

運輸工務司司長辦公室

第 81/2006 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107平方米，位於澳門半島噶地利亞街，其上建有3號樓宇，標示於物業登記局B32冊第71頁背頁第11981號的土地的批給。

二、本批示即時生效。

二零零六年五月十六日

運輸工務司司長 歐文龍

附件

(土地工務運輸局第 2538.01 號案卷及
土地委員會第 11/2006 號案卷)

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——Companhia de Construção e Fomento Predial Lek Pou Wai, Limitada。

鑒於：

一、Companhia de Construção e Fomento Predial Lek Pou Wai, Limitada，總址設於澳門觀音堂街21號—D地下，登記於商業及動產登記局C18冊第177頁背頁第7319(SO)號，根據以其名義作出的第110532G號登錄，其擁有一幅面積107平方米，位於澳門半島噶地利亞街，其上建有3號樓宇，標示於物業登記局B32冊第71頁背頁第11981號的土地的利用權。

二、土地在地圖繪製暨地籍局二零零六年一月三日發出的第5878/2000號地籍圖中定界，其田底權以澳門特別行政區的名義登錄於F3冊第176頁第2058號。

三、由於承批公司擬重新利用有關土地興建一幢屬分層所有權制度，樓高七層的住宅及停車場用途建築物，故向土地工務運

GABINETE DO SECRETÁRIO PARA OS TRANSPORTES
E OBRAS PÚBLICASDespacho do Secretário para os Transportes
e Obras Públicas n.º 81/2006

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 107 m², situado na península de Macau, na Rua de Corte Real, onde se encontra construído o prédio n.º 3, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 11 981 a fls. 71v do livro B32.

2. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

16 de Maio de 2006.

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

ANEXO

(Processo n.º 2 538.01 da Direcção dos Serviços de Solos,
Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 11/2006
da Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

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

A «Companhia de Construção e Fomento Predial Lek Pou Wai, Limitada», como segundo outorgante;

Considerando que:

1. A «Companhia de Construção e Fomento Predial Lek Pou Wai, Limitada», com sede em Macau, na Rua de Kun Iam Tong, n.º 21-D, r/c, registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º 7 319 (SO) a fls. 177v do livro C18, é titular do domínio útil do terreno com a área de 107 m², situado na península de Macau, na Rua de Corte Real, onde se encontra construído o prédio n.º 3, descrito na Conservatória do Registo Predial (CRP) sob o n.º 11 981 a fls. 71v do livro B32, conforme inscrição a seu favor sob o n.º 110 532G.

2. O terreno encontra-se demarcado na planta n.º 5 878/2000, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), em 3 de Janeiro de 2006, e o domínio directo acha-se inscrito a favor da Região Administrativa Especial de Macau sob o n.º 2 058 a fls. 176 do livro F3.

3. Pretendendo reaproveitar o terreno em apreço com a construção de um edifício, de 7 pisos, em regime de propriedade horizontal, afecto às finalidades habitacional e de estacionamento, a concessionária submeteu à Direcção dos Serviços de Solos,

輸局遞交相關的建築圖則，根據副局長二零零五年十一月四日作出的批示，該份建築圖則被視為可予核准，但須遵守某些技術要件。

四、因此，承批公司透過二零零六年一月六日呈交予行政長官的申請書，請求根據七月五日第6/80/M號法律第一百零七條的規定，批准根據交予土地工務運輸局的圖則，更改上述土地の利用，並修改批給合同。

五、在組成案卷後，土地工務運輸局計算有關的回報，並制定合同擬本。透過二零零六年二月十五日遞交的聲明書，合同的條件已獲承批公司同意。

六、案卷按一般程序送交土地委員會，該委員會於二零零六年三月三十日舉行會議，同意批准有關申請。

七、土地委員會的意見書於二零零六年四月三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。

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，已將由本批示規範的合同條件通知申請公司，其透過二零零六年四月二十八日遞交由 Fan, Chi Seng，已婚，澳門出生，居於澳門俾利喇街 75-85 號宏利花園十二樓 B，以 *Companhia de Construção e Fomento Predial Lek Pou Wai, Limitada* 經理身分簽署的聲明書，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。

九、合同第三條款第 1 款所訂定的經調整的利用權價金及第六條款所述的溢價金已透過土地委員會二零零六年四月十日發出的第 26/2006 號非經常性收入憑單，於二零零六年四月二十八日在澳門財稅廳收納處繳付（收據編號 29743），其副本存檔於有關案卷內。

十、合同第七條款第 2 款所述的保證金已透過大豐銀行有限公司二零零六年四月二十七日發出、其條款獲批給實體接納的第 BG06000497LO 號銀行擔保提供。

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，位於澳門半島噶地利亞街，其上建有 3 號樓宇，總面積 107（壹佰零柒）平方米，標示在地圖繪製暨地籍局二零零六年一月三日發出的第 5878/2000 號地籍圖中，並標示於物業登記局 B32 冊第 71 頁背頁第 11981 號及其利用權以乙方名義登錄於第 110532G 號的土地的批給。

Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) o respectivo projecto de arquitectura, o qual, por despacho do subdirector, de 4 de Novembro de 2005, foi considerado passível de aprovação, condicionada ao cumprimento de alguns requisitos técnicos.

4. Nestas circunstâncias, em requerimento apresentado em 6 de Janeiro de 2006, 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. Instruído o procedimento, a DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas e elaborou a minuta do contrato, tendo as condições contratuais merecido a concordância da concessionária, mediante declaração apresentada em 15 de Fevereiro de 2006.

6. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 30 de Março de 2006, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido.

7. O parecer da Comissão de Terras foi homologado por despacho de S. Ex.^a o Chefe do Executivo, de 3 de Abril de 2006, exarado sobre parecer favorável do Secretário para os Transportes e Obras Públicas da mesma data.

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 titulado pelo presente despacho foram notificadas à requerente e por esta expressamente aceites, conforme declaração apresentada em 28 de Abril de 2006, assinada por Fan, Chi Seng, casado, natural de Macau, com domicílio em Macau, na Rua de Francisco Xavier Pereira, n.ºs 75-85, Edifício «Vang Lei», 12.º andar «B», na qualidade de gerente e em representação da «Companhia de Construção e Fomento Predial Lek Pou Wai, Limitada», qualidade e poderes verificados pelo 2.º Cartório Notarial, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

9. O preço actualizado do domínio útil estipulado no n.º 1 da cláusula terceira, bem como o prémio referido na cláusula sexta do contrato foram pagos na Recebedoria da Repartição de Finanças de Macau, em 28 de Abril de 2006 (receita n.º 29 743), através da guia de receita eventual n.º 26/2006, emitida pela Comissão de Terras, em 10 de Abril de 2006, cujo duplicado se encontra arquivado no respectivo processo.

10. A caução a que se refere o n.º 2 da cláusula sétima do contrato foi prestada mediante garantia bancária n.º BG06000497LO, emitida pelo Banco Tai Fung, S.A.R.L., em 27 de Abril de 2006, em termos aceites pela entidade concedente.

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por aforamento, do terreno com a área global de 107 m² (cento e sete metros quadrados), assinalado na planta n.º 5 878/2000, emitida em 3 de Janeiro de 2006, pela DSCC, situado na península de Macau, na Rua de Corte Real onde se encontra construído o prédio n.º 3, descrito na CRP sob o n.º 11 981 a fls. 71v do livro B32 e cujo domínio útil se acha inscrito a favor do segundo outorgante sob o n.º 110532G.

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——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的7(柒)層高樓宇。

2. 上款所指樓宇的用途如下：

住宅：建築面積 698 平方米；

停車場：建築面積 79 平方米。

3. 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. 土地的利用權價金總金額為\$31,080.00(澳門幣叁萬壹仟零捌拾元整)。

2. 在接納七月五日第6/80/M號法律第一百二十五條所指的本合同條件時，須全數一次性繳付上款訂定經調整後的利用權價金。

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. 土地的總利用期限為 24 (貳拾肆) 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. 上款訂定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。

2. Em consequência da presente revisão, a concessão do 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 7 (sete) pisos.

2. O edifício, referido no número anterior, é afectado às seguintes finalidades de utilização:

Habitação: com a área bruta de construção de 698 m²;

Estacionamento: com a área bruta de construção de 79 m².

3. As áreas referidas no número anterior podem ser sujeitas 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 \$ 31 080,00 (trinta e uma mil e oitenta patacas).

2. O preço actualizado 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 24 (vinte e quatro) 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 a 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. 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。

第六條款 — 合同溢價金

在接納七月五日第6/80/M號法律第一百二十五條所指的本合同條件時，乙方須向甲方全數一次性繳付合同溢價金\$324,246.00（澳門幣叁拾貳萬肆仟貳佰肆拾陸元整）。

第七條款 — 轉讓

1. 當土地未被完全利用而將本批給所衍生的狀況轉讓，須事先獲得甲方的批准，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銀行擔保或保險擔保繳付保證金\$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。

第八條款 — 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，甲方可宣告全部或部分收回土地。

2. 當發生下列任一事實時，土地亦會被收回：

1) 第五條款規定的加重罰款期限屆滿；

2) 土地的利用及/或批給用途中斷。

3. 土地的收回由行政長官批示宣告，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) 土地的利用權全部或部分被撤銷；

2) 土地全部或部分，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。

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 ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 324 246,00 (trezentas e vinte e quatro mil, duzentas e quarenta e seis 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 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.

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 acção 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) Interrupção do aproveitamento do terreno e/ou da finalidade da concessão.

3. A devolução do terreno é declarada por despacho do 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.

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由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，本合同以七月五日第6/80/M號法律和其他適用法例規範。

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.

