

第 41/2019 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及根據第10/2013號法律《土地法》第二百一十七條的規定，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，將一幅以長期租借制度批出，面積512平方米，位於澳門半島，其上建有約翰四世大馬路50至56號及殷皇子大馬路33至37號都市樓宇，標示於物業登記局第19693號的土地的無償批給轉換為有償批給。

二、本批示即時生效。

二零一九年十月十七日

運輸工務司司長 羅立文

附件

(土地工務運輸局第2290.02號案卷及
土地委員會第23/2018號案卷)

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——澳門仁慈堂慈善會或澳門仁慈堂。

鑒於：

一、澳門仁慈堂慈善會或澳門仁慈堂，總址設於澳門仁慈堂右巷7號，登記於身份證明局第484號，為行政公益法人，根據以其名義在F7冊第103頁背頁第6551號作出的登錄，為一幅登記面積為506.56平方米，經重新量度後修正為512平方米，位於澳門半島，其上建有約翰四世大馬路50至56號及殷皇子大馬路33至37號都市樓宇，標示於物業登記局B41冊第146頁背頁第19693號的土地的利用權的持有人。

二、有關土地的田底權以國家名義登錄於F7冊第103頁背頁第6550號。

三、該土地經一九五七年九月七日第6:041號訓令以無償方式批出，而有關批給是以一九五七年十一月十四日的第41/1957號執照作為憑證。

四、土地用作興建一幢13層高，作住宅及商業用途的樓宇。

Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 41/2019

Usando da faculdade conferida pelo artigo 64.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau e nos termos do artigo 217.º da Lei n.º 10/2013 (Lei de terras), o Secretário para os Transportes e Obras Públicas manda:

1. É convertida em onerosa, nos termos e condições constantes do contrato em anexo, que faz parte integrante do presente despacho, a concessão gratuita, por aforamento, do terreno com a área de 512 m², situado na península de Macau, onde se encontra construído o prédio urbano com os n.ºs 50 a 56 da Avenida de D. João IV e n.ºs 33 a 37 da Avenida do Infante D. Henrique, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 19 693.

2. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

17 de Outubro de 2019.

O Secretário para os Transportes e Obras Públicas, *Raimundo Arrais do Rosário*.

ANEXO

(Processo n.º 2 290.02 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 23/2018 da Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

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

A Irmandade da Santa Casa da Misericórdia de Macau ou Santa Casa da Misericórdia de Macau, como segundo outorgante.

Considerando que:

1. A Irmandade da Santa Casa da Misericórdia de Macau ou Santa Casa da Misericórdia de Macau, pessoa colectiva da utilidade pública administrativa, com sede em Macau, na Travessa da Misericórdia, n.º 7, registada na Direcção dos Serviços de Identificação sob o n.º 484, é titular do domínio útil do terreno com a área registada de 506,56 m², rectificada por novas medições para 512 m², situado na península de Macau, onde se encontra construído o prédio urbano com n.ºs 50 a 56 da Avenida de D. João IV e n.ºs 33 a 37 da Avenida do Infante D. Henrique, descrito na Conservatória do Registo Predial, doravante designada por CRP, sob o n.º 19 693 a fls.146v do livro B41, conforme inscrição a seu favor sob o n.º 6 551 a fls.103v do livro F7.

2. O domínio directo sobre o terreno acha-se inscrito a favor do Estado sob o n.º 6 550 a fls. 103v do livro F7.

3. A concessão gratuita do terreno foi atribuída pela Portaria n.º 6:041, de 7 de Setembro de 1957 e titulada pelo alvará n.º 41/1957, de 14 de Novembro de 1957.

4. O terreno foi aproveitado com a construção de um edifício de 13 pisos, destinado às finalidades habitacional e comercial.

五、承批人於二零一五年二月三日，請求根據第10/2013號法律《土地法》第二百一十七條的規定，批准將土地的批給由無償轉換為有償。對於過去作出的無償批給，根據該規定，承批人可於有關法律生效後一年內行使將無償批給轉換為有償批給的權利。

六、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將無償批給轉換為有償批給的合同擬本。

七、合同標的土地的面積經修正後為512平方米，在地圖繪製暨地籍局於二零一八年一月十二日發出的第4258/1992號地籍圖中定界及標示。

八、案卷按一般程序送交土地委員會。該委員會於二零一八年九月六日舉行會議，同意批准有關申請。

九、根據行政長官於二零一九年七月三十日在運輸工務司司長的二零一九年七月十九日意見書上所作的批示，已按照土地委員會意見書上的建議，批准將土地的批給由無償轉換為有償的申請。

十、已將由本批示作為憑證的合同條件通知承批人，承批人透過於二零一九年八月十三日遞交由飛安達，已婚，住所位於氹仔島七潭公路1441號A海洋花園慧苑5樓A，以主席身份代表澳門仁慈堂慈善會或澳門仁慈堂簽署的聲明書，明確表示接納有關條件。根據載於聲明書上的確認，其作出有關行為的身份和權力已經私人公證員歐安利核實。

十一、承批人已繳付由本批示作為憑證的合同第三條款第1款訂定的利用權價金。

第一條款——合同標的

本合同標的為將一幅根據公佈於一九五七年九月七日第三十六期《澳門政府公報》的第6:041號訓令訂定的一九五七年十一月十四日第41/1957號批給執照作為批給憑證，後經公佈於一九六二年九月二十二日第三十八期《澳門政府公報》的第7:060號訓令修改的以長期租借制度及無償方式批出予乙方，登記面積為506.56（伍佰零陸點伍陸）平方米，經重新量度後修正為512（伍佰壹拾貳）平方米，位於澳門約翰四世大馬路50至56號及殷皇子大馬路33至37號，其上建有名為莉娜大廈之樓宇，在地圖繪製暨地籍局於二零一八年一月十二日發出的第4258/1992號地籍圖中定界及標示，並標示在物業登記局B41冊第146頁背頁第19693號及其利用權以乙方名義登錄於第6551號的土地轉換為以有償方式批出。

5. Em 3 de Fevereiro de 2015, a concessionária solicitou a conversão em onerosa da concessão gratuita do terreno, ao abrigo do artigo 217.º da Lei n.º 10/2013 (Lei de terras), relativo às concessões gratuitas do pretérito, nos termos do qual o concessionário pode exercer o direito à conversão em onerosa da sua concessão gratuita no prazo de um ano a contar da entrada em vigor dessa lei.

6. Reunidos os documentos necessários à instrução do procedimento, a DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas devidas e elaborou a minuta do contrato de conversão em onerosa da concessão gratuita.

7. O terreno objecto do contrato, com a área rectificada de 512 m², encontra-se demarcado e assinalado na planta n.º 4 258/1992, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, doravante designada por DSCC, em 12 de Janeiro de 2018.

8. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo o processo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em 6 de Setembro de 2018, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido.

9. Por despacho do Chefe do Executivo de 30 de Julho de 2019, exarado no parecer do Secretário para os Transportes e Obras Públicas de 19 de Julho de 2019, foi autorizado o pedido de conversão em onerosa da concessão gratuita, de acordo com o parecer da Comissão de Terras.

10. As condições do contrato titulado pelo presente despacho foram notificadas à concessionária e por esta expressamente aceites, conforme declaração apresentada em 13 de Agosto de 2019, assinada por António José de Freitas, casado, residente na ilha da Taipa, na Estrada de Sete Tanques, n.º 1441-A, Ocean Garden, Edelweiss Court, 5.º andar A, na qualidade de Provedor e em representação da Irmandade da Santa Casa da Misericórdia de Macau ou Santa Casa da Misericórdia de Macau, qualidade e poderes verificados pelo notário privado Leonel Alberto Alves, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

11. A concessionária pagou o preço do domínio útil, estipulado no n.º 1 da cláusula terceira do contrato titulado pelo presente despacho.

Cláusula primeira – Objecto do contrato

Constitui objecto do presente contrato a conversão em onerosa da concessão gratuita, por aforamento, titulada pelo Alvará n.º 41/1957 de 14 de Novembro de 1957, nos termos da Portaria n.º 6:041, publicada no *Boletim Oficial* de Macau n.º 36, de 7 de Setembro de 1957, revista pela Portaria n.º 7:060, publicada no *Boletim Oficial* de Macau n.º 38, de 22 de Setembro de 1962, a favor da segunda outorgante, do terreno com a área registal de 506,56 m² (quinhentos e seis vírgula cinquenta e seis metros quadrados), rectificada por novas medições para 512 m² (quinhentos e doze metros quadrados), situado em Macau, na Avenida de D. João IV n.ºs 50 a 56 e Avenida do Infante D. Henrique n.ºs 33 a 37, onde se encontra construído um prédio denominado Rainha Dona Leonor, demarcado e assinalado na planta n.º 4 258/1992, emitida pela DSCC, em 12 de Janeiro de 2018, descrito na CRP sob o n.º 19 693 a folhas 146v do Livro B41 e cujo domínio útil se encontra inscrito a favor da segunda outorgante sob o n.º 6 551.

第二條款——土地的利用及用途

1. 土地用作保留一幢樓高13(拾叁)層的樓宇,其用途分配如下:

- 1) 住宅: 建築面積3,576平方米;
- 2) 商業: 建築面積416平方米。

2. 如屬土地重新利用的情況,應根據第16/2004號行政法規第三條款第四款(一)項的規定計算將要繳交的溢價金。

第三條款——利用權價金及地租

1. 土地的利用權價金為\$420,000.00(澳門元肆拾貳萬元整)。

2. 當乙方按照第10/2013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利用權價金。

3. 每年繳付的地租為\$1,050.00(澳門元壹仟零伍拾元整)。

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——部份或全部移轉

1. 將本批給所衍生的狀況部份或全部移轉須事先獲得甲方的許可,否則將導致該項移轉無效及不產生任何效力,且不影響第五條款之規定。

2. 受移轉人因移轉而須向甲方一次性全數繳付金額為\$143,335,669.00(澳門元壹億肆仟叁佰叁拾叁萬伍仟陸佰陸拾玖元整)的合同溢價金。

第五條款——土地的收回

1. 倘發生下列任一事實時,甲方可宣告收回土地:

- 1) 未經批准而更改批給用途或修改土地的利用;
- 2) 不履行第四條款訂定的義務;
- 3) 土地的使用偏離批給目的;
- 4) 將長期租借轉租。

2. 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。

3. 土地收回的宣告將產生以下效力:

- 1) 土地的利用權消滅;

Cláusula segunda – Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno destina-se a manter a construção de um edifício, compreendendo 13 (treze) pisos, afectado às seguintes finalidades de utilização:

- 1) Habitacional: com a área bruta de construção de 3 576 m²;
- 2) Comercial: com a área bruta de construção de 416 m².

2. No caso de haver lugar ao reaproveitamento do terreno, o prémio a pagar deve ser calculado de acordo com o disposto na alínea I) do número 4 do artigo 3.º do Regulamento Administrativo n.º 16/2004.

Cláusula terceira – Preço do domínio útil e foro

1. O preço do domínio útil do terreno é de \$ 420 000,00 (quatrocentas e vinte mil patacas).

2. O 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 10/2013.

3. O foro anual a pagar é de \$ 1 050,00 (mil e cinquenta patacas).

4. O não pagamento pontual do foro determina a cobrança coerciva nos termos do processo de execução fiscal.

Cláusula quarta – Transmissão parcial ou total

1. A transmissão parcial ou total de situações decorrentes desta concessão depende de prévia autorização da primeira outorgante, sob pena de nulidade e de não produção de nenhum efeito, sem prejuízo do disposto na cláusula quinta.

2. A transmissão sujeita o transmissário ao pagamento à primeira outorgante, a título do prémio do contrato, integralmente e de uma só vez, do montante de \$ 143 335 669,00 (cento e quarenta e três milhões, trezentas e trinta e cinco mil, seiscentas e sessenta e nove patacas).

Cláusula quinta – Devolução do terreno

1. A primeira outorgante pode declarar a devolução do terreno quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

- 1) Alteração, não autorizada, da finalidade de concessão ou da modificação do aproveitamento do terreno;
- 2) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula quarta;
- 3) Quando a utilização do terreno se afaste dos fins para que foi concedido;
- 4) Subaforamento.

2. A devolução do terreno é declarada por despacho do Chefe do Executivo, a publicar no *Boletim Oficial da Região Administrativa Especial de Macau*.

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

- 1) Extinção do domínio útil do terreno;

2) 已繳付的溢價金、利用權價金及以任何方式已在土地上作出的一切改善物歸甲方所有，乙方有權收取由甲方訂定的賠償。

4. 本條款規定的土地的收回，不影響甲方有權徵收所欠繳的地租或倘有的罰款。

第六條款——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。

第七條款——適用法例

如有遺漏，本合同以第10/2013號法律和其他適用法例規範。

2) Reversão para a primeira outorgante dos prémios e do preço do domínio útil pagos, bem como de todas as benfeitorias por qualquer forma incorporada no terreno, tendo a segunda outorgante direito à indemnização a fixar por aquele.

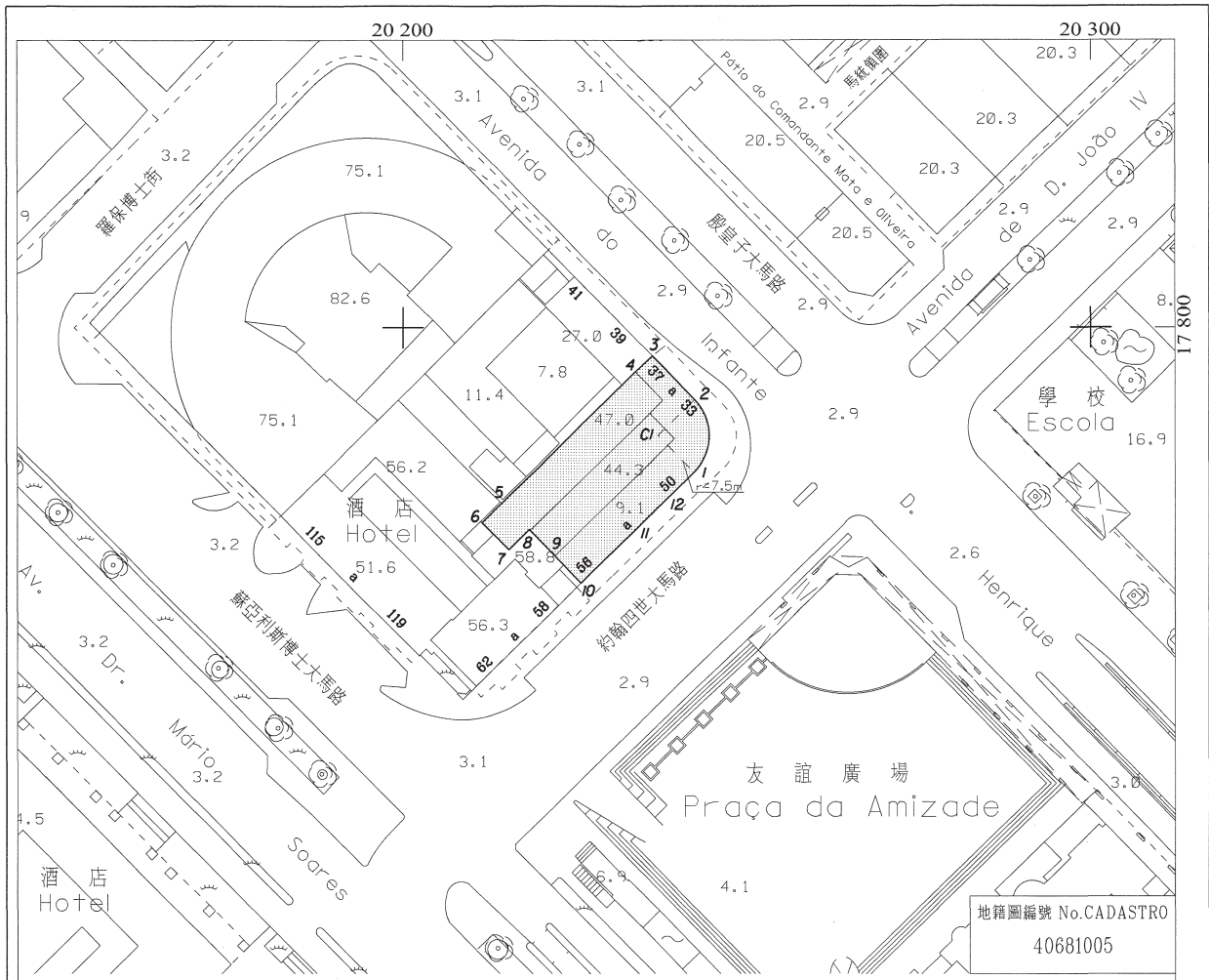
4. A devolução do terreno nos termos da presente cláusula não prejudica a cobrança dos foros em dívida e das eventuais multas ainda não pagas.

Cláusula sexta – Foro competente

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

Cláusula sétima – Legislação aplicável

O presente contrato rege-se, nos casos omissos, pela Lei n.º 10/2013 e demais legislação aplicável.



約翰四世大馬路50-56號及殷皇子大馬路33-37號

Avenida de D. João IV nºs 50-56 e Avenida do Infante D. Henrique nºs 33-37

面積 = 512 平方米
Area = 512 m²

Nº	M (m)	P (m)
C1	20 237.2	17 784.4
1	20 242.4	17 779.0
2	20 242.6	17 789.6
3	20 236.4	17 795.9
4	20 233.9	17 793.6
5	20 214.3	17 774.5
6	20 211.5	17 771.7
7	20 215.4	17 767.8
8	20 218.4	17 770.7
9	20 222.1	17 766.8
10	20 225.9	17 762.9
11	20 234.6	17 771.5
12	20 238.9	17 775.5

四至 Confrontações actuais:

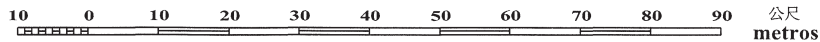
- 東北 - 殷皇子大馬路;
- NE - Avenida do Infante D. Henrique;
- 東南 - 約翰四世大馬路 58-62號及蘇亞利斯博士大馬路 115-119號(nºs21326及19693)及約翰四世大馬路;
- SE - Avenida de D. João IV nºs58-62 e Avenida Doutor Mário Soares nºs115-119(nºs21326 e 19693) e Avenida de D. João IV;
- 西南 - 約翰四世大馬路 58-62號及蘇亞利斯博士大馬路 115-119號(nºs21326及19693);
- SW - Avenida de D. João IV nºs58-62 e Avenida Doutor Mário Soares nºs115-119(nºs21326 e 19693);
- 西北 - 約翰四世大馬路 58-62號及蘇亞利斯博士大馬路 115-119號(nºs21326及19693), 殷皇子大馬路 39-41號(nºs20288及19693)。
- NW - Avenida de D. João IV nºs58-62 e Avenida Doutor Mário Soares nºs115-119(nºs21326 e 19693), Avenida do Infante D. Henrique nºs39-41(nºs20288 e 19693)。

備註: - 本圖所示之劃界土地是標示編號 19693的部分。(CG)
OBS: O terreno demarcado na presente planta é parte da descrição nº19693. (CG)



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)

批示編號 41 / 運輸工務司 /2019
Despacho no. STOP

土地委員會意見書編號 82/2018 於 06/09/2018
Parecer da C.T. no. de

4258/1992 於 12/01/2018
de

二零一九年十月十七日於運輸工務司司長辦公室

辦公室主任 張翠玲

Gabinete do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, aos 17 de Outubro de 2019. — A Chefe do Gabinete, Cheong Chui Ling.