

## 運輸工務司司長辦公室

## 第 22/2010 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，位於澳門半島十月初五日街，面積62平方米，其上建有20號樓宇，標示於物業登記局第8895號，用作興建一幢住宅及商業用途樓宇的土地的批給。

二、本批示即時生效。

二零一零年四月十六日

運輸工務司司長 劉仕堯

## 附件

(土地工務運輸局第2596.01號案卷及  
土地委員會第18/2009號案卷)

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——馮柏基。

鑒於：

一、馮柏基，與馮方丹以分別財產制結婚，通訊處為澳門氹仔島奧林匹克大馬路239號利寶閣三十七字樓“D”，根據以其名義作出的第121049G號登錄，其持有一幅面積62平方米，位於澳門半島十月初五日街，其上建有20號樓宇，標示於物業登記局B25冊第280頁第8895號的土地的利用權。

二、該土地的田底權是以澳門特別行政區的名義登錄於F15L冊第359頁第2607號。

三、上述土地在地圖繪製暨地籍局於二零零七年三月二十七日發出的第5496/1997號地籍圖中定界。

四、承批人擬重新利用該土地興建一幢7層高，屬分層所有權制度，作住宅及商業用途的樓宇，因此於二零零六年十一月二十七日向土地工務運輸局遞交有關的建築計劃。根據該局副

GABINETE DO SECRETÁRIO PARA OS TRANSPORTES  
E OBRAS PÚBLICASDespacho do Secretário para os Transportes  
e Obras Públicas n.º 22/2010

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 62 m<sup>2</sup>, situado na península de Macau, na Rua de Cinco de Outubro, onde se encontrava construído o prédio n.º 20, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 8 895, para ser aproveitado com a construção de um edifício, destinado a habitação e comércio.

2. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

16 de Abril de 2010.

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

## ANEXO

Processo n.º 2 596.01 da Direcção dos Serviços de Solos,  
Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 18/2009  
da Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

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

Fong Pak Kei Patrick, como segundo outorgante.

Considerando que:

1. Fong Pak Kei Patrick, casado com Fong Fong Tan, no regime da separação de bens, com domicílio de correspondência em Macau, na ilha da Taipa, na Avenida Olímpica, n.º 239, Edifício Lei Pou Kok, 37.º andar D, é titular do domínio útil do terreno com a área de 62 m<sup>2</sup>, situado na península de Macau, na Rua de Cinco de Outubro, onde se encontrava construído o prédio n.º 20, descrito na Conservatória do Registo Predial (CRP) sob o n.º 8 895 a fls. 280 do livro B25, conforme inscrição a seu favor sob o n.º 121 049G.

2. O domínio directo sobre o terreno acha-se inscrito a favor da Região Administrativa Especial de Macau sob o n.º 2 607 a fls. 359 do livro F15L.

3. O referido terreno encontra-se demarcado na planta n.º 5 496/1997, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), em 27 de Março de 2007.

4. Pretendendo reaproveitar o terreno em apreço com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo sete pisos, destinado a habitação e comércio, em 27 de Novembro de 2006, o concessionário submeteu à Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes

局長於二零零七年一月十八日所作的批示，該計劃被視為可予核准，但須遵守某些技術要件。

五、為此，承批人按照已提交土地工務運輸局的計劃，於二零零七年四月二十日透過致行政長官的申請書，請求批准更改上述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。

六、在組成案卷後，土地工務運輸局計算應得的回報及制定修改批給的合同擬本。按照承批人於二零零九年四月二十七日遞交的聲明書，該擬本已被接納。

七、案卷按一般程序送交土地委員會。該委員會於二零零九年七月十一日及二十一日舉行會議，同意批准有關申請。

八、土地委員會的意見書已於二零零九年八月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承批人。根據二零零九年九月十六日提交的聲明書，承批人明確表示接納有關條件。

十、合同第三條款所述經調整後的利用權價金及第六條款所述的溢價金，已透過土地工務運輸局於二零零九年八月二十一日發出的第2009-77-902450-9號不定期收入憑單，於二零零九年九月九日在澳門財稅廳收納處繳付（收入編號69141），其副本已存檔於土地委員會的案卷內。

十一、合同第七條款第二款所述的保證金，已透過大豐銀行有限公司於二零零九年九月十五日發出的第BG09002253LO號銀行擔保提供。

#### 第一條款——合同標的

本合同標的為修改一幅以長期租借制度批出，面積62（陸拾貳）平方米，位於澳門半島十月初五日街，其上曾建有20號樓宇，標示在地圖繪製暨地籍局於二零零七年三月二十七日發出的第5496/1997號地籍圖中，並標示於物業登記局B25冊第280頁第8895號，及其利用權以乙方名義登錄於第121049G號的土地的批給。該土地以下簡稱土地，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：

1) 住宅：建築面積362平方米；

(DSSOPT) o respectivo projecto de arquitectura que, por despacho do subdirector destes Serviços, de 18 de Janeiro de 2007, foi considerado passível de aprovação, condicionada ao cumprimento de alguns requisitos técnicos.

5. Nestas circunstâncias, em requerimento dirigido a S. Ex.<sup>a</sup> o Chefe do Executivo, apresentado em 20 de Abril de 2007, o concessionário solicitou autorização para modificar o aproveitamento do aludido 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 devidas e elaborou a minuta do contrato de revisão da concessão, que foi aceite pelo concessionário mediante declaração apresentada em 27 de Abril de 2009.

7. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 11 e 21 de Julho de 2009, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido.

8. O parecer da Comissão de Terras foi homologado por despacho de S. Ex.<sup>a</sup> o Chefe de Executivo, de 3 de Agosto de 2009.

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 ao concessionário e por este expressamente aceites, conforme declaração apresentada em 16 de Setembro de 2009.

10. O preço actualizado do domínio útil estipulado na cláusula terceira, bem como o prémio referido na cláusula sexta do contrato foram pagos na Recebedoria da Repartição de Finanças de Macau, em 9 de Setembro de 2009 (receita n.º 69 141), através da guia de receita eventual n.º 2009-77-902450-9, emitida pela DSSOPT, em 21 de Agosto de 2009, cujo duplicado se encontra arquivado no processo da Comissão de Terras.

11. A caução a que se refere o n.º 2 da cláusula sétima do contrato foi prestada através da garantia bancária n.º BG09002253LO, emitida pelo Banco Tai Fung S.A.R.L., em 15 de Setembro de 2009.

#### Cláusula primeira — Objecto do contrato

Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por aforamento, do terreno com a área de 62 m<sup>2</sup> (sessenta e dois metros quadrados), situado na península de Macau, onde se encontrava construído o prédio n.º 20 da Rua de Cinco de Outubro, descrito na CRP sob o n.º 8 895 a fls. 280 do livro B25 e cujo domínio útil se encontra inscrito a favor do segundo outorgante sob o n.º 121 049G, assinalado na planta n.º 5 496/1997, emitida pela DSCC, em 27 de Março de 2007, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, cuja concessão 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:

1) Habitação: com a área bruta de construção de 362 m<sup>2</sup>;

2) 商業：建築面積71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——利用權價金及地租

1. 土地的利用權價金總金額為\$37,480.00（澳門幣叁萬柒仟肆佰捌拾元整）。

2. 當根據七月五日第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，須一次性全數繳付第1款所訂的利用權價金。

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. 土地利用的總期限為18（壹拾捌）個月，由規範本合同的批示在《澳門特別行政區公報》公佈之日起計。

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. 除有適當解釋且為甲方接受的特殊原因外，乙方不遵守第四條款訂定的期限，延遲不超過60（陸拾）日者，處以罰款每日最高可達\$5,000.00（澳門幣伍仟元整），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。

#### 第六條款——合同溢價金

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，須向甲方繳付合同溢價金\$261,415.00（澳門幣貳拾陸萬壹仟肆佰壹拾伍元整）。

#### 第七條款——轉讓

1. 倘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，而承讓入亦須受本合同修改後的條件約束，尤其有關溢價金方面。

2) Comércio: com a área bruta de construção de 71 m<sup>2</sup>.

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 e foro

1. O preço do domínio útil do terreno é fixado globalmente em \$ 37 480,00 (trinta e sete mil, quatrocentas e oitenta patacas).

2. O preço do domínio útil estipulado no n.º 1 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 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 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 quarta, o segundo outorgante fica sujeito a multa até \$ 5 000,00 (cinco 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 ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 261 415,00 (duzentas e sessenta e uma mil, quatrocentas e quinze 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. 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。

#### 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，甲方可宣告收回土地。

2. 倘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) 中止土地的利用及/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. 土地收回的宣告將產生以下效力：

- 1) 土地的利用權被撤銷；
- 2) 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由本合同所產生任何爭訟的法院。

#### 第十一條款——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。

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 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:

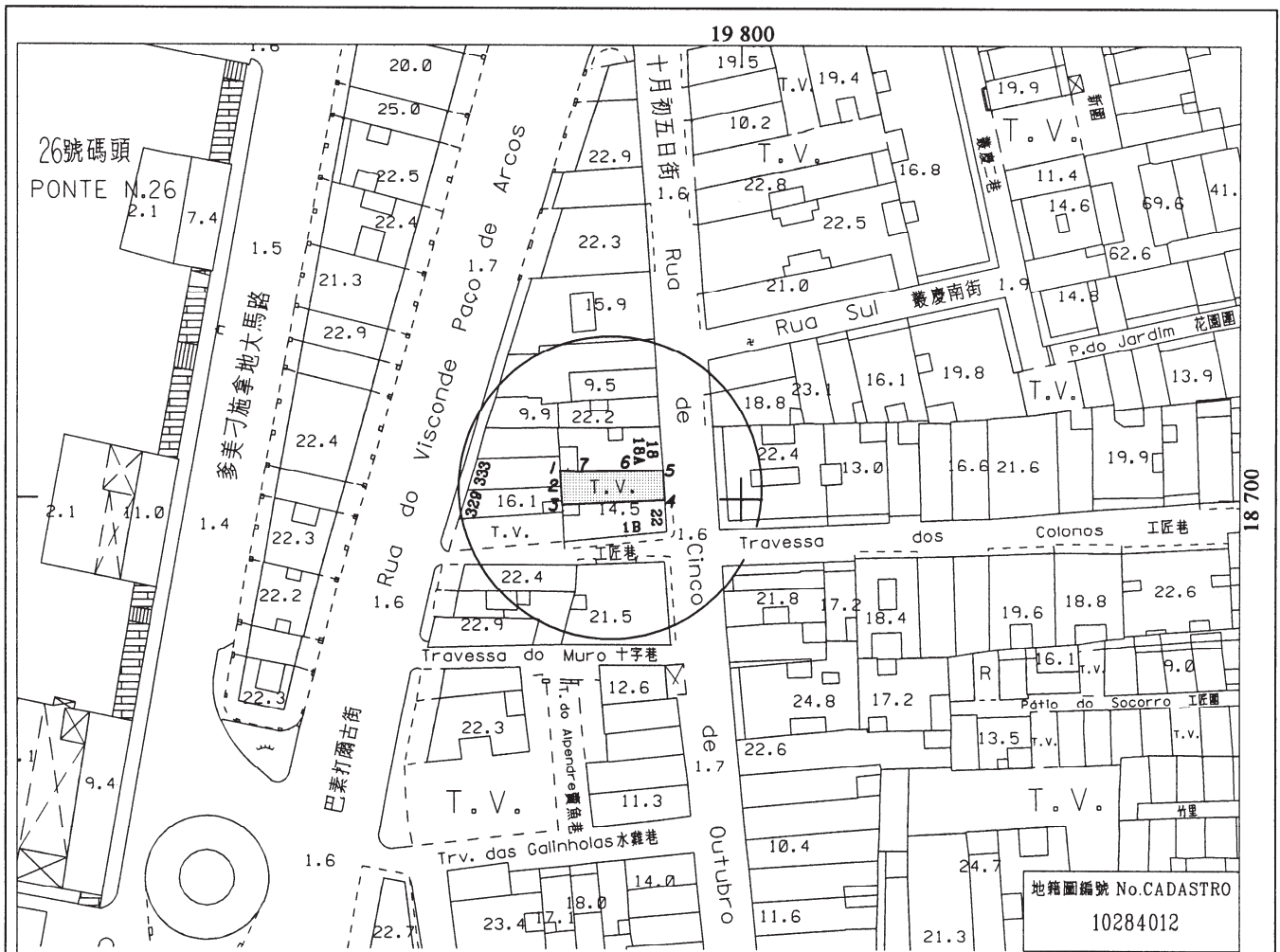
- 1) Extinção do domínio útil do terreno;
- 2) Reversão do terreno com as correspondentes benfeitorias nele incorporadas à posse do primeiro outorgante, tendo o segundo outorgante direito à indemnização a fixar por aquele.

#### 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.



十月初五日街20號  
Rua de Cinco de Outubro nº20

標示編號 8895 (AF)  
Descrição nº8895 (AF)

面積 = 62 平方米  
Área = 62 m<sup>2</sup>

四至 Confrontações actuais:

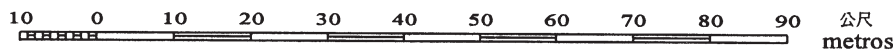
- 北 - 十月初五日街18-18A號(nº8894);
- N - Rua de Cinco de Outubro nºs18-18A(nº8894);
- 南 - 十月初五日街22號(nº8896);
- S - Rua de Cinco de Outubro nº22(nº8896);
- 東 - 十月初五日街;
- E - Rua de Cinco de Outubro;
- 西 - 巴素打爾古街329號(nº8899)及333號(nº8898)。
- W - Rua do Visconde Paço de Arcos nº329(nº8899) e nº333(nº8898)。

Nº	M (m)	P (m)
1	19 775.0	18 703.9
2	19 775.1	18 701.8
3	19 775.2	18 699.2
4	19 789.5	18 699.9
5	19 789.2	18 704.0
6	19 784.0	18 703.9
7	19 777.4	18 703.8



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 : NIVEL MÉDIO DO MAR (MSL)