

**第25/2006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，並根據由十月十一日第57/99/M號法令核准的《行政程序法典》第一百二十八條第二款及七月五日第6/80/M號法律第二十九條、第四十九條及續後數條和第五十七條的規定，作出本批示。

一、廢止第26/SATOP/94號批示，並自一九九四年三月十六日起生效。該批示關於一幅面積171.36平方米，經重新測量後修正為168平方米，標示於物業登記局B31冊第52頁背頁第11572號的土地的修改批給合同，以及相關租賃期限的續期。

二、根據本批示組成部分的附件合同所載規定及條件，以租賃制度將上款所述土地批予歧關車路有限公司，用作興建一幢位於澳門半島火船頭街137至141號、十月初五日巷6-8號及道德巷1A號，屬分層所有權制度，作商業及寫字樓用途的樓宇。

三、本批示即時生效。

二零零六年二月二十一日

運輸工務司司長 歐文龍

**附件**

**(土地工務運輸局第1335.02號案卷及  
土地委員會第35/2005號案卷)**

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——歧關車路有限公司。

鑒於：

一、透過公佈於一九九四年三月十六日第十一期《澳門政府公報》第二組的第26/SATOP/94號批示，對一幅以租賃制度批予歧關車路有限公司，面積修正後為168平方米，位於澳門半島火船頭街，其上建有137號樓宇（昔日為海邊新街187號）的土地的批給修改作出規範，以便更改其利用，興建一幢屬分層所有權制度，樓高7層，作商業及寫字樓用途的樓宇。該公司總址設於廣州市（廣東）中山路2號，分公司設於澳門海邊新街187號，註冊於商業及動產登記局第2291（SO）號。

**Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 25/2006**

Usando da faculdade conferida pelo artigo 64.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau e nos termos do artigo 128.º, n.º 2, do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 57/99/M, de 11 de Outubro e dos artigos 29.º, 49.º e seguintes e 57.º, todos da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o Secretário para os Transportes e Obras Públicas manda:

1. É revogado, com efeitos a partir de 16 de Março de 1994, o Despacho n.º 26/SATOP/94, respeitante à revisão do contrato de concessão, bem como à renovação do respectivo prazo de arrendamento, do terreno com a área de 171,36 m<sup>2</sup>, rectificada, por nova medição, para 168 m<sup>2</sup>, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 11 572 a fls. 52v do livro B31.

2. É concedido por arrendamento, nos termos e condições constantes do contrato em anexo, que faz parte integrante do presente despacho, o terreno identificado no número anterior, a favor da sociedade «Estrada para Veículos Ki-Kuan, Limitada», que se encontra aproveitado com um edifício, construído em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio e escritórios, com os n.ºs 137 a 141 da Rua das Lorchas, n.ºs 6-8 da Travessa de Cinco de Outubro e n.º 1A da Travessa das Virtudes, na península de Macau.

3. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

21 de Fevereiro de 2006.

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

**ANEXO**

**(Processo n.º 1 335.02 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 35/2005 da Comissão de Terras)**

Contrato acordado entre:

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

A sociedade «Estrada para Veículos Ki-Kuan, Limitada», como segundo outorgante.

Considerando que:

1. Pelo Despacho n.º 26/SATOP/94, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 11/1994, II Série, de 16 de Março, foi titulada a revisão da concessão, por arrendamento, do terreno com a área rectificada de 168 m<sup>2</sup>, situado na península de Macau, na Rua das Lorchas, onde se achava construído o prédio n.º 137 (antigo 187 da Rua do Guimarães), em virtude da modificação do seu aproveitamento com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 7 pisos, destinado a comércio e escritórios, a favor da sociedade «Estrada para Veículos Ki-Kuan, Limitada», com sede na cidade de Guangzhou (Cantão), Estrada de Chon San, 2, e sucursal em Macau, na Rua do Guimarães, n.º 187, registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º 2 291(SO).

二、根據受上指批示規範的合同第二條款規定，租賃期限續期至二零零二年一月一日。

三、土地的利用已於一九九五年八月完成，但上述公司未能以其名義就修改批給合同和租賃期限的續期進行登記，因為發現該土地已透過載於前中央公鈔局第 78 號記錄簿冊第 55 至 61 頁的一九四一年九月十日簽訂的公證契約，自一九四一年一月一日起批予澳門歧關有限公司，為期五十年。該商業公司於一九三九年八月二十四日在澳門成立，主要在澳門從事客運業務，並登記於商業法院第 258 號。

四、為糾正有關情況，歧關車路有限公司提起通常訴訟程序之宣告之訴（案卷編號 181/99），請求宣告批予澳門歧關有限公司的土地的臨時佔用權批給合同自一九九一年十二月三十一日起失效，因為欠缺該公司將合同續期的明確意思表示，同時亦沒有任何關於把由歧關車路有限公司要求在該地點建造、以便繼續維持澳門與鄰近城市之間的客運服務的不動產轉讓予該公司的登記記錄。有關訴訟在澳門特別行政區初級法院第六庭審結。

五、根據在筆錄中作出，並於二零零二年一月十四日轉為確定的判決，該訴訟被裁定為成立，並宣告透過一九四一年九月十日簽訂公證契約，將一幅登記面積為 171.36 平方米，標示於物業登記局 B31 冊第 52 頁背頁第 11572 號的土地的臨時佔用權批予澳門歧關有限公司的合同失效。

六、在取得澳門歧關有限公司的批給司法聲明後，歧關車路有限公司透過呈交予土地工務運輸局的申請書，請求廢止關於上述批給修改合同與租賃期限續期的第 26/SATOP/94 號批示，並申請以租賃制度批出在地圖繪製暨地籍局於二零零五年八月二十二日發出的第 4128/1992 號地籍圖中定界的同一土地。

七、基此，土地工務運輸局制定了相關合同擬本，透過二零零五年九月七日的聲明書，該擬本已獲申請公司接納，並將案卷送交土地委員會，該委員會於二零零五年十月六日舉行會議，同意批准有關申請。

八、土地委員會的意見書於二零零五年十月十四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、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公司。該公司透過

2. Nos termos da cláusula segunda do contrato titulado pelo referido despacho o prazo de arrendamento foi renovado até 1 de Janeiro de 2002.

3. Concluído o aproveitamento do terreno em Agosto de 1995, a aludida sociedade não logrou, todavia, registar a seu favor a revisão do contrato de concessão nem a renovação do seu prazo de arrendamento, porquanto se detectou que a concessão havia sido outorgada pelo prazo de 50 anos, a contar de 1 de Janeiro de 1941, mediante escritura de 10 de Setembro de 1941, exarada de fls. 55 a 61 do Livro de Notas n.º 78 da então Repartição Central dos Serviços de Fazenda, a favor da «Companhia Kee-Kuan de Macau, Limitada», sociedade comercial constituída em Macau em 24 de Agosto de 1939, com objecto de aqui exercer a actividade de transportes de passageiros e que ficou matriculada no Tribunal do Comércio sob o n.º 258.

4. Tendo em vista a regularização da situação, a sociedade «Estrada para Veículos Ki-Kuan, Limitada» propôs a competente acção declarativa com processo ordinário, que correu termos no 6.º Juízo do Tribunal Judicial de Base da Região Administrativa Especial de Macau (processo n.º 181/99), pedindo que seja declarada a caducidade, ocorrida em 31 de Dezembro de 1991, do contrato de concessão do direito de ocupação temporária do terreno em causa a favor da Companhia Kee-Kuan de Macau, Limitada, por inexistir declaração de vontade expressa por parte desta para que se renovasse tal contrato, nem constar do registo qualquer transmissão a favor desta sociedade do imóvel que a sociedade «Estrada para Veículos Ki-Kuan, Limitada», mandou construir no local para aí continuar a manter os seus serviços de transportes de passageiros entre Macau e as cidades vizinhas.

5. Por sentença proferida nos autos, transitada em julgado em 14 de Janeiro de 2002, a acção foi julgada procedente, tendo sido declarada a caducidade do contrato celebrado por escritura de 10 de Setembro de 1941, de concessão à Companhia Kee-Kuan de Macau, Limitada, do direito de ocupação temporária do terreno com a área registral de 171,36 m<sup>2</sup>, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 11 572 a fls. 52v do livro B31.

6. Obtida que foi a declaração judicial da concessão à Companhia Kee-Kuan de Macau, Limitada, por requerimento apresentado na Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), a sociedade «Estrada para Veículos Ki-Kuan, Limitada», solicitou a revogação do Despacho n.º 26/SATOP/94, relativo à revisão do contrato dessa concessão e à renovação do seu prazo de arrendamento, e solicitou ainda a concessão, por arrendamento, a seu favor, do mesmo terreno, demarcado na planta n.º 4 128/1992, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC) em 22 de Agosto de 2005.

7. Nestas circunstâncias, a DSSOPT elaborou a respectiva minuta do contrato, que foi aceite pela requerente mediante declaração de 7 de Setembro de 2005, e enviou o processo à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 6 de Outubro de 2005, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido.

8. O parecer da Comissão de Terras foi homologado por despacho de S. Ex.<sup>ª</sup> o Chefe do Executivo, de 14 de Outubro 2005, exarado sobre parecer favorável do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, da mesma data.

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 à sociedade requerente e

由劉偉清，已婚，職業住所位於澳門海邊新街187號，以歧關車路有限公司澳門分公司經理身分於二零零六年一月十九日簽署的聲明書，明確表示接納有關條件。根據載於聲明書上的確認，其身分及權力已經第一公證署核實。

十、由本批示規範的合同第五條款所述的溢價金，已透過土地委員會二零零六年一月二日發出的第1/2006號非經常性收入憑單，於二零零六年一月十八日在澳門財稅廳收納處繳付（收據編號5968），其副本已存於該委員會的案卷內。

### 第一條

1. 鑒於初級法院作出並於二零零二年一月十四日轉為確定的判決，宣告透過一九四一年九月十日簽訂公證契約，將一幅面積171.36（壹佰柒拾壹點叁陸）平方米，標示於物業登記局B31冊第52頁背頁第11572號，批予澳門歧關有限公司，為期五十年的土地的批給合同自一九九一年十二月三十一日起失效，甲方廢止公佈於一九九四年三月十六日第十一期《澳門政府公報》第二組，關於規範修改上述合同和續訂租賃期限的第26/SATOP/94號批示，並自一九九四年三月十六日起生效；同時批准以租賃制度將面積修正為168（壹佰陸拾捌）平方米的同一土地批給乙方。

2. 基於有關批准，並考慮到已按照被廢止批示第三條款進行土地的利用，以及結清當中訂定的回報，在地圖繪製暨地籍局於二零零五年八月二十二日發出的第4128/1992號地籍圖中定界的現批出土地，轉由本合同的條款規範。

#### 第一條款 — 合同標的

本合同標的為以租賃制度及免除公開競投方式批出一幅面積168（壹佰陸拾捌）平方米，位於澳門半島，其上建有火船頭街137至141號、十月初五日巷6-8號及道德巷1A號樓宇，在地圖繪製暨地籍局於二零零五年八月二十二日發出的第4128/1992號地籍圖中定界，標示於物業登記局B31冊第52頁背頁第11572號的土地。

#### 第二條款 — 租賃期限

1. 租賃的有效期為25（貳拾伍）年，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. 上款訂定的租賃期限可按照適用法例連續續期。

#### 第三條款 — 土地的利用及用途

土地用作興建一幢屬分層所有權制度，供乙方自用的商業及

por esta expressamente aceites, conforme declaração de 19 de Janeiro de 2006, assinada por Liu WeiQing, casado, com domicílio profissional na Rua do Guimarães, n.º 187, em Macau, na qualidade de gerente e em representação da sociedade «Estrada para Veículos Ki-Kuan, Limitada», sucursal em Macau, qualidade e poderes verificados pelo 1º Cartório Notarial, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

10. O prémio referido na cláusula quinta do contrato titulado pelo presente despacho foi pago na Recebedoria da Repartição de Finanças de Macau em 18 de Janeiro de 2006 (receita n.º 5 968), através da guia de receita eventual n.º 1/2006, emitida pela Comissão de Terras em 2 de Janeiro de 2006, cujo duplicado se encontra arquivado no processo desta Comissão.

#### Artigo primeiro

1. Por ter sido declarada por sentença do Tribunal Judicial de Base, transitada em julgado em 14 de Janeiro de 2002, a caducidade, a partir de 31 de Dezembro de 1991, do contrato de concessão celebrado por escritura de 10 de Setembro de 1941, a favor da «Companhia Kee-Kuan de Macau, Limitada», do terreno com a área de 171,36 m<sup>2</sup> (cento e setenta e um metros quadrados e trinta e seis décimos quadrados), descrito na CRP sob o n.º 11 572 a fls. 52v do livro B31, pelo prazo de cinquenta anos, o primeiro outorgante revoga, com efeitos a partir de 16 de Março de 1994, o Despacho n.º 26/SATOP/94, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 11/1994, II Série, de 16 de Março, que titula a revisão daquele contrato, bem como a renovação do respectivo prazo de arrendamento, e autoriza a concessão, por arrendamento, do mesmo terreno, com a área rectificada para 168 m<sup>2</sup> (cento e sessenta e oito metros quadrados), a favor segundo outorgante.

2. Por força desta autorização e tendo em conta que o terreno se encontra aproveitado de acordo com o previsto na cláusula terceira do despacho revogado, bem como se encontram liquidadas as contrapartidas nele fixadas, o terreno agora concedido e demarcado na planta n.º 4 128/1992, emitida em 22 de Agosto de 2005, pela DSCC, passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

#### Cláusula primeira — Objecto do contrato

Constitui objecto do presente contrato a concessão, por arrendamento e com dispensa de concurso público, do terreno com a área de 168 m<sup>2</sup> (cento e sessenta e oito metros quadrados), situado na península de Macau onde se encontra construído o prédio n.ºs 137 a 141 da Rua das Lorchas, n.ºs 6-8 da Travessa de Cinco de Outubro e n.º 1A da Travessa das Virtudes, demarcado na planta n.º 4 128/1992, emitida em 22 de Agosto de 2005, pela DSCC, descrito na CRP sob o n.º 11 572 a fls. 52v do livro B31.

#### Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 (vinte e cinco) anos, contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

2. O prazo do arrendamento, fixado no número anterior, pode, nos termos da legislação aplicável, ser sucessivamente renovado.

#### Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

O terreno encontra-se aproveitado com um edifício, construído em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio e

寫字樓用途樓宇，其建築面積分配如下：

—商業：..... 170 平方米；

—寫字樓：..... 1,050 平方米。

#### 第四條款——租金

1. 根據三月二十一日第50/81/M號訓令的規定，乙方須繳付的年租為 \$ 7,320.00（澳門幣柒仟叁佰貳拾元整），分類如下：

1) 商業建築面積：

170 平方米 x \$ 6.00/ 平方米 ..... \$ 1,020.00；

2) 寫字樓建築面積：

1,050 平方米 x \$ 6.00/ 平方米 ..... \$ 6,300.00。

2. 租金每五年調整一次，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，但不妨礙在合同生效期間所公佈法例之新訂租金的即時實施。

#### 第五條款——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時，須向甲方繳付金額為 \$ 183,000.00（澳門幣拾捌萬叁仟元整）的合同溢價金。

#### 第六條款——保證金

1. 根據七月五日第6/80/M號法律第一百二十六條的規定，乙方須透過存款或甲方接受的銀行擔保繳付相等於年租的保證金，金額為 \$ 7,320.00（澳門幣柒仟叁佰貳拾元整）。

2. 上款所指的保證金金額應按每年有關年租的數值調整。

#### 第七條款——轉讓

1. 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10（拾）年內，將本批給所衍生的狀況轉讓，須得到甲方的明示許可。

2. 為保證建設所需的融資，乙方可根據十二月二十六日第51/83/M號法令第二條的規定，將現批出土地的租賃權向總行或分行設在澳門特別行政區的信貸機構作意定抵押。

#### 第八條款——解除

1. 倘發生下列任一事實，本合同可被解除：

1) 不準時繳付租金；

escritórios e com as seguintes áreas brutas de construção destinadas a uso próprio do segundo outorgante:

— Comércio: ..... 170 m<sup>2</sup>;

— Escritórios: ..... 1 050 m<sup>2</sup>.

#### Cláusula quarta — Renda

1. De acordo com a Portaria n.º 50/81/M, de 21 de Março, o segundo outorgante paga a renda de \$ 7 320,00 (sete mil e trezentas e vinte patacas), calculada de seguinte forma:

1) Área bruta para comércio:

170 m<sup>2</sup> x \$ 6,00/m<sup>2</sup> ..... \$ 1 020,00;

2) Área bruta para escritórios:

1 050 m<sup>2</sup> x \$ 6,00/m<sup>2</sup> ..... \$ 6 300,00.

2. As rendas são revistas de cinco em cinco anos, contados a partir da data da publicação em *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato, sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes de renda estipulados por legislação que, durante a vigência do contrato, venha a ser publicada.

#### Cláusula quinta — Prémio do contrato

O segundo outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio, o montante de \$ 183 000,00 (cento e oitenta e três mil patacas), aquando da aceitação do presente contrato, a que se refere o artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho.

#### Cláusula sexta — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante paga uma caução equivalente à renda anual no valor de \$ 7 320,00 (sete mil e trezentas e vinte patacas), por meio de depósito ou garantia bancária aceite pelo primeiro outorgante.

2. O valor da caução, referida no número anterior, deve acompanhar sempre o valor da renda anual.

#### Cláusula sétima — Transmissão

1. A transmissão de situações decorrentes desta concessão fica sujeita a autorização expressa do primeiro outorgante durante o período de 10 (dez) anos, contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

2. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o segundo outorgante pode constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno ora concedido a favor de instituições de crédito sediadas ou com sucursal na Região Administrativa Especial de Macau, nos termos do disposto no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 51/83/M, de 26 de Dezembro.

#### Cláusula oitava — Rescisão

1. O presente contrato pode ser rescindido quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

1) Falta do pagamento pontual da renda;

- 2) 未經同意而更改土地的利用及 / 或批給用途；
- 3) 違反第七條款的規定，將批給所衍生的狀況轉讓。
2. 合同的解除由行政長官批示宣告，並在《澳門特別行政區公報》公佈。

## 第二條

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。

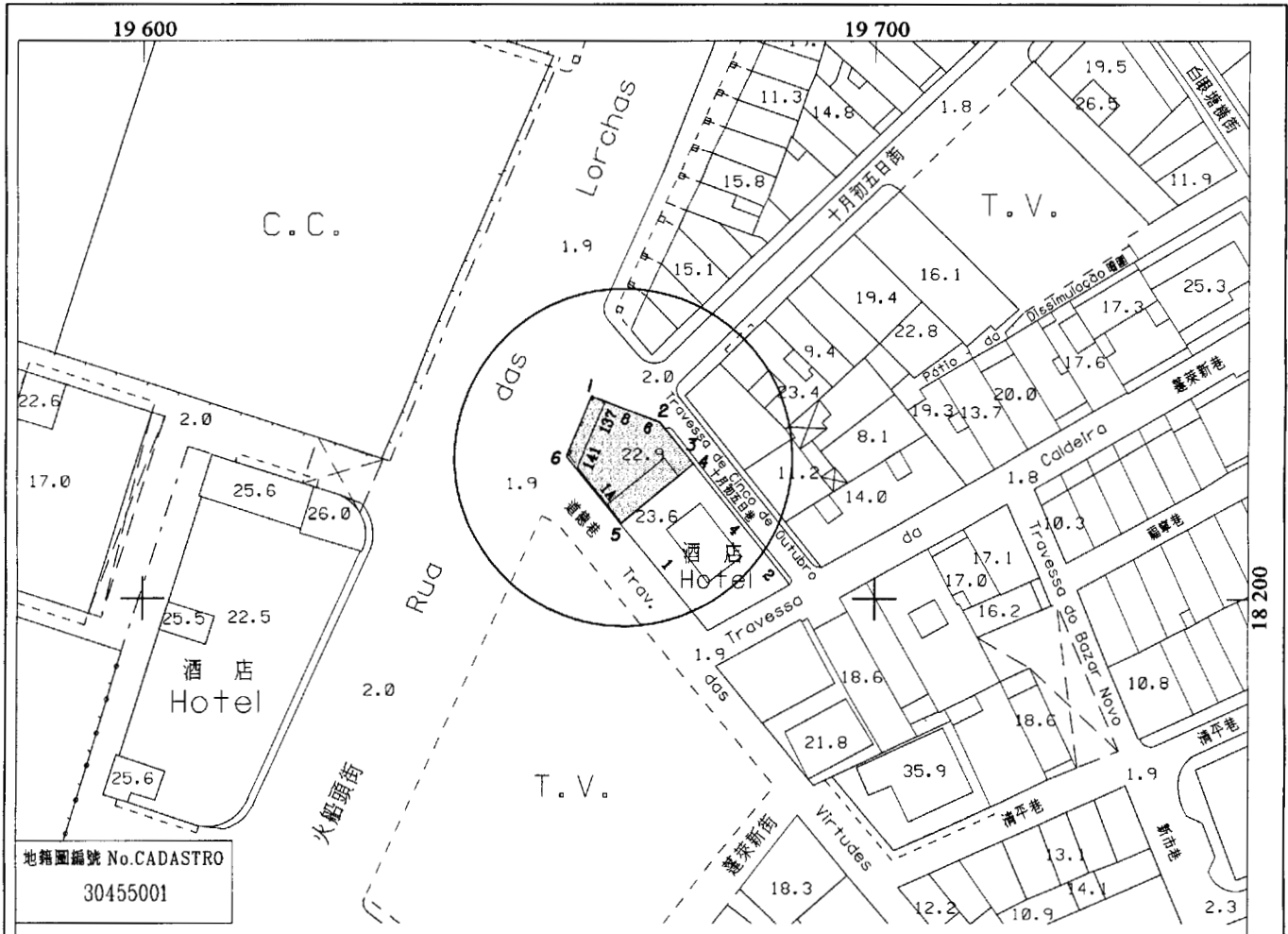
2) Alteração não consentida do aproveitamento do terreno e / ou da finalidade da concessão;

3) Transmissão de situações decorrentes da concessão, com violação do disposto na cláusula sétima.

2. A rescisão do contrato é declarada por despacho do Chefe do Executivo, a publicar no *Boletim Oficial*.

## *Artigo segundo*

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.



地籍圖編號 No. CADASTRO  
30455001

火船頭街137-141號, 十月初五日巷6-8號及道德巷1A號  
Rua das Lorchas nºs 137-141, Travessa de Cinco de Outubro nºs 6-8 e Travessa das Virtudes nº 1A

面積 = 168 m<sup>2</sup>  
Área

Nº	M (m)	P (m)
1	19 661.2	18 227.7
2	19 670.6	18 224.3
3	19 673.5	18 220.7
4	19 675.3	18 218.6
5	19 665.2	18 210.4
6	19 657.8	18 219.5

四至 Confrontações actuais:

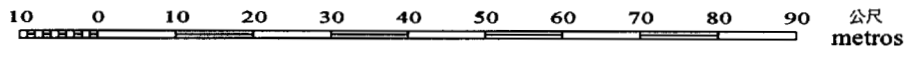
- 東北 - 十月初五日巷;
- NE - Travessa de Cinco de Outubro;
- 東南 - 道德巷1號及十月初五日巷2號 (實地亦設有門牌十月初五日巷4號) (nº11972);
- SE - Travessa das Virtudes nº1 e Travessa de Cinco de Outubro nº2 (no local tem também o nº4 da Travessa de Cinco de Outubro) (nº11972);
- 西南 - 道德巷;
- SW - Travessa das Virtudes;
- 西北 - 火船頭街。
- NW - Rua das Lorchas.

備註: - 該樓宇為刊登於一九九四年三月十六日第十一期《政府公報》第26/SATOP/94號批示所述之物。  
OBS: Este prédio foi objecto do Despacho nº26/SATOP/94, publicado no B.O. nº11 de 16/03/1994.



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: NÍVEL MÉDIO DO MAR (MSL)