

運輸工務司司長辦公室

第 39/2010 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，面積96平方米，位於澳門半島巴素打爾古街，其上曾建有109號樓宇，標示於物業登記局第1592號的土地的批給，以興建一幢樓高六層，屬分層所有權制度，作住宅及商業用途的樓宇。

二、本批示即時生效。

二零一零年七月八日

運輸工務司司長 劉仕堯

附件

(土地工務運輸局第2643.01號案卷及
土地委員會第12/2010號案卷)

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——十六投資有限公司。

鑒於：

一、十六投資有限公司，總辦事處設於澳門羅理基博士大馬路600-E號第一國際商業中心25字樓，登記於商業及動產登記局第27930(SO)號，根據以其名義作出的第157640G號登錄，該公司持有一幅面積96平方米，位於澳門半島巴素打爾古街，其上曾建有109號樓宇，標示於物業登記局B9冊第52頁背頁第1592號的土地的利用權。

二、該土地的田底權以澳門特別行政區的名義登錄於F31K冊第359頁第7324號。

三、上述土地已在地圖繪製暨地籍局於二零零八年四月一日發出的第6601/2007號地籍圖中定界。

四、上述公司擬重新利用該土地興建一幢樓高六層，屬分層所有權制度，作住宅及商業用途的樓宇，因此於二零零八

GABINETE DO SECRETÁRIO PARA OS TRANSPORTES
E OBRAS PÚBLICASDespacho do Secretário para os Transportes
e Obras Públicas n.º 39/2010

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 96 m², situado na península de Macau, na Rua do Visconde Paço de Arcos, onde se encontra construído o prédio n.º 109, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 1 592, para aproveitamento com a construção de um edifício de 6 pisos, em regime de propriedade horizontal, destinado a habitação e comércio.

2. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

8 de Julho de 2010.

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

ANEXO

(Processo n.º 2 643.01 da Direcção dos Serviços de Solos,
Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 12/2010
da Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

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

A Companhia de Investimento Sixteen, Limitada, como segundo outorgante.

Considerando que:

1. A Companhia de Investimento Sixteen, Limitada, com sede em Macau, na Avenida do Dr. Rodrigo Rodrigues, n.º 600-E, Edifício First International Comercial, 25.º andar, registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º 27 930(SO), é titular do domínio útil do terreno com a área de 96 m², situado na península de Macau, onde se encontra construído o prédio com o n.º 109 da Rua do Visconde do Paço de Arcos, descrito na Conservatória do Registo Predial (CRP) sob o n.º 1 592 a fls. 52v do livro B9, conforme inscrição a seu favor sob o n.º 157 640G.

2. O domínio directo sobre o terreno acha-se inscrito a favor da Região Administrativa Especial de Macau sob o n.º 7 324 a fls. 359 do livro F31K.

3. O referido terreno acha-se demarcado na planta n.º 6 601/2007, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), em 1 de Abril de 2008.

4. Pretendendo proceder ao reaproveitamento do terreno com a construção de um edifício com 6 pisos, em regime de propriedade horizontal, destinado a habitação e comércio, a

年十一月五日向土地工務運輸局遞交一份工程草案（建築計劃）。根據該局副局長於二零零九年四月十四日所作的批示，該草案被視為可予核准，但須遵守某些技術要件。

五、為了符合有關要求和條件，該公司於二零零九年九月三日將一份經修改的建築計劃呈交土地工務運輸局。該計劃於二零零九年十一月十二日獲有條件核准。

六、同時，十六投資有限公司於二零零九年五月二十一日透過致行政長官的申請書，根據七月五日第6/80/M號法律第一百零七條的規定，請求批准按照已獲土地工務運輸局核准的計劃，更改上述土地的利用及修改批給合同。

七、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。承批公司透過於二零一零年三月十九日遞交的聲明書，表示接納該擬本。

八、案卷按一般程序送交土地委員會。該委員會於二零一零年五月六日舉行會議，同意批准有關申請。

九、土地委員會的意見書已於二零一零年五月十四日經行政長官的批示確認。

十、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公司。該公司於二零一零年六月十八日提交由陳明金，已婚，中華人民共和國福建出生，職業住所位於羅理基博士大馬路600-E號第一國際商業中心25字樓，以行政管理機關成員身分代表十六投資有限公司簽署的聲明書，明確表示接納有關條件。按照載於該聲明書上的確認，上述人士的身分及權力已經第二公證署核實。

十一、合同第三條款第一款所述經調整的利用權價金及第七條款（1）項所述的溢價金，已透過由土地工務運輸局於二零一零年六月二日發出的第2010-77-901377-7號不定期收入憑單，於二零一零年六月十五日在澳門財稅廳收納處繳付（收入編號49590），其副本已存於土地委員會的案卷內。

十二、合同第八條款第二款所述的保證金，已透過土地委員會於二零一零年六月十日發出的第5/2010號憑證，以現金存款方式提供。

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96（玖拾陸）平方米，位於澳門半島巴素打爾古街，其上建有109號樓宇，在地圖繪製暨地籍局於二零零八年四月一日發出的第6601/2007號地籍圖中定界，並標示於物業登記局B9冊第52頁

referida sociedade submeteu à Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), em 5 de Novembro de 2008, o anteprojecto de obra (projecto de arquitectura), o qual, por despacho da subdirectora destes Serviços, de 14 de Abril de 2009, foi considerado passível de aprovação, condicionada ao cumprimento de alguns requisitos técnicos.

5. No intuito de satisfazer as respectivas exigências e condições, em 3 de Setembro de 2009 a sociedade em causa submeteu à mesma entidade um projecto de alteração de arquitectura, o qual foi aprovado condicionalmente em 12 de Novembro de 2009.

6. Entretanto, através de requerimento dirigido a S. Ex.^a o Chefe do Executivo, apresentado em 21 de Maio de 2009, a Companhia de Investimento Sixteen, Limitada veio solicitar autorização para modificar o aproveitamento do terreno, em conformidade com o projecto aprovado pela DSSOPT e a consequente revisão do contrato de concessão, nos termos do artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho.

7. Instruído o procedimento, a DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas devidas e elaborou a minuta do contrato de revisão da concessão que foi aceite pela concessionária, mediante declaração apresentada em 19 de Março de 2010.

8. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 6 de Maio de 2010, 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 14 de Maio de 2010.

10. 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, conforme declaração apresentada em 18 de Junho de 2010, assinada por Chan Meng Kam, casado, natural de Fujian, República Popular da China, com domicílio profissional na Avenida do Dr. Rodrigo Rodrigues, n.º 600-E, Edifício First International Comercial, 25.º andar, na qualidade de administrador, em representação da Companhia de Investimento Sixteen, Limitada, qualidade e poderes verificados pelo 2.º Cartório Notarial, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

11. O preço actualizado do domínio útil referido no n.º 1 da cláusula terceira, bem como a prestação de prémio referida na alínea 1) da cláusula sétima do contrato foram pagos na Recebedoria da Repartição de Finanças de Macau, em 15 de Junho de 2010 (receita n.º 49 590), através da guia de receita eventual n.º 2010-77-901377-7, emitida pela DSSOPT, em 2 de Junho de 2010, cujo duplicado se encontra arquivado no processo da Comissão de Terras.

12. A caução referida no n.º 2 da cláusula oitava foi prestada mediante depósito em dinheiro, através da guia n.º 5/2010, emitida pela Comissão de Terras, em 10 de Junho de 2010.

Cláusula primeira — Objecto do contrato

Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por aforamento, do terreno com a área de 96 m² (noventa e seis metros quadrados), demarcado na planta n.º 6 601/2007, emitida em 1 de Abril de 2008, pela DSCC, situado na península de Macau, na Rua do Visconde de Paço de Arcos, onde se encontra

背頁第1592號，及其利用權以乙方名義登錄於第157640G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6（陸）層高樓宇，其用途及建築面積如下：

- 1) 住宅：建築面積 340平方米；
- 2) 商業：建築面積 239平方米。

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。

第三條款——利用權價金及地租

1. 土地的利用權價金調整為\$55,880.00（澳門幣伍萬伍仟捌佰捌拾元整）。

2. 當乙方按照七月五日第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，須繳付上款訂定經調整後的利用權價金。

3. 每年繳付的地租為\$140.00（澳門幣壹佰肆拾元整）。

4. 不準時繳付地租，將按照稅務執行政程序的規定進行強制徵收。

第四條款——利用期限

1. 土地的總利用期限為30（叁拾）個月，由規範本合同的批示在《澳門特別行政區政府公報》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和發出有關准照所需的時間。

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於二零零八年四月一日發出的第6601/2007號地籍圖中標示的土地，並移走其上倘有的全部建築物、物料及基礎設施。

第六條款——罰款

1. 除有合理解釋且為甲方接受的特殊原因外，乙方不遵守第四條款訂定的期限，延遲不超過六十日者，處以罰款每日可達\$2,000.00（澳門幣貳仟元整）；延遲超過六十日，但在一百二十日以內者，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。

construído o prédio com o n.º 109, descrito na CRP sob o n.º 1 592 a fls. 52v do livro B9, cujo domínio útil se encontra inscrito sob o n.º 157 640G a favor do segundo outorgante, de ora em diante designado por terreno e 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, com 6 (seis) pisos, afectado às seguintes finalidades e áreas brutas de construção:

- 1) Habitação: com a área bruta de construção de 340 m²;
- 2) Comércio: com a área bruta de construção de 239 m².

2. As áreas referidas no número anterior podem ser sujeitas a eventuais rectificações, a realizar no momento de 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 actualizado para \$ 55 880,00 (cinquenta e cinco mil e oitocentas e oitenta patacas).

2. O preço actualizado do domínio útil, estipulado no número anterior, é pago 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 de \$ 140,00 (cento e quarenta 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 30 (trinta) meses, contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

2. O prazo referido no número anterior inclui os prazos para a apresentação dos projectos por parte do segundo outorgante e para apreciação dos mesmos e emissão das respectivas licenças pelo primeiro outorgante.

Cláusula quinta — Encargos Especiais

Constituem encargos especiais, a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante, a desocupação do terreno assinalado na planta n.º 6 601/2007, emitida pela DSCC, em 1 de Abril de 2008, e remoção do mesmo de todas as construções, materiais e infra-estruturas, porventura, aí existentes.

Cláusula sexta — Multa

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 \$ 2 000,00 (duas mil patacas), por cada dia de atraso até sessenta dias; para além desse período e até ao máximo global de 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. 僅因不可預見及不可抵抗事件而引發的情況，方被視為不可抗力。

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

乙方須向甲方繳付合同溢價金，總金額為\$1,035,620.00（澳門幣壹佰零叁萬伍仟陸佰貳拾元整），其繳付方式如下：

1) \$400,000.00（澳門幣肆拾萬元整），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納本合同的條件時繳付；

2) 餘款\$635,620.00（澳門幣陸拾叁萬伍仟陸佰貳拾元整），連同年利率5%的利息分2（貳）期繳付，以半年為一期，每期金額相等，即本金連利息合計為\$329,777.00（澳門幣叁拾貳萬玖仟柒佰柒拾柒元整）。第一期須於規範本合同的批示在《澳門特別行政區公報》公佈後6（陸）個月內繳付。

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，須事先獲得甲方批准，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之義務。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——使用准照

僅在乙方遞交已全數繳付第七條款規定的溢價金及履行第五條款規定的義務的證明後，方發出使用准照。

第十條款——監督

在批出土地的利用期間，乙方必須准許政府有關部門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。

第十一條款——土地的收回

1. 倘未經批准而更改批給用途或土地的利用，甲方可宣告全部或局部收回土地。

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；

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 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 ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante global de \$ 1 035 620,00 (um milhão, trinta e cinco mil, seiscentas e vinte patacas), da seguinte forma:

1) \$ 400 000,00 (quatrocentas mil 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;

2) O remanescente, no valor de \$ 635 620,00 (seiscentas e trinta e cinco mil, seiscentas e vinte patacas), que vence juros à taxa anual de 5%, é pago em 2 (duas) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 329 777,00 (trezentas e vinte e nove mil, setecentas e setenta e sete patacas), cada uma, vencendo-se a primeira 6 (seis) meses após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

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

Cláusula nona — Licença de Utilização

A licença de utilização apenas é emitida após a apresentação do comprovativo de que o prémio fixado na cláusula sétima se encontra pago na sua totalidade e desde que se mostrem cumpridas as obrigações previstas na cláusula quinta.

Cláusula décima — 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 do Governo, 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 primeira — 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 sexta;

2) 未經同意而中斷土地的利用。

3. 土地的收回由行政長官以批示宣告，並在《澳門特別行政區政府公報》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) 全部或部分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。

第十二條款——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。

第十三條款——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) Interrupção, não consentida, do aproveitamento do terreno.

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;

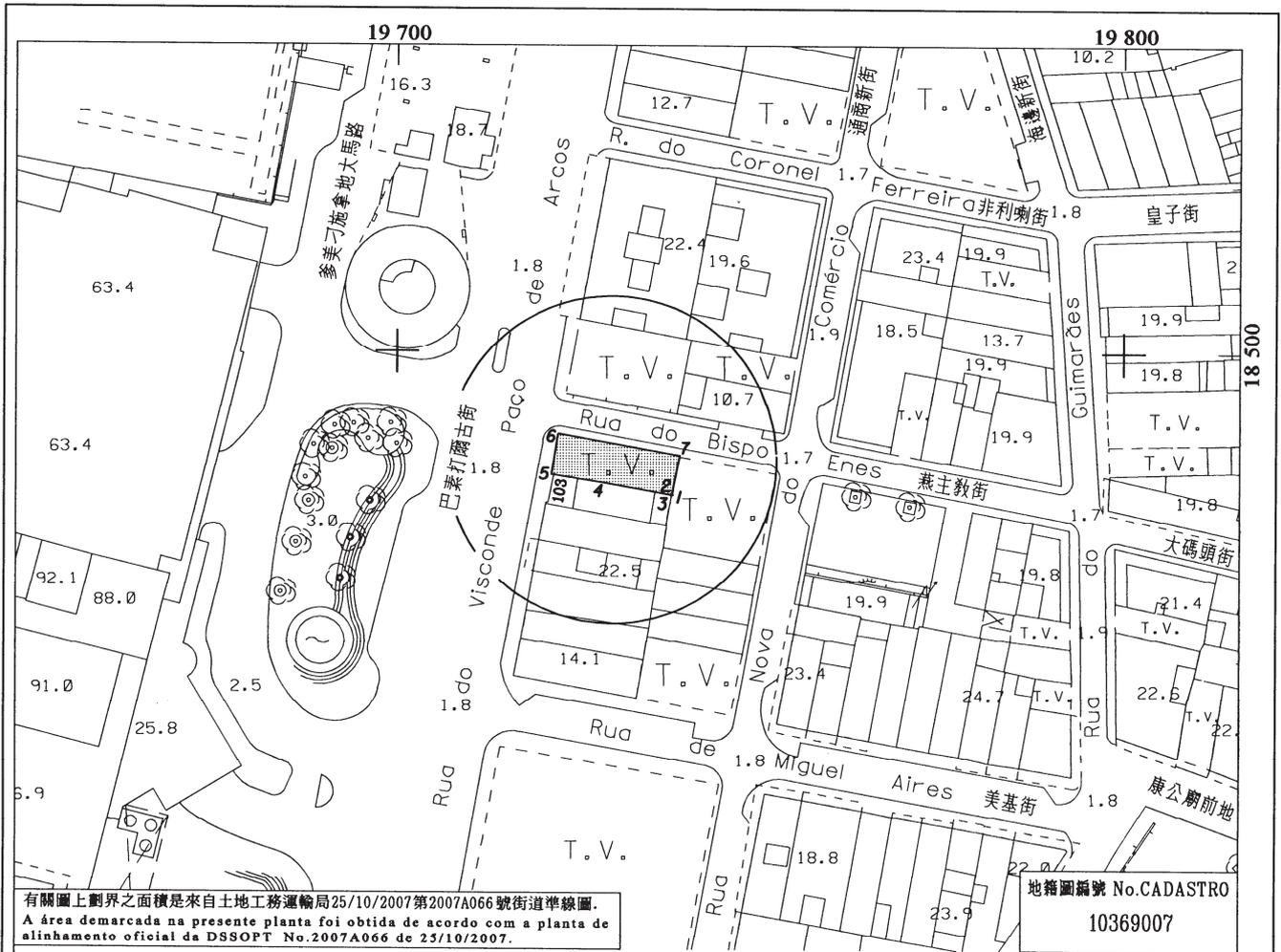
2) Reversão, total ou parcial, do terreno com as correspondentes benfeitorias nele incorporadas à posse do primeiro outorgante, tendo o segundo outorgante direito à indemnização a fixar por aquele.

Cláusula décima segunda — Foro competente

Para efeitos da 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 terceira — 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.



有關圖上劃界之面積是來自土地工務運輸局25/10/2007第2007A066號街道準線圖。
 A área demarcada na presente planta foi obtida de acordo com a planta de alinhamento oficial da DSSOPT No.2007A066 de 23/10/2007.

地籍圖編號 No.CADASTRO
 10369007

巴素打爾古街109號
 Rua do Visconde Paço de Arcos nº 109

標示編號 1592 (AF)
 Descrição nº 1592 (AF)

面積 = 96 平方米
 Área m²

四至 Confrontações actuais :

Nº	M (m)	P (m)
1	19 737.9	18 480.4
2	19 737.8	18 480.3
3	19 737.8	18 480.2
4	19 728.3	18 481.9
5	19 721.3	18 483.0
6	19 722.2	18 488.7
7	19 738.9	18 485.7

- 北 - 燕主教街;
- N - Rua do Bispo Enes;
- 南 - 巴素打爾古街103號 (nº 1591);
- S - Rua do Visconde Paço de Arcos nº 103 (nº 1591);
- 東 - 通商新街49號 (nº 1599) 及 51號 (nº 1600);
- E - Rua Nova do Comércio nº 49 (nº 1599) e nº 51 (nº 1600);
- 西 - 巴素打爾古街。
- W - Rua do Visconde Paço de Arcos.



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)