

第 4/2009 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，作出本批示。

委派陳寶霞學士，以股東身份代表澳門特別行政區出席以下公司於二零零九年一月二十二日舉行的全體大會：

利保發建設發展有限公司；

大利來建設發展有限公司；

新鴻發建設發展有限公司；

新濠江建設發展有限公司；

新偉業建設發展有限公司；

利天建設發展有限公司。

二零零九年一月九日

運輸工務司司長 劉仕堯

第 5/2009 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68平方米，位於氹仔島客商街，其上建有19號樓宇，標示於物業登記局第10218號的土地的批給，以擴建其上建有的樓宇，改作商業用途。

二、鑒於上述修改，根據新街道準線的規定，將一幅無帶任何責任或負擔，面積5平方米，將脫離上款所述土地的地塊歸還給澳門特別行政區，以納入其公產，作為公共街道，因此批出土地的面積現為63平方米。

三、本批示即時生效。

二零零九年一月十二日

運輸工務司司長 劉仕堯

Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 4/2009

Usando da faculdade conferida pelo artigo 64.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau, o Secretário para os Transportes e Obras Públicas manda:

É designada a licenciada Chan Pou Ha para representar a Região Administrativa Especial de Macau, na sua qualidade de sócia, nas Assembleias Gerais, a realizar no dia 22 de Janeiro de 2009, das seguintes sociedades:

Lei Pou Fat — Sociedade de Fomento Predial, Limitada;

Tai Lei Loi — Sociedade de Fomento Predial, Limitada;

San Hung Fat — Sociedade de Fomento Predial, Limitada;

San Hou Kong — Sociedade de Fomento Predial, Limitada;

San Vai Ip — Sociedade de Fomento Predial, Limitada;

Lei Tin — Sociedade de Fomento Predial, Limitada.

9 de Janeiro de 2009.

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

Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 5/2009

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 aforamento, do terreno com a área de 68 m², situado na ilha da Taipa, na Rua dos Negociantes, onde se encontra construído o prédio n.º 19, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 10 218, para ampliação do edifício nele construído, que passa a ficar afectado à finalidade de comércio.

2. No âmbito da mencionada revisão, por força dos novos alinhamentos, reverte, livre de ónus ou encargos, a favor da Região Administrativa Especial de Macau, para integrar o seu domínio público, como via pública, uma parcela de terreno com a área de 5 m², a desanexar do terreno referido no número anterior, ficando o terreno concedido com a área de 63 m².

3. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

12 de Janeiro de 2009.

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

附件

ANEXO

(土地工務運輸局第6458.01號案卷及
土地委員會第14/2008號案卷)(Processo n.º 6 458.01 da Direcção dos Serviços de Solos,
Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 14/2008
da Comissão de Terras)

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——“Elfredo Limitada”公司。

鑒於：

一、“Elfredo Limitada”公司，總址設於澳門友誼大馬路555號置地廣場13字樓1308室，登記於商業及動產登記局第19010（SO）號，擁有一幅面積68平方米，位於氹仔島客商街，其上建有19號樓宇，標示於物業登記局B27冊第145頁第10218號，並以其名義登錄於第89097G號的土地的利用權。

二、土地的田底權以澳門特別行政區的名義登錄於F1冊第150頁第529號。

三、上述土地在地圖繪製暨地籍局於二零零六年七月二十五日發出的第3902/1992號地籍圖中以字母“A”及“B”標示，面積分別為63平方米及5平方米。

四、承批公司擬根據街道準線圖規定的都市化標準，尤其是保留建築物的立面及原來的體積，擴建該土地上建有的兩層高樓宇，並將住宅用途改為商業用途，故於二零零五年十一月二十二日向土地工務運輸局遞交有關擴建計劃，根據該局副局長於二零零六年三月十七日所作的批示，該計劃被視為可予核准，但須遵守某些技術要件。

五、因此，承批公司於二零零六年八月八日向行政長官遞交申請書，請求根據七月五日第6/80/M號法律第一百零七條的規定，批准按照已遞交土地工務運輸局的計劃，更改上述土地的利用及隨後修改批給合同。

六、在組成案卷後，土地工務運輸局計算了應得的回報，並制定修改批給的合同擬本，承批公司透過其受權人蔡永昌，未婚，成年，澳門出生，職業住所位於澳門友誼大馬路555號置地廣場13字樓1308室，於二零零八年六月二十四日遞交的聲明書，表示接納該擬本。

七、案卷按一般程序送交土地委員會，該委員會於二零零八年七月十七日舉行會議，同意批准有關申請。

Contrato acordado entre:

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

A sociedade «Elfredo, Limitada», como segundo outorgante.

Considerando que:

1. A sociedade «Elfredo, Limitada», com sede em Macau, na Avenida da Amizade, n.º 555, Edifício Landmark, 13.º andar, sala 1 308, registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º 19 010 (SO), é titular do domínio útil do terreno com a área de 68 m², situado na ilha da Taipa, na Rua dos Negociantes, onde se encontra construído o prédio urbano n.º 19, descrito na Conservatória do Registo Predial (CRP) sob o n.º 10 218 a fls. 145 do livro B27, conforme inscrição a seu favor sob o n.º 89 097G.

2. O domínio directo sobre o terreno acha-se inscrito a favor da Região Administrativa Especial de Macau sob o n.º 529 a fls. 150 do livro F1.

3. O referido terreno encontra-se assinalado com as letras «A» e «B», com as áreas de 63 m² e 5 m², respectivamente, na planta n.º 3 902/1992, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), em 25 de Julho de 2006.

4. Em 22 de Novembro de 2005, pretendendo ampliar o edifício de 2 pisos implantado no terreno em causa, bem como modificar a sua finalidade habitacional para comércio, de acordo com os parâmetros urbanísticos estabelecidos na planta de alinhamento oficial, nomeadamente a preservação da fachada principal e volumetria original, a concessionária submeteu à Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) o respectivo projecto de ampliação, o qual, por despacho do subdirector deste Serviço, de 17 de Março de 2006, foi considerado passível de aprovação, condicionado ao cumprimento de alguns requisitos técnicos.

5. Nestas circunstâncias, em requerimento apresentado em 8 de Agosto 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.

6. Instruído o procedimento, a DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas e elaborou a minuta do contrato de revisão da concessão, que foi aceite pela concessionária, através do seu procurador Choi, Veng Cheong, solteiro, maior, natural de Macau, com domicílio profissional em Macau, na Avenida da Amizade, n.º 555, Edifício Landmark, 13.º andar, sala 1 308, mediante declaração apresentada em 24 de Junho de 2008.

7. O prosseguimento seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 17 de Julho de 2008, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido.

八、土地委員會的意見書已於二零零八年八月十三日經行政長官的批示確認。

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。該公司透過二零零八年十月十六日遞交由蔡永昌，識別資料已前述，以“Elfredo Limitada”公司的受權人身份簽署的聲明書，明確表示接納有關條件。根據載於該聲明書上的確認，其身分及權力已經私人公證員João Miguel Barros核實。

十、合同第三條款訂定經調整後的利用權價金及第七條款訂定的溢價金已透過由土地委員會於二零零八年九月二十一日發出的第92/2008號不定期收入憑單，於二零零八年十月十五日在澳門財稅廳收納處繳付（收據編號 84276），其副本已存檔於有關案卷內。

十一、合同第八條款第2款所述的保證金已透過永亨銀行於二零零八年十月十四日發出的第SBG-08/211號銀行擔保提交。

第一條款——合同標的

1. 本合同標的為：

1) 根據已核准的擴建工程計劃，修改一幅以長期租借制度批出，位於氹仔島客商街，其上建有19號樓宇，面積68（陸拾捌）平方米，在地圖繪製暨地籍局於二零零六年七月二十五日發出的第3902/1992號地籍圖中以字母“A”及“B”定界及標示，並標示於物業登記局第10218號及其利用權以乙方名義登錄於第89097G號的土地的批給；

2) 根據新街道準線的規定，將一幅無帶任何責任或負擔，面積5（伍）平方米，在地圖繪製暨地籍局的上述地籍圖中以字母“B”定界及標示，將脫離上項所指土地的地塊歸還給甲方，以納入澳門特別行政區公產，作為公共街道。

2. 批出土地現時的面積為63（陸拾叁）平方米，在上述地籍圖中以字母“A”定界及標示，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. 土地用作保留其上原有的一幢屬單一所有權制度的2（貳）層高樓宇，包括保留建築物原有的立面，該樓宇的建築面積為173（壹佰柒拾叁）平方米，作商業用途。

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。

8. O parecer da Comissão de Terras foi homologado por despacho de S. Ex.^a o Chefe do Executivo, de 13 de Agosto de 2008.

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 apresentada em 16 de Outubro de 2008, assinada por Choi, Veng Cheong, anteriormente identificado, na qualidade de procurador da sociedade «Elfredo, Limitada», qualidade e poderes verificados pelo cartório do Notário Privado João Miguel Barros, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

10. O preço actualizado do domínio útil estipulado na cláusula terceira, bem como o prémio referido na cláusula sétima do contrato, foram pagos na Recebedoria da Repartição de Finanças de Macau, em 15 de Outubro de 2008 (receita n.º 84 276), através da guia de receita eventual n.º 92/2008, emitida pela Comissão de Terras, em 21 de Setembro de 2008, cujo duplicado se encontra arquivado no respectivo processo.

11. A caução referida no n.º 2 da cláusula oitava foi prestada mediante a garantia bancária n.º SBG-08/211, emitida pelo Banco Weng Hang, S.A., em 14 de Outubro de 2008.

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

1) A revisão, em conformidade com o projecto de obra da ampliação aprovado, da concessão, por aforamento, do terreno com a área de 68 m² (sessenta e oito metros quadrados), demarcado e assinalado com as letras «A» e «B» na planta n.º 3 902/1992, emitida em 25 de Julho de 2006, pela DSCC, situado na ilha da Taipa, na Rua dos Negociantes, onde se encontra construído o prédio urbano n.º 19, descrito na CRP sob o n.º 10 218 e cujo domínio útil se acha inscrito a favor do segundo outorgante sob o n.º 89 097G;

2) A reversão, por força dos novos alinhamentos, a favor do primeiro outorgante, livre de ónus ou encargos, da parcela de terreno demarcada e assinalada com a letra «B» na planta da DSCC acima mencionada, com a área de 5 m² (cinco metros quadrados), a desanexar do terreno referido na alínea anterior, destinada a integrar o domínio público da Região Administrativa Especial de Macau, como via pública.

2. A concessão do terreno, agora com a área de 63 m² (sessenta e três metros quadrados), demarcado e assinalado com a letra «A» na referida planta, 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 destina-se a manter construído o edifício de propriedade única nele implantado, incluindo a preservação da fachada primitiva, compreendendo 2 (dois) pisos, com a área bruta de construção de 173 m² (cento e setenta e três metros quadrados), afectado à finalidade de comércio.

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.

第三條款——利用權價金

1. 土地的利用權價金總金額為\$25,960.00（澳門幣貳萬伍仟玖佰陸拾元整）。
2. 當乙方同意接受七月五日第6/80/M號法律第一百二十五條所指的本合同條件時，須一次性繳清上款訂定的利用權價金。
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，將按照稅務執行情序的規定進行強制徵收。

第四條款——利用期限

1. 擴建工程須由規範本合同的批示在《澳門特別行政區公報》公佈之日起計12（拾貳）個月的總期限內進行。
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——特別負擔

由乙方獨力承擔的特別負擔為騰空在地圖繪製暨地籍局的上述地籍圖中以字母“B”標示的地塊，並移走其上倘有的全部建築物、物料和基礎設施。

第六條款——罰款

1. 除有適當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。
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。

第七條款——合同溢價金

當乙方同意接受七月五日第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\$248,150.00（澳門幣貳拾肆萬捌仟壹佰伍拾元整）。

Cláusula terceira — Preço do domínio útil

1. O preço do domínio útil do terreno é fixado globalmente em \$ 25 960,00 (vinte e cinco mil, novecentas e sessenta patacas).
2. O preço 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. A obra de ampliação deve ser executada no prazo global de 12 (doze) meses, contados a partir 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 — Encargos especiais

Constitui encargo especial, a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante, a desocupação da parcela de terreno assinalada com a letra «B» na referida planta da DSCC, e remoção da mesma de todas as construções, materiais e infra-estruturas, porventura, aí existentes.

Cláusula sexta — 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 sétima — 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 \$ 248 150,00 (duzentas e quarenta e oito mil, cento e cinquenta 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.

第八條款——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，須事先獲得甲方許可，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. 在不妨礙前款最後部分規定的情況下，乙方須以存款、條款獲甲方接受的銀行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。

第九條款——監督

在批出土地的更改利用期間，乙方必須准許行政當局有關部門執行監督工作的代表進入該土地及施工範圍，並向代表提供一切所需的協助，使其有效執行任務。

第十條款——土地的收回

1. 倘未經批准而更改批給用途或土地的利用，則甲方可宣告收回全部或部分土地。

2. 當發生下列任一事實時，土地亦會被收回：

- 1) 第六條款規定的加重罰款期限屆滿；
- 2) 未經同意中斷土地的利用及/或批給用途；
- 3) 不履行第五條款規定的義務。

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. 土地收回的宣告將產生以下效力：

- 1) 土地的利用權全部或局部被撤銷；
- 2) 土地全部或局部，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。

Cláusula oitava — 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 é devolvida, a seu pedido, com a emissão da licença de utilização ou a autorização para transmitir os direitos resultantes da concessão.

Cláusula nona — Fiscalização

Durante o período de modificação do 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 décima — 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 prazo da multa agravada, previsto na cláusula sexta;
- 2) Interrupção, não consentida, da obra de modificação do aproveitamento do terreno e/ou da finalidade da concessão;
- 3) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula quinta.

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:

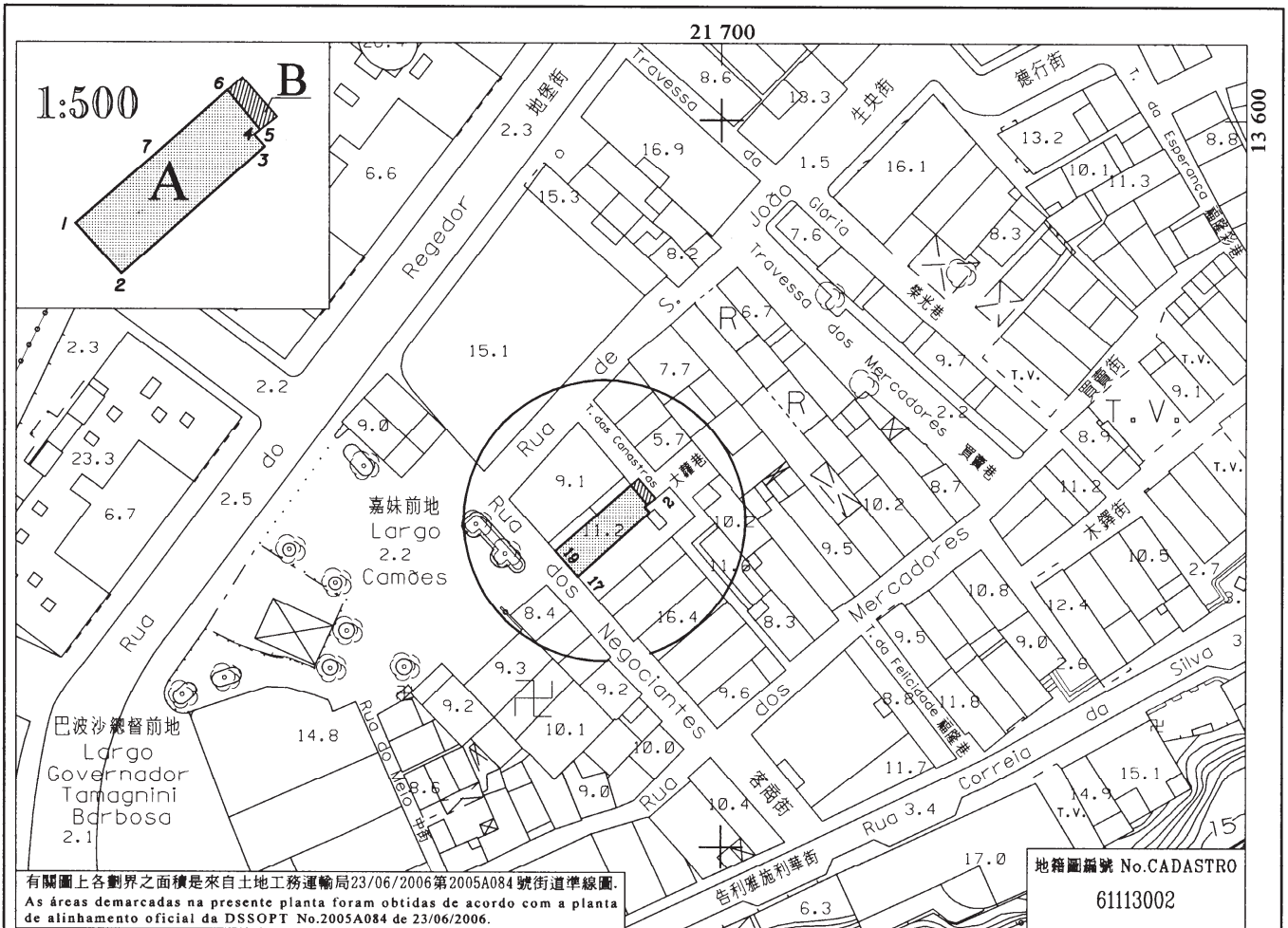
- 1) Extinção, total ou parcial, do domínio útil do terreno;
- 2) Reversão, total ou parcial, do terreno com as correspondentes benfeitorias nele incorporadas à posse do primeiro outorgante, tendo o segundo outorgante direito à indemnização a fixar por aquele.

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.



客商街19號 - 丞仔
Rua dos Negociantes nº19 - Taipa

四至 Confrontações actuais :

- 面積 " A " = 63 平方米
Área m²
- 面積 " B " = 5 平方米
Área m²

- A 地塊 : 標示編號 10218 的部分。
Parcela A : Parte da descrição nº10218.
- 東北 - 客商街17號(實地亦有門牌大羅巷2號)(nº22400)及大羅巷(B地塊);
NE - Rua dos Negociantes nº17(no local tem também o nº2 da Travessa das Canastras)(nº22400) e Travessa das Canastras(parcela B);
- 東南 - 客商街17號(實地亦有門牌大羅巷2號)(nº22400);
SE - Rua dos Negociantes nº17(no local tem também o nº2 da Travessa das Canastras)(nº22400);
- 西南 - 客商街;
SW - Rua dos Negociantes;
- 西北 - 位於鄰近客商街之土地(nº10030);
NW - Terreno junto à Rua dos Negociantes(nº10030);
- B 地塊 : 標示編號 10218 的部分。
Parcela B : Parte da descrição nº10218.
- 東北/西北 - 大羅巷;
NE/NW - Travessa das Canastras;
- 東南 - 客商街17號(實地亦有門牌大羅巷2號)(nº22400);
SE - Rua dos Negociantes nº17(no local tem também o nº2 da Travessa das Canastras)(nº22400);
- 西南 - A地塊。
SW - Parcela A.

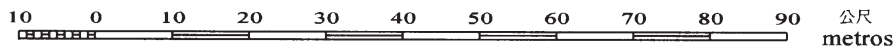
備註: - "A+B"地塊相應為標示編號 10218(AF)。
OBS: - As parcelas "A+B" correspondem à totalidade da descrição nº10218(AF).
- "B"地塊, 用作為公共道路, 應被清理及歸入澳門特別行政區公產。
A parcela "B" é área destinada a via pública devendo para o efeito ser desocupada e integrada no Domínio Público da R.A.E.M..

Nº	M (m)	P (m)
1	21 677.2	13 540.7
2	21 680.3	13 537.2
3	21 690.2	13 546.0
4	21 689.5	13 546.8
5	21 689.9	13 547.1
6	21 687.6	13 549.8
7	21 682.5	13 545.3



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)