，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的條件時，須向甲方一次性全數繳付金額為\$668,841.00（澳門幣陸拾陸萬捌仟捌佰肆拾壹元整）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、其他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

使用准照僅在清繳倘有的罰款後，方予發出。

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 e assinalado na planta n.º 5 165/1996, emitida pela DSCC, em 17 de Dezembro de 2012, 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

Por força da presente revisão do contrato de concessão, o segundo outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 668 841,00 (seiscentas e sessenta e oito mil, oitocentas e quarenta e uma 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 após o pagamento da multa, se houver.

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。

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 – 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 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;

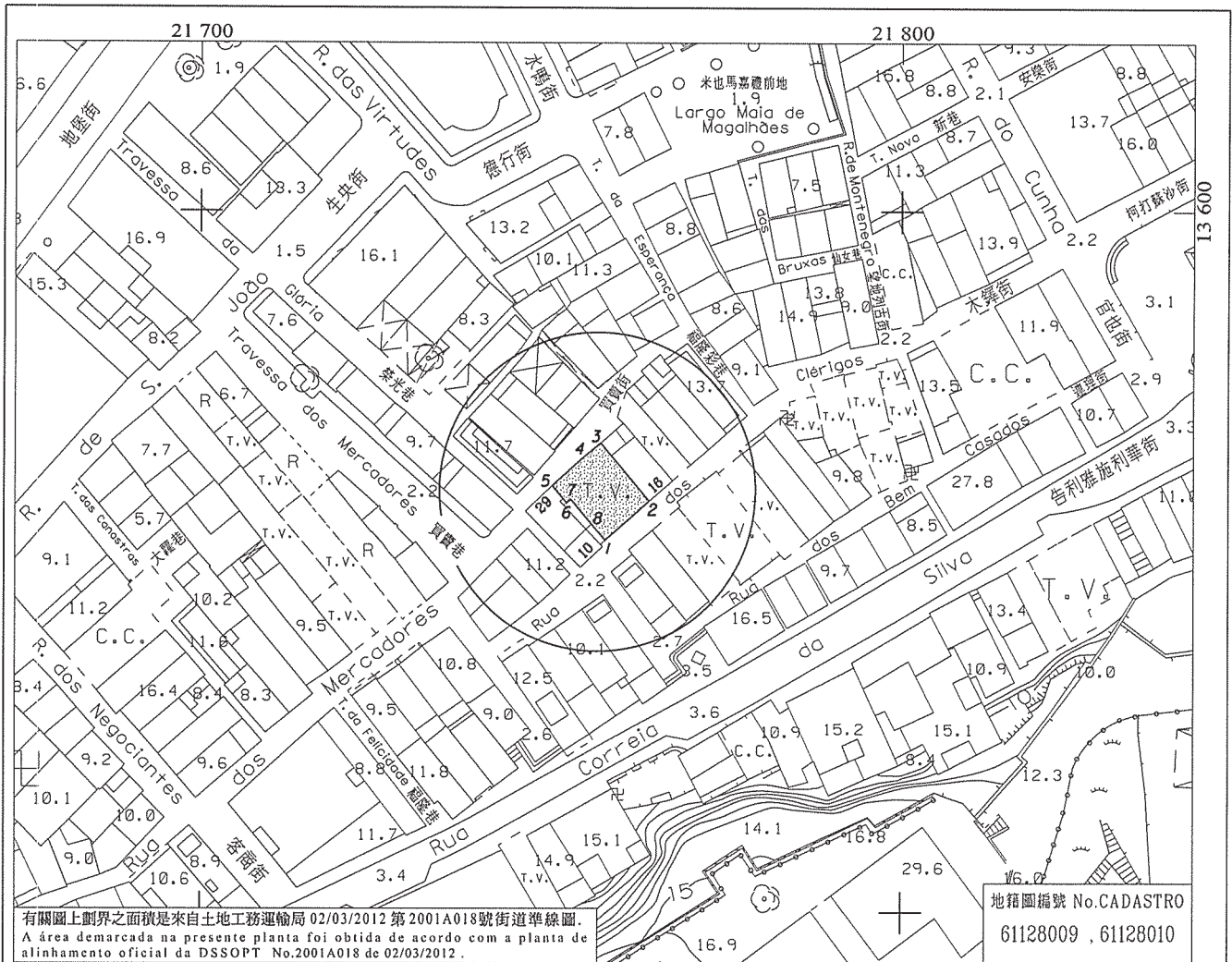
2) Reversão do terreno com as correspondentes benfeitorias nele incorporadas à posse do primeiro outorgante, tendo o segundo outorgante direito à indemnização a fixar por aquele.

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.



有關圖上劃界之面積是來自土地工務運輸局 02/03/2012 第 2001A018 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.2001A018 de 02/03/2012.

地籍圖編號 No.CADASTRO
 61128009, 61128010

木鐸街12-14號 - 氹仔
 Rua dos Clérigos n.ºs 12-14 - Taipa

面積 = 93 平方米
 Área m²

標示編號 4875 及 23041 (AF)
 Descrições n.ºs 4875 e 23041 (AF)

四至 Confrontações actuais:

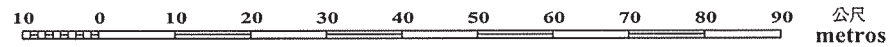
- 東北 - 木鐸街 16 號 (n.º 4852);
- NE - Rua dos Clérigos n.º 16 (n.º 4852);
- 東南 - 買賣街 29-31 號 (n.º 22747) 及木鐸街;
- SE - Rua dos Mercadores n.ºs 29-31 (n.º 22747) e Rua dos Clérigos;
- 西南 - 買賣街 29-31 號 (n.º 22747) 及木鐸街 7 號 (實地門牌 10 號) (n.º 4860);
- SW - Rua dos Mercadores n.ºs 29-31 (n.º 22747) e Rua dos Clérigos n.º 7 (no local n.º 10) (n.º 4860);
- 西北 - 買賣街。
- NW - Rua dos Mercadores.

Nº	M (m)	P (m)
1	21 757.7	13 553.2
2	21 764.1	13 558.6
3	21 757.1	13 566.8
4	21 754.9	13 565.0
5	21 750.2	13 560.8
6	21 752.2	13 558.4
7	21 752.8	13 558.9
8	21 755.8	13 555.4



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)