

第22/2006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及第一百二十九條的規定，作出本批示。

一、根據本批示組成部分的附件合同所載規定及條件，修改一幅以長期租借制度批出，面積88平方米，位於澳門半島亞馬喇土腰，其上建有24號樓宇，標示於物業登記局第11380號，用作興建一幢屬分層所有權制度的七層高商住樓宇的土地的批給。

二、鑒於上述修改，根據新街道準線的規定，將一幅無帶任何責任或負擔，面積11平方米的地塊歸還澳門特別行政區，以納入公產作為公共街道。批給土地的面積現為77平方米。

三、本批示即時生效。

二零零六年二月二十日

運輸工務司司長 歐文龍

附件**(土地工務運輸局第2494.01號案卷及
土地委員會第44/2005號案卷)**

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——Lei Loi Tak、Lei Loi Tim和Lei Loi Fu及其妻子Ao Meng Chu，由受權人Hoi In Peng Airosa及/或Vong Mei In代表。

鑒於：

一、根據以其名義作出的G76A冊第176頁第1892號登錄，Lei Loi Tak，鰥夫、Lei Loi Tim，未婚，成年人和Lei Loi Fu及其妻子Ao Meng Chu以婚後所得共同財產制結婚，全部均居於澳門俾利喇街83號地下，是一幅位於澳門半島亞馬喇土腰，面積88平方米，其上建有24號樓宇，標示於物業登記局B30冊第149頁第11380號的土地利用權的共同擁有人。

二、根據F3冊第9頁背頁第1542號登錄，土地的田底權是以澳門特別行政區的名義登錄。

三、鑒於該等承批人擬根據已呈交土地工務運輸局的修改圖則更改土地的利用，以興建一幢作寫字樓和商業用途的新樓宇，

**Despacho do Secretário para os Transportes
e Obras Públicas n.º 22/2006**

Usando da faculdade conferida pelo artigo 64.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau e nos termos dos artigos 107.º e 129.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 e condições do contrato em anexo, que faz parte integrante do presente despacho, a concessão, por aforamento, do terreno com a área de 88 m², situado na península de Macau, no Istmo de Ferreira do Amaral, onde se encontra construído o prédio n.º 24, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 11 380, para aproveitamento com a construção de um edifício com 7 pisos, em regime de propriedade horizontal, afecto à finalidade de habitação e comércio.

2. No âmbito da referida revisão, por força dos novos alinhamentos, reverte, livre de ónus ou encargos, a favor da Região Administrativa Especial de Macau, para integrar o seu domínio público, como via pública, uma parcela de terreno com a área de 11 m², ficando o terreno concedido com a área de 77 m².

3. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

20 de Fevereiro de 2006.

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

ANEXO**(Processo n.º 2 494.01 da Direcção dos Serviços de Solos,
Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 44/2005
da Comissão de Terras)**

Contrato acordado entre:

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

Hoi In Peng Airosa e/ou Vong Mei In, na qualidade de procuradoras de Lei Loi Tak, Lei Loi Tim, Lei Loi Fu e sua mulher, Ao Meng Chu, como segundos outorgantes.

Considerando que:

1. Lei Loi Tak, viúvo, Lei Loi Tim, solteiro, maior, Lei Loi Fu e sua mulher, Ao Meng Chu, casados no regime da comunhão de adquiridos, todos residentes em Macau, na Rua de Francisco Xavier Pereira, n.º 83, r/c, são contitulares do domínio útil do terreno com a área de 88 m², situado na península de Macau, no Istmo de Ferreira do Amaral, onde se encontra construído o prédio urbano n.º 24, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 11 380 a fls. 149 do livro B30, conforme inscrição a seu favor sob o n.º 1 892 a fls. 176 do livro G76A.

2. O domínio directo sobre o terreno acha-se inscrito a favor da Região Administrativa Especial de Macau segundo a inscrição n.º 1 542 a fls. 9v do livro F3.

3. Pretendendo modificar o aproveitamento do terreno, com a construção de um novo edifício destinado a escritórios e comércio, em conformidade com o projecto de alteração de ar-

故按照七月五日第6/80/M號法律第一百零七條的規定，透過其受權人 Hoi In Peng Airosa，已婚，中國籍，職業住所位於澳門鮑斯高圓形地 125 號喜鳳臺 1 字樓，在二零零五年一月七日請求行政長官核准該事宜。

四、然而，在二零零五年五月五日，該等承批人再次透過上述受權人提交了一份擬興建一幢商住樓宇的新建築圖則予土地工務運輸局審批。根據副局長二零零五年六月二十八日作出的批示，該圖則被視為可予核准，但須遵守某些技術要件。

五、在組成案卷後，土地工務運輸局計算應得的回報及制定修改批給的合同擬本。該等承批人透過其受權人 Vong Mei In，未婚，成年人，職業住所位於澳門南灣大馬路 594 號澳門商業銀行大廈 13 字樓，於二零零五年十月二十七日提交的聲明書，表示接納有關擬本。

六、案卷按一般程序送交土地委員會，該委員會於二零零五年十一月二十四日舉行會議，同意批准有關申請。

七、土地委員會的意見書於二零零五年十二月七日經行政長官的批示確認，該批示載於運輸工務司司長二零零五年十二月六日的贊同意見書上。

八、土地在地圖繪製暨地籍局於二零零四年十一月二十二日發出的第 5226/1996 號地籍圖中以字母“A”和“B”標示。

根據該地點新街道準線的規定，將該幅以字母“B”標示的地塊歸屬澳門特別行政區公產，作為公共街道。批給土地的面積現為 77 平方米。

九、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，已將由本批示規範的合同條件通知申請人。根據二零零六年一月十七日由 Vong Mei In，未婚，成年人，職業住所位於澳門南灣大馬路 594 號澳門商業銀行大廈 13 字樓，以 Lei Loi Tak、Lei Loi Tim 和 Lei Loi Fu 及其妻子 Ao Meng Chu 的受權人身份簽署的聲明書，該等人士已明確表示接納有關條件。根據載於該聲明書上的確認，其身分及權力已經第一公證署核實。

十、合同第三條款第 1 款所述的利用權價金調整後的差額和第七條款所述的溢價金已透過土地委員會二零零五年十二月二十九日發出的第 138/2005 號非經常性收入憑單，於二零零六年一月十日在澳門財稅廳收納處繳付（收據編號 2718），其副本已存於有關案卷內。

quitectura apresentado na Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), os concessionários, através da sua procuradora, Hoi In Peng Airosa, casada, de nacionalidade chinesa, com domicílio em Macau, na Rotunda de S. João Bosco n.º 125, 1.º andar, edifício Phoenix Terrace, solicitaram, em 7 de Janeiro de 2005 a S. Ex.ª o Chefe do Executivo, a competente autorização, ao abrigo do artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho.

4. Porém, em 5 de Maio de 2005, através da referida procuradora, submeteram à DSSOPT um novo projecto de arquitectura, para a construção de um edifício afectado às finalidades de habitação e comércio, o qual, por despacho do subdirector, de 28 de Junho de 2005, foi considerado passível de aprovação, condicionada ao cumprimento de alguns requisitos técnicos.

5. Instruído o procedimento, a DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas devidas e elaborou a minuta do contrato de revisão da concessão, que foi aceite pelos concessionários, através da sua procuradora Vong Mei In, solteira, maior, com domicílio profissional em Macau, na Avenida da Praia Grande, n.º 594, edifício Banco Comercial de Macau, 13.º andar, mediante declaração de 27 de Outubro de 2005.

6. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras, a qual, reunida em sessão de 24 de Novembro de 2005, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido.

7. O parecer da Comissão de Terras foi homologado por despacho de S. Ex.ª o Chefe de Executivo, de 7 de Dezembro de 2005, exarado sobre parecer favorável do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, de 6 de Dezembro de 2005.

8. O terreno, encontra-se assinalado com as letras «A» e «B», na planta n.º 5 226/1996, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), em 22 de Novembro de 2004.

Por força do novo alinhamento definido para o local a parcela identificada pela letra «B» reverte para o domínio público da Região Administrativa Especial de Macau, como via pública, ficando o terreno concedido com a área de 77 m².

9. 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 titulado pelo presente despacho foram notificadas aos requerentes e por estes expressamente aceites, conforme declaração de 17 de Janeiro de 2006, assinada por Vong Mei In, solteira, maior, com domicílio profissional em Macau, na Avenida da Praia Grande, n.º 594, Edifício Banco Comercial de Macau, 13.º andar, na qualidade de procuradora de Lei Loi Tak, Lei Loi Tim, Lei Loi Fu e sua mulher, Ao Meng Chu, qualidade e poderes verificados pelo 1.º Cartório Notarial, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

10. O diferencial, resultante da actualização do preço do domínio útil referido no n.º 1 da cláusula terceira, bem como o prémio referido na cláusula sétima do contrato, foram pagos na Recebedoria da Repartição de Finanças de Macau, em 10 de Janeiro de 2006 (receita n.º 2 718), através da guia de receita eventual n.º 138/2005, emitida pela Comissão de Terras, em 29 de Dezembro de 2005, cujo duplicado se encontra arquivado no respectivo processo.

十一、合同第八條款第2款所述的保證金已透過澳門商業銀行二零零六年一月五日發出的第G2006.0015號銀行擔保書提交。

第一條款 — 合同標的

1. 本合同標的為：

1) 修改一幅以長期租借制度批出，位於澳門半島亞馬喇土腰，其上建有24號樓宇，總面積88(捌拾捌)平方米，在地圖繪製暨地籍局於二零零四年十一月二十二日發出的第5226/1996號地籍圖中以字母“A”及“B”標示，標示於物業登記局第11380號，其利用權以乙方名義登錄於第1892號的土地的批給；

2) 根據新街道準線的規定，將一幅無帶任何責任或負擔，面積11(拾壹)平方米，在上述地圖繪製暨地籍局地籍圖中以字母“B”標示，將與上項所指土地分割的地塊歸還給甲方，以納入澳門特別行政區公產，作為公共街道。

2. 批出土地現時的面積為77(柒拾柒)平方米，在上述地籍圖中以字母“A”標示，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的7(柒)層高樓宇。

2. 上款所指樓宇的用途如下：

住宅：建築面積486平方米；

商業：建築面積77平方米。

3. 上款所述面積在為發出有關使用准照而作實地檢查時可作修改。

第三條款 — 利用權價金

1. 土地利用權價金的總金額為\$36,100.00(澳門幣叁萬陸仟壹佰元整)。

2. 當接納七月五日第6/80/M號法律第一百二十五條所指的本合同條件時，須一次過全數繳付上款訂定的利用權價金經調整後的差額。

3. 每年繳付的地租調整為\$101.00(澳門幣壹佰零壹元整)。

4. 不按時繳付地租，將按照稅務執行程序的規定，進行強制徵收。

11. A caução referida no n.º 2 da cláusula oitava do contrato foi prestada mediante a garantia bancária n.º G2006.0015, emitida em 5 de Janeiro de 2006, pelo Banco Comercial de Macau.

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

1) A revisão da concessão, por aforamento, do terreno com a área global de 88 m² (oitenta e oito metros quadrados), assinalado com as letras «A» e «B» na planta n.º 5 226/1996, emitida em 22 de Novembro de 2004, pela DSCC, situado na península de Macau, no Istmo de Ferreira do Amaral, onde se encontra construído o prédio urbano n.º 24, descrito na CRP sob o n.º 11 380 e cujo domínio útil se acha inscrito a favor dos segundos outorgantes sob o n.º 1 892;

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 «B» na planta da DSCC acima mencionada, com a área de 11 m² (onze metros quadrados), a desanexar do terreno referido na alínea anterior, destinada a integrar o domínio público da Região Administrativa Especial de Macau, como via pública.

2. A concessão do terreno, agora com a área de 77 m² (setenta e sete metros quadrados), assinalado com a letra «A» na referida planta, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, 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 7 (sete) pisos.

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

Habitação: com a área bruta de construção de 486 m²;

Comércio: com a área bruta de construção de 77 m².

3. As áreas referidas no número anterior podem ser sujeitas a eventuais rectificações, a realizar no momento da vistoria, para efeito de emissão da licença de utilização respectiva.

Cláusula terceira — Preço do domínio útil

1. O preço do domínio útil do terreno é fixado globalmente em \$ 36 100,00 (trinta e seis mil e cem patacas).

2. O diferencial, resultante da actualização do preço do domínio útil estipulado no número anterior, é pago integralmente e de uma só vez, aquando da aceitação das condições do presente contrato, a que se refere o artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho.

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.

第四條款——利用期限

1. 土地的總利用期限為 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. 上款訂定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——特別負擔

由乙方獨力承擔的特別負擔為騰空在地圖繪製暨地籍局於二零零四年十一月二十二日發出的第 5226/1996 號地籍圖中以字母“A”及“B”標示的土地，並移走其上尚有的一切建築物、物料和基礎設施。

第六條款——罰款

1. 除有合理解釋且為甲方接受的特殊原因外，乙方不遵守上條款訂定的期限，延遲不超過 60（陸拾）日者，處以罰款每日可達 \$1,000.00（澳門幣壹仟元整），延遲超過 60（陸拾）日，但在 120（壹佰貳拾）日以內者，則罰款將加至雙倍。

2. 遇有不可抗力或發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。

3. 僅因不可預見及不可抵抗事件而引發的情況，方視為不可抗力。

4. 為著第 2 款規定的效力，乙方必須儘快將發生上述事實的情況以書面通知甲方。

第七條款——合同溢價金

當乙方接納七月五日第 6/80/M 號法律第一百二十五條所指的本合同條件時，須向甲方一次過全數繳付金額為 \$405,633.00（澳門幣肆拾萬零伍仟陸佰叁拾叁元整）的合同溢價金。

第八條款——轉讓

1. 當土地未被完全利用而將本批給所衍生的狀況轉讓，須事先獲得甲方許可，承讓人亦須受本合同修改後的條件約束，尤其有關溢價金方面。

2. 在不妨礙上款最後部分規定的情況下，乙方須以甲方接受的存款、銀行擔保或保險擔保提供保證金 \$50,000.00（澳門幣伍萬元整），作為擔保履行已設定的義務。該保證金可應乙方要求，在發出使用准照或批准轉讓批給所衍生的權利時退還。

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 data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

2. O prazo fixado no número anterior inclui os prazos necessários para a apresentação dos projectos pelos segundos outorgantes e a apreciação dos mesmos pelo primeiro.

Cláusula quinta — Encargos especiais

Constitui encargo especial, a suportar exclusivamente pelos segundos outorgantes, a desocupação do terreno assinalado com as letras «A» e «B» na planta n.º 5 226/1996, emitida em 22 de Novembro de 2004, pela DSCC, e remoção do mesmo de todas as construções, materiais e infra-estruturas, porventura, aí existentes.

Cláusula sexta — Multas

1. Salvo motivos especiais, devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento do prazo fixado na cláusula anterior, os segundos outorgantes ficam sujeitos a multa até \$ 1 000,00 (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, ficam sujeitos a multa até ao dobro daquela importância.

2. Os segundos outorgantes ficam exonerados 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. Consideram-se casos de força maior os que resultem exclusivamente de eventos imprevisíveis e irresistíveis.

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

Cláusula sétima — Prémio do contrato

Os segundos outorgantes pagam ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 405 633,00 (quatrocentas e cinco mil, seiscentas e trinta e três patacas), integralmente e de uma só vez, aquando da aceitação das condições do presente contrato, a que se refere o artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho.

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 relativa ao prémio.

2. Sem prejuízo do disposto na parte final do número anterior os segundos outorgantes, para garantia da obrigação aí estabelecida, prestam 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, com a emissão da licença de utilização ou a autorização para transmitir os direitos resultantes da concessão.

第九條款 — 監督

在批出土地的利用期間，乙方必須准許執行監督工作的政府部門代表進入土地及施工範圍，並向代表提供一切所需的協助，使其有效地執行任務。

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土地。

2. 倘發生下列任一事實，土地亦會被收回：

- 1) 第六條款規定的加重罰款期限屆滿；
- 2) 中斷土地的利用及 / 或批給用途；
- 3) 不履行第五條款規定的義務。

3. 土地的收回由行政長官批示宣告，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效力：

- 1) 土地的利用權全部或局部被撤銷；
- 2) 土地全部或局部連同其上的所有改善物歸甲方所有，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

倘有遺漏，本合同以七月五日第6/80/M號法律和其他適用法例規範。

Cláusula nona — Fiscalização

Durante o período de aproveitamento do terreno concedido, os segundos outorgantes obrigam-se a franquear o acesso ao mesmo e às obras aos representantes dos Serviços da Administração, 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. Fica acordada, ainda, a devolução do terreno quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

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

3. A devolução do terreno é declarada por despacho do Chefe do Executivo, a publicar no *Boletim Oficial*.

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

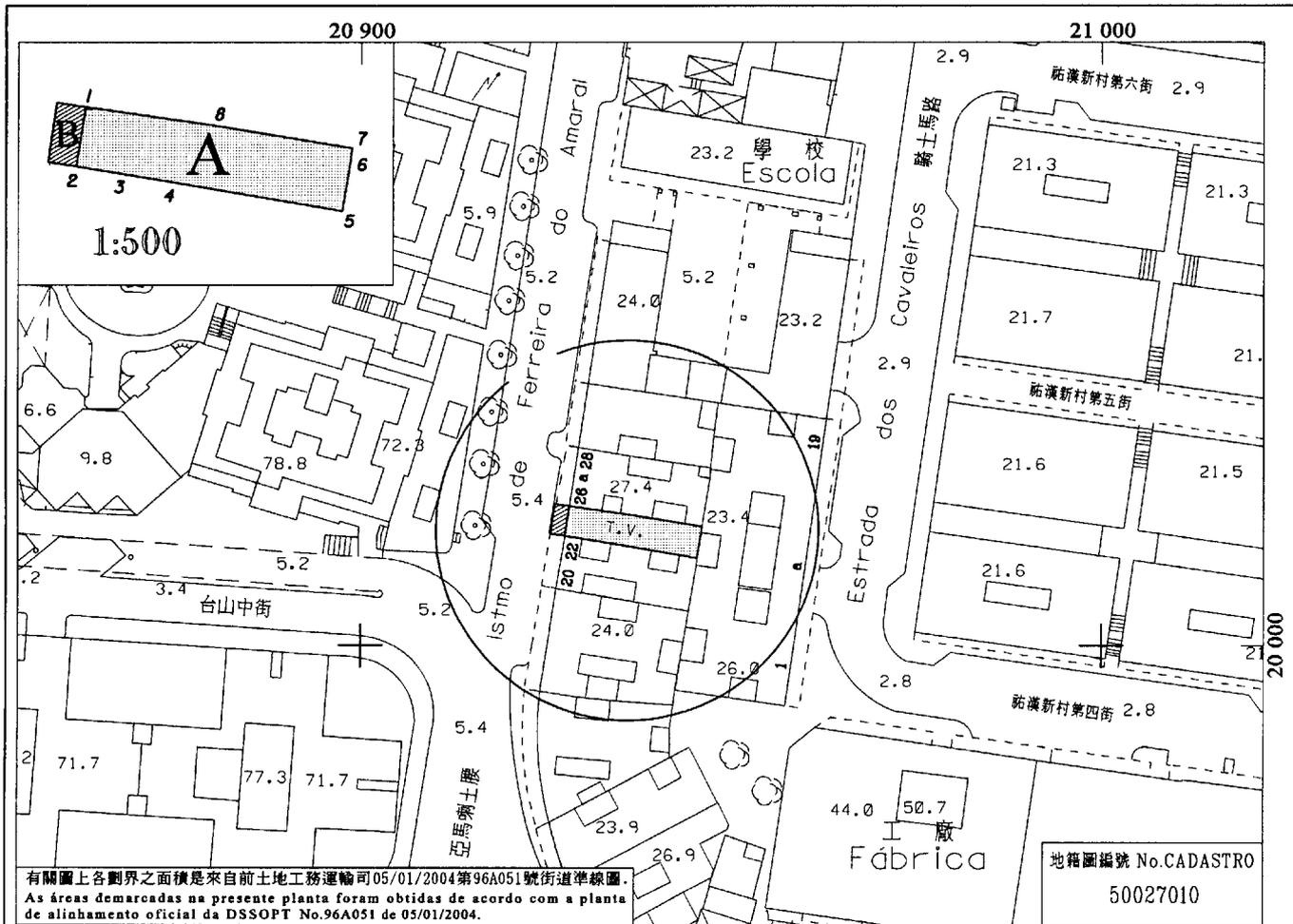
- 1) Extinção, total ou parcial, do domínio útil do terreno;
- 2) Reversão, total ou parcial, do terreno com as correspondentes benfeitorias nele incorporadas à posse do primeiro outorgante, tendo o segundo outorgante direito à indemnização a fixar por aquele.

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.



亞馬喇土腰24號
Istmo de Ferreira do Amaral nº24

- 面積 " A " = 77 m²
Área
- 面積 " B " = 11 m²
Área

| Nº | M (m) | P (m) |
|----|----------|----------|
| 1 | 20 928.2 | 20 019.0 |
| 2 | 20 927.5 | 20 015.0 |
| 3 | 20 929.9 | 20 014.6 |
| 4 | 20 933.8 | 20 014.0 |
| 5 | 20 945.5 | 20 011.9 |
| 6 | 20 946.1 | 20 015.4 |
| 7 | 20 946.2 | 20 016.2 |
| 8 | 20 936.8 | 20 017.8 |

四至 Confrontações actuais:

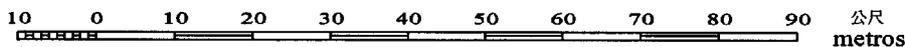
- A 地塊 : 標示編號11380的部分.
Parcela A : Parte da descrição nº11380.
- 北 - 亞馬喇土腰26-28號 (nº11381);
N - Istmo de Ferreira do Amaral nºs26-28 (nº11381);
南 - 亞馬喇土腰20-22號 (nº11378);
S - Istmo de Ferreira do Amaral nºs20-22 (nº11378);
東 - 騎士馬路1-19號 (nº21736);
E - Estrada dos Cavaleiros nºs1-19 (nº21736);
西 - 亞馬喇土腰 (B地塊).
W - Istmo de Ferreira do Amaral (parcela B).
- B 地塊 : 標示編號11380的部分.
Parcela B : Parte da descrição nº11380.
- 北/南/西 - 亞馬喇土腰;
N/S/W - Istmo de Ferreira do Amaral;
東 - A地塊.
E - Parcela A.

備註: - "A+B"地塊相應為標示編號11380 (AF).
OBS: As parcelas "A+B" correspondem à totalidade da descrição nº11380 (AF).
- "B"地塊, 用作為公共道路, 並歸入澳門特別行政區公產.
A parcela "B" 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
A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO
高程基準: 平均海平面
Datum Vertical: NIVEL MÉDIO DO MAR (MSL)