

運輸工務司司長辦公室

第 47/2003 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、根據本批示組成部份的附件合同所載規定及條件，批准修改一幅以長期租借制度批出，面積 148 平方米，位於澳門半島媽閣斜巷 5 號（舊為 3 號及 5 號）的土地的贈與及批給合同。該合同受一九九零年五月四日在前財政司簽訂的公證契約規範。

二、上款所述的修改，將一幅無帶任何責任或負擔，面積 7 平方米的地塊歸還給澳門特別行政區，以便納入公產，因此，批給土地的面積改為 141 平方米。

三、本批示即時生效。

二零零三年六月二日

運輸工務司司長 歐文龍

附 件

（土地工務運輸局第 306.2 號案卷及土地委員會

第 19/2002 號案卷）

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——Sociedade de Investimento e Fomento Consolidated, Limitada。

鑒於：

一、根據公布於一九八八年十月二十七日第四十三期《政府公報》第二副刊的第 106/SAOPH/88 號批示，透過載於財政局 275 冊第 90 頁及續後數頁的一九九零年五月四日公證契約，規範一幅面積 40 平方米，以長期租借制度批出，位於澳門半島媽閣斜巷，其上建有 3 號樓宇的土地的贈予，並同時以長期租借制度將一幅位於該樓宇後面，面積 20 平方米的地塊批予 Sociedade de Investimento e Fomento Consolidated, Limitada，以便與一幅面積 88 平方米，位於同一街道，其上建有 5 號樓宇，並以同一制度批予該承批公司的相連土地共同重新利用。

GABINETE DO SECRETÁRIO PARA OS TRANSPORTES
E OBRAS PÚBLICASDespacho do Secretário para os Transportes
e Obras Públicas n.º 47/2003

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 autorizada, nos termos e condições constantes do contrato em anexo, que faz parte integrante do presente despacho, a revisão do contrato de doação e concessão, por aforamento, do terreno com a área de 148 m², situado na península de Macau, na Calçada da Barra, n.º 5 (antigamente n.ºs 3 e 5), titulado por escritura pública outorgada na Direcção dos Serviços de Finanças em 4 de Maio de 1990.

2. No âmbito da revisão referida no número anterior, reverte, livre de ónus ou encargos, a favor da Região Administrativa Especial de Macau, para integrar o seu domínio público, uma parcela de terreno com a área de 7 m², passando o terreno concedido a ter a área de 141 m².

3. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

2 de Junho de 2003.

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

ANEXO

(Processo n.º 306.2 da Direcção dos Serviços de Solos,
Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 19/2002
da Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

A Região Administrativa Especial de Macau como primeiro outorgante; e

A Sociedade de Investimento e Fomento Consolidated, Limitada, como segundo outorgante.

Considerando que:

1. Em conformidade com o Despacho n.º 106/SAOPH/88, publicado no 2.º Suplemento ao *Boletim Oficial* n.º 43/98, de 27 de Outubro, por escritura pública de 4 de Maio de 1990, lavrada a fls. 90 e seguintes do livro n.º 275 da Direcção dos Serviços de Finanças, foi titulada a doação de um terreno com a área de 40 m², situado na península de Macau, na Calçada da Barra, onde se encontrava construído o prédio n.º 3 e, simultaneamente, a sua concessão por aforamento, bem como de uma parcela de terreno situada no tardo daquele prédio, com a área 20 m², a favor da «Sociedade de Investimento e Fomento Consolidated, Limitada», para reaproveitamento conjunto com o terreno contíguo com a área de 88 m², onde se encontrava construído o prédio n.º 5 da mesma rua, já concedido no mesmo regime àquela concessionária.

二、根據上述合同，該幅面積 148 平方米的合併地段用作興建一幢屬分層所有權制度的六層高商住樓宇，該樓宇由第 106/SAOPH/88 號批示公布當日起計 18 個月內完成。

三、各種不可歸責於承批公司的原因，尤其是由文化局訂定對該樓宇的最大標高所作的更改，導致需重新修訂有關計劃，並妨礙適時落實土地的利用。

四、為了規範該情況，土地工務運輸局與承批公司的受權公司 Companhia de Construção e Investimento Predial Trust, Limitada 進行接觸，該受權公司的總址設於澳門北京街 173 至 177 號地下“P”及“Q”及註冊於商業及動產登記局第 2665 (SO) 號，經接觸後，有關公司於二零零二年四月二十四日遞交一份更改建築的計劃。該計劃在取得包括經社會文化司司長二零零二年五月二十七日批示確認之文化局在內的各贊同意見後，按照土地工務運輸局副局長二零零二年七月十三日的批示，被視為可予核准。

五、透過二零零二年七月二十四日向行政長官呈交的申請書，受權公司請求批准按照上述計劃更改該土地的利用。

六、在集齊組成案卷所需的文件後，已制定修改批給的合同擬本，根據二零零二年十二月六日的聲明書，承批公司已同意該合同擬本。

七、基本上，在批給合同中所作出的修改只是輕微縮減住宅用途的面積及因不可歸責於承批公司的延誤而訂定一新的利用期限，為期十八個月。

八、在修改方面，根據對該地點所訂定的街道準線，將批給土地中的一幅面積 7 平方米的地塊歸還給澳門特別行政區作為公產，而批給土地的面積現為 141 平方米。

九、在修改標的之合同中訂定的利用權價金及溢價金已全數繳付，且由於有關的修改沒有增加任何總建築面積，因而沒有訂定任何附加溢價金。

十、案卷按一般程序送交土地委員會，該委員會於二零零三年一月二日舉行會議，同意批准有關申請。

十一、土地委員會的意見書已於二零零三年一月十三日經行政長官的批示確認，該批示載於運輸工務司司長同一日期的贊同意見書上。

2. De acordo com o referido contrato, o lote assim unificado, com a área de 148 m², seria aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, com 6 pisos, afectado às finalidades habitacional e comercial, a concluir no prazo de 18 meses a contar da data da publicação do Despacho n.º 106/SAOPH/88.

3. Circunstâncias diversas não imputáveis à concessionária, designadamente alterações das cotas altimétricas máximas do edifício determinadas pelo Instituto Cultural, conduziram à reformulação do projecto, impedindo a concretização do aproveitamento do terreno em tempo oportuno.

4. Com vista a regularizar a situação foram desenvolvidos contactos entre a Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) e a procuradora da concessionária, a «Companhia de Construção e Investimento Predial Trust, Limitada», com sede em Macau, na Rua de Pequim, n.ºs 173 a 177, r/c, «P» e «Q», matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º 2 665 (SO), os quais culminaram com a apresentação, em 24 de Abril de 2002, de um projecto de alteração de arquitectura que, após obtenção dos pareceres favoráveis relevantes, incluindo o do Instituto Cultural, homologado por despacho do Ex.^{mo} Senhor Secretário para os Assuntos Sociais e Cultura, de 27 de Maio de 2002, foi considerado passível de aprovação, por despacho do subdirector da DSSOPT, de 13 de Julho de 2002.

5. Assim, por requerimento datado de 24 de Julho de 2002, dirigido a S. Ex.^a o Chefe do Executivo, a sociedade procuradora solicitou autorização para modificar o aproveitamento do terreno, em conformidade com o referido projecto.

6. Reunidos os documentos necessários à instrução do procedimento, foi elaborada a minuta de contrato de revisão da concessão, que mereceu a concordância da concessionária, conforme declaração datada de 6 de Dezembro de 2002.

7. No essencial, as alterações a introduzir no contrato de concessão traduzem-se numa ligeira redução da área afectada à finalidade habitacional e na fixação de um novo prazo de aproveitamento de 18 meses, por o atraso verificado não ser imputável à concessionária.

8. No âmbito da revisão reverterá para o domínio público da Região Administrativa Especial de Macau, por força dos alinhamentos definidos para o local, uma parcela do terreno concedido com a área de 7 m², ficando este com a área de 141 m².

9. O preço do domínio útil e o montante de prémio fixados no contrato objecto da revisão encontram-se integralmente pagos, não havendo lugar à fixação de qualquer prémio adicional pela revisão, por não se verificar qualquer acréscimo de áreas brutas de construção.

10. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras, a qual, reunida em sessão de 2 de Janeiro de 2003, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido.

11. O parecer da Comissão de Terras foi homologado por despacho de S. Ex.^a o Chefe do Executivo, de 13 de Janeiro de 2003, exarado sobre parecer favorável do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, da mesma data.

十二、有關土地的總面積為 148 平方米，標示於澳門物業登記局 B22 冊第 133 頁第 5126 號，在地圖繪製暨地籍局於二零零二年七月十六日發出的第 392/1989 號地籍圖中以字母“A”及“A1”定界及標示。

十三、根據第 579 號登錄，該土地的田底權是以澳門特別行政區之名義在上述登記局登錄，而按照 G92 冊第 118 頁背頁第 106619 號登錄，其利用權則以承批公司之名義登錄。

十四、根據並履行七月五日第 6/80/M 號法律第一百二十五條的規定，已將修改批給的條件通知申請公司，該公司透過 Pedro Chiang，已婚，柬埔寨出生，職業住所設於澳門北京街 173-177 號，“Marina Plaza”大廈地下 P-Q，以總經理身份代表承批公司的受權公司 Companhia de Construção e Investimento Predial Trust, Limitada 於二零零三年四月八日簽署的聲明書，明確表示接納有關條件。根據載於聲明書上的確認，其身份和權力已經第二公證署核實。

十五、合同第八條款的新文本中第二款所述的保證金已按照甲方接受的方式，透過滙業銀行二零零三年一月八日發出的第 CM02/LG/8424 號銀行擔保提交。

第一條

1. 本合同的標的為：

1) 修改一幅以長期租借制度批出，總面積 148 (壹佰肆拾捌) 平方米，位於澳門半島媽閣斜巷 5 號 (舊為 3 號及 5 號)，標示於物業登記局第 5126 號，並以乙方名義登錄於第 106619 號及以字母“A”和“A1”標示在地圖繪製暨地籍局於二零零二年七月十六日發出的第 392/1989 號地籍圖中的土地的批給合同，該合同由載於財政局 275 冊第 90 頁的一九九零年五月四日的公證契約規範。

2) 根據新的街道準線，將一幅無帶任何責任或負擔，在地圖繪製暨地籍局的上述地籍圖中以字母“A1”標示，面積 7 (柒) 平方米的地塊脫離上項所述的土地及歸還給甲方，以便納入澳門特別行政區的公產，作為公共街道。因此，上述土地的總面積減為 141 平方米。

2. 鑒於上款 1) 項所述的修改，批給合同第三、第四及第八條款修改如下：

第三條款——土地的利用及用途

1. 土地用作興建一幢屬分層所有權制度的六 (陸) 層高樓宇。

12. O terreno em apreço, com a área global de 148 m², descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRP) sob o n.º 5 126 a fls. 133 do livro B22, encontra-se demarcado e assinado com as letras «A» e «A1» na planta cadastral n.º 392/1989, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), em 16 de Julho de 2002.

13. O domínio directo sobre o terreno está inscrito na referida Conservatória, a favor da Região Administrativa Especial de Macau, segundo a inscrição n.º 579, e, o domínio útil, a favor da concessionária, segundo a inscrição n.º 106 619 a fls. 118v. do livro G92.

14. 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 sociedade requerente, e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada 8 de Abril de 2003, assinada por Pedro Chiang, casado, natural do Reino do Camboja, com domicílio profissional em Macau, na Rua de Pequim, n.ºs 173-177, edifício Marina Plaza, r/c, P-Q, na qualidade de gerente-geral e em representação da «Companhia de Construção e Investimento Predial Trust, Limitada», intervindo esta na qualidade de procuradora da concessionária, qualidades e poderes verificados pelo 2.º Cartório Notarial, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

15. A caução a que se refere o n.º 2 da nova redacção da cláusula oitava do contrato foi prestada através da garantia bancária n.º CM02/LG/8424, emitida pelo Banco Delta Ásia, S.A.R.L., em 8 de Janeiro de 2003, em termos aceites pelo primeiro outorgante.

Artigo primeiro

1. Constitui objecto do presente contrato:

1) A revisão do contrato de concessão, por aforamento, de um terreno com a área global de 148 m² (cento e quarenta e oito metros quadrados), situado na península de Macau, na Calçada da Barra, n.º 5 (antigamente n.ºs 3 e 5), descrito na CRP sob o n.º 5 126 e inscrito a favor do segundo outorgante sob o n.º 106 619, assinalado com as letras «A» e «A1» na planta n.º 392/1989, emitida em 16 de Julho de 2002 pela DSCC, titulado por escritura pública de 4 de Maio de 1990, exarada a fls. 90 do livro n.º 275 da Direcção dos Serviços de Finanças;

2) A reversão, por força dos novos alinhamentos, a favor do primeiro outorgante, livre de ónus ou encargos, da parcela de terreno assinalada com a letra «A1» na planta da DSCC acima mencionada, com a área de 7 m² (sete metros quadrados), a desanexar do terreno referido na alínea anterior, cuja área fica reduzida para 141 m², destinada a integrar o domínio público da Região Administrativa Especial de Macau, como via pública.

2. Em consequência da revisão referida na alínea 1) do número anterior, as cláusulas terceira, quarta e oitava do contrato de concessão passam a ter a seguinte redacção:

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno é aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 6 (seis) pisos.

2. 上款所述樓宇的用途如下：

- a) 住宅：總建築面積 700 平方米；
- b) 商業：總建築面積 32 平方米。

第四條款 — 利用權價金及地租

1.
2.
3. 每年的地租調整為 \$101.00（澳門幣壹佰零壹元）。

4. 倘不準時繳付地租，將按照稅務執行程序進行強制徵收。

第八條款 — 轉讓

1. 倘土地未被完全利用而將本批給所帶來的情況轉讓，須事先得到甲方許可，而承讓人亦須受本合同修改後的條件，尤其是有關溢價金的約束。

2. 在不妨礙上款最後部分的規定下，乙方須以甲方接受的存款、擔保或保險擔保方式繳付保證金 \$ 50,000.00（澳門幣伍萬元），作為擔保履行已設定的義務。該保證金可應乙方的要求在發出使用准照或核准轉讓批給所帶來的權利後退還。

第二條

根據本修改，批給合同第五條款所規定的土地利用期限，由規範本合同的批示在《澳門特別行政區公報》公布當日起計，為期 18（拾捌）個月。

第三條

澳門特別行政區初級法院為有權解決本合同所產生任何爭訟的法院。

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

- a) Habitacional: com a área bruta de construção de 700 m²;
- b) Comercial: com a área bruta de construção de 32 m².

Cláusula quarta — Preço do domínio útil e foro

1.
2.

3. O foro anual a pagar é actualizado para \$ 101,00 (cento e uma patacas).

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

Cláusula oitava — Transmissão

1. A transmissão de situações decorrentes desta concessão, enquanto o terreno não estiver integralmente aproveitado, depende de prévia autorização do primeiro outorgante e sujeita o transmissário à revisão das condições do presente contrato, designadamente da referente ao prémio.

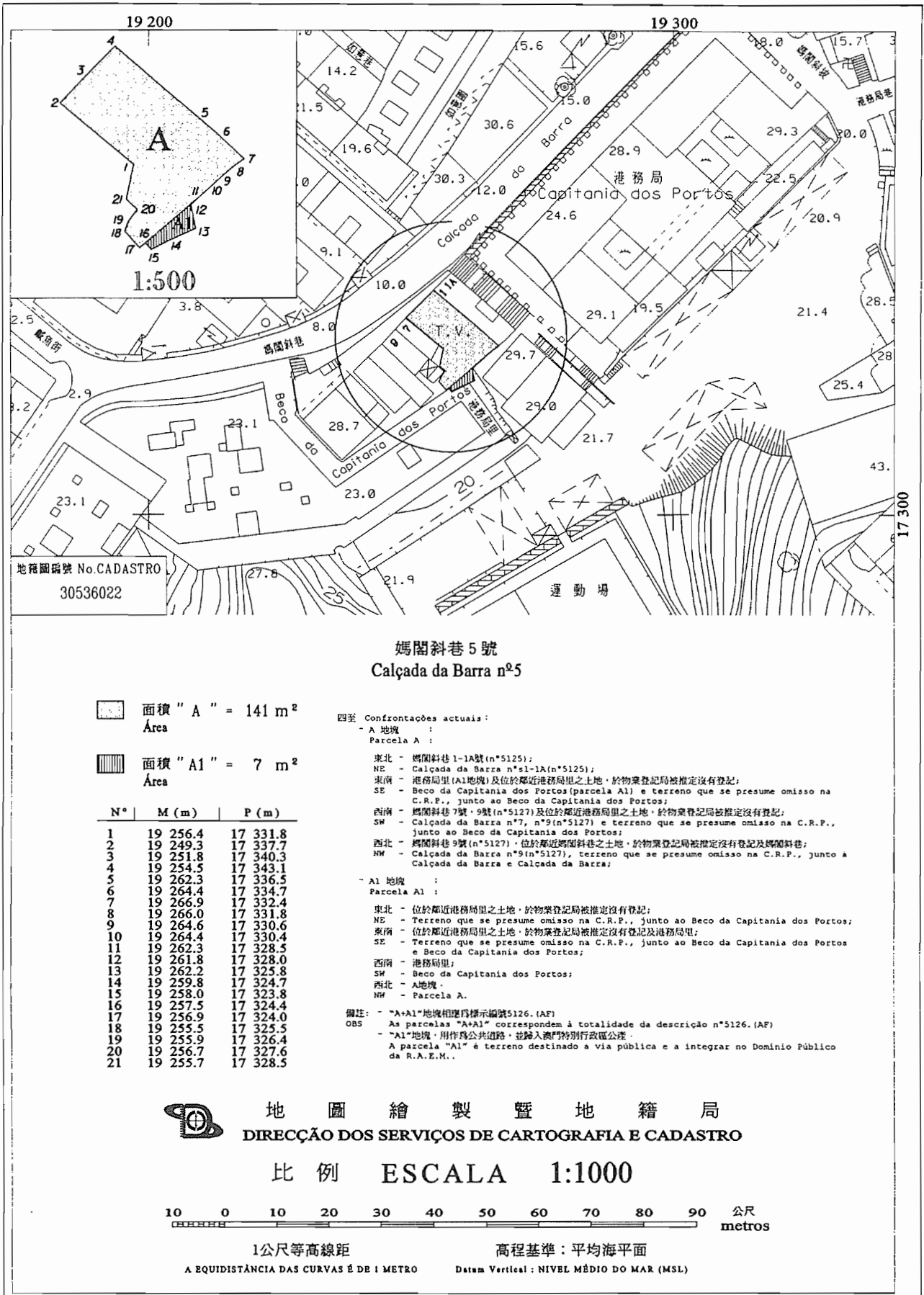
2. Sem prejuízo do disposto na parte final do número anterior o segundo outorgante, para garantia da obrigação aí estabelecida, presta uma caução no valor de \$ 50 000,00 (cinquenta mil patacas), por meio de depósito, garantia ou seguro caução, em termos aceites pelo primeiro outorgante, a qual será devolvida, a seu pedido, após a emissão da licença de utilização ou a obtenção de autorização para transmitir os direitos resultantes da concessão.

Artigo segundo

Por força da presente revisão, o prazo de aproveitamento de 18 (dezoito) meses, estabelecido na cláusula quinta do contrato de concessão, conta-se a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

Artigo terceiro

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



媽閣斜巷 5 號
Calçada da Barra nº5

面積 " A " = 141 m²
Área

面積 " A1 " = 7 m²
Área

Nº	M (m)	P (m)
1	19 256.4	17 331.8
2	19 249.3	17 337.7
3	19 251.8	17 340.3
4	19 254.5	17 343.1
5	19 262.3	17 336.5
6	19 264.4	17 334.7
7	19 266.9	17 332.4
8	19 266.0	17 331.8
9	19 264.6	17 330.6
10	19 264.4	17 330.4
11	19 262.3	17 328.5
12	19 261.8	17 328.0
13	19 262.2	17 325.8
14	19 259.8	17 324.7
15	19 258.0	17 323.8
16	19 257.5	17 324.4
17	19 256.9	17 324.0
18	19 255.5	17 325.5
19	19 255.9	17 326.4
20	19 256.7	17 327.6
21	19 255.7	17 328.5

四至 Confrontações actuais :

- A 地塊
Parcela A :

- 東北 - 媽閣斜巷 1-1A 號 (nº5125);
- NE - Calçada da Barra nº51-1A (nº5125);
- 東南 - 港務局里 (A1 地塊) 及位於鄰近港務局里之土地, 於物業登記局被推定沒有登記;
- SE - Beco da Capitania dos Portos (parcela A1) e terreno que se presume omisso na C.R.P., junto ao Beco da Capitania dos Portos;
- 西南 - 媽閣斜巷 7 號 (nº5127) 及位於鄰近港務局里之土地, 於物業登記局被推定沒有登記;
- SW - Calçada da Barra nº7, nº9 (nº5127) e terreno que se presume omisso na C.R.P., junto ao Beco da Capitania dos Portos;
- 西北 - 媽閣斜巷 9 號 (nº5127), 位於鄰近媽閣斜巷之土地, 於物業登記局被推定沒有登記及媽閣斜巷;
- NW - Calçada da Barra nº9 (nº5127), terreno que se presume omisso na C.R.P., junto a Calçada da Barra e Calçada da Barra;

- A1 地塊
Parcela A1 :

- 東北 - 位於鄰近港務局里之土地, 於物業登記局被推定沒有登記;
- NE - Terreno que se presume omisso na C.R.P., junto ao Beco da Capitania dos Portos;
- 東南 - 位於鄰近港務局里之土地, 於物業登記局被推定沒有登記及港務局里;
- SE - Terreno que se presume omisso na C.R.P., junto ao Beco da Capitania dos Portos e Beco da Capitania dos Portos;
- 西南 - 港務局里;
- SW - Beco da Capitania dos Portos;
- 西北 - A 地塊;
- NW - Parcela A.

備註: - "A+A1" 地塊相應為標示編號 S126. (AF)

OBS - As parcelas "A+A1" correspondem à totalidade da descrição nº5126. (AF)

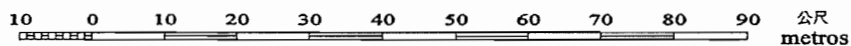
- "A1" 地塊, 用作為公共道路, 並歸入澳門特別行政區公產;

A parcela "A1" é terreno destinado a via pública e a integrar no Domínio Público da R.A.E.M..



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

Datam Vertical: NIVEL MÉDIO DO MAR (MSL)

批示編號 47 / 運輸工務司 / 2003
Despacho no. SOPT

土地委員會意見書編號 02/2003 於 02/01/2003
Parecer da C.T. no. de

392/1989 於 16/07/2002
de