

第五條——準用

所有在本合同中沒有明確被刪除的，以二零一一年六月八日第二十三期《澳門特別行政區公報》第二組公佈的第25/2011號運輸工務司司長批示作為憑證的最初合同的條款繼續生效。

第六條——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。

第七條——適用法例

如有遺漏，本合同以七月五日第6/80/M號法律和其他法例規範。

第 7/2014 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40平方米，位於澳門半島水手斜巷，其上建有4號樓宇，標示於物業登記局第7236號的土地的批給，以興建一幢屬分層所有權制度，作住宅及商業用途的樓宇。

二、基於上述修改，根據對該地點所訂定的新街道準線，歸還一幅無帶任何責任或負擔，將脫離上款所述土地，面積6平方米的地塊，以納入公產作為公共街道，因此批出土地的面積改為34平方米。

三、本批示即時生效。

二零一四年一月十七日

運輸工務司司長 劉仕堯

附件

(土地工務運輸局第2684.01號案卷及
土地委員會第23/2012號案卷)

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；

乙方——捷文投資有限公司。

Artigo quinto — Remissão

Em tudo o que não foi expressamente afastado pelo presente contrato, mantém-se a vigência do contrato inicial, titulado pelo Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 25/2011, publicado no *Boletim Oficial* da Região Administrativa Especial de Macau n.º 23, II Série, de 8 de Junho de 2011.

Artigo sexto — Foro competente

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

Artigo sétimo — 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.

**Despacho do Secretário para os Transportes
e Obras Públicas n.º 7/2014**

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 40 m², situado na península de Macau, na Calçada de Eugénio Gonçalves, onde se encontra construído o prédio com o n.º 4, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 7 236, para ser aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, destinado a habitação e comércio.

2. No âmbito da mencionada revisão, por força dos novos alinhamentos definidos para o local, reverte, livre de quaisquer ónus ou encargos, uma parcela de terreno a desanexar do terreno identificado no número anterior, com a área de 6 m², para integrar o domínio público, como via pública, passando o terreno concedido a ter área de 34 m².

3. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

17 de Janeiro de 2014.

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

ANEXO

(Processo n.º 2 684.01 da Direcção dos Serviços de Solos,
Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 23/2012 da
Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

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

Companhia de Investimentos Chairman Limitada, como segundo outorgante.

鑒於：

一、捷文投資有限公司，總辦事處設於澳門燒灰爐街2號峰景花園8字樓“G”，登記於商業及動產登記局第28944 (SO) 號，根據以其名義作出的第165067G號登錄，該公司擁有一幅位於澳門半島水手斜巷，其上建有4號樓宇，面積40平方米，標示於物業登記局B25冊第3頁背頁第7236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第FK2冊第6頁背頁第728號。

三、由於承批公司擬重新利用土地興建一幢四層高，屬分層所有權制度，作住宅及商業用途的樓宇，因此於二零一零年十二月十五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二月二十五日所作的批示，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十二月七日根據七月五日第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予核准的計劃，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。

六、合同標的土地的面積為40平方米，在地圖繪製暨地籍局於二零一一年十二月五日發出的第6678/2008號地籍圖中以字母“A”及“B”定界及標示，其面積分別為34平方米及6平方米。

七、根據對該地點所訂定的新街道準線，上述地籍圖中以字母“B”標示，將脫離前款所述土地的地塊，納入公產作為公共街道。

八、案卷按一般程序送交土地委員會，該委員會於二零一二年八月十六日舉行會議，同意批准有關申請。該意見書已於二零一二年九月十七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人。承批人透過於二零一二年十月十八日遞交由李博斌，通訊處為澳門羅理基博士大馬路392號23字樓“B”，以捷文投資有限公司行政管理機關成員身份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，上述人士的身分及權力已由第二公證署核實。

Considerando que:

1. A sociedade com a firma «Companhia de Investimentos Chairman Limitada», com sede em Macau, na Rua do Chunambeiro n.º 2, Edifício Fung King Garden, 8.º andar G, registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º 28 944 (SO), é titular do domínio útil do terreno com a área de 40 m², situado na península de Macau, na Calçada de Eugénio Gonçalves, onde se encontra construído o prédio com o n.º 4, descrito na Conservatória do Registo Predial, adiante designada por CRP, sob o n.º 7 236 a fls. 3v do livro B25, conforme inscrição a seu favor sob o n.º 165 067G.

2. O domínio directo sobre o terreno acha-se inscrito a favor da Região Administrativa Especial de Macau sob o n.º 728 a fls. 6v do livro FK2.

3. Pretendendo proceder ao reaproveitamento do terreno com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 4 pisos, destinado a habitação e comércio, a concessionária submeteu em 15 de Dezembro de 2010, 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 25 de Fevereiro de 2011.

4. Em 7 de Dezembro de 2011, 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.

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 da concessão.

6. O terreno objecto do contrato, com a área de 40 m², encontra-se demarcado e assinalado com as letras «A» e «B», respectivamente, com a área de 34 m² e 6 m², na planta n.º 6 678/2008, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, adiante designada por DSCC, em 5 de Dezembro de 2011.

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

8. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo o processo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida 16 de Agosto de 2012, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido, o qual foi homologado por despacho do Chefe do Executivo, de 17 de Setembro de 2012.

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 18 de Outubro de 2012, assinada por Lee, Pok Pun Benjamin, com domicílio de correspondência em Macau, na Avenida do Dr. Rodrigo Rodrigues, n.º 392, 23.º andar B, na qualidade de administrador e em representação da «Companhia de Investimentos Chairman Limitada», qualidade e poderes verificados pelo 2.º Cartório Notarial, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

十、承批公司已繳付由本批示規範的合同第三條款第1款所訂定的經調整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

1. 本合同標的為：

1) 修改一幅以長期租借制度批出，面積40（肆拾）平方米，位於澳門半島，其上建有水手斜巷4號樓宇，在地圖繪製暨地籍局於二零一一年十二月五日發出的第6678/2008號地籍圖中以字母“A”及“B”定界和標示，標示於物業登記局B25冊第3頁背頁第7236號及其利用權以乙方名義登錄於第165067G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6（陸）平方米，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，作為公共街道。

2. 批出土地的面積現為34（叁拾肆）平方米，在上述地籍圖中以字母“A”標示，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4（肆）層的樓宇，其用途分配如下：

- 1) 住宅：.....建築面積104平方米；
- 2) 商業：..... 建築面積22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\$5,480.00（澳門幣伍仟肆佰捌拾元整）。

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條件時，須一次性全數繳付上款所訂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。

10. A concessionária pagou o preço actualizado do domínio útil e a prestação de 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 40 m² (quarenta metros quadrados), situado na península de Macau, onde se encontra construído o prédio n.º 4 da Calçada de Eugénio Gonçalves, demarcado e assinalado com as letras «A» e «B» na planta n.º 6 678/2008, emitida pela DSCC, em 5 de Dezembro de 2011, descrito na CRP sob o n.º 7 236 a fls. 3v do livro B25, cujo domínio útil se encontra inscrito sob o n.º 165 067G a favor do segundo outorgante;

2) A reversão, por força dos novos alinhamentos, a favor do primeiro outorgante, livre de quaisquer ónus ou encargos, do domínio útil da parcela de terreno assinalada com a letra «B» na mencionada planta cadastral, com a área de 6 m² (seis metros quadrados), a desanexar do terreno referido na alínea anterior, que se destina a integrar o domínio público da Região Administrativa Especial de Macau, como via pública.

2. A concessão do terreno, agora com a área de 34 m² (trinta e quatro 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 horizontal, compreendendo 4 (quatro) pisos, afectado às seguintes finalidades de utilização:

- 1) Habitação: com a área bruta de construção 104 m²;
- 2) Comércio: com a área bruta de construção 22 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 \$ 5 480,00 (cinco mil, quatrocentas 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 publicação no *Boletim Oficial* da Região Administrativa Especial de Macau do despacho que titula o presente contrato.

2. 上款所述的期限包括乙方遞交工程計劃、甲方審議該計劃和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. 為着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十二月五日發出的第6678/2008號地籍圖中以字母“A”及“B”標示的地塊，並移走其上可能存在的所有建築物、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定的任一期限，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. 為着第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，須向甲方一次性全數繳付合同溢價金\$116,870.00（澳門幣拾壹萬陸仟捌佰柒拾元整）。

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. 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.

Cláusula quinta — Encargos especiais

Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante a desocupação das parcelas de terreno assinaladas com as letras «A» e «B» na planta n.º 6 678/2008, emitida pela DSCC, em 5 de Dezembro de 2011, e remoção das mesmas 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. 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 \$ 116 870,00 (cento e dezasseis mil, oitocentas e setenta 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. 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。

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. 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. 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.

