

## Despacho n.º 71/SATOP/98

## 批示 第 71/SATOP/98 號

Respeitante ao pedido feito, por Tong Iu Fat e Lai Heng Mui, representados por Lai Heng Keong, de unificação do regime jurídico dos terrenos com a área global de 57 m<sup>2</sup>, sitos em Macau, na Rua dos Colonos, n.º 29, e titulados em regime de propriedade perfeita e aforamento. Por força do alinhamento definido para o local, a uniformização de regime é efectuada através da cedência, por troca, da propriedade de uma parcela com 5 m<sup>2</sup> e do domínio útil de outra com 3 m<sup>2</sup>, pelo domínio directo de duas parcelas com 1 m<sup>2</sup> e 7 m<sup>2</sup>, respectivamente, ficando o terreno dos requerentes, após anexação, com a área de 49 m<sup>2</sup> e titulado em regime de propriedade perfeita (Processo n.º 2 136.1 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 58/97 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Tong Iu Fat, natural de Macau, e mulher Lai Heng Mui, natural da China, casados no regime de comunhão de adquiridos, ambos de nacionalidade portuguesa e residentes em Macau, na Rua de Francisco Xavier Pereira, n.ºs 138-152, 26.º andar, «AA», são titulares de dois terrenos contíguos, situados em Macau, na Rua dos Colonos, onde se encontra implantado o prédio n.º 29, e no Beco dos Colonos, s/n, descritos na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM), sob os n.ºs 2 868 a fls. 126 v. do livro B-14 e n.º 13 431 a fls. 42 do livro B-36.

2. O prédio descrito sob o n.º 2 868 é constituído por duas parcelas de terreno, uma com a área de 46 m<sup>2</sup>, assinalada com as letras «A» e «A1» na planta n.º 4 397/93, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), em 28 de Janeiro de 1997, titulada em regime de propriedade plena e outra com a área arredondada de 1 m<sup>2</sup>, assinalada com a letra «A2» na mesma planta, foreira ao Território conforme inscrição do domínio directo n.º 6 783 a fls. 158 do livro F-7.

3. O prédio descrito sob o n.º 13 431, com a área arredondada de 11 m<sup>2</sup>, assinalado na planta supracitada com as letras «B» e «B1», é foreiro ao Território conforme inscrição do domínio directo n.º 3 191 a fls. 132 do livro F-5.

4. Pretendendo proceder ao reaproveitamento conjunto dos referidos terrenos com a construção de um edifício comercial e habitacional, em regime de propriedade horizontal, por requerimento dirigido a S. Ex.<sup>a</sup> o Governador, de 24 de Fevereiro de 1997, Lai Heng Keong, casado, natural de Macau, de nacionalidade portuguesa e residente na Rua de Francisco Xavier Pereira, n.ºs 138-152, 26.º andar, «AA», na qualidade de procurador dos referidos titulares veio solicitar que essa pretensão fosse autorizada em conformidade com o projecto de arquitectura submetido à apreciação da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), o qual foi considerado passível de aprovação condicionada à resolução de certas questões de natureza técnica e ao cumprimento das condicionantes urbanísticas definidas para o local.

5. No caso presente, o cumprimento do alinhamento definido para o local determina a integração no domínio público do Território, para alargamento da via pública, de duas parcelas de terreno com as áreas de 5 m<sup>2</sup> e 3 m<sup>2</sup>, assinaladas com as letras «A1» e «B1» na mencionada planta, pertencentes aos requerentes, a primeira em regime de propriedade plena e a outra em regime de aforamento.

關於 Tong Iu Fat 和 Lai Heng Mui 由其代表 Lai Heng Keong 申請統一一幅位於澳門工匠街 29 號，總面積 57 平方米，屬完全所有權及長期租借制度的土地的法律制度。按照制定本地區街道準線的效力，由於兩幅面積分別為 1 平方米和 7 平方米土地的完全所有權，上述制度的統一是透過交換一幅面積 5 平方米土地的物業以及另一幅面積 3 平方米土地的使用權而進行的。於是，在合併後，申請人的土地便成為一幅面積 49 平方米、且屬完全所有權制度的土地。（土地工務運輸司第 2136.1 號案卷及土地委員會第 58/97 號案卷）

鑑於：

1. Tong Iu Fat，澳門出生，及其妻子 Lai Heng Mui，中國出生，二人以婚後共產制結婚，均為葡籍，居於澳門俾利喇街 138-152 號 26 字樓 “AA”，為兩幅相鄰土地的所有權人，該兩幅土地分別位於澳門工匠街其上建有第 29 號樓宇和工匠巷無門牌，其分別在澳門物業登記局 B14 冊第 126 頁背頁第 2868 號和 B36 冊第 42 頁第 13431 號說明。

2. 上述第 2868 號說明的土地由兩幅土地組成，其中一幅屬完全所有權制度、面積 46 平方米的土地在地圖繪製暨地籍司於一九九七年一月二十八日發出的第 4397/93 號地籍圖中以 “A” 和 “A1” 字母標示，另一幅面積湊整為 1 平方米，在同一地籍圖中以 “A2” 字母標示，根據登載於 F7 冊第 158 頁第 6783 號的所有權，其屬本地區的永久租借地。

3. 根據登載於 F5 冊第 132 頁第 3191 號的所有權，在第 13431 號說明、面積湊整為 11 平方米、在上指地籍圖中以 “B” 和 “B1” 字母標示的土地屬本地區的永久租借地。

4. 希望對上述土地進行共同再利用，以興建一幢屬分層物業制度的用作商業和住宅用途的樓宇。透過一九九七年二月二十四日呈交予總督的聲請，Lai Heng Keong（已婚，澳門出生，葡籍，居於澳門俾利喇街 138-152 號 26 字樓 “AA”）以上述所有權人的受權人身份申請准許上述之申請，該申請人為按照遞交予土地工務運輸司土地管理廳審議的建築方案進行，該方案被視作有條件通過，但需遵守若干技術問題的決議和為該區訂定的城市規劃的限制。

5. 目前，遵守為該區訂定的街道準線規定需將兩幅面積分別為 5 平方米和 3 平方米、在上指地籍圖中以 “A1” 和 “B1” 字母標示、屬申請人所有的土地納入本地區公產內以擴闊道路，第一幅土地屬完全所有權制度，另一幅則屬長期租借制度。

6. Nestas circunstâncias, tendo em consideração a necessidade de unificar o regime jurídico das parcelas objecto de aproveitamento, o Departamento de Gestão de Solos da DSSOPT, com base no critério adoptado em situações semelhantes, nomeadamente no facto de o terreno aforado representar uma percentagem reduzida da área global, elaborou minuta de contrato de permuta de parcelas, que mereceu a concordância dos requerentes conforme se alanca da carta datada de 25 de Agosto de 1997, subscrita pelo seu procurador.

7. Assim, de acordo com o contrato, os requerentes dão ao Território a propriedade da parcela de terreno com a área de 5 m<sup>2</sup>, a desanexar do prédio descrito na CRPM sob o n.º 2 868 a fls. 126 v. do livro B-14, após demolição do edifício nele existente, e o domínio útil da parcela com a área de 3 m<sup>2</sup>, a desanexar do prédio descrito sob o n.º 13 431 a fls. 42 do livro B-36, assinalados na referida planta, respectivamente, com as letras «A1» e «B1».

Em troca o Território dá aos requerentes o domínio directo de duas parcelas de terreno, uma com a área de 1 m<sup>2</sup>, que constitui o averbamento n.º 1 à descrição n.º 2 868, assinalada com a letra «A2» na planta anteriormente indicada e a outra com a área de 7 m<sup>2</sup>, que faz parte do prédio descrito sob o n.º 13 431, assinalada com a letra «B» na mesma planta. Esta parcela destina-se a ser anexada às parcelas «A» e «A2», que fazem parte do prédio descrito sob o n.º 2 868, para aproveitamento conjunto, passando a constituir um único lote de terreno com a área de 49 m<sup>2</sup>, em regime de propriedade plena.

8. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 30 de Outubro de 1997, nada teve a opor ao deferimento do pedido.

9. As condições da presente troca foram notificadas aos requerentes e por estes expressamente aceites mediante declaração datada de 22 de Junho de 1998.

10. Foi prestado, nos termos legais, pelo banco credor, em 14 de Abril de 1997, o consentimento para o cancelamento da hipoteca registada na CRPM sob o n.º 4 130 a fls. 3 do livro C-29L, relativamente às parcelas que os requerentes dão, por troca, ao Território, assinaladas com as letras «A1» e «B1» na planta anteriormente mencionada e que se destinam a integrar o domínio público, conforme fotocópia do documento junto ao processo da Comissão de Terras.

Nestes termos, ouvido o Conselho Consultivo;

Em conformidade com as disposições do Título II do Anexo II da Declaração Conjunta Luso-Chinesa;

Ao abrigo do disposto no artigo 76.<sup>º</sup> e seguintes da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, autorizo a troca de terrenos identificada em epígrafe, devendo o contrato respectivo ser titulado por escritura a celebrar no Notariado Privativo da Direcção dos Serviços de Finanças, entre o representante do território de Macau, como primeiro outorgante, e Tong Iu Fat e sua mulher Lai Heng Mui, como segundos outorgantes, nos termos e condições seguintes:

#### *Cláusula primeira — Objecto do contrato*

1. Os segundos outorgantes dão ao primeiro outorgante, que aceita, livre de quaisquer ónus ou encargos, para ser integrada na via pública, a propriedade plena de uma parcela de terreno com a área de 5 (cinco) metros quadrados e o domínio útil de outra

6. 基此，考慮到需統一上述土地利用的法律制度，在參考同類情況的標準後，特別是該長期租借土地的總面積減少百分之一，土地工務運輸司土地管理廳制定了對調土地的合同草稿，按照一九九七年八月二十五日由申請人的受權人簽署的信函，申請人同意該合同草稿。

7. 這樣，按照合同，申請人在清拆其上建有的建築物後，給予一幅面積5平方米、將脫離澳門物業登記局B14冊第126頁背頁第2868號說明的土地的物權和一幅面積3平方米、將脫離B36冊第42頁第13431號說明的土地的使用權予本地區，該兩幅土地在上指地籍圖中分別以“Al”和“B1”字母標示。

本地區給予申請人兩幅土地的使用權作為交換，其中一幅1平方米的土地在第2868號附註1說明，其在上指地籍圖中以“A2”字母標示，另一幅面積7平方米土地為第13431號說明土地的部分，其在同一地籍圖中以“B”字母標示，並將與第2868號說明的以“A”和“A2”字母標示的土地作合併以用作共同利用，從而組成獨一幅面積49平方米、屬完全所有權制度的地段。

8. 案卷按一般程序送交土地委員會，委員會於一九九七年十月三十日舉行會議，不駁回有關申請。

9. 通知申請人有關交換的條件，透過一九九八年六月二十二日的聲明書，申請人同意有關條件。

10. 根據法例規定，信貸銀行已於一九九七年四月十四日出示有關兩幅登載於澳門物業登記局C29L冊第3頁第4130號、屬申請人給予本地區的土地的銀行按揭消耗同意書。有關土地在上述地籍圖中分別以“Al”和“B1”字母標示，根據附同土地委員會案卷的文件副本，土地將納入本地區的公產內。

綜上所述，經聽取諮詢會意見後；

根據中葡聯合聯絡聲明附件二第二章的規定；

根據7月5日第6/80/M號法律第七十六條的規定，批准提要所述的申請，但有關合同須受在財政司專責公證處簽訂的公證契約規範。該申請是根據澳門地區（以下簡稱甲方）與Tong Iu Fat及其妻子Lai Heng Mui（以下簡稱乙方）簽訂的合同來進行：

#### 第一條 合同標的

1. 甲方同意乙方讓予其一幅無任何負擔、面積5平方米、屬完全所有權制度的土地和另一幅面積3平方米的土地的使用權，以便納入作街道之用。土地的價格為澳門幣64,426.00元和

com a área de 3 (três) metros quadrados, com os valores de 64 426,00 (sessenta e quatro mil, quatrocentas e vinte e seis) patacas e de 38 655,00 (trinta e oito mil, seiscentas e cinquenta e cinco) patacas, assinaladas com as letras «A1» e «B1» na planta n.º 4 397, emitida em 28 de Janeiro de 1997, pela DSCL, a primeira a desanexar do terreno descrito na CRPM sob o n.º 2 868 a fls. 126 v. do livro B-14 e inscrita a seu favor sob o n.º 4 809 a fls. 57 do livro G-33L e a segunda a desanexar do terreno descrito sob o n.º 13 431 a fls. 42 do livro B-36, cujo domínio útil se acha inscrito a favor dos segundos outorgantes sob o n.º 10 762 a fls. 106 do livro G-59L.

2. O primeiro outorgante dá, em troca, aos segundos outorgantes que aceitam, o domínio directo de duas parcelas de terreno, uma com a área de 1 (um) metro quadrado, a que se refere o averbamento n.º 1 à descrição n.º 2 868 a fls. 126 v. do livro B-14, cujo domínio directo se encontra inscrito a favor da Fazenda Nacional na mesma Conservatória sob o n.º 6 783 a fls. 158 do livro F-7 e o domínio útil inscrito a favor dos segundos outorgantes sob o n.º 4 809 a fls. 57 do livro G-33L, assinalada com a letra «A2» na planta identificada no número anterior e outra com a área de 7 (sete) metros quadrados, descrita na CRPM sob o n.º 13 431 a fls. 42 do livro B-36, cujo domínio directo está inscrito a favor do Território sob o n.º 3 191 a fls. 132 do livro F-5 e o domínio útil inscrito a favor dos segundos outorgantes sob o n.º 10 762 a fls. 106 do livro G-59L, assinalada com a letra «B» na mesma planta, às quais são atribuídos os valores de 12 885,00 (doze mil oitocentas e oitenta e cinco) patacas e de 90 196,00 (noventa mil, cento e noventa e seis) patacas, respectivamente.

3. As parcelas de terreno referidas no n.º 2, assinaladas com as letras «A2» e «B» na mencionada planta, são anexas e aproveitadas conjuntamente pelos segundos outorgantes, em regime de propriedade plena, com o terreno confinante, assinalado com a letra «A» na referida planta, descrito na CRPM sob o n.º 2 868 a fls. 126 v. do livro B-14 e inscrito a seu favor sob o n.º 4 809 a fls. 57 do livro G-33L, passando a constituir um único lote de terreno, com a área global de 49 (quarenta e nove) metros quadrados.

#### *Cláusula segunda — Resolução do contrato*

O contrato é resolúvel se, decorridos 3 (três) anos sobre a data da publicação no *Boletim Oficial* do presente despacho, os segundos outorgantes não fizerem prova do aproveitamento do terreno.

#### *Cláusula terceira — Foro competente*

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

#### *Cláusula quarta — Legislação aplicável*

Nos casos omissos, o presente contrato rege-se pela Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 8 de Julho de 1998. — O Secretário-Adjunto, José Alberto Alves de Paula.

38,655.00元，其在地圖繪製暨地籍司於一九九七年一月二十八日發出的第4397號地籍圖中分別以“*A1*”和“*B1*”字母標示。第一幅土地將脫離在澳門物業登記局B-14冊第126頁背頁第2868號中說明、並以乙方名義登記在G33L冊第57頁第4809號內的土地；而第二幅土地將脫離在B-36冊第42頁第13431號中說明的土地，其使用權則以乙方名義登記在G59L冊第106頁第10762號內。

2. 乙方同意甲方讓予其兩幅土地的完全所有權作為交換：一幅面積1平方米，在B-14冊第126頁背頁第2868號附註1說明，其完全所有權以國庫名義登記在上述登記局F-7冊第158頁第6783號中，而其使用權則以乙方名義登記在G33L冊第57頁第4809號中，在上款所述的地籍圖中以“*A2*”字母標示。而另一幅面積7平方米，在澳門物業登記局B-36冊第42頁第13431號中說明，其所有權以本地區名義登記在F5冊第132頁第3191號，使用權以乙方名義登記在G59L冊第106頁第10762號中，在同一地籍圖中以“*B*”字母標示。上述土地的價格分別為澳門幣12,885.00元和澳門幣90,196.00元。

3. 第二款所指的土地，在上述地籍圖中以“*A2*”和“*B*”字母標示，由乙方以完全所有權制度將之合併並與鄰近一幅土地作共同使用，從而組成為獨一幅總面積49平方米的地段。該土地在上述地籍圖中以“*A*”字母標示，在澳門物業登記局B-14冊第126頁背頁第2868號中說明，並以其名義登記在G33L冊第57頁第4809號中。

#### 第二條 合同之解除

倘乙方於本批示在《政府公報》公布後三年內不能證明土地的使用，將解除合同。

#### 第三條 有權限法院

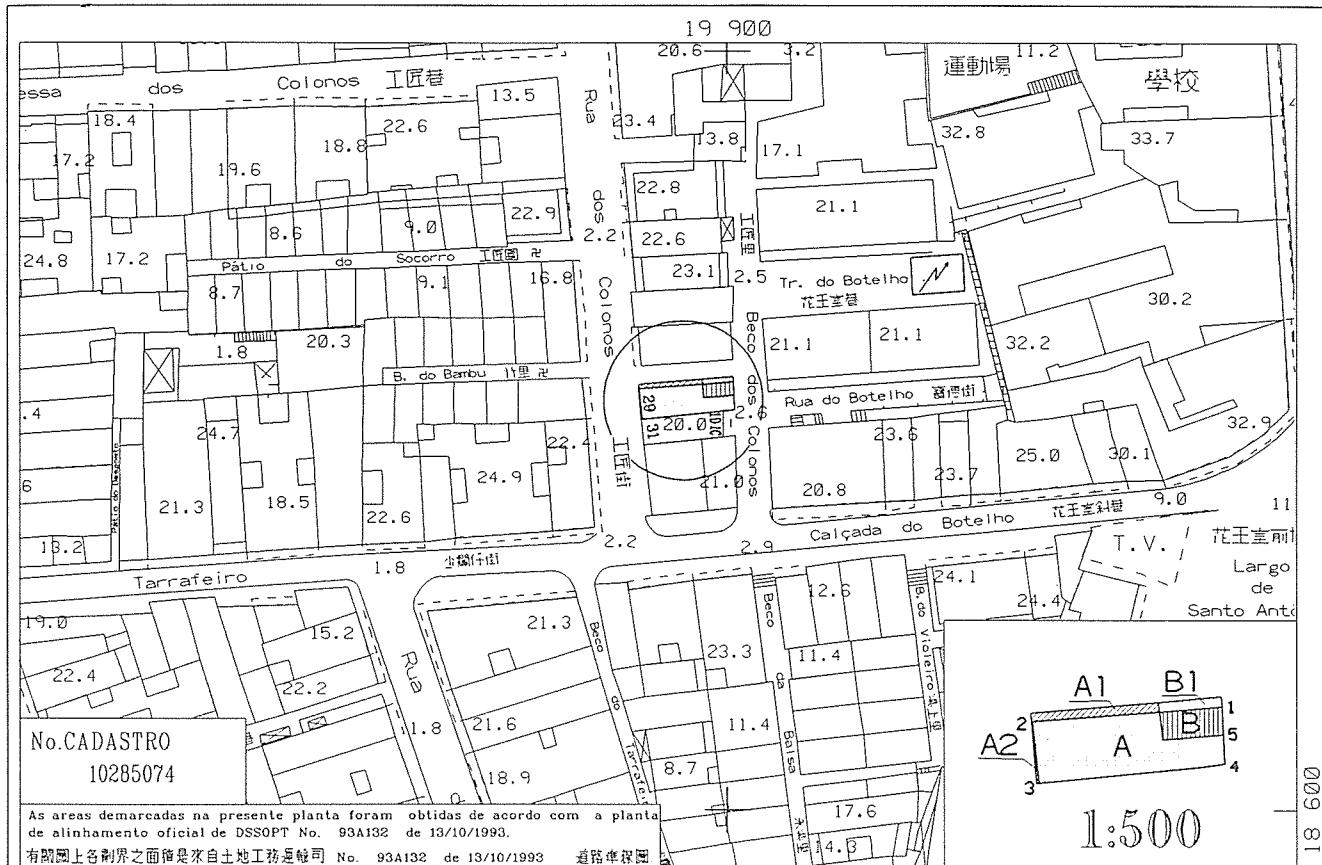
澳門普通管轄法院為有權限解決本合同所產生任何爭議的法院。

#### 第四條 適用法例

如有遺漏，本合同以7月5日第6/80/M號法律及其他適用法例規範。

一九九八年七月八日於澳門運輸暨工務政務司辦公室

政務司 鮑維立



## Rua dos Colonos nº 29

工匠街 29 號

N.o	M (m)	P (m)
1	19 900.8	18 656.4
2	19 888.3	18 655.5
3	19 888.6	18 651.4
4	19 901.0	18 652.7
5	19 900.9	18 654.6

[ ] Área "A" = 41 m<sup>2</sup>[ ] Área "A1" = 5 m<sup>2</sup>[ ] Área "A2" = 1 m<sup>2</sup>[ ] Área "B" = 7 m<sup>2</sup>[ ] Área "B1" = 3 m<sup>2</sup>

## Confrontações actuais :

-Parcela "A"  
Parte do terreno do prédio no.29 da Rua dos Colonos (no.2868,B-14)

N - Parcelas A1 e B;  
S - Prédio no.31 da Rua dos Colonos, com portas trazeiras nos IC e 1D do Beco dos Colonos (no.2869,B-14) e o mesmo Beco;  
E - Parcela B e Beco dos Colonos;  
W - Parcela A2;

-Parcela "A1"  
Parte do terreno do prédio no.29 da Rua dos Colonos (no.2868,B-14) a integrar no domínio público do Território (Beco do Bambú)

N - Beco do Bambú;  
S - Parcela A;  
E - Parcela B1;  
W - Rua dos Colonos;

-Parcela "A2"  
Parte do terreno do prédio no.29 da Rua dos Colonos (no.2868,B-14) (Averbamento no.1)(AF)

N - Parcela A1;  
S - Prédio no.31 da Rua dos Colonos, com portas trazeiras nos IC e 1D do Beco dos Colonos (no.2869,B-14);

E - Parcela A;  
W - Rua dos Colonos

-Parcela "B"  
Parte do terreno da descrição (no 13431,B-36) (AF)

N - Parcela B1.  
S/W - Parcela A;  
E - Beco dos Colonos.

-Parcela "B1"  
Parte do terreno da descrição (no 13431,B-36) (AF) a integrar no domínio público do Território (Beco do Bambú)

N - Beco do Bambú.  
S - Parcela B.  
E - Beco dos Colonos.  
W - Parcela A1.

Obs - As parcelas "A+A1+A2", correspondem à totalidade do terreno da descrição (no 2868, B-14)

-As parcelas "B+B1", correspondem à totalidade do terreno da descrição (no 13431,B-36)

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO  
地圖繪製暨地籍司

ESCALA 比例 1:1000

10 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 metros 公尺

A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO Datum Vertical: NÍVEL MÉDIO DO MAR (MSL)

1公尺等高綫距 高程基準：平均海平面