

第 22/2014 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，並根據第10/2013號法律《土地法》第一百二十五條及第二百一十三條的規定，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521平方米，位於澳門半島美副將大馬路，其上曾建有2號樓宇，標示於物業登記局第12533號的土地的批給，以興建一幢屬分層所有權制度，作住宅、商業及停車場用途的樓宇。

二、本批示即時生效。

二零一四年四月三日

運輸工務司司長 劉仕堯

附件

(土地工務運輸局第637.03號案卷及
土地委員會第23/2013號案卷)

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；

乙方——高見聯營工程有限公司。

鑒於：

一、高見聯營工程有限公司，總辦事處設於澳門北京街244-246號澳門金融中心14字樓“B”及“C”，登記於商業及動產登記局第14142 (SO) 號，根據以其名義作出的第31737F號登錄，該公司擁有一幅位於澳門半島美副將大馬路，其上曾建有2號樓宇，面積521平方米，標示於B33冊第163頁第12533號的土地的利用權。

二、土地的田底權以國家的名義登錄於F7冊148頁背頁第6739號。

三、上述批給由以公佈於一九九八年七月十五日第二十八期《澳門政府公報》第二組的第63/SATOP/98號批示作為憑證的合同規範，該合同經以公佈於二零零七年五月二十三日第二十一期《澳門特別行政區公報》第二組的第49/2007號運輸工務司司長批示作為憑證的合同修改。

四、承批人於二零零六年八月二十二日向土地工務運輸局提交一份更改上述合同規定用途的初研方案，尤其是更改樓層數

Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 22/2014

Usando da faculdade conferida pelo artigo 64.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau e nos termos do artigo 125.º e do artigo 213.º, ambos da Lei n.º 10/2013 (Lei de terras), 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 521 m², situado na península de Macau, na Avenida do Coronel Mesquita, onde se encontrava construído o prédio com o n.º 2, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 12 533, para ser aproveitado com a construção de um edifício em regime de propriedade horizontal, destinado a habitação, comércio e estacionamento.

2. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

3 de Abril de 2014.

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

ANEXO

(Processo n.º 637.03 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 23/2013 da Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

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

A Companhia de Engenharia Civil Ahead Union, Limitada, como segundo outorgante.

Considerando que:

1. A «Companhia de Engenharia Civil Ahead Union, Limitada», com sede em Macau, na Rua de Pequim n.ºs 244-246, Edifício Macau Finance Center, 14.º andar B e C, registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º 14 142 (SO), é titular do domínio útil do terreno com a área de 521 m², situado na península de Macau, na Avenida do Coronel Mesquita, onde outrora se encontrava construído o prédio com o n.º 2, descrito na Conservatória do Registo Predial, adiante designada por CRP, sob o n.º 12 533 a fls. 163 do livro B33, conforme inscrição a seu favor sob o n.º 31 737F.

2. O domínio directo sobre o terreno acha-se inscrito a favor do Estado sob o n.º 6 739 a fls. 148v do livro F7.

3. A aludida concessão rege-se pelo contrato titulado pelo Despacho n.º 63/SATOP/98, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 28, II Série, de 15 de Julho de 1998, com as alterações introduzidas pelo contrato titulado pelo Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 49/2007, publicado no *Boletim Oficial* da Região Administrativa Especial de Macau n.º 21, II Série, de 23 de Maio de 2007.

4. Em 22 de Agosto de 2006, a concessionária apresentou na Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, adiante designada por DSSOPT, um estudo prévio para alte-

目及淨地積比率，但按技術意見，必須對該方案作出修改，以符合相關要件，其中包括淨地積比率。

五、承批人於二零零七年七月十日提交另一份初研方案，並於發出正式街道準線圖後，在二零零七年十二月十日遞交一份建築計劃，該計劃須修改，以符合都市化準則，尤其是街影面積的計算，而對由土地工務運輸局訂定的計算標準，承批人曾表反對。

六、根據二零一二年六月二十七日的土地工務運輸局局長批示，於二零一二年一月二十日提交的修改建築計劃由於符合街影面積的計算，因此被視為可獲核准。

七、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及制定修改批給的合同擬本。承批人於二零一三年五月三十日遞交聲明書，表示同意該擬本。

八、由於以第63/SATOP/98號批示作為憑證的合同規定作商業用途的面積明顯減少，故無需繳交附加溢價金。

九、合同標的土地的面積為521平方米，在地圖繪製暨地籍局於二零一三年三月二十一日發出的第1355/1989號地籍圖中界定。

十、案卷按一般程序送交土地委員會，該委員會於二零一三年七月十一日舉行會議，根據七月五日第6/80/M號法律第一百零七條的規定，同意批准有關申請。該意見書已於二零一四年一月二日經行政長官的批示確認。

十一、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。承批人透過於二零一四年二月二十四日遞交由何耀燊、陳泰安及周民，職業住所均位於澳門北京街244-246號澳門金融中心14字樓“B”及“C”，以高見聯營工程有限公司行政管理機關成員的身份代表該公司所簽署的聲明書，明確表示接納有關條件。根據載於該聲明書上的確認，上述人士的身分及權力已由私人公證員António Ribeiro Baguinho核實。

第一條款——合同標的

1. 本合同標的為修改一幅以長期租借制度批出，面積為521（伍佰貳拾壹）平方米，位於澳門半島美副將大馬路，其上曾建有2號樓宇，在地圖繪製暨地籍局於二零一三年三月二十一日發出的第1355/1989號地籍圖中標示及定界，並標示於物業登記局B33冊第163頁第12533號及其利用權以乙方名義登錄於第31737F號的土地的批給合同。該合同由公佈於一九九八年七月十五日第二十八期《澳門政府公報》第二組的第63/SATOP/98號

ração do aproveitamento estipulado no referido contrato, designadamente do número de pisos do edifício a construir e do índice líquido de utilização do solo (ILUS) que, de acordo com os pareceres técnicos emitidos teria de ser corrigido de modo a cumprir, entre outros requisitos, o ILUS.

5. A concessionária submeteu, em 10 de Julho de 2007, um outro estudo prévio e, no seguimento da emissão da planta de alinhamento oficial, em 10 de Dezembro de 2007, um projecto de arquitectura, o qual foi objecto de alterações para cumprimento dos parâmetros urbanísticos, em especial do cálculo da área de sombra com cujos critérios definidos pela DSSOPT a concessionária discordava.

6. O projecto de alteração de arquitectura submetido em 20 de Janeiro de 2012 foi considerado possível de aprovação, cumprindo o cálculo da área de sombra, conforme despacho do director da DSSOPT de 27 de Junho de 2012.

7. Reunidos os documentos necessários à instrução do procedimento, a DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas devidas e elaborou a minuta do contrato de revisão da concessão que mereceu a concordância da concessionária, expressa em declaração apresentada em 30 de Maio de 2013.

8. Dado verificar-se uma acentuada redução da área destinada a comércio indicada no contrato titulado pelo Despacho n.º 63/SATOP/98, não há lugar a pagamento de prémio adicional.

9. O terreno objecto do contrato, com a área de 521 m², encontra-se demarcado na planta n.º 1 355/1989, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, adiante designada por DSCC, em 21 de Março de 2013.

10. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo o processo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em 11 de Julho de 2013, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido, ao abrigo do disposto no artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o qual foi homologado por despacho do Chefe do Executivo, de 2 de Janeiro de 2014.

11. 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 concessionária e por esta expressamente aceites, conforme declaração apresentada em 24 de Fevereiro de 2014, assinada por Ho Iu San, Chan Tai On e Zhou Min, todos com domicílio profissional em Macau, na Rua de Pequim n.ºs 244-246, Edifício Macau Finance Center, 14.º andar B e C, na qualidade de administradores e em representação da «Companhia de Engenharia Civil Ahead Union, Limitada», qualidade e poderes verificados pelo notário privado António Ribeiro Baguinho, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

Cláusula primeira – Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno com a área de 521 m² (quinhentos e vinte e um metros quadrados), situado na península de Macau, na Avenida do Coronel Mesquita, onde se encontrava construído o prédio n.º 2, demarcado e assinalado na planta n.º 1 355/1989, emitida em 21 de Março de 2013, pela DSCC, descrito na CRP sob o n.º 12 533 a fls. 163 do livro B33 e cujo domínio útil se encontra inscrito a favor do segundo outorgante sob o n.º 31 737F, titulado pelo Despacho n.º 63/SATOP/98, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 28, II Série, de 15

批示規範，並經公佈於二零零七年五月二十三日第二十一期《澳門特別行政區公報》第二組的第49/2007號運輸工務司司長批示修改。

2. 鑒於是次修改，上款所述土地的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28（貳拾捌）層的樓宇，其用途及建築面積分配如下：

- | | |
|--------------|-----------|
| 1) 住宅：..... | 7,070平方米； |
| 2) 商業：..... | 125平方米； |
| 3) 停車場：..... | 2,279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. 利用權價金調整為\$762,920.00（澳門幣柒拾陸萬貳仟玖佰貳拾元整）。

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的經調整後的利用權價金差額。

3. 每年繳付的地租調整為\$1,907.00（澳門幣壹仟玖佰零柒元整）。

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48（肆拾捌）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工程計劃及甲方審議該計劃和發出有關准照所需的時間。

3. 乙方應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90（玖拾）日內，制定和遞交工程計劃（地基、結構、供水、排水、供電和其他專業計劃）；

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；

de Julho de 1998 e revisto pelo Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 49/2007, publicado no *Boletim Oficial* da Região Administrativa Especial de Macau n.º 21, II Série, de 23 de Maio de 2007.

2. Em consequência da presente revisão, a concessão do terreno referido no número anterior 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 28 (vinte e oito) pisos, afectado às seguintes finalidades de utilização com as áreas brutas de construção de:

- | | |
|-------------------------|------------------------|
| 1) Habitação | 7 070 m ² ; |
| 2) Comércio | 125 m ² ; |
| 3) Estacionamento | 2 279 m ² . |

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 \$ 762 920,00 (setecentas e sessenta e duas mil, novecentas e vinte patacas).

2. O diferencial resultante da actualização do 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 \$ 1 907,00 (mil, novecentas e sete 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 48 (quarenta e oito) meses, contados a partir da data 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) 90 (noventa) dias, contados da data da publicação do despacho mencionado no n.º 1, para a elaboração e apresentação do projecto de obra (projectos 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) 由發出工程准照之日起計15 (拾伍) 日內, 開始施工。

4. 為遵守上款所指期限的效力, 計劃須完整及適當備齊所有資料, 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二零一三年三月二十一日發出的第1355/1989號地籍圖中的土地, 並移走其上可能存在的所有建築物、物料及基礎設施。

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, 處以罰款每日最高可達\$36,000.00 (澳門幣叁萬陸仟元整); 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重要情況, 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——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、條款獲甲方接受的擔保或保險擔保提供保證金\$180,000.00 (澳門幣拾捌萬元整), 作為擔保履行已設定的義務。該保證金可應乙方要求, 在發出使用准照或許可轉讓批給所衍生的權利時退還。

第八條款——使用准照

使用准照僅在履行第五條款規定的義務以及清繳倘有的罰款後, 方予發出。

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。

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

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

Constituem encargos especiais, a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante, a desocupação do terreno demarcado e assinalado na planta n.º 1 355/1989, emitida pela DSCC, em 21 de Março de 2013, e remoção do mesmo 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 de qualquer um dos prazos fixados na cláusula quarta, o segundo outorgante fica sujeito a multa que pode ir até \$ 36 000,00 (trinta e seis 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 – 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 \$ 180 000,00 (cento e oitenta 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 – Licença de utilização

A licença de utilização apenas é emitida desde que sejam cumpridas as obrigações previstas na cláusula quinta e esteja paga a multa, se houver.

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 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 do domínio útil do terreno;

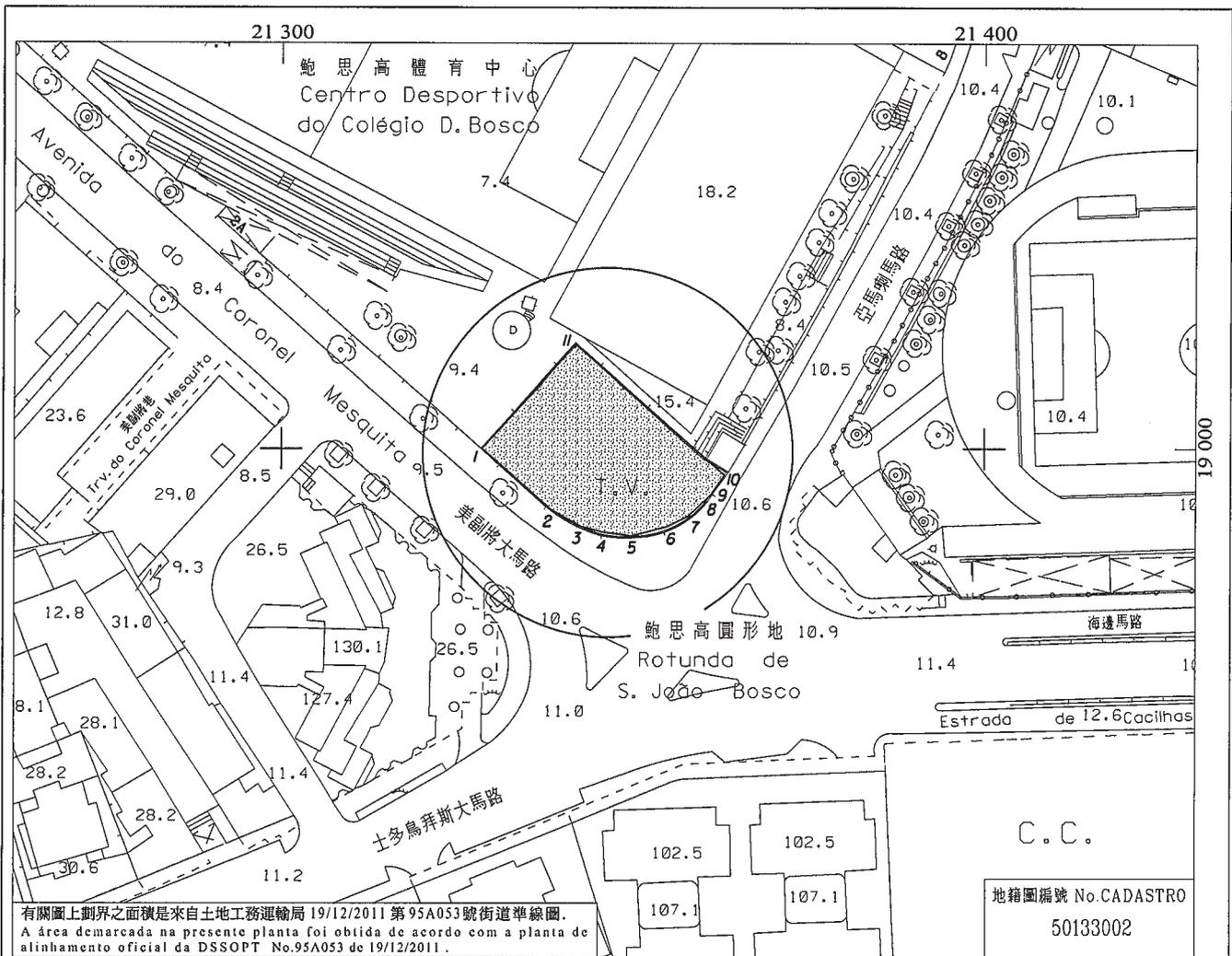
2) Reversão do terreno com as correspondentes benfeitorias nele incorporadas à posse do primeiro outorgante, tendo o segundo outorgante direito à indemnização a fixar por aquele.

Cláusula décima primeira — Foro competente

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



位於鄰近美副將大馬路之土地
Terreno junto à Avenida do Coronel Mesquita

面積 = 521 平方米
Área = 521 m²

標示編號 12533 (AF)
Descrição n.º 12533 (AF)

四至 Confrontações actuais:

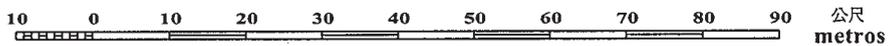
N.º	M (m)	P (m)
1	21 328.5	19 000.1
2	21 338.4	18 991.3
3	21 342.7	18 988.9
4	21 345.7	18 988.1
5	21 349.9	18 987.5
6	21 355.0	18 988.8
7	21 358.0	18 990.3
8	21 360.8	18 993.0
9	21 361.3	18 993.6
10	21 363.2	18 996.2
11	21 341.8	19 015.1

- 東北/西北 - 美副將大馬路 2A號, 亞馬喇馬路 6-8號及
鮑思高街 2-4號 (n.º 13752);
- NE/NW - Avenida do Coronel Mesquita n.º 2A,
Estrada de Ferreira do Amaral
n.ºs 6-8 e Rua de São João Bosco
n.ºs 2-4 (n.º 13752);
- 東南 - 亞馬喇馬路及鮑思高圓形地;
- SE - Estrada de Ferreira do Amaral e
Rotunda de S. João Bosco;
- 西南 - 美副將大馬路。
- SW - Avenida do Coronel Mesquita.



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)