

- (七) 何華添；
 (八) 黃國勝；
 (九) 余榮讓；
 (十) 李金平。

二、本批示自二零零四年六月二十日起生效。

二零零四年九月六日

運輸工務司司長 歐文龍

第 97/2004 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，修改一幅以租賃制度批出，修正後面積為227平方米，位於澳門半島賈羅布大馬路，其上建有96號樓宇的土地的批給，以便進行建於其上的建築物的擴建工程，改為一幢樓高四層的商業用途樓宇。

二、本批示即時生效。

二零零四年九月七日

運輸工務司司長 歐文龍

附件

(土地工務運輸局第 1232.01 號案卷及
 土地委員會第 20/2004 號案卷)

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——全興發投資有限公司。

鑒於：

一、總址設於澳門殷豐素王前地36號新建業商業中心地下A座，登記於商業及動產登記局第15048(SO)號的全興發投資有限公司持有一幅以租賃制度批出，面積229.61平方米，經重新量度後面積修正為227平方米，位於澳門半島賈羅布大馬路，其上建有96號樓宇的土地的批給所衍生的權利，包括該建築物的所有權。

7) Ho Va Tim;

8) Vong Kok Seng;

9) Iu Veng Ion;

10) Lei Kam Peng.

2. O presente despacho produz efeitos a partir de 20 de Junho de 2004.

6 de Setembro de 2004.

O Secretário para os Transportes e Obras Públicas, *Ao Man Long*.

Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 97/2004

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 arrendamento, do terreno com a área rectificada de 227 m², situado na península de Macau, na Avenida de Lopo Sarmiento de Carvalho, onde se encontra construído o prédio n.º 96, em virtude da realização de obra de ampliação do edifício nele implantado, que passa a ficar com quatro pisos e afectado à finalidade comercial.

2. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

7 de Setembro de 2004.

O Secretário para os Transportes e Obras Públicas, *Ao Man Long*.

ANEXO

(Processo n.º 1 232.01 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 20/2004 da Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

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

A «Companhia de Investimento Chun Heng Fat, Limitada», como segundo outorgante.

Considerando que:

1. A «Companhia de Investimento Chun Heng Fat, Limitada», matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º 15 048 (SO), com sede em Macau, na Praça de D. Afonso Henriques, n.º 36, Edifício Centro Comercial San Kin Ip, r/c, A, é titular do direito resultante da concessão, por arrendamento, incluindo a propriedade de construção, do terreno com a área de 229,61 m², rectificada por novas medições para 227 m², situado na península de Macau, na Avenida de Lopo Sarmiento de Carvalho, onde se encontra construído o prédio n.º 96.

二、由於承批公司欲在建於該土地上的樓宇加建兩層，成為一幢樓高四層的商業用途樓宇，故向土地工務運輸局遞交有關工程圖則。根據該局局長於二零零四年一月二十一日之批示，上述圖則被視為可予核准，但須遵守一些技術要件。

三、因此，承批公司於二零零四年二月二十日向行政長官呈交申請書，請求按照向土地工務運輸局遞交的圖則，變更上述土地的利用，以及根據七月五日第6/80/M號法律第一百零七條的規定，修改批給合同。

四、在組成案卷後，土地工務運輸局計算應得的回報及制訂批給修改合同的擬本，根據二零零四年七月五日的聲明書，該合同擬本已獲承批公司接納。

五、案卷按一般程序送交土地委員會，該委員會於二零零四年七月二十二日舉行會議，同意批准有關申請。

六、土地委員會的意見書已於二零零四年八月六日經行政長官的批示確認，該批示載於運輸工務司司長二零零四年八月二日的贊同意見書上。

七、上述都市性樓宇標示於物業登記局B42冊第97頁背頁第19903號，並以承批公司的名義登錄於第40262G號，而其所佔的土地則在地圖繪製地籍局於二零零三年七月十七日發出的第881/1989號地籍圖中定界。

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，已將合同條件通知申請公司。申請公司透過由Chou Chin Leong、Chiu Kai Wah及Koo Kwok Hoi，各人均已婚，中國出生，居於澳門，於二零零四年八月二十六日簽署的聲明書，明確表示接納有關條件。上述第二及第三位人士為Companhia de Investimento Man Ion Kai, Limitada的代表，而首位人士和代表該公司的第二及第三位人士則為全興發投資有限公司的代表。根據載於聲明書上的確認，上述各人的身分及權力已經私人公證員Elisa Costa核實。

九、合同第七條款訂定的溢價金已透過土地委員會在二零零四年八月十一日發出的第110/2004號非經常性收入憑單，於二零零四年八月十九日在澳門財稅廳收納處繳付（收據編號55575），其副本存於相關案卷內。

第一條款——合同標的

1. 本合同標的為按照被視為可予核准的擴建工程圖則，修改一幅以租賃制度批出的土地的批給，該土地面積為229.61（貳佰貳拾玖點陸壹）平方米，經重新量度後面積修正為227（貳佰貳

2. Pretendendo a concessionária proceder à ampliação deste edifício com a construção de dois pisos adicionais, ficando com quatro pisos e afectado à finalidade comercial, submeteu, na Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), o respectivo projecto de arquitectura, o qual foi considerado passível de aprovação, condicionada ao cumprimento de alguns requisitos técnicos, por despacho do director destes Serviços, de 21 de Janeiro de 2004.

3. Nestas circunstâncias, em requerimento apresentado em 20 de Fevereiro de 2004, dirigido a S. Ex.^a o Chefe do Executivo, a concessionária solicitou autorização para modificar o aproveitamento do aludido terreno, em conformidade com o projecto apresentado na DSSOPT e a consequente revisão do contrato de concessão, ao abrigo do disposto no artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho.

4. Instruído o procedimento, a DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas devidas e elaborou a minuta do contrato de revisão da concessão, a qual mereceu a concordância da requerente, expressa em declaração apresentada em 5 de Julho de 2004.

5. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras, a qual, reunida em sessão de 22 de Julho de 2004, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido.

6. O parecer da Comissão de Terras foi homologado por despacho de S. Ex.^a o Chefe do Executivo, de 6 de Agosto de 2004, exarado sobre parecer favorável do Senhor Secretário para os Transportes e Obras Públicas, de 2 de Agosto de 2004.

7. O prédio urbano em apreço encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial (CRP) sob o n.º 19 903 a fls. 97v do livro B42 e inscrito a favor da concessionária sob o n.º 40 262G, encontrando-se o terreno por ele ocupado demarcado na planta n.º 881/1989, emitida em 17 de Julho de 2003, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC).

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 foram notificadas à sociedade requerente, e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada de 26 de Agosto de 2004, assinada por Chou Chin Leong, Chiu Kai Wah e Koo Kwok Hoi, todos casados, naturais da China, residentes em Macau, os segundo e terceiro como representantes da «Companhia de Investimento Man Ion Kai, Limitada», o primeiro e a representada dos segundo e terceiro como representantes da «Companhia de Investimento Chun Heng Fat, Limitada», qualidades e poderes que foram verificados pela Notária Privada Elisa Costa, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

9. O prémio referido na cláusula sétima do contrato foi pago na Recebedoria da Repartição de Finanças de Macau, em 19 de Agosto de 2004 (receita n.º 55 575), através da guia de receita eventual n.º 110/2004, emitida pela Comissão de Terras, em 11 de Agosto de 2004, cujo duplicado se encontra arquivado no respectivo processo.

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão, em conformidade com o projecto de obra de ampliação aprovado, da concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 229,61 m² (duzentos e vinte e nove vírgula sessenta e um metros quadrados),

拾柒)平方米,標示在地圖繪製暨地籍局於二零零三年七月十七日發出的第881/1989號地籍圖中,位於澳門半島,其上建有賈羅布大馬路96號樓宇,標示於物業登記局第19903號及以乙方名義登錄於第40262G號。

2. 鑒於本次修改,有關土地的批給轉由本合同的條款規範。

第二條款——租賃期限

1. 租賃的有效期限為50(伍拾)年,由一九五八年五月十六日簽署合同公證書當日起計。

2. 上款訂定的租賃期限可按照適用法例連續續期。

第三條款——土地的利用及用途

土地用作擴建在其上原有的樓宇,根據本次修改,該樓宇改為樓高4層(肆層),建築面積859(捌佰伍拾玖)平方米,作商業用途。

第四條款——租金

1. 根據三月二十一日第50/81/M號訓令的規定,乙方每年繳付金額為\$6,442.50(澳門幣陸仟肆佰肆拾貳元伍角)的地租,即每平方米的建築面積為\$7.50(澳門幣柒元伍角)。

2. 租金每五年調整一次,由規範本合同的批示在《澳門特別行政區公報》公佈當日起計,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。

第五條款——利用期限

1. 土地利用的總期限為18(拾捌)個月,由規範本合同的批示在《澳門特別行政區公報》公佈當日起計。

2. 上款所定的期限包括乙方遞交擴建工程圖則及甲方審議該等圖則所需的時間。

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,乙方不遵守第五條款所訂的期限,延遲不超過60(陸拾)日者,處以罰款每日可達\$5,000.00(澳門幣伍仟元整);延遲超過60日,但在120(壹佰貳拾)日內者,則罰款將加至雙倍。

2. 遇有不可抗力或發生被證實為不受控制的特殊情況,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被視為不可抗力。

rectificada por novas medições para 227 m² (duzentos e vinte e sete metros quadrados), assinalado na planta n.º 881/1989, emitida em 17 de Julho de 2003, pela DSCC, situado na península de Macau, onde se encontra construído o prédio n.º 96 da Avenida de Lopo Sarmiento de Carvalho, descrito na CRP sob o n.º 19 903 e inscrito a favor do segundo outorgante sob o n.º 40 262G.

2. Em consequência da presente revisão, a concessão do terreno passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 50 (cinquenta) anos, contados a partir de 16 de Maio de 1958, data da outorga da escritura pública do contrato inicial.

2. O prazo do arrendamento, fixado no número anterior, pode, nos termos da legislação aplicável, ser sucessivamente renovado.

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

O terreno destina-se a ampliar o edifício nele construído que, por força da presente revisão, passa a ter 4 (quatro pisos) e 859 (oitocentos e cinquenta e nove metros quadrados) de área bruta de construção, afectado à finalidade comercial.

Cláusula quarta — Renda

1. De acordo com a Portaria n.º 50/81/M, de 21 de Março, o segundo outorgante paga a renda anual de \$ 6 442,50 (seis mil, quatrocentas e quarenta e duas patacas e cinquenta avos), correspondente a \$ 7,50 (sete patacas e cinquenta avos) por metro quadrado da área de construção.

2. As rendas são revistas de cinco em cinco anos, contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato, sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes de renda estabelecidos em legislação que, durante a vigência do contrato, venha a ser publicada.

Cláusula quinta — Prazo de aproveitamento

1. A obra de ampliação deve ser executada no prazo global de 18 (dezoito) meses, contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* 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 de ampliação.

Cláusula sexta — Multas

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento do prazo fixado na cláusula quinta, o segundo outorgante fica sujeito a multa, que pode ir até \$ 5 000,00 (cinco 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 que estejam, comprovadamente, fora do seu controlo.

3. Consideram-se casos de força maior os que resultem exclusivamente de eventos imprevisíveis e irresistíveis.

4. 為著第二款的效力，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

由於本次修改，乙方須在七月五日第6/80/M號法律第一百二十五條規定接納本合同條件的期限內，向甲方一次性全數繳付金額為\$ 2,486,223.00(澳門幣貳佰肆拾捌萬陸仟貳佰貳拾叁元整)的合同溢價金。

第八條款——保證金

1. 根據七月五日第6/80/M號法律第一百二十六條的規定，乙方須透過甲方接受的存款或銀行擔保繳付金額為\$ 6,442.50(澳門幣陸仟肆佰肆拾貳元伍角)的保證金。

2. 上款所指的保證金金額應按每年有關租金的數值調整。

第九條款——失效

1. 本合同在下列情況下失效：

- 1) 第六條款第一款規定的加重罰款期限屆滿；
- 2) 當土地利用未完成，未經同意而更改批給用途；
- 3) 土地利用中止超過90(玖拾)日，但有適當解釋且為甲方接受的特別原因除外。

2. 合同的失效由行政長官以批示宣告，並在《澳門特別行政區公報》公佈。

3. 合同的失效導致土地連同其上的所有改善物歸甲方所有，乙方無權要求任何賠償。

第十條款——解除

1. 倘發生下列任一情況，本合同可被解除：

- 1) 不準時繳付租金；
 - 2) 未經同意而更改土地的利用及/或批給用途。
2. 合同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。

第十一條款——有權限法院

澳門特別行政區初級法院為有權解決由本合同所產生任何爭訟的法院。

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。

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

Pela presente revisão o segundo outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 2 486 223,00 (dois milhões, quatrocentas e oitenta e seis mil, duzentas e vinte e três patacas), integralmente e de uma só vez, no prazo de 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 — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante actualiza a caução para o valor de \$ 6 442,50 (seis mil, quatrocentas e quarenta e duas patacas e cinquenta avos), por meio de depósito ou garantia bancária aceite pelo primeiro outorgante.

2. O valor da caução, referida no número anterior, deve acompanhar sempre o valor da respectiva renda anual.

Cláusula nona — Caducidade

1. O presente contrato caduca nos seguintes casos:

- 1) Findo o prazo da multa agravada, previsto no n.º 1 da cláusula sexta;
- 2) Alteração, não consentida, da finalidade da concessão, enquanto a modificação do aproveitamento do terreno não estiver concluída;
- 3) Interrupção da modificação do aproveitamento do terreno por um prazo superior a 90 (noventa) dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo primeiro outorgante.

2. A caducidade do contrato é declarada por despacho de S. Ex.ª o Chefe do Executivo, a publicar no *Boletim Oficial*.

3. A caducidade do contrato determina a reversão do terreno à posse do primeiro outorgante com todas as benfeitorias aí introduzidas, sem direito a qualquer indemnização por parte do segundo outorgante.

Cláusula décima — Rescisão

1. O presente contrato pode ser rescindido quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

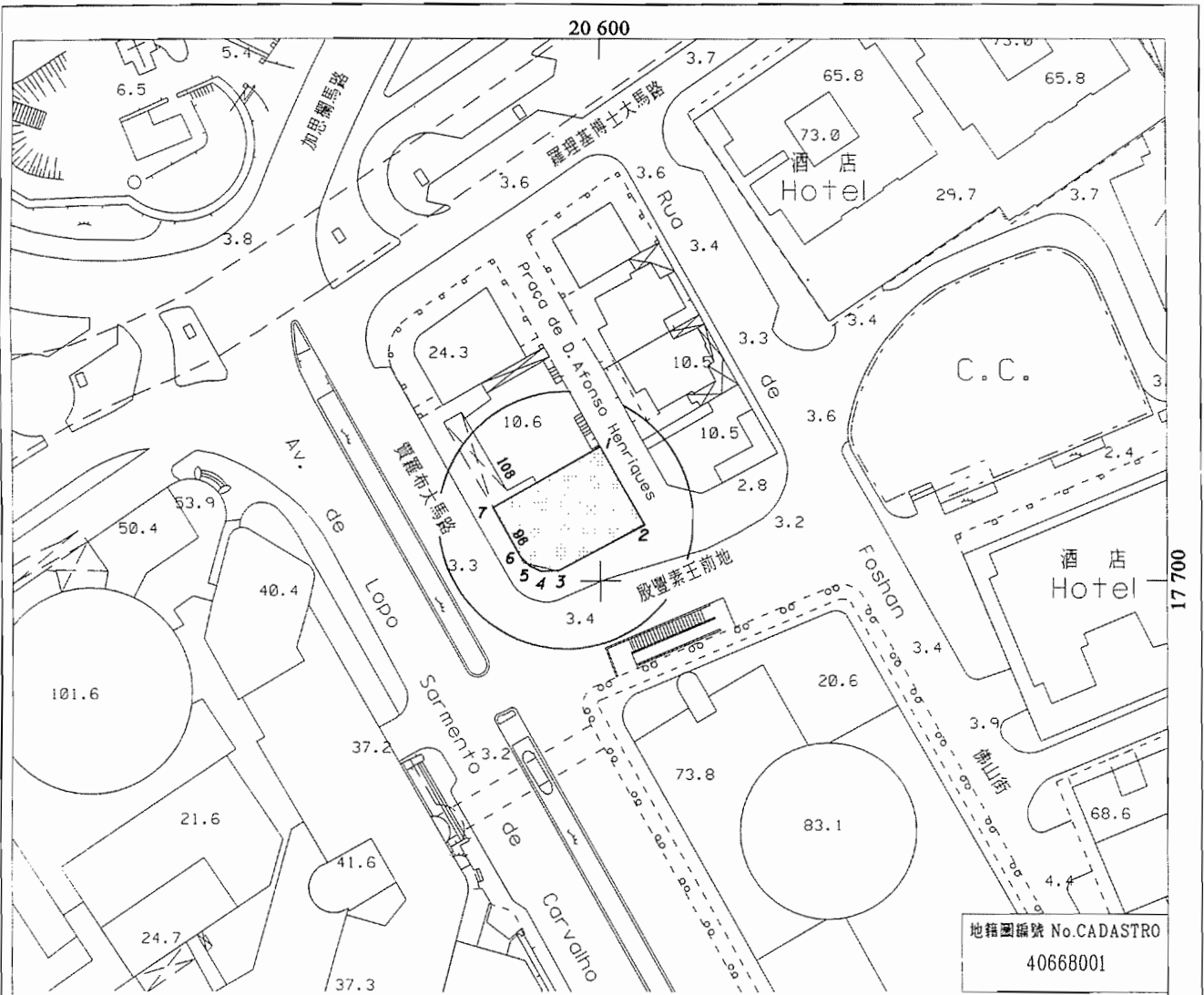
- 1) Falta de pagamento pontual da renda;
 - 2) Alteração, não consentida, do aproveitamento do terreno e/ou da finalidade da concessão.
2. A rescisão do contrato é declarada por despacho de S. Ex.ª o Chefe do Executivo, a publicar no *Boletim Oficial*.

Cláusula décima primeira — Foro competente

Para efeitos de resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente é o do Tribunal Judicial de Base 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.



賈羅布大馬路96號
Avenida de Lopo Sarmento de Carvalho n°96

面積 = 227 m²
Área

四至 Confrontações actuais:

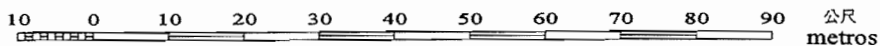
N°	M (m)	P (m)
1	20 600.0	17 719.5
2	20 606.5	17 708.2
3	20 594.0	17 701.6
4	20 591.4	17 701.4
5	20 589.7	17 702.2
6	20 588.2	17 703.7
7	20 584.3	17 710.7

- 東北/東南 - 殷豐素王前地;
- NE/SE - Praça de D. Afonso Henriques;
- 西南 - 賈羅布大馬路;
- SW - Avenida de Lopo Sarmento de Carvalho;
- 西北 - 賈羅布大馬路108號(n°19922).
- NW - Avenida de Lopo Sarmento de Carvalho n°108(n°19922).



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 : NIVEL MÉDIO DO MAR (MSL)