

## 第 65/2000 號運輸工務司司長批示

Despacho do Secretário para os Transportes  
e Obras Públicas n.º 65/2000

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，並根據七月五日第6/80/M號法律第一百零七條的規定，作出本批示：

一、按照附於本批示並作為其組成部分的合同的條件及規定，局部更改一幅面積 287 平方米，位於澳門半島，其上建有一位於澳門賈羅布大馬路 126 至 132 號、羅理基博士大馬路 10 至 16 號及殷豐素王前地 57 至 65 號的樓宇的土地用途。

二、本批示立即生效。

二零零零年八月二十八日

運輸工務司司長 歐文龍

## 附 件

(土地工務運輸局第 537.3 號案卷及土地委員會第 52/99 號案卷)

合同協議人：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方—— Investimento Imobiliário Chong Heng Ip (Macau), Limitada。

鑑於：

1. 按照一九九三年八月十八日第三十三期《澳門政府公報》第二組公布的第68/GM/93號批示，該批示經一九九六年五月二日第十八期《澳門政府公報》第二組公布的第 58/SATOP/96 號批示作出更正，核准修改一幅以租賃方式批出，面積 287 平方米，位於澳門賈羅布大馬路的地地的批給合同，以便重新利用以興建一幢七層高，屬分層所有權制度，作商業及寫字樓用途的樓宇。根據前土地工務運輸司於一九九三年六月十八日發出的第 122/93 號使用准照，上述樓宇已於一九九三年四月二十三日竣工。

2. 稱為 Investimento Imobiliário Chong Heng Ip (Macau), Limitada 的商業公司總辦事處設於澳門特別行政區南灣大馬路 325 號“Cheong Fai”大廈 11 字樓 C，註冊於商業及汽車登記局 C-29 冊第 169 頁背頁第 11643 號，根據物業登記局 F-44-K 冊第 119 頁第 14047 號的登記，其已於一九九七年八月一日以租賃方式獲

Usando da faculdade conferida pelo artigo 64.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau e nos termos do artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o Secretário para os Transportes e Obras Públicas manda:

1. É alterada parcialmente, nos termos e condições constantes do contrato em anexo, que faz parte integrante do presente despacho, a finalidade do aproveitamento do terreno com a área de 287 m<sup>2</sup>, situado na península de Macau, onde se encontra construído o prédio urbano n.ºs 126 a 132 da Avenida de Lopo Sarmiento de Carvalho, n.ºs 10 a 16 da Avenida do Dr. Rodrigo Rodrigues e n.ºs 57 a 65 da Praça de D. Afonso Henriques.

2. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

28 de Agosto de 2000.

O Secretário para os Transportes e Obras Públicas, *Ao Man Long*.

## ANEXO

(Processo n.º 537.3 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras  
Públicas e Transportes e Processo n.º 52/99 da Comissão  
de Terras)

Contrato acordado entre:

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

A sociedade denominada Investimento Imobiliário Chong Heng Ip (Macau), Limitada, como segundo outorgante.

Considerando que:

1. Pelo Despacho n.º 68/GM/93, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 33/93, II Série, de 18 de Agosto, rectificado pelo Despacho n.º 58/SATOP/96, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 18/96, II Série, de 2 de Maio, foi titulado o contrato de revisão da concessão, por arrendamento, de um terreno com a área de 287 m<sup>2</sup>, situado na península de Macau, na Avenida de Lopo Sarmiento de Carvalho, para reaproveitamento com a construção de um edifício de 7 pisos, em regime de propriedade horizontal, afecto às finalidades de comércio e de escritório, o qual ficou concluído em 23 de Abril de 1993, conforme licença de utilização n.º 122/93, emitida pela Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) em 18 de Junho de 1993.

2. A sociedade comercial denominada, Investimento Imobiliário Chong Heng Ip (Macau), Limitada, com sede na Região Administrativa Especial de Macau, na Avenida da Praia Grande n.º 325, edifício «Cheong Fai», 11.º andar C, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel (CRCA) sob o n.º 11 643 a fls. 169 v. do livro C-29, adquiriu em 1 de Agosto de 1997 o direito resultante da concessão, por arrendamento, incluindo a propriedade de construção da fracção autónoma A

得上述樓宇批給衍生的權利，包括位於地下作商業用的獨立單位A及上面樓層作住宅用的全部獨立單位的建築業權。

3. 按照一九九九年三月二十六日向前澳門總督呈交聲請，承批人擬根據一九九八年六月二十二日遞交的更改工程圖則，在有關單位開設一間旅店，因而需將部分土地的用途改為旅館。按照前土地工務運輸司副司長於一九九八年十月十九日作出的批示，認為上述圖則可獲通過，但得履行某些技術條件。

4. 為了更改分層樓宇的構成憑證，該申請已獲得前土地工務運輸司的城市規劃廳、前旅遊司及該樓宇餘下的商業單位的分層所有人同意。

5. 稍後，於一九九九年八月二日申請人就上述的更改圖則遞交修訂本，根據前土地工務運輸司代司長於一九九九年九月八日作出的批示，認為上述修訂本亦可獲核准。

6. 基此，在集齊組成案卷所需的文件後，前土地工務運輸司土地管理廳制訂經修改的批給合同擬本，申請人透過一九九九年十月二十六日的函件表示同意。

7. 按照該擬本將無須繳交附加溢價金，因為建築面積與最初的相同，而根據八月十六日第230/93/M號訓令計算的結果，作一星級旅館業用途的價值比作商業及寫字樓用的低。

8. 案卷按一般程序送交土地委員會，該委員會於一九九九年十一月二十五日舉行會議，對修改批給的申請發出贊同意見書。

9. 前諮詢會於一九九九年十二月七日的會議上發出贊同意見書，並於一九九九年十二月九日獲前總督確認。

10. 建有有關樓宇的土地已在前地圖繪製暨地籍司於一九九九年三月二十四日發出的第693/89號地籍圖上定界和標示，及已標示在物業登記局B-42冊第66頁背頁第19862號。

11. 根據七月五日第6/80/M號法律第一百二十五條的規定，並為著有關效力，修改批給的條件已通知申請人，申請人透過由Cheong Mui San，已婚，中華人民共和國出生，居於澳門特別行政區南灣大馬路33號15字樓D，於一九九九年十二月二十九日以副總經理身分簽署的聲明書，明確表示接受。根據載於聲明書上的確認，其身分和權力已由第一公證署核實。

r/c do referido edifício, destinada a comércio, e de todas as fracções autónomas dos andares superiores, destinadas a habitação, conforme inscrição n.º 14 047 a fls. 119 do livro F-44-K da Conservatória do Registo Predial (CRP).

3. Pretendendo a concessionária instalar nas fracções de que é titular uma pensão, por requerimento dirigido ao Governador do então território de Macau, datado de 26 de Março de 1999, solicitou a alteração parcial da finalidade do aproveitamento do terreno para a de hotelaria, em conformidade com o projecto de obra de modificação apresentado em 22 de Junho de 1998, que foi considerado passível de aprovação, condicionada ao cumprimento de alguns aspectos técnicos, por despacho do subdirector dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, de 19 de Outubro de 1998.

4. Este pedido obteve parecer favorável do Departamento de Planeamento Urbanístico da DSSOPT e da Direcção dos Serviços de Turismo, bem como a concordância dos condóminos das restantes fracções comerciais do prédio, para efeitos de alteração do título constitutivo da propriedade horizontal.

5. Posteriormente, em 2 de Agosto de 1999, a requerente apresentou uma alteração ao referido projecto de modificação, que também foi considerada passível de aprovação por despacho do director, substituto, da DSSOPT, de 8 de Setembro de 1999.

6. Nestas circunstâncias, após instrução do procedimento com todos os documentos necessários, o Departamento de Gestão de Solos da DSSOPT elaborou a minuta de contrato de revisão da concessão, que mereceu a concordância da requerente, conforme carta datada de 26 de Outubro de 1999.

7. De acordo com essa minuta não há lugar a pagamento de prémio adicional, dado que a área bruta de construção inicial se mantém e a valorização da finalidade hoteleira de uma estrela é inferior à das finalidades comercial e de escritório, como resulta da Portaria n.º 230/93/M, de 16 de Agosto.

8. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 25 de Novembro de 1999, emitiu parecer favorável ao pedido de revisão da concessão.

9. Igualmente o Conselho Consultivo emitiu, em sessão de 7 de Dezembro de 1999, parecer favorável, que foi homologado pelo então Governador de Macau, aos 9 de Dezembro de 1999.

10. O terreno onde se encontra construído o prédio urbano em causa acha-se demarcado e assinalado na planta n.º 693/89, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC) em 24 de Março de 1999, e encontra-se descrito na CRP sob o n.º 19 862 a fls. 66 v. do livro B-42.

11. Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, as condições de revisão da concessão foram notificadas à requerente e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada de 29 de Dezembro de 1999, assinada por Cheong Mui San, casado, natural da República Popular da China, residente na Região Administrativa Especial de Macau, na Avenida da Praia Grande, n.º 33, 15.º andar «D», na qualidade de vice-gerente-geral, qualidade e poderes que foram verificados pelo Primeiro Cartório Notarial, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

第一條

1. 透過本合同，批准局部更改一幅面積287平方米，位於澳門半島，其上建有一位於澳門賈羅布大馬路 126 至 132 號、羅理基博士大馬路 10 至 16 號及殷豐素王前地 57 至 65 號的樓宇的土地用途。該土地在前地圖繪製暨地籍司於一九九九年三月二十四日發出的第 693/89 號地籍圖中標示，及標示在物業登記局 B42 冊第 66 頁背頁第 19862 號。有關批給衍生的權利，包括作商業用的地下 A 獨立單位及作寫字樓用的全部獨立單位的建築權，已以乙方名義登記於 F44K 冊第 119 頁第 14047 號。

2. 為局部修改上款所述的用途，由一九九六年五月二日第十八期《澳門政府公報》第二組公布的第 58/SATOP/96 號批示作出更正的於一九九三年八月十八日第三十三期《澳門政府公報》第二組公布的第 68/GM/93 號批示核准的合同第三條款及第五條款部分條文修訂如下：

第三條款 — 土地的利用及用途

1. ....

2. 上款所述建築物的用途如下：

商業：84 平方米

旅店：1,728 平方米

3. ....

4. ....

第五條款 — 租金

1. 根據三月二十一日第 50/81/M 號訓令，每年地租總金額訂定為澳門幣 13,590.00 元，按如下分類計算：

a) 商業用途面積：

84 × \$7.50/ 每平方米 ..... \$ 630.00

b) 旅店用途面積：

1,728 × \$7.50/ 每平方米 ..... \$ 12,960.00

2. ....

3. ....

第二條

初級法院為有權解決由本合同所產生的任何爭議的法院。

Artigo primeiro

1. Pelo presente contrato, é autorizada a alteração parcial da finalidade do aproveitamento do terreno com a área de 287 m<sup>2</sup> (duzentos e oitenta e sete metros quadrados), situado na península de Macau, onde se encontra construído o prédio urbano n.ºs 126 a 132 da Avenida de Lopo Sarmento de Carvalho, n.ºs 10 a 16 da Avenida do Dr. Rodrigo Rodrigues, e n.ºs 57 a 65 da Praça de D. Afonso Henriques, assinalado na planta n.º 693/89, emitida em 24 de Março de 1999 pela DSCC, descrito na CRP sob o n.º 19 862 a fls. 66 v. do livro B-42 e cujo direito resultante da respectiva concessão, incluindo a propriedade da construção da fracção autónoma A r/c, destinada a comércio, e de todas as fracções autónomas destinadas a escritório, se encontra inscrito a favor do segundo outorgante sob o n.º 14 047 a fls. 119 do livro F-44K.

2. Em consequência da alteração parcial de finalidade referida no número anterior, as cláusulas terceira e quinta do contrato titulado pelo Despacho n.º 68/GM/93, publicado no Boletim Oficial de Macau n.º 33/93, II Série, de 18 de Agosto, rectificado pelo Despacho n.º 58/SATOP/96, publicado no Boletim Oficial de Macau n.º 18/96, II Série, de 2 de Maio, passam a ter a seguinte redacção:

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. ....

2. O edifício referido no número anterior é afectado às seguintes finalidades de utilização:

Comércio: 84 m<sup>2</sup>;

Pensão: 1728 m<sup>2</sup>;

3. ....

4. ....

Cláusula quinta — Renda

1. De acordo com a Portaria n.º 50/81/M, de 21 de Março, a renda anual é fixada no montante global de \$ 13 590,00 (treze mil quinhentas e noventa) patacas, resultante da seguinte discriminação:

a) Área bruta para comércio:

84 x \$ 7,50/m<sup>2</sup> ..... \$ 630,00;

b) Área bruta para pensão:

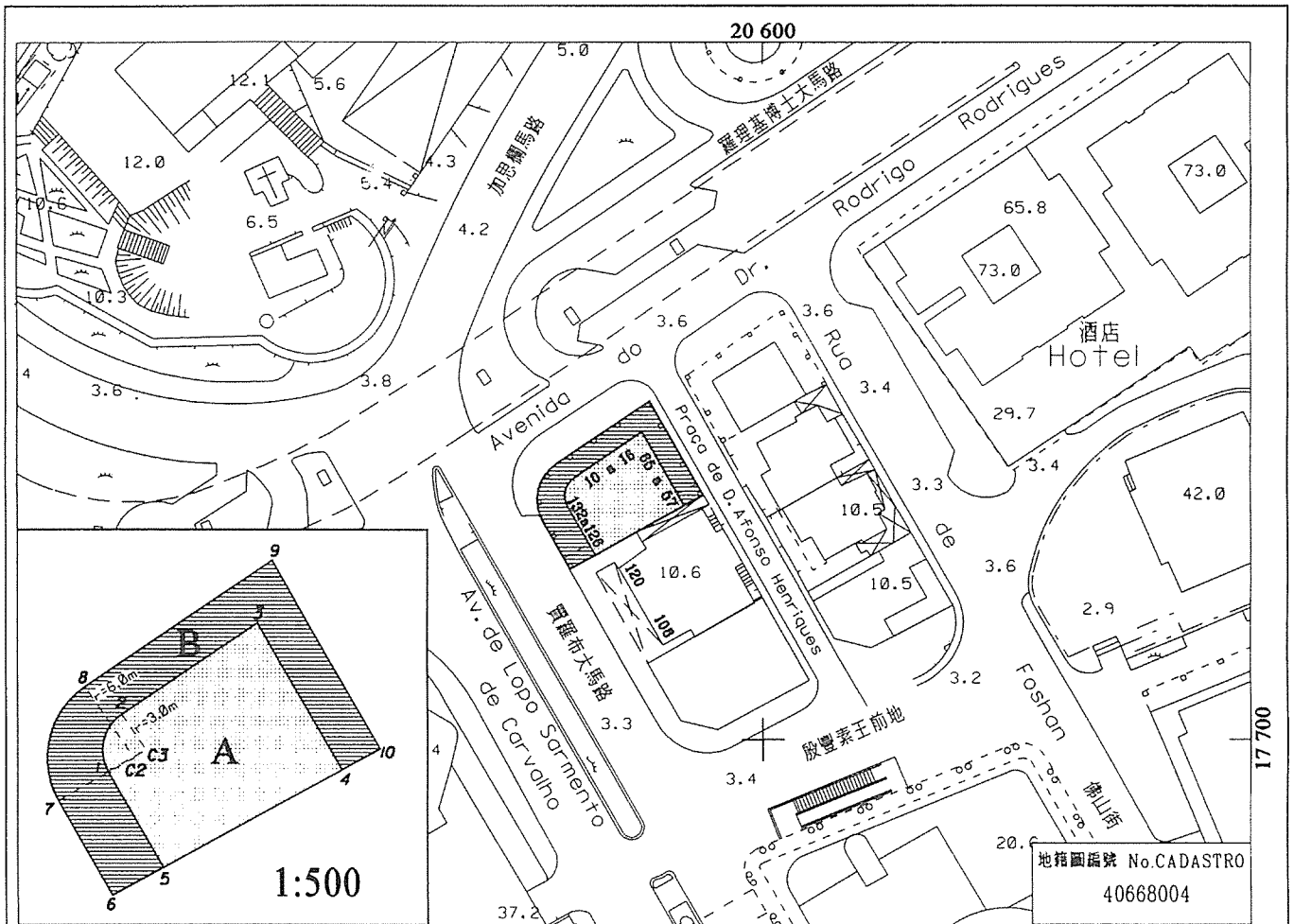
1 728 x \$ 7,50/m<sup>2</sup> ..... \$ 12 960,00.

2. ....

3. ....

Artigo segundo

Para efeitos de resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente é o do Tribunal Judicial de Base.



賈羅布大馬路126-132號, 羅理基博士大馬路10-16號及殷豐素王前地57-65號  
 Avenida de Lopo Sarmento de Carvalho nºs 126-132,  
 Avenida do Dr. Rodrigo Rodrigues nºs 10-16 e Praça de D. Afonso Henriques nºs 57-65

N°	M (m)	P (m)
C2	20 575.0	17 733.1
C3	20 575.9	17 733.6
1	20 573.2	17 732.2
2	20 574.2	17 736.1
3	20 583.4	17 742.4
4	20 577.2	17 732.5
5	20 573.3	17 723.6
6	20 569.3	17 730.1
7	20 571.7	17 738.0
8	20 584.5	17 746.7
10	20 591.8	17 733.7

四至 Confrontações actuais:

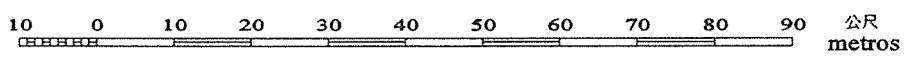
- A地塊 : 標示編號 (19862) 的部分。  
Parcela A : Parte da descrição (n°19862).
- 東北/西南/西北 - B地塊;  
NE/SW/NW - Parcela B;  
東南 - 賈羅布大馬路 120號 (n°19923);  
SE - Avenida de Lopo Sarmento de Carvalho n°120 (n°19923);
- B地塊 : 標示編號 (19862) 的部分, 為地面層柱廊所佔的面積。  
Parcela B : Parte da descrição (n°19862), em ocupação sobre arca das ao nível do r/c.
- 東北 - A地塊及殷豐素王前地;  
NE - Parcela A e Praça de D. Afonso Henriques;  
東南 - A地塊及賈羅布大馬路 120號 (n°19923);  
SE - Parcela A e Avenida de Lopo Sarmento de Carvalho n°120 (n°19923);  
西南 - A地塊及賈羅布大馬路;  
SW - Parcela A e Avenida de Lopo Sarmento de Carvalho;  
西北 - 羅理基博士大馬路。  
NW - Avenida do Dr. Rodrigo Rodrigues.

面積 " A " = 152 m<sup>2</sup>  
 Área  
 面積 " B " = 135 m<sup>2</sup>  
 Área

備註 OBS: - "A+B"地塊為標示編號(19862)。(AR)  
 As parcelas "A+B" correspondem à totalidade da descrição (n°19862).(AR)

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)