

## 運輸工務司司長辦公室

GABINETE DO SECRETÁRIO PARA OS TRANSPORTES  
E OBRAS PÚBLICAS

## 第49/2014號運輸工務司司長批示

Despacho do Secretário para os Transportes  
e Obras Públicas n.º 49/2014

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》第一百二十五條第二款及第二百一十三條的規定，作出本批示。

Usando da faculdade conferida pelo artigo 64.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau e nos termos do n.º 2 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:

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120平方米，位於澳門半島木橋街，其上建有30號和32號及曾建有34號樓宇，並標示於物業登記局第3713號、第3723號及第3162號的土地的批給，以興建一幢五層高，屬分層所有權制度，作住宅和商業用途的樓宇。

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 120 m<sup>2</sup>, situado na península de Macau, na Rua do Pagode, onde se encontram construídos os prédios n.ºs 30 e 32, e se encontrava construído o prédio n.º 34, descrito na Conservatória do Registo Predial sob os n.ºs 3 713, 3 723 e 3 162, para ser aproveitado com a construção de um edifício de cinco pisos, em regime de propriedade horizontal, destinado a habitação e comércio.

二、本批示即時生效。

2. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

二零一四年九月二十三日

23 de Setembro de 2014.

運輸工務司司長 劉仕堯

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

## 附件

## ANEXO

(土地工務運輸局第1460.03號案卷及  
土地委員會第21/2013號案卷)(Processo n.º 1 460.03 da Direcção dos Serviços de Solos,  
Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 21/2013 da  
Comissão de Terras)

合同協議方：

Contrato acordado entre:

甲方——澳門特別行政區；及

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

乙方——毅添建築置業發展有限公司。

A Companhia de Construção e Desenvolvimento Predial Ngai Tim, Limitada, como segundo outorgante.

鑒於：

Considerando que:

一、毅添建築置業發展有限公司，總址設於澳門羅理基博士大馬路600-E號，第一國際商業中心7字樓708室，登記於商業及動產登記局第42872 (SO) 號，根據以其名義作出的第238689G號、第238693G號及第238697G號登錄，該公司擁有三幅總面積120平方米，位於澳門半島木橋街，其上建有30號和32號樓宇，及曾建有已拆卸的34號樓宇，標示於物業登記局B18冊第202頁背頁第3713號、B18冊第212頁背頁第3723號及B16冊第35頁背頁第3162號的土地的利用權。

1. A «Companhia de Construção e Desenvolvimento Predial Ngai Tim, Limitada», com sede em Macau, na Avenida do Dr. Rodrigo Rodrigues, n.º 600-E, Edifício Centro Comercial First Nacional, 7.º andar, sala 708, registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º 42 872 (SO), é titular do domínio útil de três terrenos com a área global de 120 m<sup>2</sup>, situados na península de Macau, onde se encontram construídos os prédios com os n.ºs 30 e 32 e se encontrava construído o prédio já demolido com o n.º 34, da Rua do Pagode, descritos na Conservatória do Registo Predial, adiante designada por CRP, sob os n.ºs 3 713 a fls. 202v e 3 723 a fls. 212v, ambos do livro B18, e 3 162 a fls. 35v do livro B16, conforme inscrição a seu favor sob os n.ºs 238 689G, 238 693G e 238 697G.

二、該三幅土地的田底權以澳門特別行政區的名義登錄於F41K冊第144頁第11980號、F33K冊第116頁第7947號及F36K冊第192頁第9010號。

2. O domínio directo sobre os três terrenos acha-se inscrito a favor da Região Administrativa Especial de Macau sob os n.ºs 11 980 a fls. 144 do livro F41K, 7 947 a fls. 116 do livro F33K e 9 010 a fls. 192 do livro F36K.

三、由於承批公司擬在拆卸建於有關土地上的樓宇後，將上述三幅土地重新利用，合併組成一幅面積120平方米的單一段，以興建一幢五層高，屬分層所有權制度，作住宅及商業用途的樓宇，因此，於二零一二年十月二十四日向土地工務運輸局遞交了一份建築計劃。根據該局副局長於二零一三年一月二十五日所作的批示，該建築計劃被視為可予核准，但須遵守某些技術要件。

四、承批公司於二零一三年二月二十六日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，並制定了修改批給的合同擬本。

六、合同標的之土地的面積為120平方米，在地圖繪製暨地籍局於二零一二年九月十二日發出的第6826/2010號地籍圖中以字母“A”、“B”及“C”定界及標示，面積分別為52平方米、25平方米及43平方米。

七、案卷按一般程序送交土地委員會，該委員會於二零一三年五月三十日舉行會議，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，而有關意見書已於二零一三年七月二十五日經行政長官的批示確認。

八、承批公司已獲通知以本批示作為憑證的合同的條件，並透過於二零一四年八月六日遞交由利智峰及胡建邦，二人的職業住所位於澳門羅理基博士大馬路600-E號，第一國際商業中心7字樓708室，以毅添建築置業發展有限公司行政管理機關成員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經第二公證署核實。

九、承批公司已繳付以本批示作為憑證的合同第三條款第1款所訂定經調整的利用權價金及第七條款所訂定的溢價金，並已提供第八條款第2款所訂的保證金。

#### 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，總面積120（壹佰貳拾）平方米，位於澳門半島，在拆卸建於澳門木橋街30至34號，標示於物業登記局B18冊第202頁背頁第3713號、B18冊第212頁背頁第3723號及B16冊第35頁背頁第3162號，及其利用權以乙方名義登錄於第238689G號、第238693G號及第

3. Pretendendo a concessionária proceder à anexação e ao reaproveitamento dos três terrenos, logo que demolidos os edifícios neles existentes, de forma a constituírem um único lote com a área de 120 m<sup>2</sup>, com a construção de um edifício de 5 pisos, em regime de propriedade horizontal, destinado a habitação e comércio, submeteu à Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, adiante designada por DSSOPT, em 24 de Outubro de 2012, o respectivo projecto de arquitectura que foi considerado passível de aprovação, condicionada ao cumprimento de alguns requisitos técnicos, por despacho da subdirectora daqueles Serviços, de 25 de Janeiro de 2013.

4. Em 26 de Fevereiro de 2013 a concessionária solicitou autorização para a modificação do aproveitamento do terreno, em conformidade com o projecto considerado passível de aprovação 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.

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 da concessão.

6. O terreno objecto do contrato, com a área de 120 m<sup>2</sup>, encontra-se demarcado e assinalado com as letras «A», «B» e «C», respectivamente, com a área de 52 m<sup>2</sup>, 25 m<sup>2</sup> e 43 m<sup>2</sup>, na planta n.º 6 826/2010, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, adiante designada por DSCC, em 12 de Setembro de 2012.

7. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo o processo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em 30 de Maio 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 25 de Julho de 2013.

8. As condições do contrato titulado pelo presente despacho foram notificadas à concessionária e por esta expressamente aceites, conforme declaração apresentada em 6 de Agosto de 2014, assinada por Lei Chi Fong e Wu Kin Pong, ambos com domicílio profissional em Macau, na Avenida do Dr. Rodrigo Rodrigues, n.º 600-E, Edifício Centro Comercial First Nacional, 7.º andar, sala 708, na qualidade de administradores e em representação da «Companhia de Construção e Desenvolvimento Predial Ngai Tim, Limitada», qualidade e poderes verificados pelo 2.º Cartório Notarial, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

9. A concessionária pagou o preço actualizado do domínio útil e o prémio, e prestou a caução estipulados, respectivamente, no n.º 1 da cláusula terceira, na cláusula sétima e no n.º 2 da cláusula oitava do contrato titulado pelo presente despacho.

#### Cláusula primeira — Objecto do contrato

Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por aforamento, do terreno com a área global de 120 m<sup>2</sup> (cento e vinte metros quadrados), resultante da anexação, logo que demolidos os edifícios nele existentes, dos prédios n.ºs 30 a 34 da Rua do Pagode, situados na península de Macau, descritos na CRP sob os n.ºs 3 713 a fls. 202v do livro B18, 3 723 a fls. 212v do livro B18 e 3 162 a fls. 35v do livro B16, cujos domínios úteis se acham inscritos sob os n.ºs 238 689G, 238 693G e

238697G號的樓宇後合併而成，並在地圖繪製暨地籍局於二零一二年九月十二日發出的第6826/2010號地籍圖中以字母“A”、“B”及“C”定界及標示的土地的批給。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，樓高5（五）層的樓宇，其用途分配如下：

- 1) 住宅：.....建築面積444平方米；
- 2) 商業：.....建築面積101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\$23,820.00（澳門幣貳萬叁仟捌佰貳拾元整）。

2. 當乙方接受本合同條件時，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\$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，由作為本合同憑證的批示在《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有關准照的時間。

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60（陸拾）日內，編製和遞交工程計劃（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；

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。

238 697G a favor do segundo outorgante, demarcados e assinalados com as letras «A», «B» e «C» na planta n.º 6 826/2010, emitida pela DSCC, em 12 de Setembro de 2012, que 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 5 (cinco) pisos, afectado às seguintes finalidades de utilização:

- 1) Habitação: .....com a área bruta de construção de 444 m<sup>2</sup>;
- 2) Comércio: ..... com a área bruta de construção de 101 m<sup>2</sup>.

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 \$ 23 820,00 (vinte e três mil, oitocentas 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.

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 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) 60 (sessenta) 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) 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.

#### 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二零一二年九月十二日發出的第6826/2010號地籍圖中定界及標示的土地，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

基於本次批給合同修改，當乙方接受本合同條件時，須向甲方一次性全數繳付金額為\$851,321.00（澳門幣捌拾伍萬壹仟叁佰貳拾壹元整）的合同溢價金。

#### 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，在發出使用准照或許可轉讓批給所衍生的權利時退還。

#### 第九條款——使用准照

使用准照僅在已清繳倘有的罰款，方予發出。

#### 第十條款——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。

#### Cláusula quinta – Encargos especiais

Constituem encargos especiais, a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante, a desocupação do terreno demarcado e assinalado na planta n.º 6 826/2010, emitida pela DSCC, em 12 de Setembro de 2012, 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 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.

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

Por força da presente revisão do contrato de concessão, o segundo outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 851 321,00 (oitocentas e cinquenta e uma mil, trezentas e vinte e uma patacas), integralmente e de uma só vez, aquando da aceitação das condições do 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 desde que esteja paga a multa, se houver.

#### 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 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，甲方可宣告收回土地。

2. 倘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) 土地的利用權消滅；

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。

### 第十二條款——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。

### Cláusula décima primeira — 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;

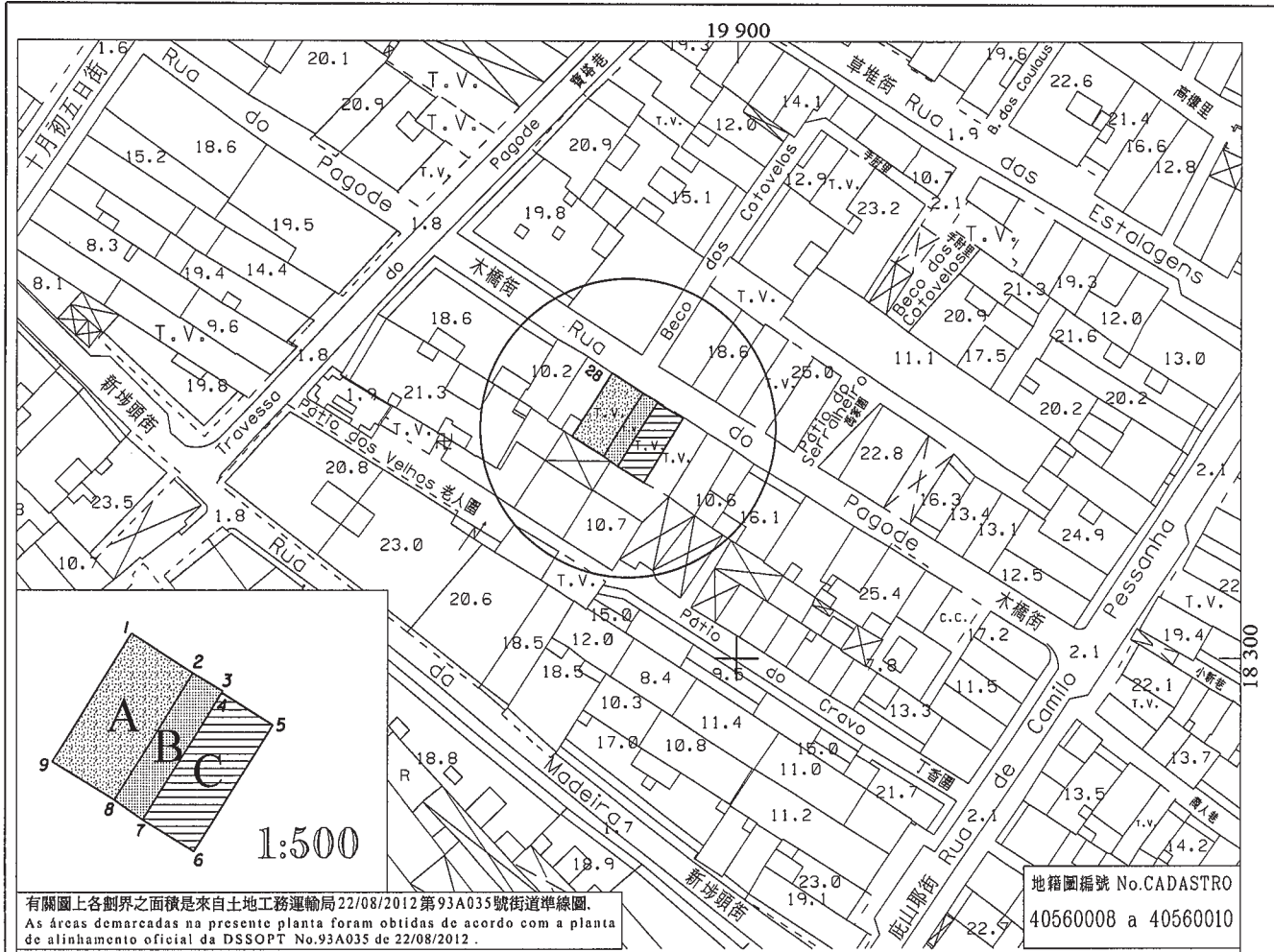
2) Reversão do terreno com as correspondentes benfeitorias nele incorporadas à posse do primeiro outorgante, tendo o segundo outorgante direito à indemnização a fixar por aquele.

### Cláusula décima segunda — 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 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.



有關圖上各劃界之面積是來自土地工務運輸局22/08/2012第93A035號街道準線圖。  
As áreas demarcadas na presente planta foram obtidas de acordo com a planta de alinhamento oficial da DSSOPT No.93A035 de 22/08/2012.

地籍圖編號 No.CADASTRO  
40560008 a 40560010

木橋街30-34號  
Rua do Pagode n.ºs 30-34

- 面積 " A " = 52 平方米  
Área
- 面積 " B " = 25 平方米  
Área
- 面積 " C " = 43 平方米  
Área

四至 Confrontações actuais :

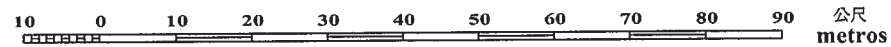
- 地塊 Parcelas A+B+C:
- 東北 - 木橋街;
- NE - Rua do Pagode;
- 東南 - 木橋街 36號(nº3163);
- SE - Rua do Pagode nº36(nº3163);
- 西南 - 位於鄰近老人圍之棚屋及位於鄰近丁香園之土地，於物業登記局被推定為沒有登記;
- SW - Barraca junto ao Pátio dos Velhos e terreno que se presume omissa na C.R.P., junto ao Pátio do Cravo;
- 西北 - 木橋街 28號(nº3717)。
- NW - Rua do Pagode nº28(nº3717)。

Nº	M (m)	P (m)
1	19 882.8	18 338.9
2	19 887.1	18 336.2
3	19 889.1	18 335.0
4	19 889.0	18 334.9
5	19 892.6	18 332.8
6	19 887.1	18 324.0
7	19 883.6	18 326.3
8	19 881.6	18 327.6
9	19 877.3	18 330.3

備註: - "A"地塊相應為標示編號 3713。(AF)  
OBS: A parcela "A" corresponde à totalidade da descrição nº3713.(AF)  
- "B"地塊相應為標示編號 3723。(AF)  
A parcela "B" corresponde à totalidade da descrição nº3723.(AF)  
- "C"地塊相應為標示編號 3162。(AF)  
A parcela "C" corresponde à totalidade da descrição nº3162.(AF)

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)