

**GABINETE DO SECRETÁRIO-ADJUNTO  
PARA OS TRANSPORTES E OBRAS PÚBLICAS**

**運輸暨工務政務司辦公室**

**Despacho n.º 17/SATOP/98**

Respeitante ao pedido, feito por Anna Carlota da Natividade de Barros Pereira Gellion, de renovação do contrato de arrendamento do terreno com a área de 291 m<sup>2</sup>, sito em Macau, na Estrada da Penha, onde se encontra edificado o prédio n.ºs 4 e 6, e de concessão, no mesmo regime, numa parcela contígua, com a área de 92 m<sup>2</sup>, *non aedificandi*, que já ocupa com jardim (Processo n.º 2 200.1 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 41/97 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Anna Carlota da Natividade de Barros Pereira Gellion, que também usa Anna Pereira Gellion ou ainda Anna Gellion ou ainda Anna Carlota Pereira Gellion e que também assinava Ana Carlota de Natividade de Barros Pereira da Silva, viúva, natural de Macau, de nacionalidade inglesa, residente em Lisboa, na Avenida Duque de Ávila, n.º 110, 3.º andar, é titular, em regime de concessão, por arrendamento, do terreno com a área arredondada para 291 m<sup>2</sup>, situado na Estrada da Penha onde se encontra edificado o prédio n.ºs 4 e 6, em Macau, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 20 676 a fls. 95 v. do livro B-45 e inscrito a seu favor sob o n.º 36 151 a fls. 56 v. do livro G-30, o qual se encontra assinalado com as letras «A» e «B» na planta n.º 3 005/90, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC) em 14 de Agosto de 1997.

2. Por requerimento de 19 de Agosto de 1996, Maria José de Souza Pereira, solteira, maior, natural de Macau, de nacionalidade portuguesa, residente em Macau, na Estrada da Penha, n.ºs 4 e 6, na qualidade de procuradora de Anna Carlota da Natividade de Barros Pereira Gellion, qualidade e poderes conferidos por procuração passada pelo Quarto Cartório Notarial de Lisboa, cuja fotocópia foi certificada pelo Primeiro Cartório Notarial de Macau, em 19 de Agosto de 1996, veio solicitar a liquidação da contribuição especial devida pela renovação da concessão, por arrendamento, daquele terreno.

3. Tendo-se verificado que o referido prédio ocupa, sem título, uma parcela de terreno com 92 m<sup>2</sup>, assinalada com a letra «C» na mesma planta e que a mesma se insere no sítio classificado da Penha/Barra, foi solicitado parecer ao Instituto Cultural de Macau (ICM) com vista à eventual concessão do terreno.

4. De acordo com o parecer do ICM então emitido e homologado por despacho do Ex.<sup>ma</sup> Senhor Secretário-Adjunto para a Comunicação, Turismo e Cultura, de 2 de Dezembro de 1996, que manteve o uso do terreno como zona a ajardinar, a concessionária, por requerimento de 10 de Fevereiro de 1997, dirigido a S. Ex.<sup>a</sup> o Governador de Macau, e representada pela sua bastante procuradora, veio solicitar autorização para a concessão, por arrendamento, daquela parcela, com a área de 92 m<sup>2</sup>, a fim de ser anexada ao terreno já concedido.

5. O terreno a conceder *ex-novo* encontra-se assinalado na mesma planta com a letra «C», não se acha descrito na CRPM, conforme certidão de teor negativo emitida por aquela Conservatória em 22 de Abril de 1997, e destina-se a ser anexado à descrição n.º 20 676, passando a constituir um único lote de terreno.

6. Reunidos os documentos necessários à instrução do processo o Departamento de Gestão de Solos da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), calculou o prémio devido pela concessão da parcela e demais contrapartidas a obter pelo Território e elaborou a minuta do contrato que mereceu a concordância da requerente, conforme declaração subscrita pela sua bastante procuradora, em 13 de Junho de 1997.

7. O processo seguiu a tramitação normal e foi enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 21 de Agosto de 1997, emitiu parecer favorável.

8. Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, as condições da revisão da concessão e da concessão *ex-novo*, foram notificadas à requerente e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada de 10 de Fevereiro de 1998, assinada pela procuradora Maria José de Souza Pereira, de acordo com a já referida procuração junta ao processo.

9. A sisa foi paga, quanto à parcela a conceder *ex-novo*, na Recebedoria da Fazenda de Macau, conforme conhecimento n.º 01 986/07 221, arquivado no processo da Comissão de Terras.

Nestes termos, ouvido o Conselho Consultivo;

Em conformidade com as disposições do Título II do Anexo II da Declaração Conjunta Luso-Chinesa;

Ao abrigo do disposto nos artigos 29.º, n.º 1, alínea c), 49.º e seguintes, 56.º, n.º 2, alínea d), e n.º 3, todos da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e artigo 3.º da Lei n.º 8/91/M, de 29 de Julho, defiro o pedido identificado em epígrafe, nos termos do contrato que se segue, acordado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e por Anna Carlota da Natividade de Barros Pereira Gellion, como segunda outorgante:

*Cláusula primeira — Objecto do contrato*

Constitui objecto do presente contrato:

1. A revisão da concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 290,64 (duzentos e noventa vírgula sessenta e quatro) metros quadrados, arredondada para 291 (duzentos e noventa e um) metros quadrados, descrito na CRPM sob o n.º 20 676 a fls. 95 v. do livro B-45 e inscrito a favor da segunda outorgante sob o n.º 36 151 a fls. 56 v. do livro G-30, situado em Macau, na Estrada da Penha, onde se encontra implantado o prédio n.ºs 4 e 6, assinalado com as letras «A» e «B» na planta n.º 3 005/90, emitida em 14 de Agosto de 1997, pela DSCC, que faz parte integrante do presente contrato.

2. A concessão à segunda outorgante, por arrendamento e com dispensa de concurso público, da parcela de terreno com a área de 92 (noventa e dois) metros quadrados, não descrita na CRPM, assinalada com a letra «C» na mesma planta e à qual é atribuído o valor de 62 524,00 (sessenta e duas mil, quinhentas e vinte e quatro) patacas.

3. A parcela de terreno referida no número anterior, assinalada com a letra «C» na mencionada planta, destina-se a ser anexada ao terreno referido no n.º 1, assinalado com as letras «A» e «B», constituindo um único lote, com a área de 383 (trezentos 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 — Prazo do arrendamento*

1. O prazo do arrendamento fixado na escritura do contrato de concessão inicial, celebrada em 16 de Agosto de 1940, é renovado até 16 de Agosto de 2000.

2. O prazo do arrendamento, fixado no número anterior, pode, nos termos da legislação aplicável, ser sucessivamente renovado até 19 de Dezembro de 2049.

*Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno*

1. O terreno destina-se a manter o aproveitamento existente.

2. A parcela de terreno com a área de 92 (noventa e dois) metros quadrados, assinalada com a letra «C» na planta n.º 3 005/90, emitida em 14 de Agosto de 1997, pela DSCC, é considerada zona *non aedificandi*.

*Cláusula quarta — Renda*

1. A segunda outorgante paga a renda anual de 5 745,00 (cinco mil setecentas e quarenta e cinco) patacas, correspondente a 15,00 (quinze) patacas, por metro quadrado do terreno.

2. As rendas são revistas de cinco em cinco anos, contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato, sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes de renda estabelecidos em legislação que, durante a vigência do contrato, venha a ser publicada.

*Cláusula quinta — Prémio do contrato*

A segunda outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de 62 524,00 (sessenta e duas mil, quinhentas e vinte e quatro) patacas, integralmente e de uma só vez, no prazo de um mês, a contar da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

*Cláusula sexta — Contribuição especial*

De acordo com a Portaria n.º 219/93/M, de 2 de Agosto, a segunda outorgante paga ainda, pela renovação por dez anos do prazo da concessão por arrendamento, fixada no n.º 1 da cláusula segunda, uma contribuição especial no valor de 43 650,00 (quarenta e três mil seiscentas e cinquenta) patacas, no prazo de um mês, a contar da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

*Cláusula sétima — Caução*

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, a segunda outorgante deve actualizar a caução para o valor de 5 745,00 (cinco mil setecentas e quarenta e cinco) patacas, por meio de depósito ou por garantia bancária, aceite pelo primeiro outorgante.

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

*Cláusula oitava — Rescisão*

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

- a) Falta de pagamento pontual da renda;
- b) Alteração não consentida do aproveitamento do terreno e/ou da finalidade da concessão;
- c) Incumprimento das obrigações estabelecidas nas cláusulas quinta e sexta.

2. A rescisão do contrato é declarada por despacho de S. Ex.ª o Governador, a publicar no *Boletim Oficial*.

*Cláusula nona — Foro competente*

Para efeitos de resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente é o do Tribunal de Competência Genérica de Macau.

*Cláusula décima — 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.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 11 de Março de 1998. — O Secretário-Adjunto, *José Alberto Alves de Paula*.

## 批示 第 17/SATOP/98 號

關於 Anna Carlota da Natividade de Barros Pereira Gellion 申請修改一幅面積 291 平方米、位於澳門西望洋馬路其上建有四號及六號樓宇的土地的租賃合同，以及申請以同一制度批給鄰近一幅 92 平方米、現正被公園佔用的“不能佔用”的土地的事宜。（土地工務運輸司第 2200.1 號案卷及土地委員會第 41/97 號案卷）認為如下：

一、Anna Carlota da Natividade de Barros Pereira Gellion, 又名 Anna Pereira Gellion, Anna Gellion 或 Anna Carlota Pereira Gellion 及以 Ana Carlota de Natividade de Barros Pereira da Silva 署名，寡婦，澳門出生，英國國籍，居於里斯本 Avenida Duque de Ávila 一百一十號三字樓，是以租賃方式批出，位於澳門西望洋馬路，面積湊整為 291 平方米，其上建有四號及六號樓宇的土地的擁有人，該土地載於澳門物業登記局第 B-45 冊第 95 頁背頁第 20676 號，並以其名義登載於第 G-30 冊第 56 頁背頁第 36151 號，且在地圖繪製暨地籍司於一九九七年八月十四日發出的第 3005/90 號地籍圖中以“A”和“B”字母標示。

二、透過一九九六年八月十九日的聲請，Maria José de Souza Pereira, 未婚，成年，澳門出生，葡國國籍，居於澳門西望洋馬路四及六號，以受權人的身份代表 Anna Carlota da Natividade de Barros Pereira Gellion 申請因修改批給而結算該幅以租賃方式批出的土地的特別稅捐，授權書授予的性質和權能由里斯本第四立契官公署發出，其副本於一九九六年八月十九日由澳門第一立契官公署核實。

三、上述土地無准照地佔用一幅在同一地籍圖中以“C”字母標示，並列入西望洋/媽閣範圍的土地，為此，要求澳門文化司署就有關土地的批給發表意見。

四、根據澳門文化司署發出的、並經傳播、旅遊暨文化政務司於一九九六年十二月二日認可的意見書，保留該土地的公園用途。透過由合法受權人於一九九七年二月十日呈交予澳門總督的聲請，承批人申請許可以租賃方式批出該幅面積為92平方米的土地，以便能與已批給的土地作合併之用。

五、現“重新”批出的土地在同一地籍圖中以“C”字母標示，根據由登記局於一九九七年四月二十二日發出的否定內容證明，該土地並未在澳門物業登記局進行登記，且將與第20676號標示的土地作合併以組成一獨一地段。

六、在齊集組成案卷所需的文件後，土地工務運輸司土地管理廳計算了土地批給的溢價金和本地區應得的其他回報，並擬定合同草稿。根據由申請人的受權人於一九九七年六月十三日簽署的聲明書，申請人同意合同草稿。

七、案卷按一般程序處理及送交土地委員會，委員會於一九九七年八月二十一日舉行會議，並作出贊同意見。

八、根據、並為著七月五日第6/80/M號法律第一百二十五條規定的效力，通知申請人有關修改批給和重新批出的條件，根據上述案卷備同的授權書，申請人透過由受權人 Maria José de Souza Pereira 於一九九八年二月十日的聲明書同意有關條件。

九、根據存檔於土地委員會的案卷第01986/07221號的收據，現重新批出的土地的物業轉移稅已交付澳門公鈔局收納處。

至此，經聽取諮詢會意見後；

根據中葡聯合聯絡聲明第二編的規定；

根據七月五日第6/80/M號法律第二十九條第一款c)項、第四十九條及續後數條、第五十六條第二款d)項和第三款以及七月二十九日第8/91/M號法律第三條的規定，又按照以下合同的規定，批准提要所述的請求；甲方為本地區，乙方為 Anna Carlota da Natividade de Barros Pereira Gellion：

#### 第一條 合同標的

本合同的標的為：

一、修改以租賃方式批出、面積為290.64平方米，湊整為291平方米的土地的批給合同，該土地載於澳門物業登記局第B-45冊第95頁背頁第20676號，位於澳門西望洋馬路其上建有四號及六號樓宇，在地圖繪製暨地籍司於一九九七年八月十四日發出的並為本合同組成部份的第3005/90號地籍圖中以“A”及“B”字母標示。

二、以租賃及免公開競投方式批給乙方一幅面積為92平方米、在澳門物業登記局沒有登記，且在同一地籍圖中以“C”字

母標示的土地，該土地的價格為澳門幣62,524.00元。

三、上款所指在上指地籍圖中以“C”字母標示的土地以下簡稱土地，其將用作與以“A”和“B”字母標示的土地合併，並組成一面積為383平方米的獨一地段，其批給轉由本合同條文規範。

#### 第二條 租賃期限

一、在一九四零年八月十六日簽署的最初批給合同契約訂定的租賃期限續期至二零零零年八月十六日。

二、上款訂定的租賃期限可根據適用法例連續續期至二零四九年十二月十九日。

#### 第三條 土地使用及用途

一、保留土地原有的使用。

二、面積為92平方米、在地圖繪製暨地籍司於一九九七年八月十四日發出的第3005/90號地籍圖中以“C”字母標示的土地視為“不能被佔用”區域。

#### 第四條 租金

一、乙方繳付年租澳門幣5,745.00元，相等於每平方米批出土地澳門幣15.00元。

二、租金每五年修訂一次，由賦予本合同效力的批示刊登《政府公報》日起計算，但不妨礙於合同生效期間公佈的法例所訂有關新的租金的即時實施。

#### 第五條 合同溢價金

由賦予本合同效力的批示刊登《政府公報》後一個月內，乙方須一次過繳清合同溢價金澳門幣62,524.00元予甲方。

#### 第六條 特別稅捐

一、根據八月二日第219/93/M號訓令規定，在賦予本合同效力的批示刊登《政府公報》後一個月內，乙方還須就第二條第一款所訂把租賃批給期限續期十年而繳付價值為澳門幣43,650.00元的特別稅捐。

第七條  
保證金

一、按照七月五日第6/80/M號法律第一百二十六條規定，乙方須透過甲方接受的存款或銀行擔保方式將保證金調整至澳門幣5,745.00元。

二、上款所指保證金金額應按每年有關年租之數值調整。

第八條  
解除

一、發生下列任一事實時，本合同可被解除：

- a) 不按時繳交租金；
- b) 土地利用已完成，未經同意修改土地的利用及／或批給用途；
- c) 不履行第五條及第六條所訂的義務；

二、合同之解除由總督以批示宣告，並在《政府公報》刊登。

第九條  
有權限法院

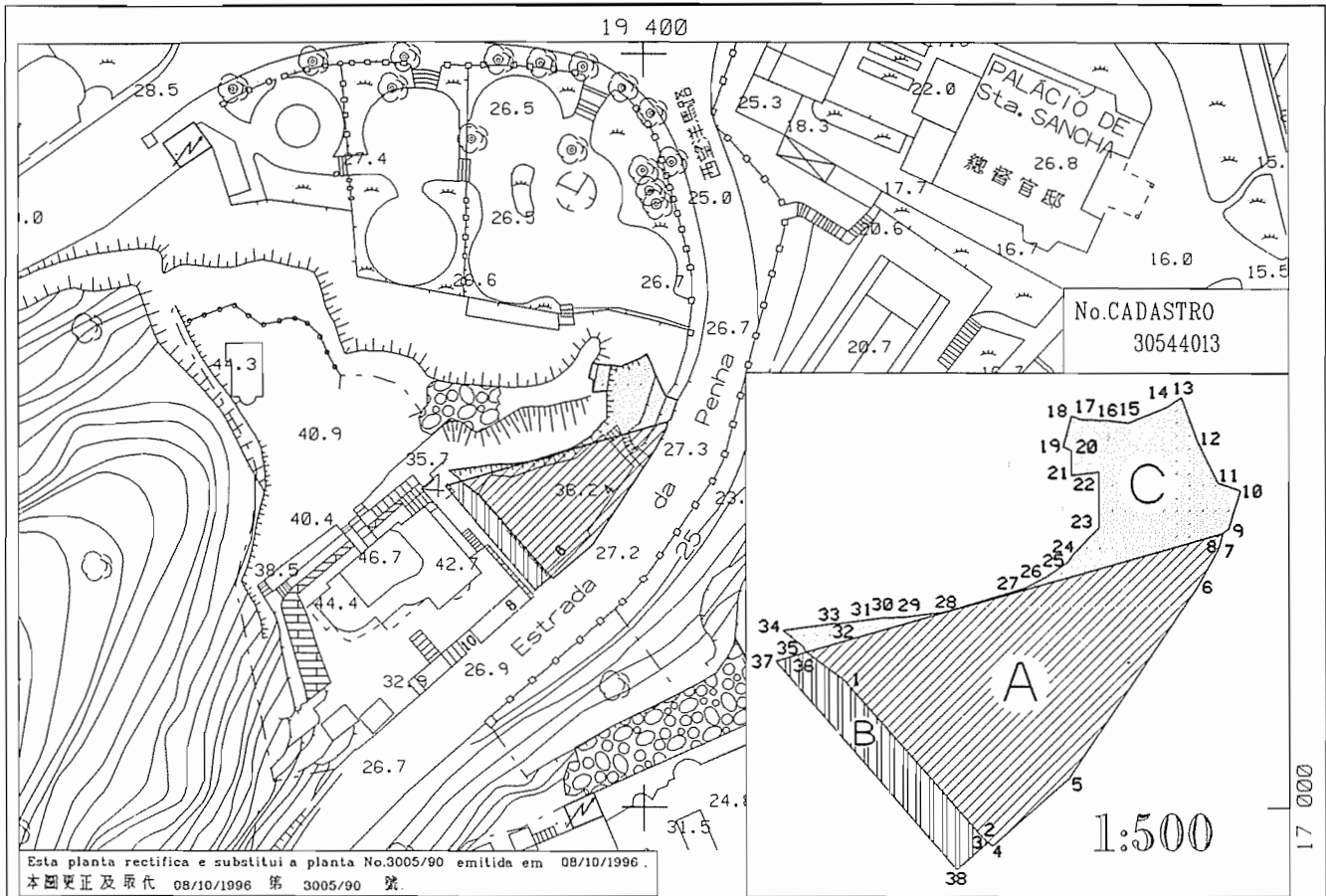
澳門普通管轄法院為有權限解決本合同所產生任何爭議之法院。

第十條  
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。

一九九八年三月十一日於澳門運輸暨工務政務司辦公室

政務司 鮑維立



Esta planta rectificativa substitui a planta No.3005/90 emitida em 08/10/1996.  
 本圖更正及取代 08/10/1996 第 3005/90 號

**Estrada da Penha, N.ºs 4 e 6**  
 西望洋馬路4號6號

N.º	M (m)	P (m)	N.º	M (m)	P (m)
1	19	378.2	20	19	393.2
2	19	378.2	21	19	393.2
3	19	378.2	22	19	393.2
4	19	378.2	23	19	393.2
5	19	378.2	24	19	393.2
6	19	378.2	25	19	393.2
7	19	378.2	26	19	393.2
8	19	378.2	27	19	393.2
9	19	378.2	28	19	393.2
10	19	378.2	29	19	393.2
11	19	378.2	30	19	393.2
12	19	378.2	31	19	393.2
13	19	378.2	32	19	393.2
14	19	378.2	33	19	393.2
15	19	378.2	34	19	393.2
16	19	378.2	35	19	393.2
17	19	378.2	36	19	393.2
18	19	378.2	37	19	393.2
19	19	378.2	38	19	393.2

- Área "A" = 245 m<sup>2</sup>
- Área "B" = 46 m<sup>2</sup>
- Área "C" = 92 m<sup>2</sup>

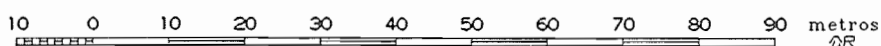
**Confrontações actuais:**

- Parcela "A"  
 Parte do terreno da descrição (no.20676,B-45).  
 SE - Estrada da Penha;  
 SW - Parcela B;  
 NW - Parcela C;
- Parcela "B"  
 Parte do terreno da descrição (no.20676,B-45)  
 (Área de acesso comum aos prédios nos.4 e 6,  
 e nos.8 e 10 da Estrada da Penha)  
 NE - Parcela A;  
 SE - Estrada da Penha;  
 SW - Prédio nos.8 e 10 da Estrada da Penha  
 (no.13830,B-37);  
 NW - Terreno que se presume omissio na CRP junto  
 à Estrada da Penha;
- Parcela "C"  
 Terreno que se presume omissio na CRP ocupado pelo  
 prédio nos.4 e 6 da Estrada da Penha.  
 NE - Terreno que se presume omissio na CRP junto  
 à Estrada da Penha e a mesma Estrada;  
 SE - Parcela A e terreno que se presume omissio  
 na CRP junto à Estrada da Penha;  
 SW/NW - Terreno que se presume omissio na CRP junto  
 ao prédio nos.4 a 6 da Estrada da Penha;

Obs:-As parcelas "A-B", correspondem à totalidade  
do terreno da descrição (no.20676,B-45).

**DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO**  
 地圖繪製暨地籍司

**ESCALA 比例 1:1000**



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO Datum Vertical: NÍVEL MÉDIO DO MAR (MSL)  
 1公尺等高綫距 高程基準: 平均海面