

第 20/2019 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，並根據第10/2013號法律《土地法》第一百三十九條的規定，作出本批示。

一、根據本批示組成部分的附件合同所載的規定及條件，修改一幅以租賃制度批出，面積經修正後為218平方米，位於路環島鄉村馬路，稱為28地段，標示於物業登記局第22441號的土地的批給，以保留其上建有的1053號兩層高獨立式別墅。

二、本批示即時生效。

二零一九年六月二十五日

運輸工務司司長 羅立文

附件

(土地工務運輸局第8368.04號案卷及
土地委員會第6/2019號案卷)

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——和喜貿易有限公司。

鑒於：

一、和喜貿易有限公司，依法在香港設立和登記，通訊處位於澳門南灣大馬路325號昌輝大廈1字樓“A”及“C”，根據以其名義作出的第124684G號登錄，該公司為一幅以租賃制度批出，面積經修正後為218平方米，位於路環島鄉村馬路，稱為28地段，其上建有1053號兩層高獨立式別墅，標示於物業登記局B27K冊第149頁第22441號的土地的批給所衍生權利的持有人。

二、根據由公佈於二零一三年四月二十四日第十七期《澳門特別行政區公報》第二組的第18/2013號運輸工務司司長批示作為憑證的修改批給合同，將重新利用該土地，以興建一幢三層高，其中一層為地庫，並設有停車場及專用花園的獨立式別墅。

三、由於各種原因，承批公司擬將在該土地上建有的獨立式別墅維持為兩層高，故分別於二零一七年二月十七日及二零一八年九月十日遞交申請書，請求修改批給，以保留現時的土地利用而不作更改。

Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 20/2019

Usando da faculdade conferida pelo artigo 64.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau e nos termos do artigo 139.º da Lei n.º 10/2013 (Lei de terras), 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 arrendamento, do terreno com a área rectificadora de 218 m², situado na ilha de Coloane, na Estrada da Aldeia, designado por lote 28, descrito na Conservatória do Registo Predial, doravante designada por CRP, sob o n.º 22 441, destinado a manter a vivenda unifamiliar de dois pisos com o n.º 1 053, ali existente.

2. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

25 de Junho de 2019.

O Secretário para os Transportes e Obras Públicas, *Raimundo Arrais do Rosário*.

ANEXO

(Processo n.º 8 368.04 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 6/2019 da Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

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

A sociedade «Fortune Wise Trading Limited», como segundo outorgante.

Considerando que:

1. A sociedade «Fortune Wise Trading Limited», legalmente constituída e registada em Hong Kong, com domicílio de correspondência em Macau, na Avenida da Praia Grande, n.º 325, Edifício Cheong Fai, 1.º andar, A e C, é titular do direito resultante da concessão, por arrendamento, do terreno com a área rectificadora de 218 m², situado na ilha de Coloane, na Estrada da Aldeia, onde se encontra construída a moradia unifamiliar de dois pisos com o n.º 1 053, designado por lote 28, descrito na CRP sob o n.º 22 441 a fls. 149 do livro B27K, conforme inscrição a seu favor sob o n.º 124 684G.

2. Pelo Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 18/2013, publicado no *Boletim Oficial da Região Administrativa Especial de Macau* n.º 17, II Série, de 24 de Abril de 2013, foi titulado o contrato de revisão da concessão do referido terreno, para ser reaproveitado com a construção de uma vivenda unifamiliar de três pisos, sendo um em cave, com estacionamento e área ajardinada para uso exclusivo.

3. Devido a vicissitudes várias, a concessionária pretende manter a moradia unifamiliar de dois pisos construída no terreno, pelo que, mediante requerimentos apresentados em 17 de Fevereiro de 2017 e 10 de Setembro de 2018, solicitou a revisão da concessão para manter o aproveitamento existente e que não se pretende alterar.

四、在集齊組成案卷所需的文件後，土地工務運輸局制訂了修改批給的合同擬本。基於現時作住宅用途的建築面積維持不變，故該擬本規定無須繳交附加溢價金。

五、合同標的土地的面積為218平方米，在地圖繪製暨地籍局於二零一八年十一月二十七日發出的第6424/2005號地籍圖中定界。

六、案卷按一般程序送交土地委員會。該委員會於二零一九年三月十四日舉行會議，同意批准有關申請。

七、根據行政長官於二零一九年五月八日在運輸工務司司長的二零一九年四月三十日意見書上所作的批示，已按照土地委員會意見書上的建議，批准有關修改批給的申請。

八、已將由本批示作為憑證的合同條件通知承批公司。該公司透過於二零一九年五月二十四日遞交由陳寶玉，女性，未婚，職業住所位於澳門南灣大馬路325號昌輝大廈1字樓“A”及“C”，以和喜貿易有限公司受權人身份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，其身份及權力已經私人公證員Hugo Ribeiro Couto核實。

第一條——合同標的

1. 鑑於乙方表示有意保留由經公佈於二零零零年三月八日第十期《澳門特別行政區公報》第二組的第16/2000號運輸工務司司長批示修改，並分別經二零零零年八月二日第三十一期《澳門特別行政區公報》第二組的第55/2000號運輸工務司司長批示及二零零二年五月二十九日第二十二期《澳門特別行政區公報》第二組的第44/2002號運輸工務司司長批示更正的公佈於一九九二年十二月七日第四十九期《澳門政府公報》的第155/SATOP/92號批示作為憑證的修改批給合同所訂定，關於一幅面積218（貳佰壹拾捌）平方米，位於路環島，其上建有鄉村馬路1053號樓宇，在地圖繪製暨地籍局於二零一八年十一月二十七日發出的第6424/2005號地籍圖中標示及定界，並標示於物業登記局B27K冊第149頁第22441號及其批給所衍生的權利以乙方名義登錄於第124684G號的土地的利用，批准修改由公佈於二零一三年四月二十四日第十七期《澳門特別行政區公報》第二組的第18/2013號運輸工務司司長批示作為憑證的合同。

2. 基於前款所述，上述合同第三條款和第四條款作以下修改：

“第三條款——土地的利用及用途

4. Reunidos os documentos necessários à instrução do procedimento, a Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, doravante designada por DSSOPT, elaborou a minuta de contrato de revisão de concessão, que não estipula o pagamento de prémio adicional visto que se mantém a área bruta de construção habitacional existente.

5. O terreno objecto do contrato, com a área de 218 m², encontra-se demarcado na planta n.º 6 424/2005, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, doravante designada por DSCC, em 27 de Novembro de 2018.

6. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo o processo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em 14 de Março de 2019, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido.

7. Por despacho do Chefe do Executivo, de 8 de Maio de 2019, exarado no parecer do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, de 30 de Abril de 2019, foi autorizado o pedido de revisão da concessão, de acordo com o proposto no parecer da Comissão de Terras.

8. As condições do contrato titulado pelo presente despacho foram notificadas à concessionária e por esta expressamente aceites, conforme declaração apresentada em 24 de Maio de 2019, assinada por Chan Pou Iok, solteira, com domicílio profissional em Macau, na Avenida da Praia Grande, n.º 325, Edifício Cheong Fai, 1.º andar, A e C, na qualidade de procuradora e em representação da sociedade «Fortune Wise Trading Limited», qualidade e poderes verificados pelo notário privado Hugo Ribeiro Couto, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

Artigo primeiro — Objecto do contrato

1. Uma vez que a segunda outorgante manifestou interesse em manter o aproveitamento do terreno previsto no contrato de revisão da concessão, por arrendamento, titulado pelo Despacho n.º 155/SATOP/92, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 49, de 7 de Dezembro, revisto pelo Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 16/2000, publicado no *Boletim Oficial da Região Administrativa Especial de Macau* n.º 10, II Série, de 8 de Março, e rectificado pelos Despachos do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 55/2000 e n.º 44/2002, publicados, respectivamente, nos *Boletins Oficiais da Região Administrativa Especial de Macau* n.º 31, II Série, de 2 de Agosto, e n.º 22, de 29 de Maio, com a área de 218 m² (duzentos e dezoito metros quadrados), sito na ilha de Coloane, onde se encontra implantado o prédio com o n.º 1 053 da Estrada da Aldeia, assinalado e demarcado na planta n.º 6 424/2005, emitida pela DSCC, em 27 de Novembro de 2018, descrito na CRP sob o n.º 22 441 a fls.149 do livro B27K e cujo direito resultante da concessão se encontra inscrito a favor da segunda outorgante sob o n.º 124 684G, é autorizada a revisão do contrato titulado pelo Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 18/2013, publicado no *Boletim Oficial da Região Administrativa Especial de Macau* n.º 17, II Série, de 24 de Abril de 2013.

2. Em consequência do referido no número anterior as cláusulas terceira e quarta do mencionado contrato passam a ter a seguinte redacção:

«Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

土地用作保留現存一幢樓高兩層，住宅用途建築面積109平方米的獨立式別墅。

第四條款——租金

1. 乙方每年繳付金額為\$1,635.00（澳門幣壹仟陸佰叁拾伍元整）的租金，相當於獨立式別墅的住宅建築面積每平方米\$15.00（澳門幣拾伍元整）。

2. 租金可每五年調整一次，由作為本批給憑證的批示在《澳門特別行政區公報》公佈之日起計，但不妨礙在合同生效期間所公佈法例之新訂租金的即時實施。”

第二條——解除

1. 倘發生下列任一事實，本批給可被解除：

- 1) 不準時繳付租金；
- 2) 未經同意而更改土地的利用或修改批給用途；
- 3) 土地的使用偏離批給目的；
- 4) 轉租賃。

2. 批給的解除由行政長官以批示宣告，並在《澳門特別行政區公報》公佈。

3. 批給被解除後，導致以任何方式已在土地上作出的一切改善物歸甲方所有，乙方無權獲得任何賠償或補償。

第三條——準用

所有沒有違反是次合同修改、其方向和目的者，以二零一三年四月二十四日第十七期《澳門特別行政區公報》第二組公佈的第18/2013號運輸工務司司長批示作為憑證的合同的條款繼續生效。

第四條——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。

第五條——適用法例

如有遺漏，本合同以第10/2013號法律和其他適用法例規範。

O terreno destina-se a manter a construção da vivenda unifamiliar existente compreendendo 2 (dois) pisos, com uma área bruta de construção habitacional de 109 m².

Cláusula quarta — Renda

1. A segunda outorgante paga uma renda anual, no montante de \$ 1 635,00 (mil, seiscentas e trinta e cinco patacas), correspondente a \$ 15,00 (quinze patacas) por metro quadrado de área bruta de construção de habitação em vivenda unifamiliar.

2. A renda pode ser actualizada de cinco em cinco anos, contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial da Região Administrativa Especial de Macau* do despacho que titula a presente concessão, sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes da renda estabelecidos por legislação que, durante a vigência do contrato, venha a ser publicada.»

Artigo segundo — Rescisão

1. A presente concessão pode ser rescindida quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

- 1) Falta do pagamento pontual da renda;
- 2) Alteração, não consentida, da finalidade de concessão ou da modificação do aproveitamento do terreno;
- 3) Quando a utilização do terreno se afaste dos fins para que foi concedido;
- 4) Subarrendamento.

2. A rescisão da concessão é declarada por despacho do Chefe do Executivo, a publicar no *Boletim Oficial da Região Administrativa Especial de Macau*.

3. Rescindida a concessão, reverterem para a primeira outorgante todas as benfeitorias por qualquer forma incorporadas no terreno, não tendo a segunda outorgante direito a ser indemnizada ou compensada.

Artigo terceiro — Remissão

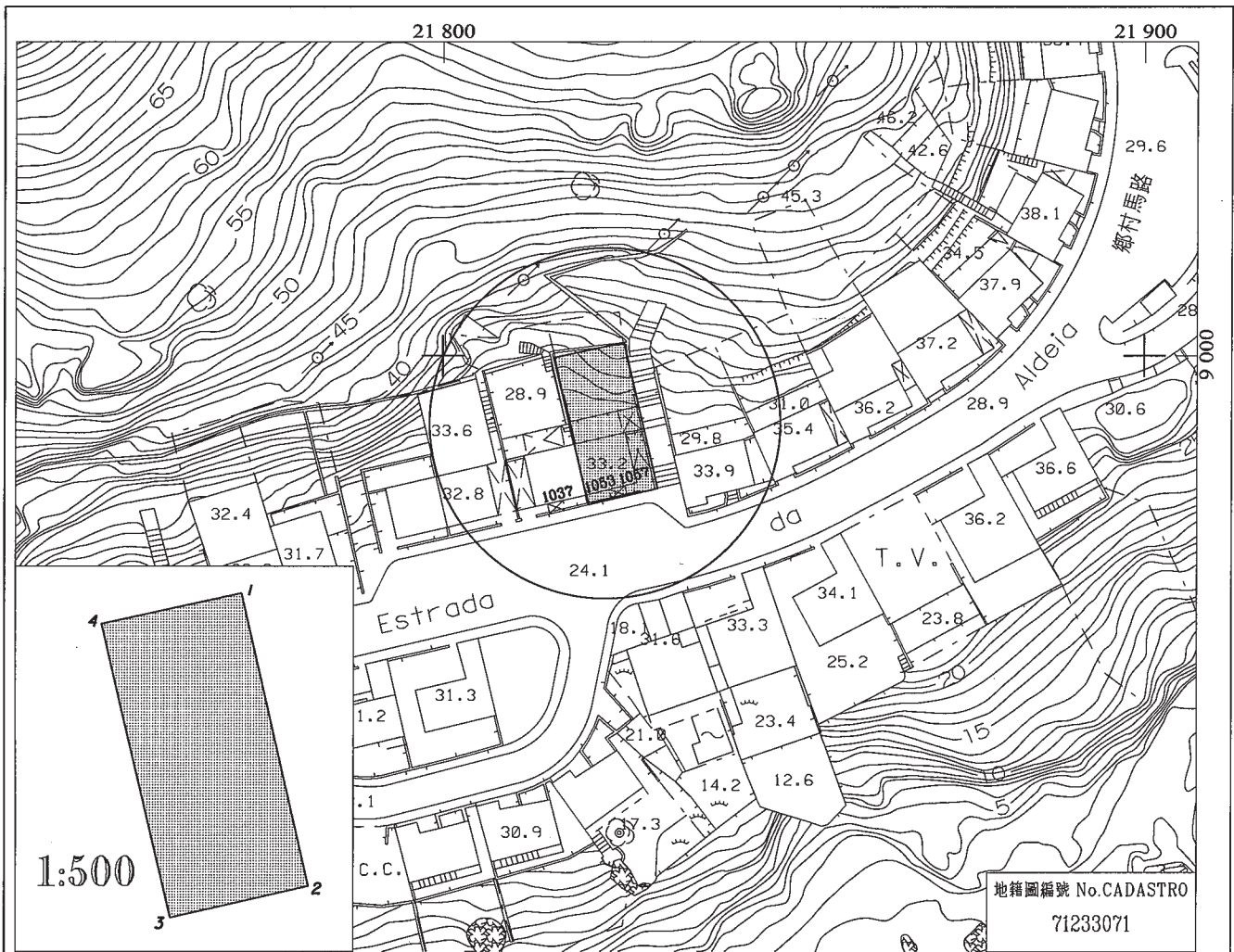
Em tudo o que não contrariar a presente revisão do contrato e o seu sentido e objectivo, mantém-se a vigência do contrato, titulado pelo Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 18/2013, publicado no *Boletim Oficial da Região Administrativa Especial de Macau* n.º 17, II Série, de 24 de Abril de 2013.

Artigo quarto — 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 quinto — Legislação aplicável

O presente contrato rege-se, nos casos omissos, pela Lei n.º 10/2013 e demais legislação aplicável.



鄉村馬路1053號 - 路環
Estrada da Aldeia nº 1053 - Coloane

面積 = 218 平方米
Área = 218 m²

Nº	M (m)	P (m)
1	21 825.8	9 001.8
2	21 830.6	8 981.0
3	21 820.7	8 978.7
4	21 815.8	8 999.7

四至 Confrontações actuais :

- 北 - 位於鄰近鄉村馬路之土地 (nº23009);
- N - Terreno junto à Estrada da Aldeia (nº23009);
- 南 - 鄉村馬路;
- S - Estrada da Aldeia;
- 東 - 位於鄰近鄉村馬路之石級 (nº23009);
- E - Escada junto à Estrada da Aldeia (nº23009);
- 西 - 鄉村馬路 1037號 (nº22442)。
- W - Estrada da Aldeia nº1037 (nº22442)。

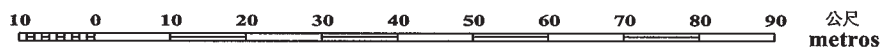
備註: - 本圖所示之劃界土地, 相應為標示編號 22441 (AR), 該標示之原登記面積為 222.75m², 而本局於 14/04/1994 第 799/89 號地籍圖中, 按實地圍網所量得的面積為 218m², 面積相差為減少了 2%。

OBS: O terreno demarcado na presente planta corresponde à descrição nº22441 (AR), cuja a área do registo inicial é 222.75m². Segundo a planta cadastral emitida por esta Direcção, nº799/89, de 14/04/1994, e o levantamento feito in loco, a área vedada é 218m², diminuindo 2%.



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)