

### 第 35/2010 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規定及條件，修改一幅以長期租借制度批出，面積95平方米，位於氹仔島買賣街，其上建有1及3號樓宇，標示於物業登記局第4886號，用作興建一幢屬單一所有權制度，樓高三層，其中一層為地庫，作商業用途的樓宇的土地批給。

二、本批示即時生效。

二零一零年六月十日

運輸工務司司長 劉仕堯

#### 附件

(土地工務運輸局第6477.01號案卷及  
土地委員會第3/2010號案卷)

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——陳嘉儀，以其名義及由她作為其配偶張志輝、陳健明及其配偶周惠敏和陳健華及其配偶梁錦芳的受權人。

鑒於：

一、陳健明及其配偶周惠敏、陳健華及其配偶梁錦芳和陳嘉儀及其配偶張志輝均以取得共同財產制結婚，全部為中國籍及通訊處位於澳門友誼大馬路888號友誼大廈1字樓J。根據以上述人士名義作出的第122773G號登錄，該等人士持有一幅面積95平方米，位於氹仔島買賣街，其上建有1及3號樓宇，標示於物業登記局B22冊第10頁第4886號的土地的利用權。

二、根據FK1冊第100頁第329號登錄，該土地的田底權是以澳門特別行政區的名義進行登記。

三、上述承批人擬重新利用該土地興建一幢屬單一所有權制度，樓高三層，其中一層為地庫，作商業用途的樓宇，因此於二零零八年九月三十日向土地工務運輸局遞交有關的工程計劃。根據該局副局長於二零零九年三月十日所作的批示，該計劃被視為可予核准，但須遵守某些技術要件。

### Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 35/2010

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 e condições constantes do contrato em anexo, que faz parte integrante do presente despacho, a concessão, por aforamento, do terreno com a área de 95 m<sup>2</sup>, situado na ilha da Taipa, na Rua dos Mercadores, onde se encontra construído o prédio com os n.ºs 1 e 3, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 4 886, a fim de ser aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade única, compreendendo 3 pisos, sendo 1 em cave, afecto à finalidade comercial.

2. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

10 de Junho de 2010.

O Secretário para os Transportes e Obras Públicas, *Lau Si Io*.

#### ANEXO

(Processo n.º 6 477.01 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 3/2010 da Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

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

Chan Ka I, por si e na qualidade de procuradora de seu cônjuge, Cheong Chi Fai, de Chan Kin Meng e cônjuge Chao Vai Man, e de Chan Kin Va e cônjuge Leong Kam Fong, como segundos outorgantes.

Considerando que:

1. Chan Kin Meng e cônjuge Chao Vai Man, Chan Kin Va e cônjuge Leong Kam Fong e Chan Ka I e cônjuge Cheong Chi Fai, todos casados no regime de comunhão de adquiridos, de nacionalidade chinesa e com domicílio de correspondência em Macau, na Avenida da Amizade n.º 888, Edifício Amizade, 1.º andar, bloco J, são contitulares do domínio útil do terreno com a área de 95 m<sup>2</sup>, situado na ilha da Taipa, na Rua dos Mercadores, onde se encontra construído o prédio n.ºs 1 e 3, descrito na Conservatória do Registo Predial (CRP) sob o n.º 4 886 a fls. 10 do livro B22, conforme inscrição a seu favor sob o n.º 122 773G.

2. O domínio directo sobre o terreno acha-se inscrito a favor da Região Administrativa Especial de Macau (RAEM) sob o n.º 329 a fls. 100 do livro FK1.

3. Pretendendo os referidos concessionários proceder ao reaproveitamento do aludido terreno com a construção de um edifício, em regime de propriedade única, compreendendo 3 pisos, sendo 1 em cave, destinado a comércio, submeteram, em 30 de Setembro de 2008, à Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) o respectivo projecto de obra que foi considerado passível de aprovação, condicionada ao cumprimento de alguns requisitos técnicos, por despacho da subdirectora dos Serviços, de 10 de Março de 2009.

四、為此，陳嘉儀，以其名義及由她作為張志輝、陳健明及其配偶周惠敏和陳健華及其配偶梁錦芳的受權人身分，按照已獲土地工務運輸局核准的計劃，於二零零九年六月二十四日透過致行政長官的申請書，請求批准更改上述土地的利用及根據七月五日第6/80/M號法律第一百零七條的規定，修改批給合同。

五、在組成案卷後，土地工務運輸局計算特區應得的回報及制定有關的合同擬本。申請人透過於二零一零年一月十三日遞交的聲明書，表示同意有關條件。

六、合同標的土地的面積為95平方米，在地圖繪製暨地籍局於二零零九年六月四日發出的第3466/1991號地籍圖中定界。

七、案卷按一般程序送交土地委員會。該委員會於二零一零年三月十八日舉行會議，同意批准有關申請。

八、土地委員會的意見書已於二零一零年三月二十五日經行政長官的批示確認。

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陳嘉儀，她亦是該利用權其他共同所有人的受權人。根據於二零一零年五月六日提交的聲明書，上述人士已明確接納有關條件。

十、合同第三條款第1款所述經調整的利用權價金及第六條款所指的溢價金，已透過土地工務運輸局於二零一零年四月十九日發出的第2010-77-900953-2號不定期收入憑單，於二零一零年四月二十六日在澳門財稅廳收納處繳付（收入編號35049），其副本已存於土地委員會的案卷內。

十一、合同第七條款第2款所述的保證金，已透過中國銀行澳門分行於二零一零年四月二十九日發出的第24-01-77-000246號銀行擔保提供。

#### 第一條款——合同標的

本合同標的為修改一幅以長期租借制度批出，面積95（玖拾伍）平方米，位於氹仔島，其上建有買賣街1及3號樓宇，在地圖繪製暨地籍局於二零零九年六月四日發出的第3466/1991號地籍圖中定界及標示，並標示於物業登記局B22冊第10頁第4886號及其利用權以乙方名義登錄於該局第122773G號的土地的批給。該土地以下簡稱土地，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單一所有權制度，樓高3（叁）層，其中1（壹）層為地庫，建築面積為294（貳佰玖拾肆）平方米，作商業用途的樓宇。

4. Nestas circunstâncias, em requerimento dirigido a S. Ex.<sup>a</sup> o Chefe do Executivo, apresentado em 24 de Junho de 2009, Chan Ka I, por si e na qualidade de procuradora de Cheung Chi Fai, de Chan Kin Meng e cônjuge Chao Vai Man e de Chan Kin Va e cônjuge Leong Kam Fong, veio solicitar autorização para modificar o aproveitamento do terreno, em conformidade com o projecto aprovado pela DSSOPT, e a consequente revisão do contrato de concessão, ao abrigo do artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho.

5. Instruído o procedimento, a DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas devidas à RAEM e elaborou a respectiva minuta do contrato cujas condições mereceram a concordância da requerente, mediante declaração apresentada em 13 de Janeiro de 2010.

6. O terreno objecto do contrato, com a área de 95 m<sup>2</sup>, encontra-se demarcado na planta cadastral n.º 3 466/1991, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), em 4 de Junho de 2009.

7. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 18 de Março de 2010, 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 25 de Março de 2010.

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 a Chan Ka I, que intervém por si e na qualidade de procuradora dos demais contitulares do domínio útil, e foram pela mesma expressamente aceites, conforme declaração apresentada em 6 de Maio de 2010.

10. O preço actualizado do domínio útil referido no n.º 1 da cláusula terceira, bem como o prémio referido na cláusula sexta do contrato, foram pagos na Recebedoria da Repartição de Finanças de Macau, em 26 de Abril de 2010 (receita n.º 35 049), através da guia de receita eventual n.º 2010-77-900953-2, emitida pela DSSOPT, em 19 de Abril de 2010, cujo duplicado se encontra arquivado no processo da Comissão de Terras.

11. A caução referida no n.º 2 da cláusula sétima foi prestada através da garantia bancária 24-01-77-000246, emitida pelo «Bank of China», Macau Branch, em 29 de Abril de 2010.

#### Cláusula primeira — Objecto do contrato

Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por aforamento, do terreno com a área de 95 m<sup>2</sup> (noventa e cinco metros quadrados), situado na ilha da Taipa, onde se encontra construído o prédio n.ºs 1 e 3 da Rua dos Mercadores, demarcado e assinalado na planta n.º 3 466/1991, emitida pela DSCC, em 4 de Junho de 2009, descrito na CRP sob o n.º 4 886 a fls. 10 do livro B22 e cujo domínio útil se acha inscrito a favor dos segundos outorgantes sob o n.º 122 773G, 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 única, compreendendo 3 (três) pisos, sendo 1 (um) em cave, afectado à finalidade comercial e com a área bruta de construção de 294 m<sup>2</sup> (duzentos e noventa e quatro metros quadrados).

2. 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——利用權價金及地租

1. 土地的利用權價金調整為\$44,100.00（澳門幣肆萬肆仟壹佰元整）。

2. 當按照七月五日第6/80/M號法律第一百二十五條的規定接受本合同的條件時，須一次性全數繳付上款訂定經調整後的利用權價金。

3. 每年繳付的地租調整為\$111.00（澳門幣壹佰壹拾壹元整）。

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。

#### 第四條款——利用期限

1. 土地利用的總期限為30（叁拾）個月，由規範本合同的批示在《澳門特別行政區公報》公佈之日起計。

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利用期限，延遲不超過60（陸拾）日者，處以罰款每日可達\$5,000.00（澳門幣伍仟元整），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非乙方所能控制的特殊情況，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。

#### 第六條款——合同溢價金

當乙方按照七月五日第6/80/M號法律第一百二十五條的規定接受本合同的條件時，須向甲方一次性全數繳付合同溢價金\$708,983.00（澳門幣柒拾萬捌仟玖佰捌拾叁元整）。

#### 第七條款——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. A área referida no número anterior pode ser sujeita a eventual rectificação, a realizar no momento da vistoria, para efeito de emissão da licença de utilização respectiva.

#### Cláusula terceira — Preço do domínio útil e foro

1. O preço do domínio útil do terreno é actualizado para \$ 44 100,00 (quarenta e quatro mil e cem patacas).

2. O preço actualizado 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 \$ 111,00 (cento e onze patacas).

4. O não pagamento pontual 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 30 (trinta) meses, contados a partir 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 outorgante.

#### Cláusula quinta — Multas

1. Salvo motivos especiais, devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento do prazo de aproveitamento fixado na cláusula anterior, os segundos outorgantes ficam sujeitos 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, 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 sexta — Prémio do contrato

Os segundos outorgantes pagam ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 708 983,00 (setecentas e oito mil, novecentas e oitenta 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 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. 在不妨礙上款最後部分規定的情況下，乙方須以存款、其條款獲甲方接受的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。

#### 第八條款——監督

在批出土地的利用期間，乙方必須准許行政當局執行監督工作的代表進入土地及施工範圍，並向代表提供一切所需的協助，使其有效執行任務。

#### 第九條款——土地的收回

1. 倘未經批准而更改批給用途或土地的利用，甲方可宣告收回土地。

2. 當發生下列任一事實時，土地亦會被收回：

- 1) 第五條款規定的加重罰款期限屆滿；
- 2) 土地的利用及/或批給用途中斷。

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效力：

- 1) 土地的利用權被撤銷；
- 2) 土地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。

#### 第十一條款——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. 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.

#### Cláusula oitava — 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 nona — Devolução do terreno

1. O primeiro outorgante pode declarar a devolução 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 quinta;
- 2) Interrupção do aproveitamento do terreno e/ou da finalidade da concessão.

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:

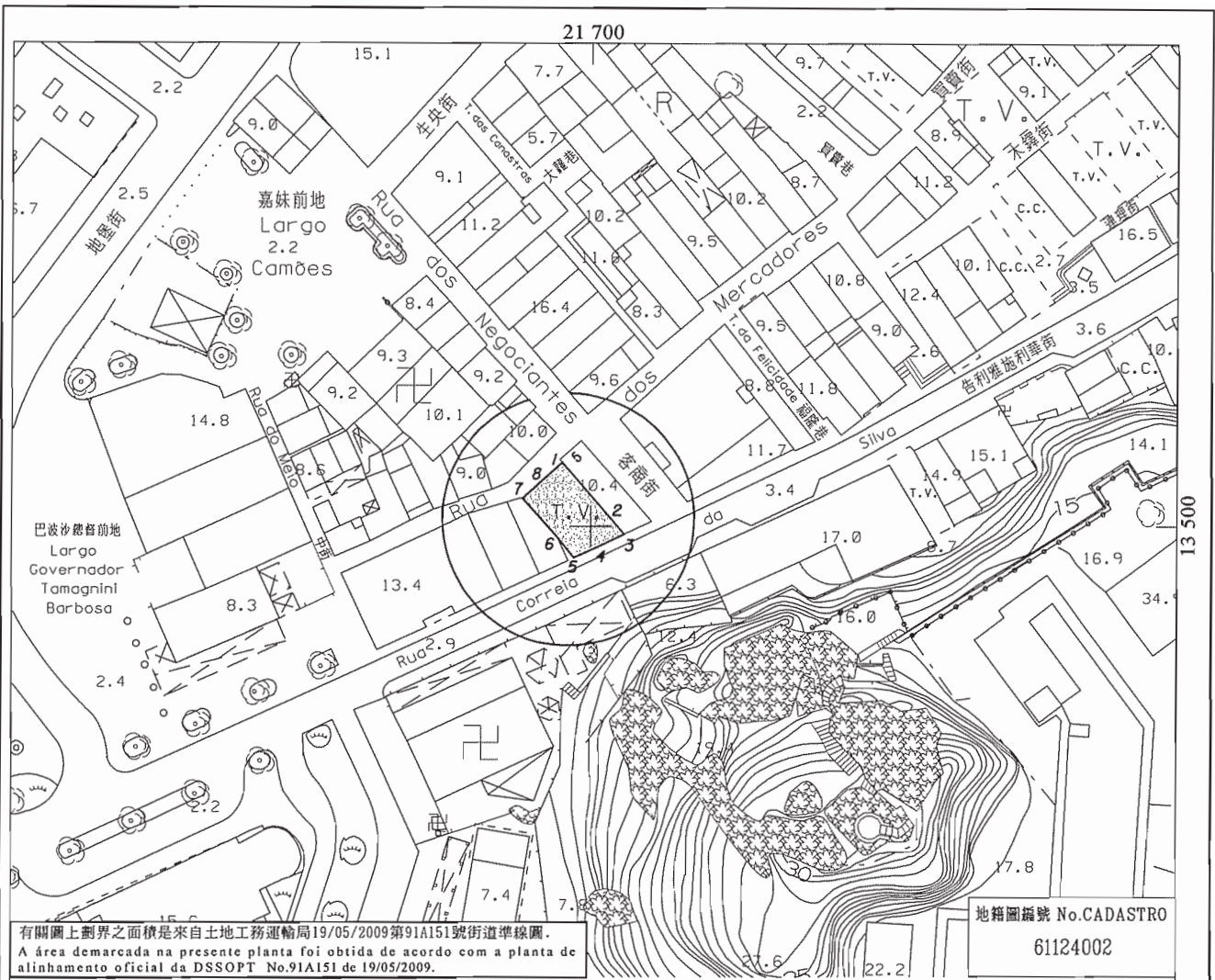
- 1) Extinção do domínio útil do terreno;
- 2) Reversão do terreno com as correspondentes benfeitorias nele incorporadas à posse do primeiro outorgante, tendo os segundos outorgantes direitos à indemnização a fixar por aquele.

#### Cláusula décima — 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 primeira — 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.



買賣街1-3號 - 氹仔  
Rua dos Mercadores n<sup>os</sup> 1-3 - Taipa

 面積 = 95 平方米  
Área m<sup>2</sup>

標示編號 4886 (AF)  
Descrição n<sup>o</sup>4886 (AF)

四至 Confrontações actuais :

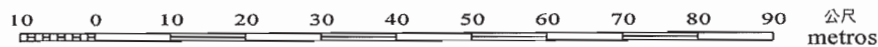
N <sup>o</sup>	M (m)	P (m)
1	21 695.9	13 509.1
2	21 702.8	13 501.2
3	21 704.8	13 498.9
4	21 700.8	13 497.0
5	21 697.5	13 495.5
6	21 695.1	13 498.5
7	21 690.1	13 504.0
8	21 692.6	13 506.2

- 東北 - 買賣街 5號 (n<sup>o</sup>4895);
- NE - Rua dos Mercadores n<sup>o</sup>5 (n<sup>o</sup>4895);
- 東南 - 告利雅施利華街;
- SE - Rua Correia da Silva;
- 西南 - 位於鄰近告利雅施利華街之土地 (n<sup>o</sup>12039) 及位於鄰近告利雅施利華街之土地, 於物業登記局被推定沒有登記;
- SW - Terreno junto à Rua Correia da Silva (n<sup>o</sup>12039) e terreno que se presume omisso na C.R.P., junto à Rua Correia da Silva;
- 西北 - 買賣街.
- NW - Rua dos Mercadores.



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)