

由“Clube Macau Star, Limitada”公司已繳付的唯一一期溢價金澳門幣920,000.00元退回該公司，減少規定及適用的罰則負擔，以便有一個更公平的解決方法。

二十、土地委員會的意見書已於二零零五年一月五日經行政長官的批示確認。該批示載於運輸工務司司長二零零五年一月三日的贊同意見書上。

二十一、批予“Clube Macau Star, Limitada”公司的批給並沒有在物業登記局登記。

為此，

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，並根據由第30/SATOP/95號批示規範的批給合同第十三條款第一款d)項及七月五日第6/80/M號法律第一百六十九條第一款c)項的規定，作出本批示。

一、宣告解除一幅以租賃制度批予“Clube Macau Star, Limitada”公司，面積525平方米，位於路環島竹灣海灘12號，標示於物業登記局B45冊第171頁第20786號，由第30/SATOP/95號批示規範的土地的批給合同，而該土地繼續由Lai Tong Sang擁有，按照第61510G號登錄，該人士為上述土地利用權的所有人。

二、由第30/SATOP/95號批示規範的批給合同已被本批示宣告解除，現將該合同第八條款第二款所述的一期溢價金\$920,000.00（澳門幣玖拾貳萬元整）退回“Clube Macau Star, Limitada”公司。

三、本批示即時生效。

二零零五年三月十一日

運輸工務司司長 歐文龍

第29/2005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31平方米，位於澳門半島賣菜街10號，標示於物業登記局B20冊第233頁第4341號的土地的批給。

mínio útil, conforme inscrição n.º 61 510G na Conservatória do Registo Predial, bem assim poder ser restituída à sociedade «Clube Macau Star, Limitada» a única prestação de prémio que esta pagou, no montante de \$ 920 000,00 patacas, a que se refere o n.º 2 da cláusula oitava do referido contrato, reduzindo-se o gravame da penalidade convencionada e aplicável, de forma a ajustá-la melhor a uma solução de equidade.

20. O parecer da Comissão de Terras foi homologado por despacho de S. Ex.ª o Chefe do Executivo, de 5 de Janeiro de 2005, exarado sobre parecer favorável do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, de 3 de Janeiro de 2005.

21. A concessão a favor da sociedade «Clube Macau Star, Limitada» não se encontra registada na Conservatória do Registo Predial.

Assim,

Usando da faculdade conferida pelo artigo 64.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau e nos termos da alínea d) do n.º 1 da cláusula décima terceira do contrato de concessão titulado pelo Despacho n.º 30/SATOP/95 e da alínea c) do n.º 1 do artigo 169.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o Secretário para os Transportes e Obras Públicas manda:

1. É declarada a rescisão do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 525 m², situado na ilha de Coloane, na Praia de Cheoc Van, n.º 12, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 20 786 a fls. 171 do livro B45, titulado pelo Despacho n.º 30/SATOP/95, a favor da sociedade «Clube Macau Star, Limitada», mantendo-se o terreno na titularidade de Lai Tong Sang, proprietário do seu domínio útil, conforme inscrição n.º 61 510G.

2. É restituída à sociedade «Clube Macau Star, Limitada» a prestação de prémio a que se refere o n.º 2 da cláusula oitava do contrato de concessão titulado pelo Despacho n.º 30/SATOP/95, cuja rescisão é declarada pelo presente despacho, no montante de \$ 920 000,00 (novecentas e vinte mil) patacas.

3. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

11 de Março de 2005.

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

Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 29/2005

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 do contrato em anexo, que faz parte integrante do presente despacho, a concessão, por aforamento, do terreno com a área de 31 m², situado na península de Macau, na Rua da Estrela, n.º 10, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 4 341, a fls. 233 do livro B20.

二、本批示即時生效。

二零零五年三月十四日

運輸工務司司長 歐文龍

2. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

14 de Março de 2005.

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

附件

(土地工務運輸局第 2452.01 號案卷
及土地委員會第 2/2005 號案卷)

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——Empresa de Fomento Imobiliário Kat Si, Limitada。

鑒於：

一、總址設於澳門賈伯樂提督街 125 號地下，註冊於商業及動產登記局 C4 冊第 113 頁第 1380 (SO) 號的 Empresa de Fomento Imobiliário Kat Si, Limitada，持有一幅面積 31 平方米，位於澳門半島賣菜街，其上建有 10 號樓宇，標示於物業登記局 B20 冊第 233 頁第 4341 號，並以其名義登錄於第 32253G 號的土地的批給。

二、該土地的田底權是以澳門特別行政區的名義登錄於 B10 冊第 1 號。

三、承批公司擬重新利用審議中的土地，興建一幢四層高，屬單一所有權制度，作住宅用途的樓宇，因此向土地工務運輸局遞交有關的工程圖則，透過該局副局長二零零三年十月六日作出的批示，有關圖則被視為可予核准，但須遵守某些技術要件。

四、因此，承批公司根據七月五日第 6/80/M 號法律第一百零七條的規定，於二零零四年三月四日向行政長官提出申請，請求按照已交予土地工務運輸局的圖則，核准更改上述土地的利用及修改批給合同。

五、審議中的土地面積為 31 平方米，在地圖繪製暨地籍局於二零零三年七月二十九日發出的第 5907/2001 號地籍圖中定界。

六、在組成案卷後，土地工務運輸局編制合同擬本。承批公司透過二零零五年一月七日遞交的聲明書，表示同意合同的條件。

ANEXO

(Processo n.º 2 452.01 da Direcção dos Serviços de Solos,
Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 2/2005,
da Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

A Região Administrativa Especial de Macau, como primeiro outorgante;

A Empresa de Fomento Imobiliário Kat Si, Limitada, como segundo outorgante.

Considerando que:

1. A «Empresa de Fomento Imobiliário Kat Si, Limitada», com sede em Macau, na Rua do Almirante Costa Cabral, n.º 125, r/c, registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º 1 380 (SO) a fls. 113 do livro C4, é titular do domínio útil do terreno com a área de 31 m², situado na península de Macau, na Rua da Estrela, onde se encontra construído o prédio urbano com o n.º 10, descrito na Conservatória do Registo Predial (CRP) sob o n.º 4 341 a fls. 233 do livro B20, e inscrito a seu favor sob o n.º 32 253G.

2. O domínio directo sobre o terreno acha-se inscrito a favor da Região Administrativa Especial de Macau sob o n.º 1 do livro B10.

3. Pretendendo reaproveitar o terreno em apreço com a construção de um edifício, com 4 pisos, de propriedade única, afecto à finalidade habitacional, a concessionária submeteu à Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) o respectivo projecto de obra, o qual, por despacho do subdirector, de 6 de Outubro de 2003, foi considerado passível de aprovação, condicionada ao cumprimento de alguns requisitos técnicos.

4. Nestas circunstâncias, em requerimento apresentado em 4 de Março de 2004, dirigido a S. Ex.^a o Chefe do Executivo, a concessionária solicitou autorização para modificar o aproveitamento do referido terreno, em conformidade com o projecto apresentado na 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. O terreno em apreço, com a área de 31 m², acha-se demarcado na planta cadastral n.º 5 907/2001, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), em 29 de Julho de 2003.

6. Instruído o procedimento, a DSSOPT elaborou a minuta do contrato, tendo as condições contratuais merecido a concordância da concessionária, por declaração de 7 de Janeiro de 2005.

七、案卷按一般程序送交土地委員會，該委員會於二零零五年一月二十七日舉行會議，同意批准有關申請。

八、土地委員會的意見書已於二零零五年二月七日經行政長官的批示確認，該批示載於運輸工務司司長同一日期的贊同意見書上。

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申請公司。該公司透過由 Ung Chi Fong 和 Serafim João Ho Alves，兩人均為葡萄牙籍，職業住所位於賈伯樂提督街125號地下，分別以 *Empresa de Fomento Imobiliário Kat Si, Limitada* 總經理及經理身分於二零零五年二月二十五日簽署的聲明書，明確表示接納有關條件。根據載於聲明書上的確認，其身分及權力已經第二公證署核實。

十、合同第三條款第一款訂定因調整利用權價金而產生的差額及第六條款訂定的溢價金已透過土地委員會於二零零五年二月二十一日發出的第17/2005號非經常性收入憑單，於二零零五年二月二十三日在澳門財稅廳收納處繳付（收據編號14853），其副本存於有關案卷內。

十一、合同第七條款第二款所述的保證金已透過土地委員會主席於二零零五年二月二十三日發出的第1/2005號存款憑單，以現金存款提交。

第一條款——合同標的

1. 本合同標的為修改一幅以長期租借制度批出，面積31（叁拾壹）平方米，在地圖繪製暨地籍局於二零零三年七月二十九日發出的第5907/2001號地籍圖中定界，位於澳門半島賣菜街，其上建有10號樓宇，標示於物業登記局第4341號，其利用權以乙方名義登錄於第32253G號的土地的批給。

2. 上款所述的土地，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單一所有權制度，樓高4（肆）層，建築面積為120平方米的住宅樓宇。

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

1. 土地的利用權總價金訂定為\$ 2,400.00（澳門幣貳仟肆佰元整）。

7. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras, a qual, reunida em sessão de 27 de Janeiro de 2005, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido.

8. O parecer da Comissão de Terras foi homologado por despacho de S. Ex.ª o Chefe do Executivo, de 7 de Fevereiro de 2005, exarado sobre parecer favorável do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, da mesma data.

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 requerente e por esta expressamente aceites, conforme declaração de 25 de Fevereiro de 2005, assinada por Ung Chi Fong e Serafim João Ho Alves, ambos de nacionalidade portuguesa, com domicílio profissional na Rua do Almirante Costa Cabral, n.º 125, rés-do-chão, na qualidade de gerente-geral e gerente, respectivamente, da «Empresa de Fomento Imobiliário Kat Si, Limitada», qualidade e poderes verificados pelo 2.º Cartório Notarial, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

10. O preço actualizado do domínio útil referido no n.º 1 da cláusula terceira, bem como o prémio referido na cláusula sexta do contrato foram pagos na Receptoría da Repartição de Finanças de Macau, em 23 de Fevereiro de 2005 (receita n.º 14 853), através da guia de receita eventual n.º 17/2005, emitida pela Comissão de Terras, em 21 de Fevereiro de 2005, cujo duplicado se encontra arquivado no respectivo processo.

11. A caução a que se refere o n.º 2 da cláusula sétima do contrato foi prestada mediante depósito em dinheiro, através da guia de depósito n.º 1/2005, emitida pelo presidente da Comissão de Terras, em 23 de Fevereiro de 2005.

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por aforamento, do terreno com a área de 31 m² (trinta e um metros quadrados), demarcado na planta n.º 5 907/2001, emitida em 29 de Julho de 2003, pela DSCC, situado na península de Macau, na Rua da Estrela, onde se encontra construído o prédio urbano n.º 10, descrito na CRP sob o n.º 4 341 e cujo domínio útil se acha inscrito a favor do segundo outorgante sob o n.º 32 253G.

2. A concessão do terreno identificado no número anterior, 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, de propriedade única, compreendendo 4 (quatro) pisos, afectado à finalidade de habitação, com a área bruta de construção de 120 m².

2. A área referida no número anterior pode ser sujeita a eventuais rectificações, a realizar no momento da vistoria, para efeito de emissão da licença de utilização respectiva.

Cláusula terceira — Preço do domínio útil

1. O preço do domínio útil do terreno é fixado globalmente em \$ 2 400,00 (duas mil e quatrocentas patacas).

2. 當乙方接受七月五日第6/80/M號法律第一百二十五條所指的本合同條件時，須繳付上款訂定因調整利用權價金的差額。

3. 每年繳付的地租調整為\$ 101.00（澳門幣壹佰零壹元整）。

4. 不按時繳付地租，將根據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. 上款所述的期限包括乙方遞交圖則及甲方審議該等圖則所需的時間。

第五條款 — 罰款

1. 除有合理解釋且為甲方接受的特殊原因外，乙方不遵守上條款訂定的期限，延遲不超過60（陸拾）日者，處以罰款每日最高可達\$ 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，方視為不可抗力。

4. 為著第二款規定的效力，乙方必須儘快將發生上述事實的情況以書面通知甲方。

第六條款 — 合同溢價金

當乙方接受七月五日第6/80/M號法律第一百二十五條所指的本合同條件時，須向甲方一次性繳清合同溢價金\$ 47,824.00（澳門幣肆萬柒仟捌佰貳拾肆元整）。

第七條款 — 轉讓

1. 倘土地未被完全利用而將本批給所帶來的狀況轉讓，須事先獲得甲方批准，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，在發出使用准照或批准轉讓批給所衍生的權利時退還。

2. O diferencial, resultante da actualização do preço do domínio útil estipulada no número anterior, é pago 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 18 (dezoito) meses, contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

2. O prazo fixado no número anterior inclui os prazos necessários para a apresentação dos projectos pelo segundo outorgante e apreciação dos mesmos pelo primeiro outorgante.

Cláusula quinta — Multas

1. Salvo motivos especiais, devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento do prazo fixado na cláusula anterior, o segundo outorgante fica sujeito a multa 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 sexta — Prémio do contrato

O segundo outorgante paga, integralmente e de uma vez só, ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 47 824,00 (quarenta e sete mil, oitocentas e vinte e quatro patacas), 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 sétima — 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.

第八條款——監督

在批出土地的利用期間，乙方必須准許執行監督工作的行政當局部門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。

第九條款——土地的收回

1. 倘未經批准而更改批給用途或土地的利用，甲方可宣告全部或局部收回土地。

2. 當發生下列任一情況時，土地亦會被收回：

- 1) 第五條款規定的加重罰款期限屆滿；
- 2) 未經同意而更改土地的利用及 / 或批給用途。

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. 土地收回的宣告產生以下效力：

- 1) 土地的全部或局部利用權被撤銷；
- 2) 全部或局部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。

第十條款——有權限法院

澳門特別行政區初級法院為有權解決本合同所產生任何爭訟的法院。

第十一條款——適用法例

倘有遺漏，本合同由七月五日第6/80/M號法律和其他適用法例規範。

Cláusula oitava — 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 ação fiscalizadora, prestando-lhes toda a assistência e meios para o bom desempenho da sua função.

Cláusula nona — Devolução do terreno

1. O primeiro outorgante pode declarar a devolução, total ou parcial, 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 quinta;

2) Alteração, não consentida, do aproveitamento do terreno e/ou da finalidade da concessão.

3. A devolução do terreno é declarada por despacho de S. Ex.^a o Chefe do Executivo, a publicar no *Boletim Oficial*.

4. A declaração de devolução do terreno produz os seguintes efeitos:

1) Extinção, total ou parcial, do domínio útil do terreno;

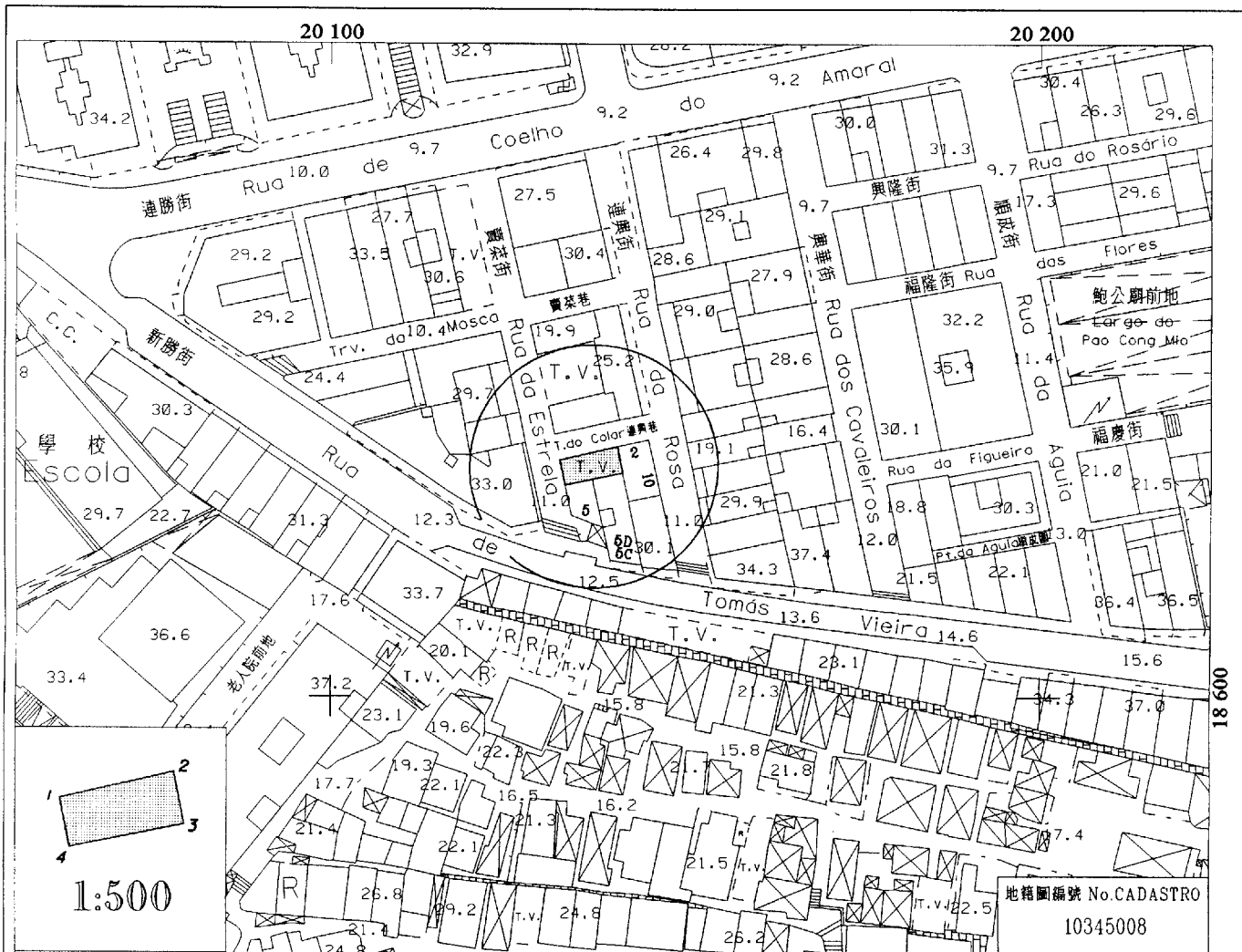
2) Reversão, total ou parcial, do terreno com as correspondentes benfeitorias nele incorporadas à posse do primeiro outorgante, tendo o segundo outorgante direito à indemnização a fixar por aquele.

Cláusula décima — 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 primeira — 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.



賣菜街10號
Rua da Estrela nº10

四至 Confrontações actuais :

面積 = 31 m²
 Área

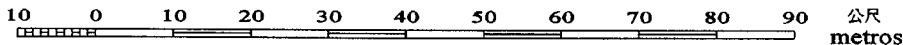
- 北 - 連興巷;
- N - Travessa do Colar;
- 南 - 新勝街5號(n°4292)及5C-5D號(n°4342);
- S - Rua de Tomás Vieira nº5(n°4292) e nºs5C-5D(n°4342);
- 東 - 連興巷2號及連興街10號(n°4287);
- E - Travessa do Colar nº2 e Rua da Rosa nº10(n°4287);
- 西 - 賣菜街。
- W - Rua da Estrela.

N°	M (m)	P (m)
1	20 132.4	18 634.2
2	20 140.4	18 636.2
3	20 141.2	18 632.4
4	20 133.1	18 630.7



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
 A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO
 高程基準：平均海平面
 Datum Vertical : NIVEL MÉDIO DO MAR (MSL)