

第 57/2011 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及第一百二十九條的規定，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39.99平方米，經重新量度後修正為44平方米，位於澳門半島，鄰近展鵬園，無門牌號碼，標示於物業登記局第3330號的土地的批給，以興建一幢作住宅及商業用途的樓宇。

二、鑑於上述修改，根據對該地點所訂定的新街道準線，將兩幅無帶任何責任或負擔，總面積為6平方米，將脫離前款所指土地的地塊歸還澳門特別行政區，以納入其公產作為公共街道，因此批出土地的面積現為38平方米。

三、本批示即時生效。

二零一一年十二月二十七日

運輸工務司司長 劉仕堯

附件

(土地工務運輸局第1178.01號案卷及
土地委員會第26/2011號案卷)

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——李海鷹，由其受權人馮錫江代表。

鑒於：

一、李海鷹，與黃杏碧以分別財產制結婚，中國籍，通訊處為澳門家辣堂街7號利美大廈10字樓B座，根據以其名義作出的第172831G號登錄，其持有一幅登記面積39.99平方米，經重新量度後修正為44平方米，位於澳門半島，鄰近展鵬園，無門牌號碼，標示於物業登記局B16冊第268頁背頁第3330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F16L冊第241頁第3037號。

三、上述承批人擬重新利用該土地興建一幢四層高，屬分層所有權制度，作住宅及商業用途的樓宇，因此於二零一零年

Despacho do Secretário para os Transportes
e Obras Públicas n.º 57/2011

Usando da faculdade conferida pelo artigo 64.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau e nos termos dos artigos 107.º e 129.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 39,99 m², rectificada por novas medições para 44 m², situado na península de Macau, junto ao Pátio da Tranca, s/n, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 3 330, para ser aproveitado com a construção de um edifício destinado a habitação e comércio.

2. No âmbito da referida revisão, por força dos novos alinhamentos definidos para o local, revertem, livre de quaisquer ónus ou encargos, a favor da Região Administrativa Especial de Macau, para integrar o seu domínio público, como via pública, duas parcelas a desanexar do terreno identificado no número anterior, com a área total de 6 m², passando o terreno concedido a ter a área de 38 m².

3. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

27 de Dezembro de 2011.

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

ANEXO

(Processo n.º 1 178.01 da Direcção dos Serviços de Solos,
Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 26/2011
da Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

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

Li Hai Ying, representado pelo procurador Fong Sek Kong, como segundo outorgante.

Considerando que:

1. Li Hai Ying, casado com Wong Hang Pik Emily no regime da separação de bens, de nacionalidade chinesa, com domicílio de correspondência em Macau, na Rua de Santa Clara, Edifício Ribeiro, n.º 7, 10.º andar, Bloco B, é titular do domínio útil do terreno com a área registral de 39,99 m², rectificada por novas medições para 44 m², situado na península de Macau, junto ao Pátio da Tranca, s/n, descrito na Conservatória do Registo Predial, adiante designada por CRP, sob o n.º 3 330 a fls. 268v do livro B16, conforme inscrição a seu favor sob o n.º 172 831G.

2. O domínio directo sobre o terreno acha-se inscrito a favor da Região Administrativa Especial de Macau, adiante designada por RAEM, sob o n.º 3 037 a fls. 241 do livro F16L.

3. Pretendendo o sobredito concessionário proceder ao reaproveitamento do aludido terreno com construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 4 pisos, destinado a habitação e comércio, submeteu em 9 de

七月九日向土地工務運輸局遞交有關的建築計劃。根據該局局長於二零一零年八月二十六日所作的批示，該計劃被視為可予核准，但須遵守某些技術要件。

四、馮錫江，通訊地址位於澳門家辣堂街7號利美大廈10字樓B，以李海鷹的受權人身份，於二零一零年十月十九日根據七月五日第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，更改土地的利用及修改批給合同。

五、在集齊組成案卷所需的文件後，土地工務運輸局計算了應得的回報並制訂修改批給的合同擬本。該擬本已獲申請人於二零一一年七月十八日遞交的聲明書中明確表示同意。

六、合同標的土地的面積為44平方米，在地圖繪製暨地籍局於二零一零年六月八日發出的第3185/1990號地籍圖中以字母“A”、“B”及“C”定界和標示，其面積分別是38平方米、3平方米及3平方米。

七、根據對該地點訂定的新街道準線，將兩幅面積6平方米，在上述地籍圖中以字母“B”及“C”標示，將脫離前款所指土地的地塊納入澳門特別行政區的公產，作為公共街道。

八、案卷按一般程序送交土地委員會。該委員會於二零一一年八月十八日舉行會議，同意批准有關申請，而有關意見書已於二零一一年九月二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的受權人。該受權人透過於二零一一年十月十四日遞交的聲明書，明確表示接納有關條件。

十、承批人已繳付由本批示規範的合同所規定經調整的利用權價金和溢價金及已提供合同所指的保證金。

第一條款——合同標的

1. 本合同標的為：

1) 修改一幅以長期租借制度批出，登記面積為39.99（叁拾玖點玖玖）平方米，經重新量度後修正為44（肆拾肆）平方米，位於澳門半島，鄰近展展圍，在地圖繪製暨地籍局於二零一零年六月八日發出的第3185/1990號地籍圖中以字母“A”、“B”及“C”定界及標示，並標示於物業登記局B16冊第268頁背頁第3330號及其利用權以乙方名義登錄於第172831G號的土地的批給；

2) 根據新街道準線的規定，將兩幅無帶任何責任或負擔，在上述地籍圖中以字母“B”及“C”標示，面積均為3（叁）

Julho de 2010 à Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, adiante designada por DSSOPT, um projecto de arquitectura que foi considerado passível de aprovação, condicionada ao cumprimento de alguns requisitos técnicos, por despacho do director destes Serviços, de 26 de Agosto de 2010.

4. Em 19 de Outubro de 2010, Fong Sek Kong, com endereço para notificação em Macau, na Rua de Santa Clara, Edifício Ribeiro n.º 7, 10.º B, na qualidade de procurador de Li Hai Ying, solicitou autorização para a modificação do aproveitamento do terreno, em conformidade com o projecto aprovado pela 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.

5. Reunidos os documentos necessários à instrução do procedimento, a DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas devidas e elaborou a minuta de contrato de revisão de concessão que mereceu a concordância do requerente, expressa em declaração apresentada em 18 de Julho de 2011.

6. O terreno objecto do contrato, com a área de 44 m², encontra-se demarcado e assinalado com as letras «A», «B» e «C», respectivamente, com a área de 38 m², 3 m², e 3 m², na planta n.º 3 185/1990, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, adiante designada por DSCC, em 8 de Junho de 2010.

7. Por força dos novos alinhamentos definidos para o local, as duas parcelas de terreno com a área de 6 m², assinaladas com as letras «B» e «C» na referida planta cadastral, a desanexar do terreno identificado no número anterior, destinam-se a integrar o domínio público da RAEM, como via pública.

8. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo o processo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em 18 de Agosto de 2011, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido, o qual foi homologado por despacho do Chefe do Executivo, de 2 de Setembro de 2011.

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 procurador do concessionário e por este expressamente aceites, conforme declaração apresentada em 14 de Outubro de 2011.

10. Foram pagos o preço actualizado do domínio útil e o prémio, bem como prestada a caução, estipulados no contrato titulado pelo presente despacho.

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

1) A revisão da concessão, por aforamento, do terreno com a área registada de 39,99 m² (trinta e nove vírgula noventa e nove metros quadrados), rectificada por novas medições para 44 m² (quarenta e quatro metros quadrados), situado na península de Macau, junto ao Pátio da Tranca, demarcado e assinalado com as letras «A», «B» e «C» na planta n.º 3 185/1990, emitida pela DSCC, em 8 de Junho de 2010, descrito na CRP sob o n.º 3 330 a fls. 268v do livro B16, cujo domínio útil se encontra inscrito sob o n.º 172 831 G a favor do segundo outorgante;

2) A reversão, por força dos novos alinhamentos, a favor do primeiro outorgante, livre de quaisquer ónus ou encargos, de duas parcelas de terreno, assinaladas com as letras «B» e «C»

平方米，將脫離上項所指土地的地塊歸還甲方，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38（叁拾捌）平方米，在上述地籍圖中以字母“A”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. 土地用作興建一幢屬分層所有權制度，樓高4（肆）層的樓宇，其用途分配如下：

- 1) 住宅：建築面積123平方米；
- 2) 商業：建築面積25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\$12,840.00（澳門幣壹萬貳仟捌佰肆拾元整）。

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條件時，須一次性全數繳付上款訂定經調整的利用權價金。

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30（叁拾）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工程計劃、甲方審議該計劃及發出相關准照的時間。

3. 乙方須依照下列期限遞交工程計劃及開始施工：

1) 由第1款所指的批示公佈之日起計30（叁拾）日內，編製和遞交工程計劃（地基、結構、供水、排水、供電及其他專業計劃）；

2) 由通知工程計劃獲核准之日起計60（陸拾）日內，遞交發出工程准照的申請書；

3) 由發出工程准照之日起計15（拾伍）日內，開始施工。

na mencionada planta cadastral, ambas com as áreas de 3 m² (três metros quadrados), a desanexar do terreno referido na alínea anterior, que se destinam a integrar o domínio público da RAEM, como via pública.

2. A concessão do terreno, agora com a área de 38 m² (trinta e oito metros quadrados), 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 é aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 4 (quatro) pisos, afectado às seguintes finalidades de utilização:

- 1) Habitação: com a área bruta de construção 123 m²;
- 2) Comércio: com a área bruta de construção 25 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 \$ 12 840,00 (doze mil e oitocentas e quarenta patacas).

2. O preço actualizado 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. O aproveitamento do terreno deve operar-se no prazo global de 30 (trinta) meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* da Região Administrativa Especial de Macau do despacho que titula o presente contrato.

2. O prazo referido no número anterior inclui os prazos para a apresentação, pelo segundo outorgante, e apreciação, pelo primeiro outorgante, do projecto de obra e para a emissão das respectivas licenças.

3. Relativamente à apresentação dos projectos e início da obra, o segundo outorgante deve observar os seguintes prazos:

1) 30 (trinta) dias, contados da data da publicação do despacho mencionado no n.º 1, para a elaboração e apresentação do projecto de obra (projecto de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade e demais projectos de especialidade);

2) 60 (sessenta) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto da obra, para a apresentação do pedido de emissão da licença da obra;

3) 15 (quinze) dias, contados da data de emissão da licença da obra, para o início da obra.

4. 為遵守上款所指期限的效力，計劃須完整及適當地備齊所有資料後，方視為確實完成遞交。

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二零一零年六月八日發出的第3185/1990號地籍圖中以字母“A”、“B”及“C”標示的地塊，並移走其上尚有的全部建築物、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所訂的任一期限，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其他特殊情況，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條件時，須向甲方一次性全數繳付合同溢價金\$101,877.00（澳門幣壹拾萬壹仟捌佰柒拾柒元整）。

第八條款——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，而承讓人亦須受本合同修改後的條件約束，尤其是有關溢價金方面。

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的義務。該保證金可應乙方要求，在發出使用准照或核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土地及施工範圍，並向代表提供一切所需的協助，使其有效地執行任務。

4. Para efeitos do cumprimento dos prazos referidos no número anterior, os projectos só se consideram efectivamente apresentados, quando completa e devidamente instruídos com todos os elementos.

Cláusula quinta — Encargos especiais

Constitui encargo especial, a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante a desocupação das parcelas de terreno assinaladas com as letras «A», «B» e «C» na planta n.º 3 185/1990, emitida pela DSCC, em 8 de Junho de 2010, e remoção do mesmo de todas as construções, materiais e infra-estruturas, porventura, aí existentes.

Cláusula sexta — Multa

1. Pelo incumprimento de qualquer um dos prazos fixados na cláusula quarta, o segundo outorgante fica sujeito a multa, que pode ir 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, salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante.

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 ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 101 877,00 (cento e uma mil, oitocentas e setenta e sete patacas), 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.

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 — 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.

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，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；

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。

第十一條款——有權限法院

澳門特別行政區法院為有權解決由本合同所產生的任何爭訟的法院。

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 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 o prazo da multa agravada, previsto na cláusula sexta;

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* da Região Administrativa Especial de Macau.

4. A declaração de devolução do terreno produz os seguintes efeitos:

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

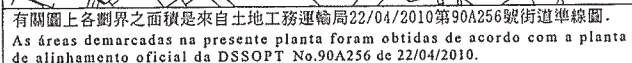
2) Reversão, total ou parcial, do terreno com as correspondentes benfeitorias nele incorporadas à posse do primeiro outorgante, tendo o segundo outorgante direito à indemnização a fixar por aquele.

Cláusula décima primeira — Foro competente

Para efeitos da resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente é o do Tribunal 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.



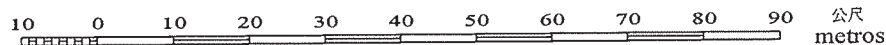
地籍圖編號 No.CADASTRO
10222022

位於鄰近展房圍之土地
Terreno junto ao Pátio da Tranca



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)

批示編號 57 / 運輸工務司 / 2011
Despacho no. 57 SOPT

土地委員會意見書編號 80/2011 於 18/08/2011
Parecer da C.T. no. de

3185/1990 於 08/06/2010
de

N.º	M (m)	P (m)
1	19 944.5	19 016.5
2	19 948.8	19 017.6
3	19 946.7	19 025.9
4	19 942.4	19 024.8

 面積 " A " = 38 平方米
Área m²

 面積 " B " = 3 平方米
Área m²

 面積 " C " = 3 平方米
Área m²

四至 Confrontações actuais :

- A 地塊 :
Parcela A :
北 - 展膠圍(B地塊);
N - Pátio da Tranca(parcela B);
南 - 罽累巷(C地塊);
S - Travessa do Enleio(parcela C);
東 - 位於鄰近展膠圍之土地(nº2287);
E - Terreno junto ao Pátio da Tranca(nº2287);
西 - 沙梨頭海邊街 54號及罽累巷 23號(nº13970);
W - Rua da Ribeira do Patane nº54 e Travessa do Enleio nº23 (nº13970);
- B 地塊 :
Parcela B :
北/東 - 展膠圍;
N/E - Pátio da Tranca;
南 - A地塊;
S - Parcela A;
西 - 沙梨頭海邊街 54號及罽累巷 23號(nº13970);
W - Rua da Ribeira do Patane nº54 e Travessa do Enleio nº23 (nº13970);
- C 地塊 :
Parcela C :
北 - A地塊;
N - Parcela A;
南/東 - 罽累巷;
S/E - Travessa do Enleio;
西 - 沙梨頭海邊街 54號及罽累巷 23號(nº13970)。
W - Rua da Ribeira do Patane nº54 e Travessa do Enleio nº23 (nº13970)。

備註: - "A+B+C"地塊相應為標示編號 3330。(AF)

OBS: - As parcelas "A+B+C" correspondem à totalidade da descrição nº3330.(AF)

- "B+C"地塊，用作公共街道用途，應被騰空及歸入澳門特別行政區公產土地。

As parcelas "B+C" são terreno destinado a via pública, devendo para o efeito ser desocupado e integrado no Domínio Público da R.A.E.M..



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