

第 4/2023 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》第一百三十九條的規定，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方式批出，面積51平方米，位於澳門半島，營地大街，其上曾建有23號都市樓宇，標示於物業登記局第3588號的土地的批給，用作興建一幢屬單一所有權制度，樓高五層，其中一層為地庫，作商業用途的樓宇。

二、本批示即時生效。

二零二三年二月十日

運輸工務司司長 羅立文

附件

(土地工務局第2353.03號案卷及
土地委員會第37/2022號案卷)

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——寶富物業投資有限公司。

鑒於：

一、透過公佈於二零一七年四月十九日第十六期《澳門特別行政區公報》第二組的第30/2017號運輸工務司司長批示，對一幅面積51平方米，位於澳門半島，營地大街，其上曾建有23號都市樓宇，以長期租借方式批予總辦事處位於澳門南灣大馬路619號，時代商業中心17樓1709室，登記於商業及動產登記局第43892(SO)號的「寶富物業投資有限公司」的土地的修改批給合同作為批給憑證。

二、該土地標示於物業登記局B18冊第71頁背頁第3588號，其利用權以承批公司名義登錄於第242237G號。

三、根據上述合同第二條款的規定，土地重新利用作興建一幢屬單一所有權制度，樓高六層，其中一層為地庫，作商業用途的樓宇。

Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 4/2023

Usando da faculdade conferida pelo artigo 64.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau e nos termos do artigo 139.º 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 51 m², situado na península de Macau, onde se encontrava construído o prédio urbano n.º 23 da Rua dos Mercadores, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 3 588, para ser aproveitado com a construção de um edifício de 5 pisos, sendo 1 piso em cave, em regime de propriedade única, afectado a comércio.

2. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

10 de Fevereiro de 2023

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

ANEXO

(Processo n.º 2 353.03 da Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana e Processo n.º 37/2022 da Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

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

A sociedade «Investimento Predial Polyrich Limitada», como segunda outorgante.

Considerando que:

1. Pelo Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 30/2017, publicado no *Boletim Oficial da Região Administrativa Especial de Macau* n.º 16, II Série, de 19 de Abril de 2017, foi titulado o contrato de revisão da concessão, por aforamento, do terreno com a área de 51 m², situado na península de Macau, onde se encontrava construído o prédio urbano n.º 23 da Rua dos Mercadores, a favor da sociedade «Investimento Predial Polyrich Limitada», com sede em Macau, na Avenida da Praia Grande n.º 619, Edifício Comercial Si Toi, 17.º andar, apartamento n.º 1 709, registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º 43 892(SO).

2. O terreno encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial, doravante designada por CRP, sob o n.º 3588 a fls. 71 verso do livro B18, estando o domínio útil inscrito a favor da concessionária sob o n.º 242 237G.

3. De acordo com o estabelecido na cláusula segunda do mencionado contrato, o terreno destina-se a ser reaproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade única, compreendendo 6 pisos, sendo 1 em cave, afectado à finalidade comercial.

四、然而，基於技術上的原因，承批公司須減少計劃樓宇的一樓層，因此，須更改上述修改批給合同中所訂定的利用。

五、因此，承批公司於二零二零年十一月十日向土地工務運輸局遞交建築工程修改計劃，以便重新利用該土地興建一幢屬單一所有權制度，樓高五層，其中一層為地庫，作商業用途的樓宇。有關用途符合在發出該土地的規劃條件圖中所容許的土地用途。

六、由於根據土地工務運輸局副局長於二零二一年十二月三日所作的批示，該計劃被視為可予核准，但須遵守某些技術要件，承批公司於二零二二年六月十六日根據第10/2013號法律《土地法》第一百三十九條的規定，請求批准按照該計劃，更改土地的利用及修改批給合同。

七、在集齊組成案卷所需的文件後，土地工務局計算應得的回報並制訂修改批給的合同擬本，該擬本已獲承批公司於二零二二年九月二十七日遞交的聲明書表示同意。

八、合同標的土地的面積為51平方米，在地圖繪製暨地籍局於二零二二年六月九日發出的第4935/1995號的地籍圖中定界及標示。

九、案卷按一般程序送交土地委員會，該委員會於二零二二年十月六日舉行會議，對批准申請發表贊同意見。

十、運輸工務司司長透過行使第184/2019號行政命令第一款授予的執行權限作出二零二二年十月二十六日批示，根據土地委員會意見書上的建議，批准修改批給的申請。

十一、已將由本批示作為憑證的修改批給合同條件通知承批公司。承批公司透過於二零二三年二月二日遞交的聲明書，明確表示接納有關條件。

十二、承批公司已繳付以本批示作為憑證的合同第三條2)項規定的溢價金。

第一條——合同標的

1. 鑑於減少建築物的1(壹)樓層及建築面積而更改土地的利用，透過本合同，批准修改一幅以長期租借方式批出，面積為51(伍拾壹)平方米，位於澳門半島，其上曾建有營地大街23號樓宇，由公佈於二零一七年四月十九日第十六期《澳門特別行政區公報》第二組的第30/2017號運輸工務司司長批示作為憑證，在地圖繪製暨地籍局於二零二二年六月九日發出的第4935/1995

4. Porém, por razões de ordem técnica, a concessionária tem de reduzir um piso do edifício projectado, o que implica a alteração do aproveitamento definido no aludido contrato de revisão da concessão.

5. Assim, em 10 de Novembro de 2020, a concessionária submeteu à Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) o projecto de alteração de obra de construção, tendo em vista o reaproveitamento do terreno com a construção de um edifício de 5 pisos, sendo 1 em cave, em regime de propriedade única, afectado a comércio, finalidade esta que está em consonância com os usos de solo admitidos na planta de condições urbanísticas emitida para o terreno.

6. Uma vez que o referido projecto foi considerado passível de aprovação, condicionada ao cumprimento de alguns requisitos técnicos, por despacho do subdirector da DSSOPT, de 3 de Dezembro de 2021, a concessionária solicitou, em 16 de Junho de 2022, autorização para modificar o aproveitamento do terreno em conformidade com o projecto e a consequente revisão do contrato de concessão, nos termos do artigo 139.º da Lei n.º 10/2013 (Lei de terras).

7. Reunidos os documentos necessários à instrução do procedimento, a Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana, doravante designada por DSSCU, procedeu ao cálculo das contrapartidas devidas e elaborou a minuta de contrato de revisão de concessão que mereceu a concordância da concessionária, expressa em declaração apresentada em 27 de Setembro de 2022.

8. O terreno objecto do contrato, com a área de 51 m², encontra-se demarcado e assinalado na planta cadastral n.º 4 935/1995, emitida em 9 de Junho de 2022, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, doravante designada por DSCC.

9. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo o processo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em 6 de Outubro de 2022, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido.

10. Por despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas de 26 de Outubro de 2022, proferido no uso das competências executivas delegadas pelo n.º 1 da Ordem Executiva n.º 184/2019, foi deferido o pedido de revisão da concessão, de acordo com o proposto no parecer da Comissão de Terras.

11. As condições do contrato de revisão de concessão titulado pelo presente despacho foram notificadas à concessionária e por este expressamente aceite, conforme declaração apresentada em 2 de Fevereiro de 2023.

12. A concessionária pagou o prémio estipulado na alínea 2) do artigo terceiro do contrato titulado pelo presente despacho.

Artigo primeiro — Objecto do contrato

1. Devido à modificação do aproveitamento do terreno por causa da redução de 1 (um) piso do edifício e da área bruta de construção, pelo presente contrato, é autorizada a revisão da concessão, por aforamento, do terreno com a área de 51 m² (cinquenta e um metros quadrados), situado na península de Macau, onde se encontrava construído o prédio n.º 23 da Rua dos Mercadores, titulado pelo Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 30/2017, publicado no *Boletim*

號地籍圖中定界及標示，並標示於物業登記局B18冊第71頁背頁第3588號及其利用權以乙方名義登錄於第242237G號的土地的批給。

2. 鑒於上款所述，上述合同第二條款修改如下：

“第二條款——土地的重新利用及批給用途

1. 根據該土地容許的用途，尤其是商業用途，土地重新利用作興建一幢屬單一所有權制度，樓高5（五）層，其中1（壹）層為地庫，建築面積為252（貳佰伍拾貳）平方米的商業用途樓宇。

2.

3.”

第二條——重新利用的期間

1. 土地重新利用的總期間為42（肆拾貳）個月，由作為本修改批給憑證的批示在《澳門特別行政區公報》公佈之日起計。

2. 上款所述的期間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. 乙方應遵守以下期間：

1) 由第1款所指的批示公佈之日起計180（壹佰捌拾）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，遞交動工申請書。

4. 為適用上款的規定，計劃須完整及適當備齊所有資料，方視為確實完成遞交。

5. 如基於不可歸責於乙方且甲方認為充分的理由，則應乙方的申請，甲方可批准中止或延長本條款所指的任一期間。

6. 上款所指的申請須於相關期間屆滿前提出。

Oficial da Região Administrativa Especial de Macau n.º 16, II Série, de 19 de Abril de 2017, demarcado e assinalado na planta n.º 4 935/1995, emitida pela DSCC em 9 de Junho de 2022, descrito na CRP sob o n.º 3 588 a fls. 71 verso do livro B18, cujo domínio útil se acha inscrito sob o n.º 242 237G, a favor da segunda outorgante.

2. Em consequência do referido no número anterior, a cláusula segunda do mencionado contrato passa a ter a seguinte redacção:

«Cláusula segunda — Reaproveitamento do terreno e finalidade da concessão

1. Em conformidade com os usos de solos aí permitidos, designadamente o comercial, o terreno é reaproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade única, compreendendo 5 (cinco) pisos, sendo 1 (um) piso em cave, afectado à finalidade de comércio, com a área bruta de construção de 252 m² (duzentos e cinquenta e dois metros quadrados).

2.

3.»

Artigo segundo — Prazo de reaproveitamento

1. O reaproveitamento do terreno deve operar-se no prazo global de 42 (quarenta e dois) meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial da Região Administrativa Especial de Macau* do despacho que titula a presente revisão de concessão.

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

3. A segunda outorgante deve observar os seguintes prazos:

1) 180 (cento e oitenta) 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 de obras;

3) 15 (quinze) dias, contados da data de emissão da licença de obras, para a apresentação do pedido de início da obra.

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

5. A requerimento da segunda outorgante, qualquer dos prazos referidos na presente cláusula pode ser suspenso ou prorrogado por autorização da primeira outorgante, por motivo não imputável à segunda outorgante e que a primeira outorgante considere justificativo.

6. O pedido referido no número anterior tem de ser apresentado antes do termo do respectivo prazo.

第三條——合同溢價金

基於本次批給合同的修改，合同溢價金為\$9,277,129.00（澳門元玖佰貳拾柒萬柒仟壹佰貳拾玖圓整），以取代透過第30/2017號運輸工務司司長批示作為憑證的修改批給合同第七條款所訂定的溢價金，並按下列規定支付：

1) \$7,119,625.00（澳門元柒佰壹拾壹萬玖仟陸佰貳拾伍圓整），已按第30/2017號運輸工務司司長批示作為憑證的批給修改合同第七條款作出繳付；

2) 餘款\$2,157,504.00（澳門元貳佰壹拾伍萬柒仟伍佰零肆圓整），當乙方按照第10/2013號法律第一百二十五條規定，接受本合同的條件時繳付。

第四條——罰款

1. 基於乙方不遵守第二條所訂的任一期間，每逾期一日，處以相當於溢價金0.1%（百分之零點一）的罰款，並以150（壹佰伍拾）日為限。

2. 基於不可歸責於乙方且為甲方認為充分的理由而批准中止或延長重新利用期間者，則免除乙方承擔上款所指的責任。

第五條——準用

所有在本次修改合同中沒有明確被刪除者，由公佈於二零一七年四月十九日第十六期《澳門特別行政區公報》第二組的第30/2017號運輸工務司司長批示作為憑證的合同條款繼續生效。

第六條——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任何爭訟的法院。

第七條——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。

Artigo terceiro — Prémio do contrato

Por força da presente revisão do contrato de concessão, o prémio do contrato é de \$ 9 277 129,00 (nove milhões, duzentas e setenta e sete mil, cento e vinte e nove patacas), em substituição do prémio estipulado na cláusula sétima do contrato de revisão de concessão titulado pelo Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 30/2017, cujo pagamento é feito nos termos seguintes:

1) \$ 7 119 625,00 (sete milhões, cento e dezanove mil, seiscentas e vinte e cinco patacas) foi pago em conformidade com a cláusula sétima do contrato de revisão de concessão titulado pelo Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 30/2017;

2) O remanescente, no valor de \$ 2 157 504,00 (dois milhões, cento e cinquenta e sete mil, quinhentas e quatro patacas), será pago aquando da aceitação das condições do presente contrato, a que se refere o artigo 125.º da Lei n.º 10/2013.

Artigo quarto — Multa

1. Pelo incumprimento de qualquer um dos prazos fixados no artigo segundo, a segunda outorgante fica sujeita a multa no montante correspondente a 0,1% (zero vírgula um por cento) do prémio por cada dia de atraso, até 150 (cento e cinquenta) dias.

2. A segunda outorgante fica exonerada da responsabilidade referida no número anterior no caso da primeira outorgante ter autorizado a suspensão ou a prorrogação do prazo de reaproveitamento, por motivo não imputável à segunda outorgante e considerado justificativo pela primeira outorgante.

Artigo quinto — Remissão

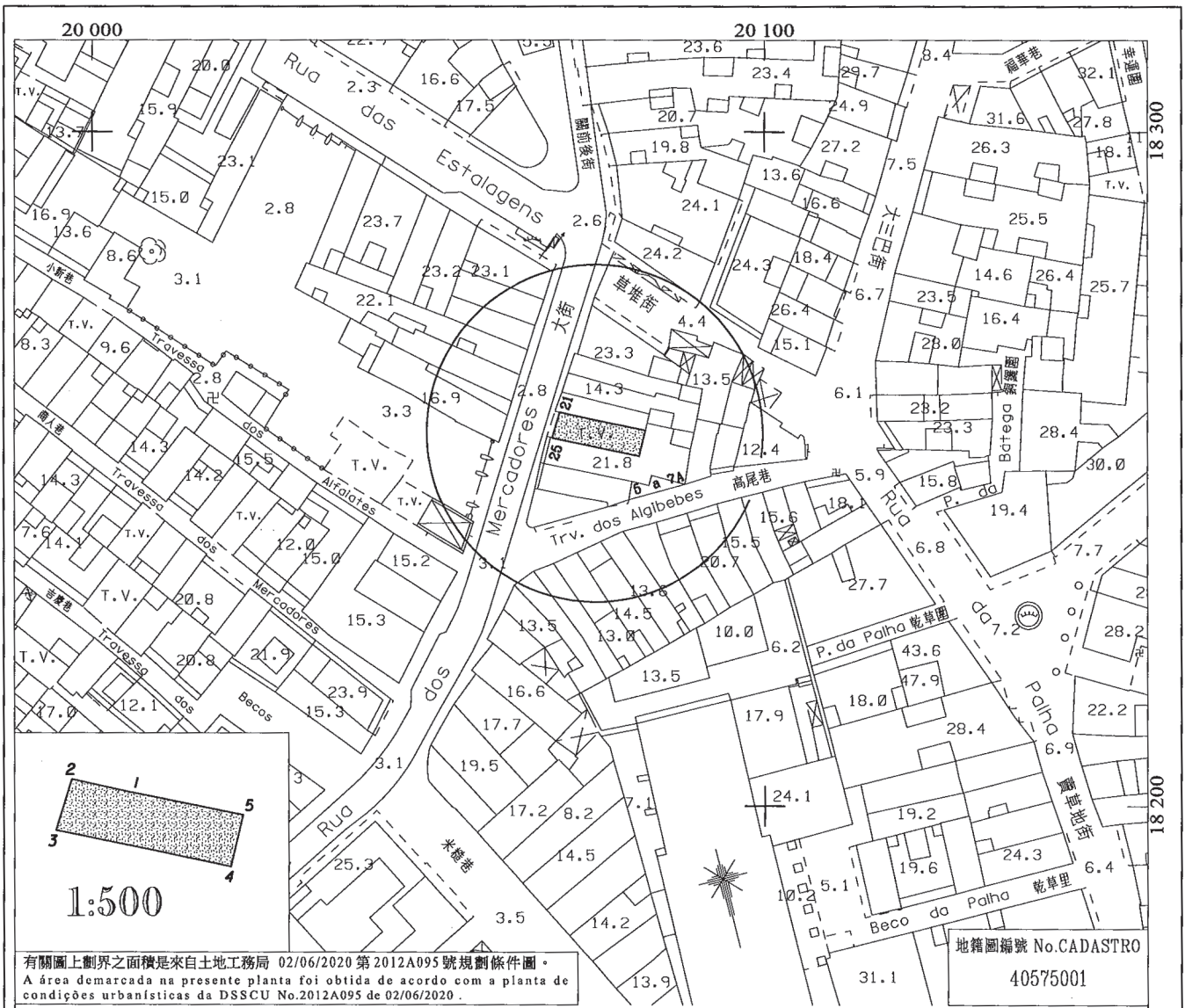
Em tudo o que não foi expressamente afastado pela presente revisão, mantém-se em vigor o clausulado no contrato titulado pelo Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 30/2017, publicado no *Boletim Oficial da Região Administrativa Especial de Macau* n.º 16, II Série, de 19 de Abril de 2017.

Artigo sexto — Foro competente

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

Artigo sétimo — Legislação aplicável


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



有關圖上劃界之面積是來自土地工務局 02/06/2020 第 2012A095 號規劃條件圖。
 A área demarcada na presente planta foi obtida de acordo com a planta de condições urbanísticas da DSSCU No.2012A095 de 02/06/2020.

地籍圖編號 No.CADASTRO
 40575001

大街23號
 Rua dos Mercadores nº 23

 面積 = 51 平方米
 Área m²

標示編號 3588 (AF)
 Descrição nº3588 (AF)

四至 Confrontações actuais :

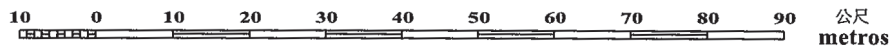
Nº	M (m)	P (m)
1	20 073.6	18 257.4
2	20 069.4	18 258.3
3	20 068.3	18 254.6
4	20 081.2	18 251.9
5	20 082.2	18 255.7

- 北 - 大街 21號 (nº2710);
 N - Rua dos Mercadores nº21 (nº2710);
- 南/東 - 大街 25號及高尾巷 5-7A號 (nº2391);
 S/E - Rua dos Mercadores nº25 e Travessa dos Algivebes nºs5-7A (nº2391);
- 西 - 大街。
 W - Rua dos Mercadores.



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
 A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO
 高程基準:平均海平面
 Datum Vertical : NÍVEL MÉDIO DO MAR (MSL)