

第 4/2011 號運輸工務司司長批示

Despacho do Secretário para os Transportes
e Obras Públicas n.º 4/2011

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，登記面積為58.95平方米，經重新量度後修正為55平方米，位於氹仔島木鐸街，其上建有9號樓宇，標示於物業登記局第19607號，用作興建一幢作商業用途的樓宇的土地批給。

二、鑑於上述修改，根據新街道準線的規定，將一幅無帶任何責任或負擔，面積6平方米，將脫離前款所指土地的地塊歸還澳門特別行政區，以納入其公產，作為公共街道，因此現時批出土地的面積為49平方米。

三、本批示即時生效。

二零一一年一月二十五日

運輸工務司司長 劉仕堯

附件

(土地工務運輸局第6482.01號案卷及
土地委員會第35/2009號案卷)

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——Wealth Star, Limited公司。

鑒於：

一、Wealth Star, Limited公司，總辦事處設於Cayman Islands (開曼羣島), Scotia Centre, 4th floor, P.O. Box 2804, George Town, Grand Cayman KY1-1112，由Martin Charles Tacon為其代表，通訊處位於澳門南海灣大馬路325號昌輝大廈1字樓A及C。根據以該公司名義作出的第136434G號登錄，其持有一幅位於氹仔島木鐸街，其上建有9號樓宇，登記面積為58.95平方米，經重新量度後修正為55平方米，標示於物業登記局B41冊第78頁背頁第19607號的土地的利用權。

二、根據FK1冊第96頁第312號的登錄，該土地的田底權是以澳門特別行政區的名義登記。

三、上述土地在地圖繪製暨地籍局於二零零八年五月十三日發出的第4829/1994號地籍圖中以字母“A”及“B”定界和標示，面積分別為49平方米和6平方米。

Usando da faculdade conferida pelo artigo 64.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau e nos termos dos artigos 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 registral de 58,95 m², rectificadora por novas medições para 55 m², situado na ilha da Taipa, na Rua dos Clérigos, onde se encontra construído o prédio n.º 9, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 19 607, para aproveitamento com a construção de um edifício afecto à finalidade comercial.

2. No âmbito da mencionada 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 6 m², a desanexar do terreno identificado no número anterior, ficando o terreno concedido com a área de 49 m².

3. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

25 de Janeiro de 2011.

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

ANEXO

(Processo n.º 6 482.01 da Direcção dos Serviços de Solos,
Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 35/2009
da Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

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

A sociedade Wealth Star, Limited, como segundo outorgante.

Considerando que:

1. A sociedade «Wealth Star, Limited», com sede nas Cayman Islands (ilhas Caimão), Scotia Centre, 4th floor, P.O. Box 2804, George Town, Grand Cayman KY1-1112, representada por Martin Charles Tacon, com domicílio de correspondência em Macau, na Avenida da Praia Grande, n.º 325, Edifício Cheong Fai, 1.º andar A e C, é titular do domínio útil do terreno com a área registral de 58,95 m², rectificadora por novas medições para 55 m², situado na ilha da Taipa, na Rua dos Clérigos, onde se encontra construído o prédio n.º 9, descrito na Conservatória do Registo Predial (CRP) sob o n.º 19 607 a fls. 78v do livro B41, conforme inscrição a seu favor sob o n.º 136 434G.

2. O domínio directo sobre o terreno acha-se inscrito a favor da Região Administrativa Especial de Macau segundo a inscrição n.º 312 a fls. 96 do livro FK1.

3. O referido terreno encontra-se demarcado e assinalado com as letras «A» e «B», com as áreas de 49 m² e 6 m², respectivamente, na planta n.º 4 829/1994, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), em 13 de Maio de 2008.

四、承批公司擬重新利用該土地興建一幢樓高4層，屬單一所有權制度，作商業用途的樓宇，因此於二零零八年六月二十五日向土地工務運輸局遞交了有關的建築計劃。根據該局副局長於二零零八年十二月十日所作的批示，該計劃被視為可予核准，但須遵守某些技術要件。

五、為此，承批公司於二零零九年二月六日透過致行政長官的申請書，根據七月五日第6/80/M號法律第一百零七條的規定，請求批准按照已呈交土地工務運輸局的計劃，更改上述土地的利用及修改批給合同。

六、在組成案卷後，土地工務運輸局計算了應得的回報及制定修改批給的合同擬本。承批公司透過於二零零九年七月三日遞交的聲明書，表示接納該擬本，但請求將利用期限定為24個月。

七、根據對該地點訂定的街道準線，將以字母“B”標示，面積6平方米的地塊歸屬澳門特別行政區，以納入其公產，作為公共街道。

八、案卷按一般程序送交土地委員會。該委員會於二零零九年十月二十二日舉行會議，同意批准有關申請。土地委員會的意見書已於二零零九年十一月五日經行政長官的批示確認。

九、由於承批公司為一間設於澳門特別行政區境外的公司，因此土地委員會要求承批公司聲明放棄特別管轄法院。該公司於二零零九年九月二十九日提交上述聲明書。

十、基於該利用權設有抵押和收益用途的指定，並已以中信銀行國際有限公司——澳門分行（之前稱為中信嘉華銀行有限公司-澳門分行）的名義分別登記於第80164C號、第96902C號和第31783F號，該銀行已根據法律規定，於二零零九年六月二十六日和二零一零年十月十八日批准局部撤銷關於上述面積6平方米，將歸還給澳門特別行政區的地塊的利用權的責任。

十一、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。該公司於二零零九年十二月二十一日提交由Martin Charles Tacon，已婚，職業住所位於澳門友誼大馬路918號世界貿易中心14字樓A及B，以Wealth Star, Limited公司受託人身份簽署的聲明書，表示接納有關條件。根據載於該聲明書上的確認，上述人士的身分及權力已經私人公證員Adelino Correia核實。

十二、承批公司已支付合同所述經調整的利用權價金及有關的溢價金，並已提供合同所述的保證金。

4. Pretendendo proceder ao reaproveitamento do terreno com a construção de um edifício compreendendo 4 pisos, em regime de propriedade única, destinado a comércio, a concessionária submeteu, em 25 de Junho de 2008, à Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) o respectivo projecto de arquitectura que, por despacho da subdirectora deste Serviço, de 10 de Dezembro de 2008, foi considerado passível de aprovação, condicionada ao cumprimento de alguns requisitos técnicos.

5. Nestas circunstâncias, em requerimento dirigido ao Chefe do Executivo, apresentado em 6 de Fevereiro de 2009, a concessionária solicitou autorização para modificar o aproveitamento do referido terreno, em conformidade com o projecto apresentado na 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.

6. Instruído o procedimento, a DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas devidas e elaborou a minuta do contrato de revisão da concessão, que foi aceite pela concessionária, mediante declaração apresentada em 3 de Julho de 2009, tendo, porém, solicitado que o prazo de aproveitamento fosse fixado em 24 meses.

7. De acordo com o alinhamento definido para o local, a parcela assinalada com a letra «B», com a área de 6 m², reverte para a Região Administrativa Especial de Macau (RAEM), destinando-se a integrar o seu domínio público, como via pública.

8. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em 22 de Outubro de 2009, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido, o qual foi homologado por despacho do Chefe do Executivo, de 5 de Novembro de 2009.

9. No âmbito da Comissão de Terras foi solicitada à concessionária, por se tratar de uma sociedade constituída fora da RAEM, declaração de renúncia de foro especial, a qual foi apresentada em 29 de Setembro de 2009.

10. Dado que o domínio útil se encontra onerado com hipotecas e consignação de rendimentos registadas, respectivamente, sob os n.ºs 80 164C, 96 902C e 31 783F, a favor do Banco Citic Internacional Limitada-Sucursal de Macau, anteriormente denominado Banco Citic Ka Wah Limitada-Sucursal de Macau, esta entidade autorizou, nos termos legais em 26 de Junho de 2009 e 18 de Outubro de 2010, o cancelamento parcial destes ónus, no que respeita ao domínio útil sobre a aludida parcela de 6 m², que reverte para a RAEM.

11. 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 requerente e por esta expressamente aceites, conforme declaração apresentada em 21 de Dezembro de 2009, assinada por Martin Charles Tacon, casado, com domicílio profissional em Macau, na Avenida da Amizade, n.º 918, World Trade Centre, 14.º andar A e B, na qualidade de mandatário da sociedade de «Wealth Star Limited», qualidade e poderes verificados pelo notário privado Adelino Correia, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

12. A concessionária pagou o preço actualizado do domínio útil e o prémio, bem como prestou a caução referidos no contrato.

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，登記面積為58.95（伍拾捌點玖伍）平方米，經重新量度後修正為55（伍拾伍）平方米，位於氹仔木鐸街，其上建有9號樓宇，在地圖繪製製地籍局於二零零八年五月十三日發出的第4829/1994號地籍圖中以字母“A”及“B”定界及標示，並標示於物業登記局B41冊第78頁背頁第19607號，及其利用權以乙方名義登錄於第136434G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6（陸）平方米，在上述地籍圖中以字母“B”標示，將脫離上項所指土地的地塊的利用權歸還甲方，以納入澳門特別行政區公產。

2. 批出土地現時的面積為49（肆拾玖）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單一所有權制度，樓高4（肆）層，建築面積為198（壹佰玖拾捌）平方米，作商業用途的樓宇。

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. 土地的利用權價金總金額為\$29,700.00（澳門幣貳萬玖仟柒佰元整）。

2. 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，須一次性全數繳付上款所述經調整的利用權價金。

3. 每年繳付的地租為\$101.00（澳門幣壹佰零壹元整）。

4. 不準時繳付地租，將按照稅務執行政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。

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

1) A revisão da concessão, por aforamento, do terreno com a área registral de 58,95 m² (cinquenta e oito vírgula noventa e cinco metros quadrados), rectificada por novas medições para 55 m² (cinquenta e cinco metros quadrados), demarcado e assinalado com as letras «A» e «B» na planta n.º 4 829/1994, emitida em 13 de Maio de 2008, pela DSCC, situado na Taipa, na Rua dos Clérigos, onde se encontra construído o prédio com o n.º 9, descrito na CRP sob o n.º 19 607 a fls. 78v do livro B41 e cujo domínio útil se encontra inscrito sob o n.º 136 434G a favor do segundo outorgante.

2) A reversão, por força dos novos alinhamentos, a favor do primeiro outorgante, livre de quaisquer ónus ou encargos, do domínio útil da parcela de terreno assinalada com a letra «B» na mencionada planta cadastral, com a área de 6 m² (seis metros quadrados), a desanexar do terreno referido na alínea anterior, que se destina a integrar o domínio público da Região Administrativa Especial de Macau.

2. A concessão do terreno, agora com a área de 49 m² (quarenta e nove 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 única, compreendendo 4 (quatro) pisos, afectado à finalidade comercial, com a área bruta de construção de 198 m² (cento e noventa e oito metros quadrados).

2. A área referida no número anterior pode ser sujeita a eventual rectificação, a realizar no momento de 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 fixado globalmente em \$ 29 700,00 (vinte e nove mil e setecentas 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 de \$ 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 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 para a apresentação dos projectos pelo segundo outorgante e a apreciação dos mesmos pelo primeiro outorgante.

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\$369,572.00（澳門幣叁拾陸萬玖仟伍佰柒拾貳元整）。

第七條款——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二零零八年五月十五日發出的第4829/1994號地籍圖中以字母“A”及“B”標示的地塊，並移走其上倘有的全部建築物、物料及基礎設施。

第八條款——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，須事先獲得甲方許可，而承讓入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。

Cláusula quinta — Multa

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. 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 \$ 369 572,00 (trezentas e sessenta e nove mil e quinhentas e setenta e duas 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 — Encargos Especiais

Constitui encargo especial a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante, a desocupação das parcelas de terreno assinaladas com as letras «A» e «B» na planta n.º 4 829/1994, emitida pela DSCC, em 15 de Maio de 2008, e a remoção das mesmas de todas as construções, materiais e infra-estruturas, porventura aí existentes.

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, 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, com a emissão da licença de utilização ou a autorização para transmitir os direitos resultantes da concessão.

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 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.

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，甲方可宣告全部或局部收回土地。

2. 當發生下列任一事實，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. 土地收回的宣告產生以下效力：

1) 土地的利用權全部或部分被撤銷；

2) 全部或部分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 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 quinta;

2) Interrupção do aproveitamento do terreno 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, total ou parcial, do domínio útil do terreno;

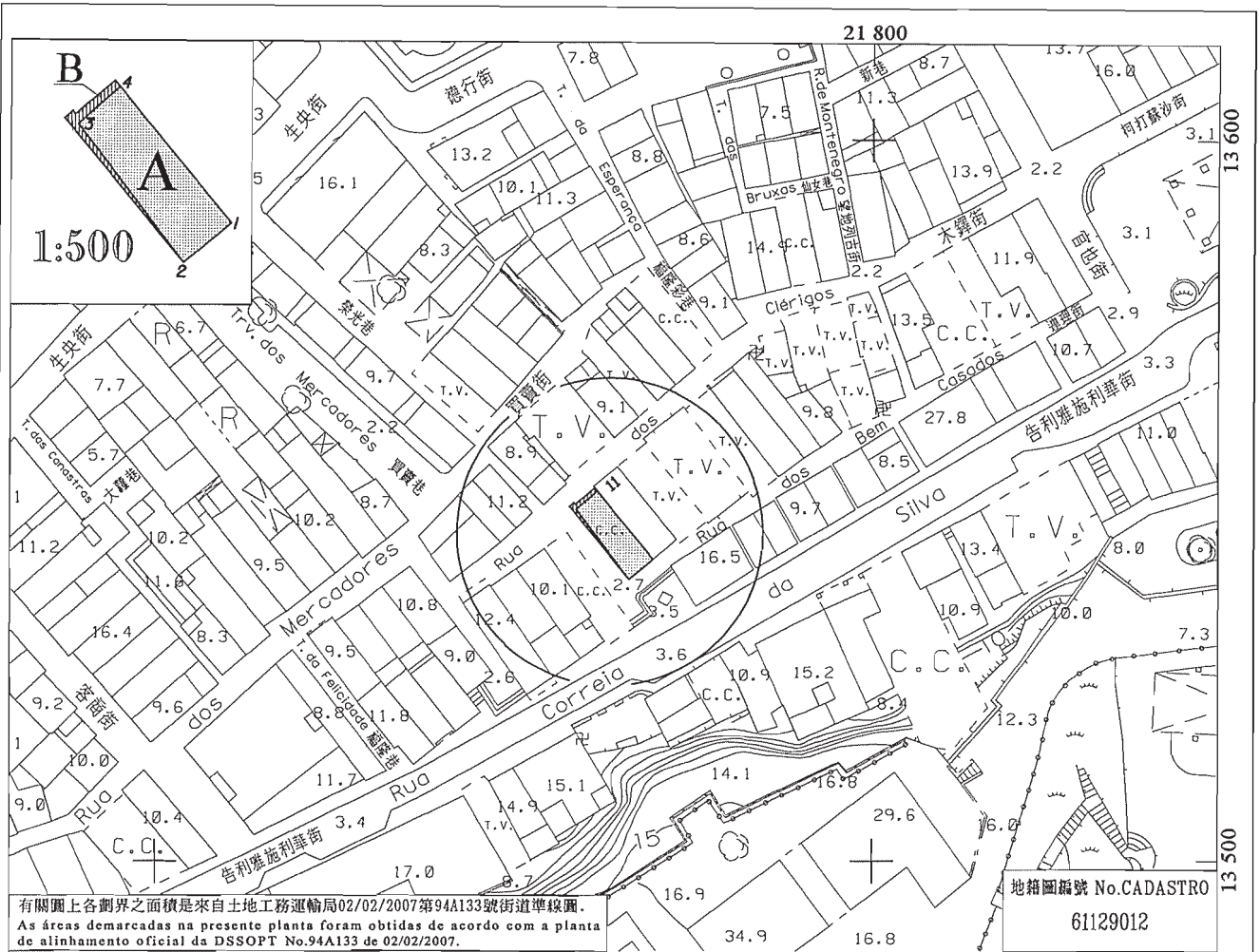
2) Reversão, total ou parcial, do terreno com as correspondentes benfeitorias nele incorporadas à posse do primeiro outorgante, tendo o segundo outorgante direito à indemnização a fixar por aquele.

Cláusula décima primeira — Foro competente

Para efeitos da 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.



有關圖上各劃界之面積是來自土地工務運輸局02/02/2007第94A133號街道準線圖。
As áreas demarcadas na presente planta foram obtidas de acordo com a planta de alinhamento oficial da DSSOPT No.94A133 de 02/02/2007.

地籍圖編號 No.CADASTRO
61129012

木鐸街9號 - 丞仔
Rua dos Clérigos nº9 - Taipa

四至 Confrontações actuais:

- A 地塊 : 標示編號 19607 的部分。
Parcela A : Parte da descrição nº19607.
東北 - 木鐸街 11 號 (nº21516);
NE - Rua dos Clérigos nº11 (nº21516);
東南 - 連理街;
SE - Rua dos Bem Casados;
西南 - 位於鄰近木鐸街之未命名街道及 (B 地塊);
SW - Via sem designação junto à Rua dos Clérigos e (Parcela B);
西北 - 木鐸街 (B 地塊);
NW - Rua dos Clérigos (Parcela B).
- B 地塊 : 標示編號 19607 的部分。
Parcela B : Parte da descrição nº19607.
東北 - A 地塊及木鐸街 11 號 (nº21516);
NE - Parcela A e Rua dos Clérigos nº11 (nº21516);
東南 - A 地塊;
SE - Parcela A;
西南 - 位於鄰近木鐸街之未命名街道及木鐸街;
SW - Via sem designação junto à Rua dos Clérigos e Rua dos Clérigos;
西北 - 木鐸街;
NW - Rua dos Clérigos.

面積 "A" = 49 平方米
Área m²

面積 "B" = 6 平方米
Área m²

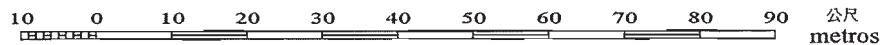
Nº	M (m)	P (m)
1	21 769.5	13 541.9
2	21 766.1	13 539.2
3	21 758.8	13 548.8
4	21 761.7	13 551.3

備註: - "A+B" 地塊相應為標示編號 19607 (AF).
OBS: - As parcelas "A+B" correspondem à totalidade da descrição nº19607 (AF).
- "B" 地塊, 用作為公共街道, 應按清理及歸入澳門特別行政區公產土地。
A parcela "B" é terreno destinado a via pública devendo para o efeito ser desocupado e integrado 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

Datum Vertical: NIVEL MÉDIO DO MAR (MSL)