

第60/2007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，批准修改一幅以租賃制度批出，總面積1,538平方米，位於氹仔島，鄰近菜園路及孫逸仙博士大馬路，稱為TN20a地段，標示於物業登記局第22751號，由第65/SATOP/96號批示規範的土地的批給。

二、本批示即時生效。

二零零七年六月四日

運輸工務司司長 劉仕堯

附件

(土地工務運輸局第6323.02號案卷及
土地委員會第73/2006號案卷)

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——榮亮建築置業有限公司。

鑒於：

一、透過公佈於一九九六年五月二十二日第二十一期《澳門政府公報》第二組的第65/SATOP/96號批示，核准以租賃制度將一幅面積1,538平方米，位於氹仔島，鄰近菜園路及孫逸仙博士大馬路，稱為TN20a地段的土地批給總辦事處設於澳門南灣大馬路815號才能商業中心1及2字樓，登記於商業及動產登記局第5288(SO)號的榮亮建築置業有限公司。

二、根據上述合同第三及第五條款的規定，土地用作興建一幢屬分層所有權制度，作商業、住宅及停車場用途的樓宇。該樓宇共有十七層，包括一座四層高的樓裙及其上一幢十三層高的塔樓。土地的利用期為三十個月，由上述批示公佈之日起計，因此應於一九九八年十一月二十二日完成利用。

三、雖然承批人已完全履行有關批給應繳的溢價金的義務，包括以現金繳付溢價金及在TN16地段附近的行人天橋安裝三部

Despacho do Secretário para os Transportes
e Obras Públicas n.º 60/2007

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 autorizada, nos termos e condições constantes do contrato em anexo, que faz parte integrante do presente despacho, a revisão da concessão, por arrendamento, do terreno com a área global de 1 538 m², situado na ilha da Taipa, junto ao Caminho das Hortas e à Avenida Dr. Sun Yat Sen, designado por lote TN20a, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 22 751, titulado pelo Despacho n.º 65/SATOP/96.

2. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

4 de Junho de 2007.

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

ANEXO

(Processo n.º 6 323.02 da Direcção dos Serviços de Solos,
Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 73/2006 da
Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

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

Companhia de Construção e Investimento Imobiliário Weng Leung, Limitada, como segundo outorgante.

Considerando que:

1. Pelo Despacho n.º 65/SATOP/96, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 21, II Série, de 22 de Maio de 1996, foi titulada a concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 1 538 m², situado na ilha da Taipa, junto ao Caminho das Hortas e à Avenida Dr. Sun Yat Sen, designado por lote TN20a, a favor da «Companhia de Construção e Investimento Imobiliário Weng Leung, Limitada», com sede em Macau, na Avenida da Praia Grande n.º 815, Centro Comercial Talento, 1.º e 2.º andares, registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis, sob o n.º 5 288 (SO).

2. De acordo com o estipulado nas cláusulas terceira e quinta do referido contrato, o terreno seria aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, constituído por um pódio com quatro pisos e uma torre com treze pisos, num total de dezassete pisos, destinado às finalidades de comércio, habitação e estacionamento, no prazo de 30 meses a contar da data da publicação do aludido despacho pelo que deveria esse aproveitamento estar concluído em 22 de Novembro de 1998.

3. Não obstante a obrigação respeitante ao prémio devido pela concessão ter sido integralmente cumprida, mediante o pagamento em numerário e a instalação de três escadas mecânicas

扶手電梯，並已獲發出地基工程的施工准照，但由於該地段的其中一部分為卓家村路，是該村的出入通道，且在該地段內有一條排水水渠，需要將其遷往鄰近地方，故不獲批准動工。

四、由於在騰空土地和將鄰近土地進行地段劃分方面出現問題，導致上述雨水渠的改道工程不能進行，從而亦無法開展該土地的利用，雖然已多番努力，但有關問題仍未解決，因此承批公司於一九九八年十一月十三日申請將土地的利用期，由批准動工之日起計，延長三十個月。前運輸暨工務政務司於一九九九年二月十二日作出批示，批准有關申請，並因為延遲非由歸責於承批公司的原因導致，故不向其處以罰款。

五、有關情況一直維持至二零零四年，為解決上述問題，承批公司在與土地工務運輸局多次會議後，建議在將興建樓宇的商鋪的地面下建一箱形涵洞，以代替雨水渠，由於該涵洞屬於公益，為方便起見，並建議在該房地產上設置一行政地役。該公司提交有關的工程圖則，並獲接納。

六、基於上述情況，並由於修改先前遞交的建築圖則而增加了停車場的建築面積，因此承批公司於二零零五年四月十四日將一份申請書呈交行政長官，請求批准更改該土地的利用及根據七月五日第 6/80/M 號法律第一百零七條的規定，修改批給合同。

七、在集齊組成案卷所需的文件後，制訂了修改批給的合同擬本。承批公司透過二零零六年十一月八日提交的聲明書，明確表示同意該擬本。

八、案卷按一般程序送交土地委員會。該委員會於二零零七年一月二十五日舉行會議，同意批准有關申請。

九、土地委員會的意見書已於二零零七年三月十六日經行政長官的批示確認。

十、有關土地的面積為1,538平方米，在地圖繪製暨地籍局於二零零六年九月二十二日發出的第 4842/1994 號地籍圖中以字母“A1”、“A2”及“A3”定界和標示，標示於物業登記局 B88K 冊第 326 頁第 22751 號，及其批給衍生的權利以申請人名義登錄於 F34K 冊第 214 頁第 8542 號。以字母“A2”標示的地塊為受公共地役限制的區域。

na passagem superior para peões situada junto ao lote TN16, bem como ter sido emitida a licença de obra de fundações, o início desta obra não foi, porém, autorizado, devido à existência no interior do lote de um troço do Caminho de Cheok Ka Chun, que dá acesso a esta povoação, e de um canal de águas pluviais, infra-estruturas estas que teriam de ser desviadas para a zona circundante.

4. Em 13 de Novembro de 1998, não estando ainda reunidas as condições para o início do aproveitamento em virtude de não ter sido possível executar o desvio das infra-estruturas, devido a problemas relacionados com a desocupação e loteamento dos terrenos circundantes, apesar dos esforços desenvolvidos para o efeito, a sociedade concessionária solicitou a prorrogação do prazo de aproveitamento do terreno por mais 30 meses, contados a partir da data de autorização do início da obra, o que foi autorizado por despacho do então Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, de 12 de Fevereiro de 1999, sem aplicação de multa, por tal situação não ser imputável à sociedade concessionária.

5. Permanecendo em 2004 a situação inalterada, a referida sociedade, com vista à resolução do problema e após contactos desenvolvidos com a Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), veio propor a substituição do canal pluvial pela construção de uma «box culvert» sob o pavimento das lojas do edifício a construir e a constituição de uma servidão administrativa sobre o imóvel em benefício da «box culvert», por virtude da utilidade pública desta, apresentando para o efeito o respectivo projecto de obra, sobre o qual foi emitido parecer favorável.

6. Nestas circunstâncias e dado o aumento da área bruta de construção da finalidade de estacionamento, resultante dos projectos de alteração de arquitectura entretanto submetidos, em requerimento dirigido a S. Ex.^a o Chefe do Executivo, apresentado em 14 de Abril de 2005, a sociedade concessionária solicitou autorização para modificar o aproveitamento do referido terreno 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.

7. Reunidos os documentos necessários à instrução do procedimento, foi elaborada a minuta de contrato de revisão da concessão, que mereceu a concordância da sociedade concessionária, expressa em declaração apresentada em 8 de Novembro de 2006.

8. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 25 de Janeiro de 2007, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido.

9. O parecer da Comissão de Terras foi homologado por despacho de S. Ex.^a o Chefe do Executivo, de 16 de Março de 2007.

10. O terreno em apreço, com a área de 1 538 m², demarcado e assinalado com as letras «A1», «A2» e «A3» na planta n.º 4 842/1994, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), em 22 de Setembro de 2006, encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial (CRP) sob o n.º 22 751 a fls. 326 do livro B88K, estando o direito resultante da concessão inscrito a favor da requerente sob o n.º 8 542 a fls. 214 do livro F34K. A parcela identificada com a letra «A2» constitui zona sujeita a servidão pública.

十一、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修改批給合同條件通知申請人。申請人透過於二零零七年四月三日遞交由Ho, Hoi Leng Cristina，未婚，成年人，澳門出生，居於澳門木橋街52號地下，以榮亮建築置業有限公司行政管理機關成員身分簽署的聲明書，明確表示接納有關條件。根據載於聲明書上的確認，上述人士的身分及權力已經第二公證署核實。

十二、基於是次修改批給，合同第二條規定的溢價金已透過土地委員會於二零零七年三月二十六日發出的第17/2007號憑單，於二零零七年四月三日在澳門財稅廳收納處繳付（收據編號32707），其副本已存於有關案卷內。

第一條

1. 透過本合同，批准修改一幅以租賃制度批出，總面積1,538（壹仟伍佰叁拾捌）平方米，位於氹仔島，鄰近菜園路及孫逸仙博士大馬路，稱為TN20a地段，登記於物業登記局B88K冊第326頁第22751號，由公佈於一九九六年五月二十二日第二十一期《澳門政府公報》第二組的第65/SATOP/96號批示規範的土地的批給合同。該批給以乙方名義登錄於F34K冊第214頁第8542號。上述土地是由地圖繪製暨地籍局於二零零六年九月二十二日發出的第4842/1994號地籍圖中以字母“A1”、“A2”及“A3”標示的三幅地塊組成，其面積分別為1,017（壹仟零拾柒）、291（貳佰玖拾壹）及230（貳佰叁拾）平方米。該地籍圖為本合同的組成部份。

2. 鑒於上款所述的修改，上述批給合同的第三、第四、第六及第十條款更改如下：

“第三條款——土地的利用及用途

- 1. °
- 2. 上款所述樓宇的用途如下：
 - i) 住宅：建築面積11,268平方米；
 - ii) 商業：建築面積1,088平方米；
 - iii) 停車場：建築面積4,742平方米。

3. 根據二零零六年八月三十日由土地工務運輸局核准的第95A020號街道準線圖，在上述地籍圖中以字母“A2”標示，面積291（貳佰玖拾壹）平方米的地塊，其地面以下6（陸）米深範圍內為公共地役，用作鋪設排雨水系統。

11. 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 de revisão de concessão, titulado pelo presente despacho, foram notificadas à requerente e por esta expressamente aceites, mediante declaração apresentada em 3 de Abril de 2007, assinada por Ho, Hoi Leng Cristina, solteira, maior, natural de Macau, residente em Macau, na Rua do Pagode, n.º 52, rés-do-chão, na qualidade de administradora da sociedade com a firma «Companhia de Construção e Investimento Imobiliário Weng Leung, Limitada», qualidade e poderes para o acto que foram verificados pelo 2.º Cartório Notarial, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

12. O prémio devido pela presente revisão da concessão, estabelecido no artigo segundo do contrato foi pago em 3 de Abril de 2007, na Recebedoria da Repartição de Finanças de Macau (receita n.º 32 707), através da guia n.º 17/2007, emitida pela Comissão de Terras em 26 de Março de 2007, cujo duplicado se encontra arquivado no respectivo processo.

Artigo primeiro

1. Pelo presente contrato é autorizada a revisão do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área global de 1 538 m² (mil quinhentos e trinta e oito metros quadrados), situado na ilha da Taipa, junto ao Caminho das Hortas e à Avenida Dr. Sun Yat Sen, designado por lote TN20a, titulado pelo Despacho n.º 65/SATOP/96, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 21, II Série, de 22 de Maio de 1996, descrito na CRP sob o n.º 22751 a fls. 326 do livro B88K e cuja concessão se acha registada a favor do segundo outorgante segundo a inscrição n.º 8 542 a fls. 214 do livro F34K, assinalado com as letras «A1», «A2» e «A3» na planta n.º 4 842/1994, emitida em 22 de Setembro de 2006, pela DSCC, com áreas respectivas de 1 017 m² (mil e dezassete metros quadrados), 291 m² (duzentos e noventa e um metros quadrados), e 230 m² (duzentos e trinta metros quadrados), a qual faz parte integrante do presente contrato.

2. Em consequência da revisão referida no número anterior, as cláusulas terceira, quarta, sexta e décima do mencionado contrato passam a ter a seguinte redacção:

«Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

- 1.
- 2. O edifício, referido no número anterior, é afectado às seguintes finalidades de utilização:
 - i) Habitação: com a área bruta de construção de 11 268 m²;
 - ii) Comércio: com a área bruta de construção de 1 088 m²;
 - iii) Estacionamento: com a área bruta de construção de 4 742 m².

3. Sob a parcela de terreno com a área de 291 m² (duzentos e noventa e um metros quadrados), assinalada com a letra «A2» na referida planta cadastral, é constituída servidão pública para instalação do sistema de drenagem de águas pluviais, no subsolo até à profundidade de 6 (seis) metros, conforme a Planta de Alinhamento Oficial (PAO) n.º 95A020, aprovada em 30 de Agosto de 2006, pela DSSOPT.

第四條款 — 租金

1. °

a) 在土地利用期間，繳付的總金額為 \$13,842.00（澳門幣壹萬叁仟捌佰肆拾貳元整），相當於每平方米批出土地為 \$9.00（澳門幣玖元整）；

b) 在土地利用完成後，年租將改為按以下金額計算：

i) 住宅：建築面積每平方米 \$4.50（澳門幣肆元伍角）；

ii) 商業：建築面積每平方米 \$6.50（澳門幣陸元伍角）；

iii) 停車場：建築面積每平方米 \$4.50（澳門幣肆元伍角）。

2. °

3. °

第六條款 — 特別負擔

1. 由乙方獨力承擔的特別負擔為：

a) 騰空地圖繪製暨地籍局於二零零六年九月二十二日發出的第4842/1994號地籍圖中以字母“A1”、“A2”、“A3”、“B1”、“B2”、“B3”、及“B4”標示的地塊，並移走其上可能存在的所有建築物、物料及基礎建設；

b) 根據二零零六年八月三十日核准的第95A020號街道準線圖，在上述地籍圖中以字母“B1”、“B2”、“B3”及“B4”標示，作為公共街道的地塊上進行有關的基礎建設工程；

c) 根據稱為 TN16 地段的鄰近土地的批給合同第六條款——特別負擔——第1款c)項的規定，在行人天橋設置三部扶手電梯。該合同由公佈於一九九三年一月二十六日第四期《澳門政府公報》的第11/SATOP/93號批示規範；

d) 根據二零零六年八月三十日核准的第95A020號正式街道準線圖，在上述地籍圖中以字母“A2”標示的地塊其地面以下6（陸）米深範圍內，進行鋪設排水渠工程。

2. °

3. 對第1款b)及d)項所述的興建工程，乙方保證優質施工及使用質量良好的材料與設備，並負責對工程由臨時接收之日起計兩年內所出現的一切瑕疵，進行維修及更正。

Cláusula quarta — Renda

1.

a) Durante o período de aproveitamento do terreno, paga o montante global de \$ 13 842,00 (treze mil, oitocentas e quarenta e duas patacas), correspondente a \$ 9,00 (nove patacas) por metro quadrado da área do terreno concedido;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passa a pagar uma renda anual resultante da seguinte discriminação:

i) \$ 4,50 (quatro patacas e cinquenta avos) por metro quadrado de área bruta para habitação;

ii) \$ 6,50 (seis patacas e cinquenta avos) por metro quadrado de área bruta para comércio;

iii) \$ 4,50 (quatro patacas e cinquenta avos) por metro quadrado de área bruta para estacionamento.

2.

3.

Cláusula sexta — Encargos especiais

1. Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante:

a) A desocupação das parcelas de terreno assinaladas com as letras «A1», «A2», «A3», «B1», «B2», «B3» e «B4» na planta n.º 4 842/1994, emitida pela DSCC em 22 de Setembro de 2006, e remoção das mesmas de todas as construções, materiais e infra-estruturas, porventura, aí existentes;

b) A execução das obras de infra-estruturas urbanas discriminadas na PAO n.º 95A020, aprovada em 30 de Agosto de 2006, nas parcelas destinadas a via pública, assinaladas com as letras «B1», «B2», «B3» e «B4», na referida planta cadastral;

c) A instalação de três escadas mecânicas na passagem superior para peões prevista na alínea c) do n.º 1 da cláusula sexta – Encargos especiais – do contrato de concessão do terreno confinante, designado por lote TN16, titulado pelo Despacho n.º 11/SATOP/93, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 4, de 26 de Janeiro de 1993;

d) A execução das obras de drenagem de águas pluviais, no subsolo e até à profundidade de 6 (seis) metros da parcela assinalada com a letra «A2» na aludida planta cadastral, de acordo com a PAO n.º 95A020, aprovada em 30 de Agosto de 2006.

2.

3. O segundo outorgante garante a boa execução e qualidade dos materiais e equipamentos a aplicar nas obras de construção referidas nas alíneas b) e d) do n.º 1, durante o período de dois anos, contados da data da recepção provisória daquelas obras, obrigando-se a reparar e a corrigir todas as deficiências que vierem a manifestar-se durante aquele período.

第十條款——保證金

1. °

2. °

3. 第1款所述的保證金在遞交土地工務運輸局發出的使用准照後，應乙方要求，由財政局退還。”

第二條

除按照由公佈於一九九六年五月二十二日第二十一期《澳門政府公報》第二組的第65/SATOP/96號批示規範的批給合同第九條款規定的條件，繳付\$19,125,239.00（澳門幣壹仟玖佰壹拾貳萬伍仟貳佰叁拾玖元整）外，基於是次修改批給，當乙方根據七月五日第6/80/M號法律第一百二十五條的規定接受本合同的條件時，須向甲方一次性繳付合同溢價金\$356,236.00（澳門幣叁拾伍萬陸仟貳佰叁拾陸元整）。

第三條

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。

第四條

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。

Cláusula décima — Caução

1.

2.

3. A caução referida no n.º 1 será devolvida ao segundo outorgante pela Direcção dos Serviços de Finanças, a pedido daquele, após a apresentação da licença de utilização emitida pela DSSOPT.»

Artigo segundo

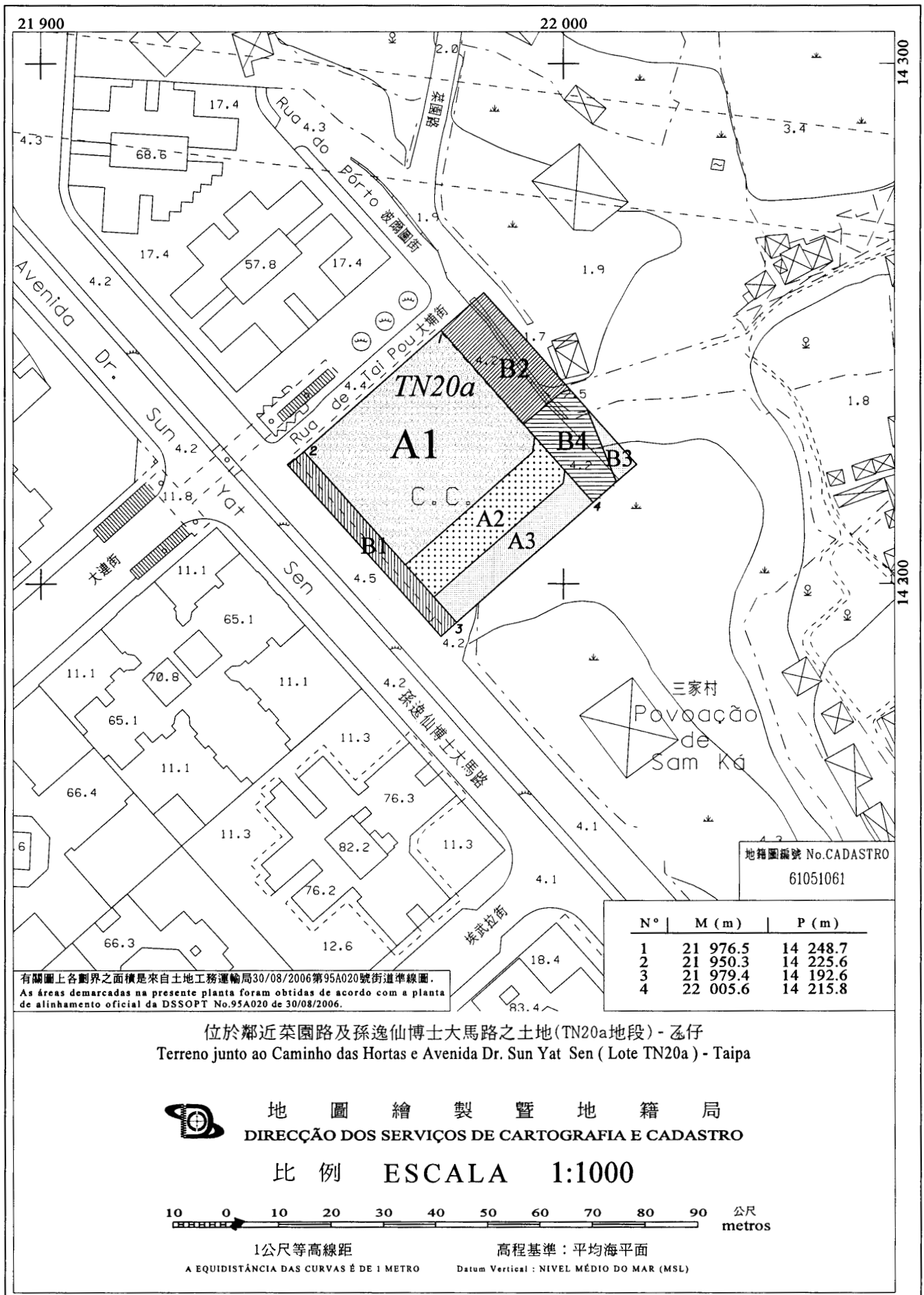
Sem prejuízo do pagamento pelo segundo outorgante da quantia de \$ 19 125 239,00 (dezanove milhões, cento e vinte e cinco mil, duzentas e trinta e nove patacas), nas condições estipuladas na cláusula nona do contrato de concessão titulado pelo Despacho n.º 65/SATOP/96, publicado no *Boletim Oficial* de Macau, n.º 21, II Série, de 22 de Maio, o segundo outorgante paga, de uma vez só, ao primeiro outorgante, a título de prémio devido pela presente revisão da concessão, o montante de \$ 356 236,00 (trezentas e cinquenta e seis mil, duzentas e trinta e seis 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.

Artigo terceiro

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.

Artigo quarto

O presente contrato rege-se, nos casos omissos, pela Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável.



有關圖上各劃界之面積是來自土地工務運輸局30/08/2006第95A020號街道準線圖。
 As áreas demarcadas na presente planta foram obtidas de acordo com a planta de alinhamento oficial da DSSOPT No.95A020 de 30/08/2006.

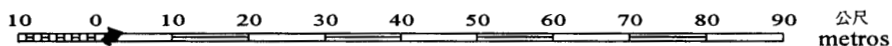
地籍圖編號 No.CADASTRO
61051061

位於鄰近菜園路及孫逸仙博士大馬路之土地(TN20a地段) - 氹仔
 Terreno junto ao Caminho das Hortas e Avenida Dr. Sun Yat Sen (Lote TN20a) - Taipa



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)

批示編號 60/運輸工務司/2007
 Despacho no. SOPT

土地委員會意見書編號 005/2007 於 25/01/2007
 Parecer da C.T. no. de

4842/1994 於 22/09/2006
 de

地塊 Parcela A1 =	1 017	m ²	地塊 Parcela B2 =	266	m ²
地塊 Parcela A2 =	291	m ²	地塊 Parcela B3 =	36	m ²
地塊 Parcela A3 =	230	m ²	地塊 Parcela B4 =	182	m ²
地塊 Parcela B1 =	176	m ²			

四至 Confrontações actuais :

- A1+A2+A3 地塊 :
Parcelas A1+A2+A3 :
- 東北 - 設計道路 (B2及 B4地塊);
- NE - Via projectada (parcelas B2 e B4);
- 東南 - 位於鄰近三家村之土地 (n°14023);
- SE - Terreno junto à Povoação de Sâm Ká (n°14023);
- 西南 - 孫逸仙博士大馬路 (B1地塊);
- SW - Avenida Dr. Sun Yat Sen (parcela B1);
- 西北 - 大埔街。
- NW - Rua de Tai Pou.

備註: - "A1+A2+A3"地塊相應為標示編號 22751。(AR)

OBS: As parcelas "A1+A2+A3" correspondem à totalidade da descrição n°22751.(AR)

- "B1+B2+B3"地塊，於物業登記局被推定為沒有登記的土地，並歸入澳門特別行政區公產 (設計道路)。

As parcelas "B1+B2+B3" são terreno que se presume omissa na C.R.P. e destina-se a integrar no domínio público da R.A.E.M. (via projectada).

- "B4"地塊為標示編號 22578的部分，並歸入澳門特別行政區公產 (設計道路)。
A parcela "B4" é parte da descrição n°22578 e destina-se a integrar no domínio público da R.A.E.M. (via projectada).
- "A2"地塊的地面以下6米深範圍內為公共地役，作公用管道鋪設之用。
A parcela "A2" é terreno destinado a servidão pública no subsolo, até à profundidade de 6.00 metros.
- "B1+B2+B3+B4"地塊是作為基礎建設之用，由承批人執行。
As parcelas "B1+B2+B3+B4" destinam-se a infraestruturas urbanas a executar pelo requerente.



地 圖 繪 製 暨 地 籍 局
DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO