

第 84/2003 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、根據本批示組成部分的附件合同所載之規定，修改兩幅以長期租借制度批出，面積 167 平方米及 116 平方米，位於氹仔島巴波沙總督前地，其上建有 24 號及 25 號樓宇，分別標示於物業登記局第 5057 號及第 22018 號的相連土地的批給。該兩幅土地將合併成為一幅總面積 283 平方米的單一地段，並以長期租借制度批給作共同利用。

二、本批示即時生效。

二零零三年九月十五日

運輸工務司司長 歐文龍

附件

(土地工務運輸局第 6327.3 號案卷及
土地委員會第 11/2003 號案卷)

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——Cheong Chi Hou。

鑒於：

一、透過公佈於二零零零年九月六日第三十六期《澳門特別行政區公報》第二組的第66/2000號運輸工務司司長批示，對兩幅以長期租借制度批出，總面積 127 平方米，位於氹仔島巴波沙總督前地，其上建有 24 號（舊為 23 及 24 號）樓宇，批予 Cheong Chi Hou 的土地的批給修改合同作出規範，並以同一制度批出兩幅總面積 40 平方米的相連地塊。該等土地在合併後組成一幅面積 167 平方米的單一地段，用作保留現有建築物，並加建一層及改變其原來的用途。上述人士未婚，成年，澳門出生，居於澳門民國大馬路 76 號二字樓 C 座。

二、由上述合併而成的土地標示於物業登記局 B22 冊第 96 頁第 5057 號，其利用權以承批人名義登錄於第 27463F 號。

三、透過載於私人公證員 Philip Xavier 辦事處 49 冊第 87 頁的二零零一年三月十二日買賣合同公證契約，承批人取得毗鄰一幅面積 116 平方米，其上建有 25 號樓宇的土地的利用權。該幅土

Despacho do Secretário para os Transportes
e Obras Públicas n.º 84/2003

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 revista, nos termos constantes do contrato em anexo, que faz parte integrante do presente despacho, a concessão, por aforamento, de dois terrenos contíguos, com as áreas de 167 m² e de 116 m², situados na ilha da Taipa, no Largo Governador Tamagnini Barbosa, onde se encontram construídos os prédios n.ºs 24 e 25, descritos na Conservatória do Registo Predial sob os n.ºs 5 057 e 22 018, respectivamente, os quais serão anexados, passando a constituir um único lote com a área global de 283 m², em regime de aforamento, para aproveitamento conjunto.

2. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

15 de Setembro de 2003.

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

ANEXO

(Processo n.º 6 327.3 da Direcção dos Serviços de Solos,
Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 11/2003,
da Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

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

Cheong Chi Hou, como segundo outorgante.

Considerando que:

1. Pelo Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 66/2000, publicado no *Boletim Oficial* n.º 36/2000, II Série, de 6 de Setembro, foi titulado a favor de Cheong Chi Hou, solteiro, maior, natural de Macau, residente nesta cidade, na Avenida da República, n.º 76, 2.º andar «C», o contrato de revisão da concessão, por aforamento, dos terrenos com a área global de 127 m², situados na ilha da Taipa, no Largo Governador Tamagnini Barbosa, onde se encontra construído o prédio com o n.º 24 (então n.ºs 23 e 24) e de concessão, no mesmo regime, de duas parcelas de terreno contíguas, com a área global de 40 m², os quais, depois de anexados, passaram a formar um único lote com a área de 167 m², destinado a manter o edifício existente, com ampliação de mais um piso e alteração da finalidade originária.

2. O terreno resultante da referida anexação encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial (CRP) sob o n.º 5 057 a fls. 96 do livro B22, cujo domínio útil se acha inscrito a favor do concessionário sob o n.º 27 463F.

3. Por escritura de contrato de compra e venda, de 12 de Março de 2001, exarada a fls. 87 do livro 49 do Notário Privado Philip Xavier, o concessionário adquiriu o domínio útil de um terreno

地標示於物業登記局B106A冊第28頁第22018號，並以承批人名義登錄於第26169G號。

四、由於承批人擬將該兩幅土地共同利用，以興建一幢新的樓宇，因此向土地工務運輸局提交有關建築圖則，該圖則被視為可予核准，但須遵守某些技術條件。

五、因此，透過二零零二年十二月五日向行政長官呈交申請書，申請批准根據已向土地工務運輸局遞交的圖則，更改上述土地的利用。

六、在組成案卷後，土地工務運輸局計算了應得的回報及制訂了合同擬本，根據二零零三年五月十三日的聲明書，該擬本已獲承批人明確表示同意。

七、案卷按一般程序送交土地委員會，該委員會於二零零三年五月二十九日舉行會議，同意批准有關申請。

八、土地委員會的意見書已於二零零三年六月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。

九、有關土地的總面積為283平方米，在地圖繪製暨地籍局於二零零二年十二月二十三日發出的第2031/1989號地籍圖中以字母“A”及“B”標示。

十、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，已將經修改的批給條件通知申請人，申請人透過於二零零三年七月二十九日提交的聲明書，明確表示接納有關條件。

十一、因調整合同第三條款第二款所述利用權價金而衍生的差額及第六條款第一款所述的溢價金，已透過土地委員會於二零零三年七月九日發出的第59/2003號非經常性收入憑單，於二零零三年七月二十二日在澳門財廳廳處繳付（收據編號43022）。副本已存檔於有關案卷內。

十二、合同第七條款第二款所指的保證金，已透過其條款獲甲方接受，並由大西洋銀行於二零零三年七月二十五日發出的第179/2003號銀行擔保提供。

第一條款 — 合同標的

1. 本合同標的為修改兩幅以長期租借制度批出，位於氹仔島巴波沙總督前地，其上建有24號（舊為23及24號）及25號樓宇，面積分別為167（壹佰陸拾柒）平方米及116（壹佰壹拾陸）平方米，標示於物業登記局第5057號及第22018號，以乙方名義登錄於第27463F號及第26169G號，並在地圖繪製暨地籍局於二

adjacente, com a área de 116 m², onde se encontra construído o prédio n.º 25, descrito na CRP sob o n.º 22 018 a fls. 28 do livro B106A, que ficou inscrito a seu favor sob o n.º 26 169G.

4. Pretendendo proceder ao aproveitamento conjunto dos dois terrenos, com a construção de um novo edifício, o concessionário submeteu à Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) o respectivo projecto de arquitectura, o qual foi considerado passível de aprovação, condicionada ao cumprimento de alguns aspectos técnicos.

5. Nestas circunstâncias, em requerimento apresentado em 5 de Dezembro de 2002, dirigido a S. Ex.^a o Chefe do Executivo, solicitou autorização para modificar o aproveitamento dos terrenos referidos, em conformidade com o projecto apresentado na DSSOPT.

6. Instruído o procedimento, a DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas devidas e elaborou a minuta do contrato, que mereceu a concordância do concessionário, expressa em declaração de 13 de Maio de 2003.

7. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras, a qual, reunida em sessão de 29 de Maio de 2003, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido.

8. O parecer da Comissão de Terras foi homologado por despacho de S. Ex.^a o Chefe do Executivo, de 3 de Junho de 2003, exarado sobre parecer favorável do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, da mesma data.

9. Os terrenos em apreço, com a área total de 283 m², encontram-se assinalados com as letras «A» e «B» na planta cadastral n.º 2 031/1989, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), em 23 de Dezembro de 2002.

10. 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 ao requerente, e por este expressamente aceites, mediante declaração apresentada em 29 de Julho de 2003.

11. O diferencial resultante da actualização do preço do domínio útil referido no n.º 2 da cláusula terceira e a prestação de prémio referida no n.º 1 da cláusula sexta do contrato, foram pagos na Recebedoria da Repartição de Finanças de Macau, em 22 de Julho de 2003 (receita n.º 43 022), através da guia de receita eventual n.º 59/2003, emitida pela Comissão de Terras, em 9 de Julho de 2003, cujo duplicado se encontra arquivado no respectivo processo.

12. A caução referida no n.º 2 da cláusula sétima do contrato foi prestada através da garantia bancária n.º 179/2003, emitida pelo Banco Nacional Ultramarino, S.A., em 25 de Julho de 2003, em termos aceites pelo primeiro outorgante.

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão dos contratos de concessão, por aforamento, dos terrenos situados na ilha da Taipa, no Largo Governador Tamagnini Barbosa, onde se encontram construídos os prédios com os n.ºs 24 (antigos n.ºs 23 e 24) e 25, com as áreas de 167 m² (cento e sessenta e sete metros quadrados) e 116 m² (cento e dezasseis metros quadrados), descritos na CRP sob os n.ºs 5 057 e 22 018 e inscritos a favor do

零零二年十二月二十三日發出的第 2031/1989 號地籍圖中以字母“A”及“B”標示的土地的批給合同。其中第一幅土地的批給合同由公佈於二零零零年九月六日第三十六期《澳門特別行政區公報》第二組的第 66/2000 號運輸工務司司長批示規範。

2. 上款所指的土地用作合併及以長期租借制度共同利用，組成一幅面積 283（貳佰捌拾叁）平方米的單一地段，以下簡稱土地，其批給轉由本合同的條款規範。

第二條款——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，樓高 5（伍）層，其中一層為地庫的樓宇。

2. 上款所指的樓宇作商業用途，總建築面積為 1,384（壹仟叁佰捌拾肆）平方米。

3. 上款所述的面積在為發出有關的使用准照而作實地檢查時，可作出修改。

第三條款——利用權價金及地租

1. 土地的利用權價金調整為 \$207,600.00（澳門幣貳拾萬零柒仟陸佰元整），甲方已收到該款項，並已向乙方發出相應的清訖證明書：

2. 每年的地租調整為 \$519.00（澳門幣伍佰壹拾玖元整）。

3. 欠繳地租將按照稅務執行程序的規定進行強制徵收。

第四條款——利用期限

1. 土地利用的總期限為 24（貳拾肆）個月，由規範本合同的批示在《澳門特別行政區公報》公佈當日起計。

2. 上款所述的期限包括乙方遞交圖則及甲方審議該等圖則所需的時間。

第五條款——罰款

1. 除有適當解釋且為甲方接受之特殊原因外，乙方不遵守上條款所訂的期限，延遲不超過 60（陸拾）日者，處以罰款最高每日可達 \$5,000.00（澳門幣伍仟元整），延遲超過 60 日，但在 120（壹佰貳拾）日以內者，則罰款將加至雙倍。

2. 遇有不可抗力或產生被證實為不受控制的特殊情況，則免除乙方承擔上款所指的責任。

segundo outorgante sob os n.ºs 27 463F e 26 169G, assinalados pelas letras «A» e «B», respectivamente, na planta n.º 2 031/1989, emitida em 23 de Dezembro de 2002, pela DSCC, dos quais o primeiro se encontra titulado pelo Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 66/2000, publicado no *Boletim Oficial* n.º 36/2000, II Série, de 6 de Setembro.

2. Os terrenos referidos no número anterior destinam-se a ser anexados e aproveitados conjuntamente, no regime de aforamento, passando a constituir um único lote com a área de 283 m² (duzentos e oitenta e três metros quadrados), de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, cuja concessão passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

Cláusula segunda — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno é aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 5 (cinco) pisos, sendo 1 (um) em cave.

2. O edifício referido no número anterior é afectado à finalidade comercial, com a área bruta de construção de 1 384 m² (mil, trezentos e oitenta e quatro metros quadrados).

3. A área referida no número anterior, pode ser sujeita a eventuais rectificações, a realizar no momento da vistoria, para efeito de emissão da respectiva licença de utilização.

Cláusula terceira — Preço do domínio útil e foro

1. O preço do domínio útil do terreno é actualizado para \$ 207 600,00 (duzentas e sete mil e seiscentas patacas), que o primeiro outorgante já recebeu e de que confere ao segundo outorgante a correspondente quitação.

2. O foro anual a pagar é actualizado para \$ 519,00 (quinhentas e dezanove patacas).

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

Cláusula quarta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deve operar-se no prazo global de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

2. O prazo referido no número anterior inclui os prazos para a apresentação dos projectos pelo segundo outorgante e a apreciação dos mesmos pelo primeiro outorgante.

Cláusula quinta — Multas

1. Salvo motivos especiais, devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento do prazo fixado na cláusula anterior, o segundo outorgante fica sujeito a multa até \$ 5 000,00 (cinco mil patacas), por cada dia de atraso até 60 (sessenta) dias; para além desse período e até ao máximo global de 120 (cento e vinte) dias, fica sujeito a multa até ao dobro daquela importância.

2. O segundo outorgante fica exonerado da responsabilidade referida no número anterior em casos de força maior ou de outros factos relevantes, cuja produção esteja, comprovadamente, fora do seu controlo.

3. 僅因不可預見及不可抵抗事件而引發的情況才被視為不可抗力。

4. 為著第二款規定之效力，乙方必須盡快將上述事實之發生情況以書面通知甲方。

第六條款——合同溢價金

乙方須按以下方式向甲方繳付合同溢價金\$1,778,909.00（澳門幣壹佰柒拾柒萬捌仟玖佰零玖元整）：

1. \$900,000.00（澳門幣玖拾萬元整），甲方已收到該款項並向乙方發出相應的清訖證明書；

2. 餘款\$878,909.00（澳門幣捌拾柒萬捌仟玖佰零玖元整），連同年利率7%的利息，分兩期繳付，以半年為一期，每期金額相等，即本金連利息合共\$462,658.00（澳門幣肆拾陸萬貳仟陸佰伍拾捌元整）。第一期須於規範本合同的批示在《澳門特別行政區公報》公佈後六（陸）個月內繳付。

第七條款——轉讓

1. 倘土地未被完全利用而將本批給所衍生的狀況轉讓，須事先獲得甲方核准，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規定的情況下，乙方須透過存款或其條款獲甲方接受的擔保或保險擔保繳付保證金\$90,000.00（澳門幣玖萬元整），作為擔保履行已設定之義務。該保證金可應乙方要求，在發出使用准照或核准轉讓批給所帶來的權利時退還。

第八條款——工程准照及使用准照

1. 工程准照僅在乙方遞交已按照第六條款的規定繳付已到期的溢價金的證明後，方予發出。

2. 使用准照僅在遞交已全數繳付第六條款所定的溢價金的證明後，方予發出。

第九條款——監督

在批出土地的利用期間，乙方必須准許行政當局有關部門執行監督工作的代表進入該土地及施工範圍，並向代表提供一切所需的協助，使其能有效地執行任務。

第十條款——土地的收回

1. 倘未經批准而更改批給用途或土地的利用，則甲方可宣告全部或部分收回該土地。

3. Consideram-se casos de força maior os que resultem exclusivamente de eventos imprevisíveis e irresistíveis.

4. Para efeitos do disposto no n.º 2, o segundo outorgante obriga-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

Cláusula sexta — Prémio do contrato

O segundo outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 1 778 909,00 (um milhão, setecentas e setenta e oito mil, novecentas e nove patacas), da seguinte forma:

1) \$ 900 000,00 (novecentas mil patacas), que o primeiro outorgante já recebeu e de que lhe confere a correspondente quitação;

2) O remanescente, no valor de \$ 878 909,00 (oitocentas e setenta e oito mil, novecentas e nove patacas), que vence juros à taxa anual de 7 %, é pago em duas prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 462 658,00 (quatrocentas e sessenta e duas mil, seiscentas e cinquenta e oito patacas), cada uma, vencendo-se a primeira 6 (seis) meses após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

Cláusula sétima — 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 relativa 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 \$ 90 000,00 (noventa mil patacas), por meio de depósito, garantia ou seguro-caução, em termos aceites pelo primeiro outorgante, a qual será devolvida, a seu pedido, com a emissão da licença de utilização ou a autorização para transmitir os direitos resultantes da concessão.

Cláusula oitava — Licenças de obras e de utilização

1. A licença de obras só é emitida mediante a apresentação do comprovativo de que o segundo outorgante satisfaz o pagamento das prestações do prémio já vencidas, em conformidade com o estabelecido na cláusula sexta.

2. A licença de utilização apenas é emitida após a apresentação do comprovativo de que o prémio fixado na cláusula sexta se encontra pago na sua totalidade.

Cláusula nona — Fiscalização

Durante o período de aproveitamento do terreno concedido, o segundo outorgante obriga-se a franquear o acesso ao mesmo e às obras aos representantes dos Serviços do Governo, que aí se desloquem no desempenho da sua acção fiscalizadora, prestando-lhes toda a assistência e meios para o bom desempenho da sua função.

Cláusula décima — 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. 當發生下列任一事實，該土地亦會被收回：

- 1) 第五條款所規定的加重罰款的期限屆滿；
- 2) 土地利用及 / 或批給用途中止；
- 3) 不履行第六條款所規定的義務。

3. 土地的收回由行政長官以批示宣告，並在《澳門特別行政區公報》公佈。

4. 土地收回的宣告將產生以下後果：

- 1) 土地的利用權全部或部分被撤銷；
- 2) 土地全部或部分，連同其上所有的改善物歸甲方所有，乙方有權收取由甲方訂定的賠償。

第十一條款——有權限法院

澳門特別行政區初級法院為有權解決由本合同所產生任何爭訟的法院。

第十二條款——適用法例

如有遺漏，本合同以七月五日第6/80/M號法律和其他適用法例規範。

2. Fica acordada, ainda, a devolução do terreno quando se verificar qualquer dos seguintes factos:

- 1) Findo o prazo da multa agravada, previsto na cláusula quinta;
- 2) Interrupção do aproveitamento do terreno e/ou da finalidade da concessão;
- 3) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula sexta.

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

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

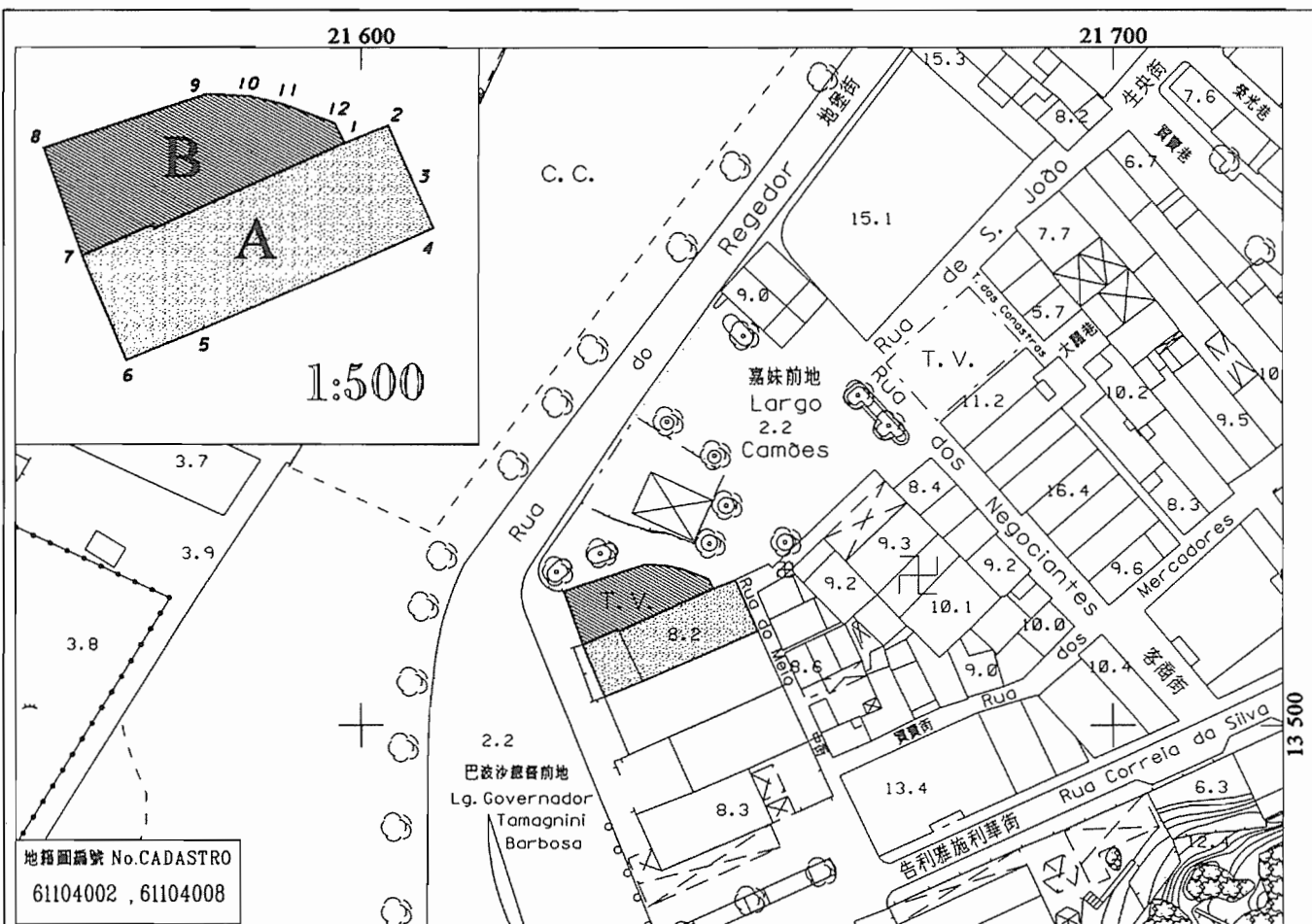
- 1) Extinção, total ou parcial, do domínio útil do terreno;
- 2) Reversão, total ou parcial, do terreno com as correspondentes benfeitorias nele incorporadas à posse do primeiro outorgante, tendo o segundo outorgante direito à indemnização a fixar por aquele.

Cláusula décima primeira — Foro competente

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.

Cláusula décima segunda — 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.



地籍圖編號 No.CADASTRO
61104002 , 61104008

巴波沙總督前地24-25號 (氹仔)
Largo Governador Tamagnini Barbosa nºs 24-25 (Taipa)

N°	M (m)	P (m)
1	21 647.0	13 518.5
2	21 649.9	13 519.7
3	21 651.5	13 516.1
4	21 652.9	13 512.8
5	21 637.6	13 506.0
6	21 632.5	13 503.9
7	21 629.6	13 511.0
8	21 627.0	13 518.2
9	21 637.9	13 521.8
10	21 640.7	13 521.6
11	21 642.8	13 521.1
12	21 646.3	13 519.8

四至 Confrontações actuais :

- A+B 地塊 :
- Parcelas A+B :
- 東北 - 中街及嘉妹前地;
- NE - Rua do Meio e Largo Camões;
- 東南 - 中街27-33號及巴波沙總督前地21-21A號(n°10912);
- SE - Rua do Meio nºs27-33 e Largo Governador Tamagnini Barbosa nºs21-21A(n°10912);
- 西南 - 巴波沙總督前地;
- SW - Largo Governador Tamagnini Barbosa;
- 西北 - 嘉妹前地;
- NW - Largo Camões;

面積 " A " = 167 m²
Área

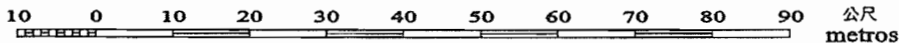
面積 " B " = 116 m²
Área

備註: - "A"地塊相應為標示編號5057.(AF)
OBS A parcela "A" corresponde à descrição nº5057.(AF)
- "B"地塊相應為標示編號22018.(AF)
A parcela "B" corresponde à descrição nº22018.(AF)



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 BQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO

Datum Vertical : NIVEL MÉDIO DO MAR (MSL)