

Despacho n.º 94/SATOP/99**批示 第 94/SATOP/99 號**

Nos termos do n.º 1 do artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 122/84/M, de 15 de Dezembro, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 30/89/M, de 15 de Maio, designo o licenciado em Direito António José Ferreira de Castro dos Santos Menano para servir como oficial público na outorga do aditamento, para a realização de trabalhos a mais, ao contrato celebrado entre o Território e o consórcio formado pelas empresas Sociedade de Construções Soares da Costa, Sociedade Anónima, e a Companhia de Construção e Obras de Engenharia Tong Lei, Limitada, relativo à construção do Centro Cultural de Macau.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 15 de Outubro de 1999.— O Secretário-Adjunto, José Alberto Alves de Paula.

Despacho n.º 95/SATOP/99**批示 第 95/SATOP/99 號**

No uso da faculdade conferida pelo n.º 1 do artigo 2.º da Portaria n.º 87/97/M, de 14 de Abril, subdelego no coordenador do Gabinete do Centro Cultural de Macau, engenheiro Agostinho Mourato Grilo, ou no seu substituto legal, todos os poderes necessários para representar o território de Macau, como outorgante, no aditamento, para a realização de trabalhos a mais, ao contrato celebrado entre o Território e o consórcio formado pelas empresas Sociedade de Construções Soares da Costa, Sociedade Anónima, e a Companhia de Construção e Obras de Engenharia Tong Lei, Limitada, relativo à construção do Centro Cultural de Macau.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 15 de Outubro de 1999.— O Secretário-Adjunto, José Alberto Alves de Paula.

Despacho n.º 96/SATOP/99**批示 第 96/SATOP/99 號**

Respeitante ao pedido, feito por Lei Noi Ang, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, de um terreno com a área de 477,31 m², situado em Macau, na Estrada D. João Paulino, n.º 23 e 23A e de concessão de uma parcela adjacente, com a área de 73 m² (Processo n.º 942.1 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 26/99 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Lei Noi Ang, casada com Chan Ka Kit no regime da separação de bens, natural da República Popular da China, de nacionalidade chinesa, residente em Macau, na Estrada D. João Paulino n.º 23 e 23A, é titular do domínio útil do terreno onde se encontra construído este prédio, com a área rectificada de 435 m², descrito na Conservatória do Registo Predial (CRP) sob o n.º 21 418 a fls. 138 do livro B-49. O domínio directo do prédio acha-se inscrito a favor do Território sob o n.º 84 a fls. 43 v. do livro G-1.

2. Por requerimento de 4 de Setembro de 1989, a requerente veio solicitar a concessão, por aforamento, de uma parcela de terreno compreendida entre o jardim do seu prédio e a Estrada D. João Paulino, com cerca de 180 m² para ampliação deste, alegando que o formato do seu jardim era reduzido e irregular em relação ao das moradias vizinhas.

根據經五月十五日第 30/89/M 號法令修訂之十二月十五日第 122/84/M 號法令第十三條第一款規定，本人委派 António José Ferreira de Castro dos Santos Menano 法律學士作為負責公證之官員，以便公證由澳門地區與由 Sociedade de Construções Soares da Costa 、 Sociedade Anónima 及 Companhia de Construção e Obras de Engenharia Tong Lei 共同組成的財團加簽為興建澳門文化中心進行之外加工作。

一九九九年十月十五日於澳門運輸暨工務政務司辦公室

政務司 鮑維立

行使四月十四日第 87/97/M 號訓令第二條第一款賦予之權能，本人將所需之權力轉授予澳門文化中心辦公室主任紀崇文工程師或其法定代位人，以便作為本地區之簽署人，與由 Sociedade de Construções Soares da Costa 、 Sociedade Anónima 及 Companhia de Construção e Obras de Engenharia Tong Lei 共同組成之財團加簽為興建澳門文化中心進行之外加工作。

一九九九年十月十五日於澳門運輸暨工務政務司辦公室

政務司 鮑維立

關於 Lei Noi Ang 申請修改一幅以長期租借方式批出，位於澳門鮑公馬路 23 號及 23 號 A，面積 477.31 平方米的土地的批給合同和批出毗鄰一幅面積 73 平方米的土地（土地工務運輸司第 942.1 號案卷及土地委員會第 26/99 號案卷）。

鑑於：

1. Lei Noi Ang，以分別財產制與 Chan Ka Kit 結婚，中國出生，中國籍，居於澳門鮑公馬路 23 號及 23 號 A，擁有上述樓宇所在土地的利用權，該土地經修改後的面積為 435 平方米，在澳門物業登記局 B49 簿冊第 138 頁第 21418 號標示，而土地的直接所有權則以本地區的名義在 G1 簿冊第 43 頁背頁第 84 號登記。

2. 透過一九八九年九月四日的申請書，申請人請求以長期租借方式批出位於其樓宇花園及鮑公馬路之間一幅面積約 180 平方米的土地，用作擴建花園，因該樓宇的花園面積較毗鄰樓宇的花園小，且形狀不規則。

3. O pedido foi, no entanto, indeferido visto que os condicionamentos urbanísticos definidos para a zona pela Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) indicavam, na parcela em causa, um entroncamento de uma nova via de acesso a uma urbanização prevista numa área situada mais a Norte.

4. O indeferimento foi comunicado à requerente em 19 de Fevereiro de 1990 e ainda em 24 de Março de 1990.

5. Não obstante, novo pedido é apresentado em 27 de Maio de 1991, que foi também indeferido com o fundamento anteriormente indicado.

6. Volveram cerca de quatro anos quando, em 3 de Julho de 1995, a requerente submete na DSSOPT um projecto de legalização da construção de um muro que mandou executar no limite exterior da parcela de terreno do Território, com a área de 73 m², adjacente ao seu prédio, e que fora intimada a demolir.

7. Atendendo a que a parcela de terreno em questão se insere no sítio classificado da Colina da Barra, o mencionado projecto foi submetido à apreciação do Instituto Cultural de Macau (ICM) que emitiu parecer provável em 5 de Setembro de 1995, homologado por despacho do Ex.^{mo} Senhor Secretário-Adjunto para a Comunicação, Turismo e Cultura, de 18 de Setembro de 1995.

8. Em face deste parecer e dos emitidos pelos competentes departamentos da DSSOPT, por despacho do director de 16 de Outubro de 1995, o referido projecto de legalização foi considerado passível de aprovação, condicionada ao cumprimento daqueles pareceres e à autorização superior do pedido de legalização da ocupação do terreno do Território.

9. Neste sentido, por requerimento dirigido a S. Ex.^a o Governador, apresentado em 24 de Novembro de 1995, a requerente veio solicitar a concessão, por aforamento, da parcela de terreno em causa, assinalada com a letra «B» na planta cadastral n.º 3 077/90, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC) em 20 de Março de 1996.

10. Nestas circunstâncias, o Departamento de Gestão de Solos da DSSOPT, depois de instruir o procedimento com os documentos necessários, calculou as contrapartidas a obter pelo Território e elaborou a minuta de contrato, que mereceu a concordância da requerente apenas em 13 de Janeiro de 1999 devido, segundo esta, ao facto de ter estado ausente de Macau por um longo período de tempo.

11. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 23 de Junho de 1999, emitiu parecer favorável ao pedido.

12. Posteriormente, por requerimento apresentado em 2 de Julho de 1999, Chan Hio Fong, divorciado, natural da China, de nacionalidade chinesa, residente em Macau, na Rua de Foshan, n.º 51, 17.º andar, veio solicitar, na qualidade de promitente comprador do prédio n.º 23 e 23A da Estrada de D. João Paulino, em Macau, que fosse autorizada a substituição de Lei Noi Ang no processo de revisão e de concessão por si próprio, declarando desde logo aceitar os termos e condições da minuta de contrato.

13. O pedido foi autorizado por meu despacho de 3 de Agosto de 1999, condicionado, porém, à celebração da escritura do

3. 然而，有關申請不獲批准，因根據土地工務運輸司對該區所制訂的城市規劃，有關土地會成為一條新路的“T”字路口，而該新路是用作通往位於該區較北的一個已規劃的城市建設點。

4. 申請不獲批准一事已於一九九零年二月十九日及一九九零年三月二十四日通知申請人。

5. 在一九九一年五月二十七日重新提出的申請亦基於上述理由不獲批准。

6. 大約四年之後，於一九九五年七月三日，申請人向土地工務運輸司遞交一份計劃擬將興建一幅圍牆的工程合法化。該圍牆是由申請人命人在一幅毗鄰其樓宇，面積73平方米，屬於本地區的地段內興建，且已建成，但已通知申請人須清拆該圍牆。

7. 考慮到該地段位於媽閣山上的已評定地點，因此將上述計劃遞交澳門文化司署審議，該司署於一九九五年九月五日發出贊同意見書，該意見書經傳播、旅遊暨文化政務司一九九五年九月十八日的批示確認。

8. 該司司長根據上述意見書及由土地工務運輸司有關部門發出的意見書，在一九九五年十月十六日的批示中認為，該工程合法化計劃可予核准，但須遵守該等意見書的規定，且該佔用本地區土地的合法化申請須獲得上級批准。

9. 為此，申請人透過一九九五年十一月二十四日向總督呈交的申請書，請求以長期租借方式批出上述地段，該地段在地圖繪製暨地籍司於一九九六年三月二十日發出的第3077/90號地籍圖上以字母“B”標示。

10. 基此，在集合組成案卷所需文件後，土地工務運輸司土地管理廳已計算本地區將收取的回報及制訂合同擬本，申請人僅於一九九九年一月十三日表示同意該合同擬本，據稱原因是申請人有一段長時間不在澳門。

11. 案卷按一般程序送交土地委員會，該委員會於一九九九年六月二十三日舉行會議，對申請發出贊同意見書。

12. 稍後，Chan Hio Fong，已離婚，中國出生，中國籍，居於澳門佛山街51號17字樓，於一九九九年七月二日以澳門鮑公馬路23及23號A樓宇的預約買受人身分提出申請，請求在修改及批出程序中由自己取代Lei Noi Ang，並聲明立刻接受合同擬本的規定及條件。

13. 該申請由本人一九九九年八月三日的批示核准，但條件

contrato prometido de compra e venda e ao registo do prédio em nome do requerente, escritura essa que fora outorgada entretanto, em 13 de Julho de 1999.

14. A parcela de terreno a conceder em regime de aforamento, com a área de 73 m², não se encontra descrita na CRP e destina-se a ser anexada ao prédio existente, assinalado com a letra «A» na mencionada planta cadastral.

15. 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 de revisão de concessão foram notificadas a Chan Hio Fong e por este expressamente aceites, mediante declaração datada de 30 de Agosto de 1999.

16. A sisa relativa à parcela ora a conceder foi paga na Recebedoria de Fazenda de Macau em 14 de Setembro de 1999, conforme conhecimento n.^º 9 755/42 420 arquivado no processo da Comissão de Terras.

17. O prémio referido na cláusula quarta do contrato titulado pelo presente despacho, foi pago na Recebedoria de Fazenda de Macau em 27 de Agosto de 1999 (receita n.^º 39584), através da guia de receita eventual n.^º 103, emitida pela Comissão de Terras aos 23 de Agosto de 1999, cujo triplicado se encontra arquivado no respectivo processo.

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 nos artigos 29.^º, n.^º 1, alínea b), 47.^º, n.^º 2, alínea d), e 107.^º da Lei n.^º 6/80/M, de 5 de Julho, defiro o pedido identificado em epígrafe, nos termos do contrato que se segue, acordado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e por Lei Noi Ang, como segunda outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

Constitui objecto do presente contrato:

1. A revisão da concessão, por aforamento, do terreno assinalado pela letra «A» na planta n.^º 3 077/90, emitida em 20 de Março de 1996, pela DSAC, situado na Estrada D. João Paulino, n.^ºs 23 e 23A, com a área de 477,31 m² (quatrocentos e setenta e sete vírgula trinta e um metros quadrados) rectificada por novas medições para 435 m² (quatrocentos e trinta e cinco metros quadrados), descrito na CRP sob o n.^º 21 418 a fls. 138 do livro B-49 e inscrito a favor da segunda outorgante sob o n.^º 84 a fls. 43 v. do livro G-1.

2. A concessão, por aforamento, da parcela de terreno com a área de 73 m² (setenta e três metros quadrados) e o valor atribuído de 32 446,00 (trinta e duas mil quatrocentas e quarenta e seis) patacas, assinalada pela letra «B» na planta da DSAC acima mencionada, não descrita na CRP, que se destina a ser anexada ao terreno referido no número anterior.

3. A concessão do terreno agora com a área de 508 m² (quinhentos e oito metros quadrados), de ora em diante designado simplesmente por terreno, que vai assinalado pelas letras «A» e «B» na planta n.^º 3 077/90, emitida em 20 de Março de 1996 pela DSAC, passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

是要訂立預約買賣合同公証契約及樓宇是以申請人的姓名登記，事實上該契約已於一九九九年七月十三日簽訂。

14. 將以長期租借制度批出的土地面積為73平方米，其在物業登記局沒有標示，現被歸併在上述地籍圖上以字母“A”標示的現存土地內。

15. 按照七月五日第6/80/M號法律第一百二十五條的規定並為著有關效力，已通知Chan Hio Fong經修改的批給合同條件，申請人透過於一九九九年八月三十日簽署的聲明書，明確表示接受該等條件。

16. 根據存檔於土地委員會案卷的收據憑單第9755/42420號，將批出的地段的物業轉移稅已於一九九九年九月十四日在澳門公鈔局收納處繳付。

17. 透過土地委員會於一九九九年八月二十三日發出的第103號非經常性收入憑單，由本批示賦予效力的合同第四條所述的溢價金已於一九九九年八月二十七日在澳門公鈔局收納處繳付（收據憑單第39584號），其第三副本存檔於有關案卷內。

綜上所述，經聽取諮詢會意見後：

根據中葡聯合聲明附件II第二章的規定：

根據七月五日第6/80/M號法律第二十九條第一款b)項、第四十七條第二款d)項及第一百零七條的規定，批准提要所述的申請，該申請是根據澳門地區（以下簡稱甲方）與Lei Noi Ang（以下簡稱乙方）簽訂的合同來進行：

第一條

合同標的

本合同標的為：

1. 修改一幅以長期租借方式批出，在地圖繪製暨地籍司於一九九六年三月二十日發出的第3077/90號地籍圖中以字母“A”標示，位於鮑公馬路23及23號A，面積477.31平方米，經重新量度後修改為435平方米的土地的批給。該土地標示在澳門物業登記局B-49簿冊第138頁第21418號並以乙方名義登記於G-1簿冊第43頁背頁第84號。

2. 以長期租借方式批出一幅面積73平方米，價值為澳門幣32,446.00元，在地圖繪製暨地籍司上述地籍圖中以字母“B”標示，在澳門物業登記局無標示及用作與上款所述土地合併的土地。

3. 現時批出面積為508平方米的土地以下簡稱為土地，其在地圖繪製暨地籍司於一九九六年三月二十日發出的第3077/90號地籍圖中以字母“A”及“B”標示，其批給轉由本合同條款所規範。

Cláusula segunda — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno destina-se a manter construído o edifício nele implantado, com 3 (três) pisos, destinado a habitação.

2. A parcela de terreno, com a área de 73 m², não pode ser ocupada com construções, devendo permanecer como espaço livre e verde, conforme Planta de Alinhamento n.º 89A208, emitida em 4 de Março de 1996.

Cláusula terceira — Preço do domínio útil e foro

1. O preço do domínio útil referente à parcela de terreno ora concedida, assinalada pela letra «B» na planta n.º 3 077/90, emitida em 20 de Março de 1996, é fixado em 14 600,00 (catorze mil e seiscentas) patacas, o qual deve ser pago no prazo de 1 (um) mês a contar da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

2. O foro anual a pagar é de 374,00 (trezentas e setenta e quatro) patacas, assim discriminadas:

a) 338,00 (trezentas e trinta e oito) patacas, referentes à parcela de terreno assinalada pela letra «A» na planta n.º 3 077/90, emitida em 20 de Março de 1996 pela DSAC;

b) 36,00 (trinta e seis) patacas, referentes à parcela, ora concedida, assinalada pela letra «B» na planta acima referida.

3. O não pagamento, no prazo estipulado no n.º 1, do preço do domínio útil do terreno, confere ao primeiro outorgante a faculdade de resolver o presente contrato.

4. A resolução do contrato é declarada sem outra qualquer formalidade, sob proposta da Comissão de Terras, por despacho de S. Ex.^a o Governador a publicar no *Boletim Oficial* e comunicada à segunda outorgante.

5. A falta de pagamento do foro determina a cobrança coerciva nos termos do processo de execução fiscal.

Cláusula quarta — Prémio do contrato

A segunda outorgante pagou ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de 32 446,00 (trinta e duas mil quatrocentas e quarenta e seis) patacas, que este recebeu e de que lhe confere a correspondente quitação.

Cláusula quinta — Devolução do terreno

1. O primeiro outorgante pode declarar a devolução (total ou parcial) do terreno em caso de alteração não autorizada da finalidade de concessão ou do aproveitamento do terreno.

2. A devolução do terreno é declarada por despacho de S. Ex.^a o Governador, a publicar no *Boletim Oficial*.

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

a) Extinção (total ou parcial) do domínio útil do terreno;

b) Reversão (total ou parcial) do terreno com as correspondentes benfeitorias nele incorporadas à posse do primeiro outorgante, tendo a segunda outorgante direito à indemnização a fixar por aquele.

第二條

土地利用及用途

1. 土地用作供一幢已於其上建有的三層高作居住用途的樓宇使用。
2. 面積為73平方米的土地，不可以進行任何興建，按照一九九六年三月四日發出的第89A208號街道準線圖，應保留為綠化空地。

第三條

使用權價金及地租

1. 該幅現時批出的，在一九九六年三月二十日發出的第3077/90號地籍圖中以字母“B”標示的土地的使用權價金為澳門幣14,600.00元，該款項應在賦予本合同效力的批示在《政府公報》公布後一個月內繳付。
2. 每年應繳付的地租為澳門幣374元，該款項分別為：
 - a) 在地圖繪製暨地籍司於一九九六年三月二十日發出的第3077/90號地籍圖中以字母“A”標示土地每年地租為澳門幣338.00元；
 - b) 在上述地籍圖中以字母“B”標示的現批給土地每年地租為澳門幣36.00元。
3. 倘未在本條款第一款規定的期限內繳付土地利用權價金，甲方有權解除本合同。
4. 在合同的解除由總督按照土地委員會的建議以批示在《政府公報》公布及通知乙方來進行，無需其他手續。
5. 根據稅務執行程序規定，不繳交地租將引致強制徵收。

第四條

合同溢價金

乙方向甲方繳付合同溢價金澳門幣32,446.00元，甲方已收取該款項並已向乙方發出相應的清訖證明書。

第五條

土地的收回

1. 如未經批准而更改土地利用或批給用途，甲方可宣告收回（全部或部分）土地。
2. 收回土地由總督以批示宣告，並在《政府公報》公布。
3. 收回土地的宣告將產生以下效力：
 - a) (全部或部分) 終止土地的使用權；
 - b) 土地連同有關的改善成果（全部或部分）歸甲方所有，乙方有權收取由甲方訂定的賠償。

Cláusula sexta — 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 sétima — 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.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 15 de Outubro de 1999. — O Secretário-Adjunto, *José Alberto Alves de Paula*.

第六條

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。

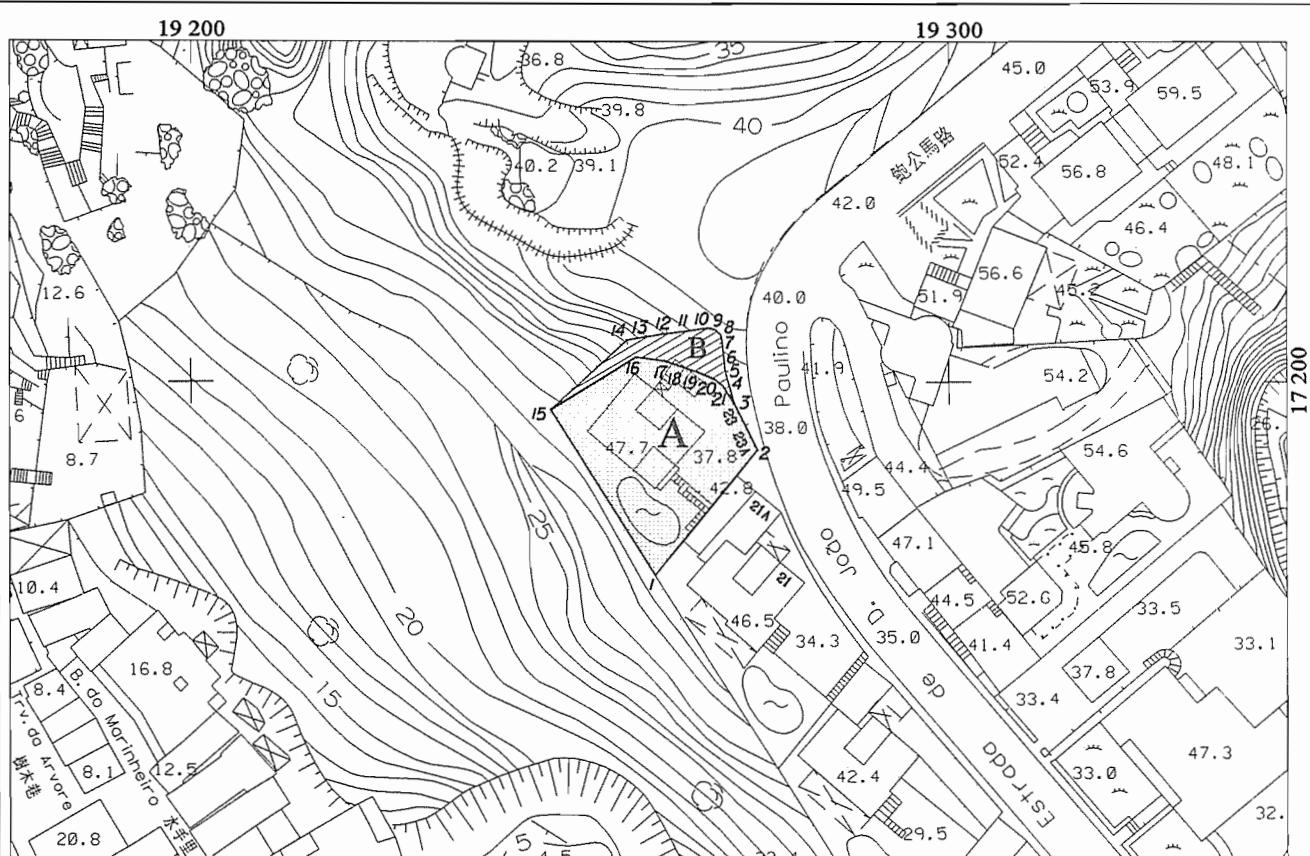
第七條

適用法例

如有遺漏，本合同受七月五日第6/80/M號法律及其他適用法例規範。

一九九九年十月十五日於澳門運輸暨工務政務司辦公室

政務司 鮑維立



Estrada de D. João Paulino n°s 23-23A

鮑公馬路23-23A號

N.º	M (m)	P (m)
1	19261.2	17174.5
2	19274.7	17191.0
3	19271.7	17197.2
4	19270.9	17199.7
5	19270.4	17201.8
6	19270.3	17203.1
7	19270.1	17205.1
8	19269.9	17206.1
9	19269.1	17206.9
10	19268.1	17207.1
11	19265.2	17206.7
12	19262.1	17206.3
13	19258.4	17205.7
14	19257.5	17205.5
15	19247.4	17196.4
16	19258.7	17203.3
17	19262.6	17202.7
18	19265.3	17201.8
19	19266.9	17201.3
20	19269.0	17200.4
21	19270.2	17199.4

Área "A" = 435 m²

面積

Área "B" = 73 m²

面積

Confrontações actuais 四至 :

- Parcela A : Descrição (nº21418).
A土地部分 : 標示編號 (21418) *
- NE - Parcela B e Estrada de D. João Paulino;
- 東北 - B土地部分及鮑公馬路;
- SE - Estrada de D. João Paulino nºs21-21A (nº21417);
- 東南 - 鮑公馬路 21-21A號 (nº21417);
- SW - Terreno que se presume omissão na CRP, junto à Estrada de D. João Paulino;
- 西南 - 位於鄰近鮑公馬路之土地, 於物業登記局被推定沒有登記;
- NW - Parcela B;
- 西北 - B土地部分;
- Parcela A : 向政府申請使用之土地, 不能興建建築物及應保持為空地並予以綠化。
- NE/NW - Terreno que se presume omissão na CRP, junto à Estrada de D. João Paulino;
- 東北/西北 - 位於鄰近鮑公馬路之土地, 物業登記局被推定沒有登記;
- SE - Estrada de D. João Paulino;
- 東南 - 鮑公馬路;
- SW - Parcela A.
- 西南 - A土地部分。

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公尺等高線距

高程基準：平均海平面