

**第 2/2009 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號法律第四十五條、八月三日第39/99/M號法令第三條第二款b)項及1966年葡萄牙《民法典》第一千四百九十四條的規定，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，批准將一幅以長期租借批出，面積1,404平方米，位於澳門半島海邊馬路，其上建有7號樓宇的租借土地分割，以組成兩幅面積分別為965平方米及439平方米的獨立租借土地。

二、本批示即時生效。

二零零九年一月九日

運輸工務司司長 劉仕堯

**附件**

**(土地工務運輸局第587.01號案卷及  
土地委員會第14/2007號案卷)**

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——澳門旅遊娛樂股份有限公司。

鑒於：

一、澳門旅遊娛樂股份有限公司，總址設於澳門葡京路2至4號葡京酒店9字樓，登記於商業及動產登記局C1冊第194頁第354 (SO) 號，擁有一幅面積1,404平方米，位於澳門半島海邊馬路，其上建有7號樓宇，標示於物業登記局B33冊第113頁背頁第12440號，並以該公司的名義登錄於G25冊第83頁第31680號的土地的利用權。

二、土地的田底權以澳門特別行政區名義登錄於F4冊第175頁第2753號。

三、該公司擬將上述由兩幅各自獨立但毗鄰的地塊組成的土地分割成兩個獨立的業權，故向物業登記局申請將該等地塊分離，鑒於所批出的土地屬長期租借制度，進行分割須獲批給實體許可，故有關申請被拒絕。

**Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 2/2009**

Usando da faculdade conferida pelo artigo 64.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau e nos termos do artigo 45.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, artigo 3.º, n.º 2, alínea b), do Decreto-Lei n.º 39/99/M, de 3 de Agosto, e artigo 1 494.º do Código Civil Português de 1966, o Secretário para os Transportes e Obras Públicas manda:

1. É autorizada, nos termos e condições do contrato em anexo, que faz parte integrante do presente despacho, a divisão do prazo do terreno, concedido por aforamento, com a área de 1 404 m<sup>2</sup>, situado na península de Macau, na Estrada de Cacilhas, onde se encontra construído o prédio n.º 7, passando a constituir dois prazos distintos, respectivamente com as áreas de 965 m<sup>2</sup> e 439 m<sup>2</sup>.

2. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

9 de Janeiro de 2009.

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

**ANEXO**

**(Processo n.º 587.01 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 14/2007 da Comissão de Terras)**

Contrato acordado entre:

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

A Sociedade de Turismo e Diversões de Macau, S.A., como segundo outorgante.

Considerando que:

1. A Sociedade de Turismo e Diversões de Macau, S.A., com sede em Macau, na Avenida de Lisboa, n.ºs 2 a 4, Edifício do Hotel Lisboa, 9.º andar, registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis, sob o n.º 354 SO, a fls. 194 do livro C1, é titular do domínio útil do terreno com a área de 1 404 m<sup>2</sup>, situado na península de Macau, na Estrada de Cacilhas, onde se encontra construído o prédio n.º 7, descrito na Conservatória do Registo Predial (CRP) sob o n.º 12 440 a fls. 113v do livro B33 e inscrito a favor da mesma sociedade sob o n.º 31 680 a fls. 83 do livro G25.

2. O domínio directo sobre o terreno acha-se inscrito a favor da Região Administrativa Especial de Macau (RAEM) sob o n.º 2 753 a fls. 175 do livro F4.

3. Pretendendo aquela sociedade efectuar a divisão do referido terreno, formado por duas parcelas fisicamente distintas mas adjacentes, em duas propriedades distintas, requereu junto da CRP a desanexação das mesmas, pedido este que lhe foi recusado uma vez que, tratando-se de um terreno concedido em regime de aforamento, a divisão pretendida carece de autorização da entidade concedente.

四、根據核准澳門《民法典》的八月三日第39/99/M號法令第三條第二款b)項的規定，1966年葡萄牙《民法典》第一千四百九十四條的規定繼續補充適用於以長期租借制度批出的土地，因此，將租借土地分割成兩幅獨立的地塊須獲出租人，即本個案中的批給實體的同意。

五、因此，澳門旅遊娛樂股份有限公司透過其秘書長及律師Rui José da Cunha於二零零六年九月一日向土地工務運輸局遞交的申請書，請求將上述以長期租借制度批出，其上建有兩幢完全獨立，作住宅及休憩用途的樓宇的土地分割成兩幅獨立的地塊。

六、有關不動產將分成兩個獨立的長期租借業權，並維持以澳門旅遊娛樂股份有限公司的名義登記及田底權以澳門特別行政區的名義登錄。

七、土地工務運輸局參照類似個案所採用的程序，制定了合同擬本，並根據1966年葡萄牙《民法典》第一千四百九十四條的規定，建議上級批准將上述的租借土地分割。

八、在獲得土地工務運輸局局長的贊同意見後，有關申請亦獲得運輸工務司司長同意。案卷被送交土地委員會，該委員會於二零零八年一月三日舉行會議，同意批准有關申請。

九、有關土地的面積為1,404平方米，在地圖繪製暨地籍局於二零零七年十一月七日發出的第301/1989號地籍圖中以字母“A1”及“A2”標示，面積分別為965平方米及439平方米，由兩幅獨立租借土地組成，用作保留其上建有的樓宇。

十、已將本租借土地分割的條件通知申請人。申請人透過於二零零七年十一月八日遞交的聲明書，明確表示接納有關條件。

十一、以字母“A1”標示的地塊每年的地租調整為\$173.00（澳門幣壹佰柒拾叁元整）及“A2”地塊調整為\$114.00（澳門幣壹佰壹拾肆元整）。

十二、土地委員會的意見書已於二零零八年一月二十四日經行政長官的批示確認。

十三、在確認上述意見書後，已將由本批示規範的合同條件通知申請人，申請人透過二零零八年二月二十六日遞交由何鴻燊及馮何婉鴻，分別以“Lanceford Company Limited”公司的常務董事及董事的代表身分代表澳門旅遊娛樂股份有限公司簽署的聲明書，明確表示接納有關條件。根據載於聲明書上的確認，上述人士的身分和權力已經私人公證員Adelino Correia核實。

4. Com efeito, nos termos do artigo 1 494.º do Código Civil Português de 1966, que continua a ser aplicável subsidiariamente na concessão de terrenos por aforamento, de acordo com o artigo 3.º, n.º 2, alínea b), do Decreto-Lei n.º 39/99/M, de 3 de Agosto, que aprovou o Código Civil de Macau, a divisão do prazo em duas glebas distintas necessita do consentimento do senhorio, ou seja, no caso concreto da entidade concedente.

5. Assim, por requerimento apresentado em 1 de Setembro de 2006, dirigido à Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), a «Sociedade de Turismo e Diversões de Macau», ora representada por Rui José da Cunha, secretário geral desta sociedade e advogado, veio solicitar a divisão do referido terreno, concedido em regime de aforamento, em duas parcelas distintas, onde se encontram implantados dois edifícios totalmente autónomos e que se destinam a finalidade habitacional e de lazer.

6. Desse modo, o imóvel ficará separado em duas propriedades aforadas, mantendo-se registadas a favor da «Sociedade de Turismo e Diversões de Macau» e sob o domínio directo da Região Administrativa Especial de Macau.

7. Seguindo o procedimento adoptado em casos semelhantes, a DSSOPT elaborou a minuta do contrato, propondo superiormente autorização para a divisão do prazo do referido terreno, ao abrigo do artigo 1 494.º do Código Civil Português de 1966.

8. Tendo o pedido em causa merecido a concordância do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, sob parecer concordante do director da DSSOPT, o processo foi enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 3 de Janeiro de 2008, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido.

9. O terreno em apreço, com a área de 1 404 m<sup>2</sup>, encontra-se demarcado e assinalado com as letras «A1» e «A2», respectivamente com a área de 965 m<sup>2</sup> e 439 m<sup>2</sup>, na planta n.º 301/1989, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC) em 7 de Novembro de 2007, formado por duas alas as quais ficam a constituir dois prazos distintos, destinando-se a manter os edifícios ali implantados.

10. As condições da presente divisão do prazo foram notificadas à requerente e por esta expressamente aceites, mediante declaração apresentada em 8 de Novembro de 2007.

11. O foro anual da parcela do terreno assinalada com a letra «A1» é actualizado para \$ 173,00 (cento e setenta e três) patacas e o da parcela «A2» para \$ 114,00 (cento e catorze) patacas.

12. O parecer da Comissão de Terras foi homologado por despacho de S. Ex.<sup>a</sup> o Chefe do Executivo, de 24 de Janeiro de 2008.

13. Após a homologação do aludido parecer as condições do contrato titulado pelo presente despacho foram de novo notificadas à requerente e por esta expressamente aceites, mediante declaração apresentada em 26 de Fevereiro de 2008, assinada por Stanley Hung Sun Ho e Fung Ho, Nanette Yuen Hung, na qualidade, respectivamente, de administrador-delegado e de representante da administradora «Lanceford Company Limited», ambos em representação da «Sociedade de Turismo e Diversões de Macau, S.A.», cuja qualidade e suficiência de poderes para o acto foram verificadas pelo notário privado Adelino Correia, conforme reconhecimento exarado na referida declaração.

### 第一條款——合同標的

1. 透過本合同，甲方同意將一幅由一九九零年十二月二十六日第五十二期《澳門政府公報》副刊公佈的第132/SATOP/90號批示規範，標示於物業登記局B33冊第113頁背頁第12440號，利用權以乙方名義登錄於G25冊第83頁第31680號，面積1,404（壹仟肆佰零肆）平方米，位於澳門半島海邊馬路，其上建有7號樓宇的租借土地分割。上述土地由兩幅面積分別為965（玖佰陸拾伍）平方米及439（肆佰叁拾玖）平方米的獨立租借土地組成，並在本合同組成部分的地圖繪製暨地籍局於二零零七年十一月七日發出的第301/1989號地籍圖中以字母“A1”及“A2”定界及標示。

2. 第一款所指土地的長期租借批給轉由本合同的條款規範。

### 第二條款——土地的利用及用途

在地圖繪製暨地籍局於二零零七年十一月七日發出的第301/1989號地籍圖中以字母“A1”及“A2”標示的兩幅土地，用作保留其上建有的住宅用途樓宇。

### 第三條款——地租

1. 在地圖繪製暨地籍局於二零零七年十一月七日發出的第301/1989號地籍圖中以字母“A1”標示的土地，每年的地租調整為\$173.00（澳門幣壹佰柒拾叁元整）。

2. 在同一地籍圖中以字母“A2”標示的土地，每年的地租調整為\$114.00（澳門幣壹佰壹拾肆元整）。

3. 不按時繳付地租，將按照稅務執行政程序的規定，進行強制徵收。

### 第四條款——土地的收回

1. 倘未經批准而更改批給用途或土地的利用，則甲方可宣告將每幅土地全部或部分收回。

2. 每幅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。

3. 每幅土地收回的宣告將產生以下效力：

1) 相關土地的利用權全部或部分被撤銷；

2) 相關土地全部或部分，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。

### Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Pelo presente contrato o primeiro outorgante consente na divisão do prazo do terreno com a área de 1 404 m<sup>2</sup> (mil quatrocentos e quatro metros quadrados), cuja concessão por aforamento se rege pelo contrato titulado pelo Despacho n.º 132/SATOP/90, publicado no suplemento ao *Boletim Oficial* n.º 52, de 26 de Dezembro de 1990, descrito na CRP sob o n.º 12 440 a fls. 113v do livro B33 e com o domínio útil registado a favor do segundo outorgante sob o n.º 31 680 a fls. 83 do livro G25, onde se encontra construído o prédio urbano n.º 7 da Estrada de Cacilhas, na península de Macau, constituído por duas alas, as quais ficam a constituir dois prazos distintos, com a área de 965 m<sup>2</sup> (novecentos e sessenta e cinco metros quadrados) e de 439 m<sup>2</sup> (quatrocentos e trinta e nove metros quadrados), que se encontram demarcados e assinalados com as letras «A1» e «A2» na planta n.º 301/1989, emitida em 7 de Novembro de 2007, pela DSCC, que faz parte integrante do presente contrato.

2. A concessão, por aforamento, dos terrenos identificados no n.º 1 passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

### Cláusula segunda — Aproveitamento e finalidade do terreno

Os dois terrenos assinalados com as letras «A1» e «A2» na planta n.º 301/1989, emitida em 7 de Novembro de 2007, pela DSCC, destinam-se a manter construídos os edifícios neles implantados destinados a habitação.

### Cláusula terceira — Foro

1. O foro anual do terreno assinalado com a letra «A1», na planta n.º 301/1989, emitida em 7 de Novembro de 2007, pela DSCC, é actualizado para \$ 173,00 (cento e setenta e três patacas).

2. O foro anual do terreno assinalado com a letra «A2», na mesma planta, é actualizado para \$ 114,00 (cento e catorze patacas).

3. O não pagamento pontual do foro determina a cobrança coerciva nos termos do processo de execução fiscal.

### Cláusula quarta — Devolução do terreno

1. O primeiro outorgante pode declarar a devolução, total ou parcial, de cada um dos terrenos em caso de alteração não autorizada da finalidade de concessão ou do aproveitamento dos terrenos.

2. A devolução de cada um dos terrenos é declarada por despacho do Chefe do Executivo, a publicar no *Boletim Oficial*.

3. A declaração de devolução de cada um dos terrenos produz os seguintes efeitos:

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

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

*第五條款——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。

*第六條款——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。

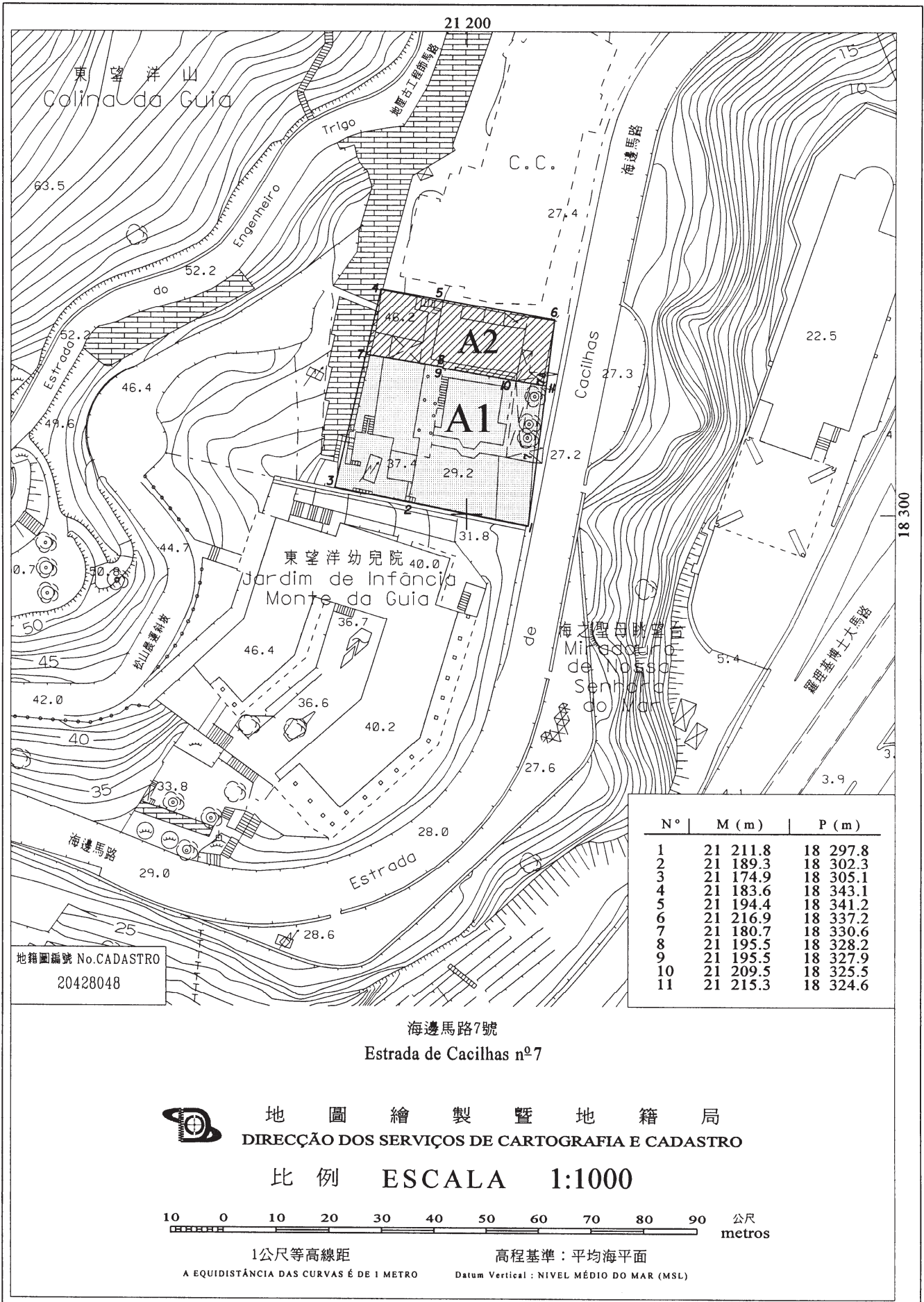
*Cláusula quinta — Foro competente*

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 sexta — 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.



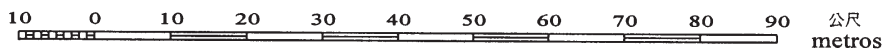


海邊馬路7號  
Estrada de Cacilhas nº 7



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

高程基準：平均海平面

A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO

Datum Vertical : NÍVEL MÉDIO DO MAR (MSL)

 面積 "A1" = 965 平方米  
Área m<sup>2</sup>

 面積 "A2" = 439 平方米  
Área m<sup>2</sup>

四至 Confrontações actuais:

- A1 地塊 : 標示編號 12440的部分。  
Parcela A1 : Parte da descrição n°12440.
- 北 - A2地塊;  
N - Parcela A2;
- 南 - 位於鄰近海邊馬路之東望洋幼兒院(n°159);  
S - Jardim de Infância Monte da Guia junto à Estrada de Cacilhas (n°159);
- 東 - 海邊馬路;  
E - Estrada de Cacilhas;
- 西 - 位於鄰近地厘古工程師馬路之土地, 於物業登記局被推定沒有登記;  
W - Terreno que se presume omissa na C.R.P., junto à Estrada do Engenheiro Trigo;
- A2 地塊 : 標示編號 12440的部分。  
Parcela A2 : Parte da descrição n°12440.
- 北 - 海邊馬路 9A號(n°20450)及位於鄰近地厘古工程師馬路之土地, 於物業登記局被推定沒有登記;  
N - Estrada de Cacilhas n°9A(n°20450) e terreno que se presume omissa na C.R.P., junto à Estrada do Engenheiro Trigo;
- 南 - A1地塊;  
S - Parcela A1;
- 東 - 海邊馬路;  
E - Estrada de Cacilhas;
- 西 - 位於鄰近地厘古工程師馬路之土地, 於物業登記局被推定沒有登記。  
W - Terreno que se presume omissa na C.R.P., junto à Estrada do Engenheiro Trigo.

備註: - "A1+A2"地塊相應為標示編號 12440。(AF)

OBS: As parcelas "A1+A2" correspondem à totalidade da descrição n°12440.(AF)



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