

Despacho n.º 72/SATOP/99

批示 第 72/SATOP/99 號

Respeitante ao pedido feito por Chow Wah Shing, Wong Wai Yip e Wong Yin Ngan, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno com a área de 62m², situado na Rua dos Mercadores, onde se encontra construído o prédio n.º 66, em Macau, para ser reaproveitado com a construção de um edifício habitacional e comercial (Processo n.º 2 257.1 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 10/99 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Chow Wah Shing, casado com Kong Peng Chan, no regime de comunhão de adquiridos, natural de Macau, de nacionalidade chinesa, residente em Macau, na Calçada do Tronco Velho n.º 12, «Centro Oriental», 5.º andar «B», Wong Wai Yip e Wong Yin Ngan, ambos solteiros, maiores, naturais de Hong Kong, de nacionalidade britânica, residentes em Macau, na Rua da Penha n.ºs 4-8, 2.º andar «E», edifício Kam Fu, são contitulares do domínio útil do terreno com área de 62m², sito na Rua dos Mercadores, onde se encontra construído o prédio urbano n.º 66, em Macau, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRP) sob o n.º 11 709 a fls. 126 v. do livro B-31 e inscrito, o domínio útil a seu favor, sob o n.º 19 900 a fls. 257 do livro G-62K e o domínio directo a favor do Território, sob o n.º 2 480 a fls. 94 do livro F4 e n.º 2 482 a fls. 94 v.

2. O terreno encontra-se demarcado e assinalado na planta cartográfica n.º 5 567/98, emitida em 18 de Setembro, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC).

3. Pretendendo modificar o aproveitamento desse terreno em conformidade com o projecto de arquitectura apresentado na Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), o qual foi considerado passível de aprovação, por despacho do subdirector, de 30 de Julho de 1998, Chow Wah Shing, por si e na qualidade de bastante procurador de Wong Wai Yip e Wong Yin Ngan, por requerimento de 4 de Setembro de 1998, dirigido a S. Ex.ª o Governador, solicitou que fosse autorizada essa pretensão, com a consequente revisão do contrato de concessão, nos termos do disposto no artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho.

4. Neste sentido, o Departamento de Gestão de Solos da DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas a obter pelo Território e elaborou a minuta de contrato, que mereceu a concordância do requerente, nas qualidades anteriormente referidas, conforme declaração de 8 de Fevereiro de 1999.

5. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 15 de Abril de 1999, emitiu parecer favorável à revisão da concessão.

6. 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 presente revisão de concessão foram notificadas aos concessionários e por estes expressamente aceites, mediante declaração de 5 de Julho de 1999, subscrita por Chow Wah Shing, nas qualidades acima mencionadas, qualidades e poderes que foram verificados pelo Primeiro Cartório Notarial de Macau, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

7. Foi prestada pelos concessionários a caução a que se refere o n.º 2 da cláusula sétima do contrato, através da garantia bancária n.º TF050/90, de 13 de Julho de 1999, do Banco Tai Fung, SARL, em termos aceites pela entidade concedente.

關於 Chow Wah Shing, Wong Wai Yip 及 Wong Yin Ngan 申請修改一幅以長期租借方式批出, 面積 62 平方米, 位於澳門營地大街, 其上建有六十六號樓宇的土地之批給合同, 以便重新利用土地作興建一幢住宅及商業樓宇 (土地工務運輸司第 2257.1 號案卷及土地委員會第 10/99 號案卷)。

鑑於:

一、Chow Wah Shing (以婚後所得共有制與 Kong Peng Chan 結婚, 澳門出生, 中國籍, 居於澳門東方斜巷十二號“東方中心”五字樓“B”), Wong Wai Yip 及 Wong Yin Ngan (均為未婚, 成年人, 香港出生, 英國籍, 居於澳門西坑街4-8號“Kam Fu”大廈二字樓“E”)是一幅面積 62 平方米, 位於澳門營地大街, 其上建有六十六號樓宇的土地共同擁有人。該土地標示於澳門物業登記局 (CRP) B31 冊第 126 頁背面第 11709 號及其利用權以上述人士名義登錄於 G62K 冊第 257 頁第 19900 號及直接所有權以本地區名義登錄於 F4 冊第 94 頁第 2480 號及第 94 頁背面第 2482 號。

二、該土地在地圖繪製暨地籍司 (DSCC) 於一九九八年九月十八日發出的第 5567/98 號地籍圖中定界及標示。

三、Chow Wah Shing, 代表其本人及以 Wong Wai Yip 及 Wong Yin Ngan 受權人的身份, 欲根據遞交土地工務運輸司的建築計劃更改該土地之用途。根據副司長於一九九八年七月三十日所作的批示, 該計劃被視為可予通過。上述人士透過一九九八年九月四日向總督呈交的申請書, 申請許可該更改, 有關批給合同隨後按照七月五日第 6/80/M 號法律第一百零七條的規定進行了修改。

四、因此土地工務運輸司土地管理廳計算了本地區將收取之回報及擬定合同草稿, 申請人以前所述之身份透過一九九九年二月八日之聲明書, 明確表示接納合同草稿。

五、案卷按一般程序送交土地委員會, 委員會於一九九九年四月十五日舉行會議, 對修改批給發出贊同意見書。

六、根據七月五日第 6/80/M 號法律第一百二十五條的規定及為著有關效力, 已通知承批人有關修改批給的條件及承批人透過 Chow Wah Shing 以上述身份於一九九九年七月五日簽署的聲明書, 明確表示接納有關條件。根據附同聲明書的確認文件, 其身份和權力經澳門第一公證署核實。

七、按照批出實體接受的條件, 承批人透過大豐銀行一九九九年七月十三日第 TF050/90 號銀行擔保, 已繳交合同第七條第二款所指的保證金。

8. Foi, ainda, paga, na Recebedoria de Fazenda de Macau em 5 de Julho de 1999 (receita n.º 31 968), a prestação de prémio referida na alínea a) da cláusula sexta do contrato, através da guia de receita eventual n.º 70, emitida pela Comissão de Terras em Julho de 1999, cujo triplicado foi arquivado no respectivo processo.

Nestes termos, ouvido o Conselho Consultivo;

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

Ao abrigo de disposto no artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 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 Chow Wah Shing, por si e na qualidade de bastante procurador de Wong Wai Yip e Wong Yin Ngan, como segundos outorgantes:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por aforamento, do terreno com a área de 62 m² (sessenta e dois metros quadrados), situado na Rua dos Mercadores, n.º 66, em Macau, descrito na CRP sob o n.º 11 709 a fls. 126 v. do livro B-31, inscrito a favor dos segundos outorgantes, conforme inscrição n.º 19 900 a fls. 257 do livro G-62K, assinalado na planta n.º 5 567/98, emitida em 18 de Setembro, pela DSCC.

2. A concessão do terreno, assinalado na referida planta da DSCC, com a área de 62 m² (sessenta e dois metros quadrados), 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:

Comercial: com a área de 96 m²;

Habitacional: com a área de 323 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 37 360,00 (trinta e sete mil trezentas e sessenta) patacas.

2. O diferencial, resultante da actualização do preço do domínio útil, estipulado no n.º 1 da presente cláusula, é pago no prazo de 1 (um) mês, a contar da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

3. O foro anual a pagar é actualizado para 101,00 (cento e uma) patacas.

4. O não pagamento, no prazo estipulado no n.º 2 desta cláusula, do diferencial do preço do domínio útil do terreno, confere ao primeiro outorgante a faculdade de resolver o presente contrato.

八、透過土地委員會於一九九九年七月發出的第70號非經常性收入憑單，合同第六條 a項所指的溢價金已於一九九九年七月五日在澳門公鈔局收納處繳付（收據編號31968），其副本存檔於有關案卷內。

基於此，經聽取諮詢會意見後；

根據中葡聯合聲明附件 II 第二章的規定；

根據七月五日第 6/80/M 號法律第一百零七條的規定，本人批准提要所述的申請，該申請是根據澳門本地區（以下簡稱甲方）與 Chow Wah Shing，代表其本人及以 Wong Wai Yip 及 Wong Yin Ngan 受權人的身份（以下簡稱乙方）簽訂之合同來進行：

第一條款

合同標的

一、本合同標的為修改一幅以長期租借方式批出，面積62平方米，位於澳門營地大街六十六號的土地之批給合同，該土地在澳門物業登記局 B31 冊第 126 頁背頁第 11709 號標示及以乙方名義在 G62K 冊第 257 頁第 19900 號登記及在地圖繪製暨地籍司於一九九八年九月十八日發出之第 5567/98 號地籍圖中標示；

二、在上述地圖繪製暨地籍司之地籍圖中標示的地段面積為 62 平方米，以下簡稱土地，其批給轉由本合同條文規範。

第二條款

土地使用及用途

一、土地用作興建一幢屬分層物業制度的七層高樓宇。

二、上款所指樓宇的用途如下：

商業：面積為 96 平方米；

住宅：面積為 323 平方米。

三、在為發出有關使用准照作實地檢查時，上款所述面積可作修改。

第三條款

利用權價金

一、土地的利用權價金總額定為澳門幣 37,360.00 元。

二、本條第一款所指的利用權價金調整差額應在賦予本合同效力的批示在《政府公報》公布日起計一個月內繳付。

三、每年地租調整為澳門幣 101.00 元。

四、倘在本條第二款規定的限期內不繳付土地的利用權價金的調整差額，甲方有權解除本合同。

5. A resolução do contrato é declarada sem outra qualquer formalidade, sob proposta da Comissão de Terras, por despacho de S. Ex.ª O Governador a publicar no *Boletim Oficial* e comunicada aos segundos outorgantes.

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

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, os segundos outorgantes devem, relativamente à apresentação dos projectos e início da obra, observar os seguintes prazos:

a) 60 (sessenta) dias, contados da data da publicação do despacho mencionado no número anterior, para a elaboração e apresentação do projecto de obra (projecto de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade e instalações especiais);

b) 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto de obra, para o início da obra.

3. Para efeitos do cumprimento dos prazos referidos no número anterior, o projecto só se considera efectivamente apresentado, quando completa e devidamente instruídos com todos os elementos.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no n.º 1 desta cláusula, entende-se que, para a apreciação do projecto referido no n.º 2, os Serviços competentes observem um prazo de 60 (sessenta) dias.

5. Caso os Serviços competentes não se pronunciem no prazo fixado no número anterior, os segundos outorgantes podem dar início à obra projectada 30 (trinta) dias após comunicação, por escrito, à DSSOPT, sujeitando, todavia, o projecto a tudo o que se encontra disposto no Regulamento Geral da Construção Urbana (RGCU) ou em quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeitos a todas as penalidades previstas naquele RGCU, com excepção da estabelecida para a falta de licença.

Cláusula quinta — Multas

1. Salvo motivos especiais, devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula anterior, relativamente ao início e conclusão das obras, 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.

五、合同的解除由總督按照土地委員會的建議以批示宣告，無須其他手續，但批示須在《政府公報》公布及將有關的解除通知乙方。

六、倘不準時繳付地租，將根據稅務執行程序命令強制徵收有關款項。

第四條款

使用期限

一、土地的使用期限為24個月，在賦予本合同效力的批示在《政府公報》公布日起計。

二、不妨礙上款規定之期限，乙方應按照下列期限遞交工程動工方案：

a) 由上款所指批示公布日起計60日內，制定及遞交工程方案（地基、結構、供水、排污、供電和特別設施等方案）；

b) 由工程計劃獲核准的通知日起計45日內開始施工。

三、為遵守上款所指期限的效力，方案須完整及適當地備齊所有資料後方視為實質完成遞交。

四、為著計算本條第一款所指期限的效力，有權限機關審議第二款所指的方案的期限為60日。

五、如有權限機關不在上款規定期限內批覆，則乙方可在向土地工務運輸司作書面通知30日後，開始方案所定工程，但方案須受《都市建築總章程》或其他適用規定約束，並須受上述章程的所有罰則約束，但有關未有准照之規定則不在此限。

第五條款

罰款

一、除有適當解釋且為甲方接受的特別原因外，倘乙方不遵守上條所訂有關動工及竣工的期限，延遲不超過60日者，每日罰款至澳門幣5,000.00元；延遲超過60日，但在120日以內者，則罰款加倍。

二、遇有不可抗力或發生被證實為不受控制的其他重要情況，則免除乙方承擔上款所指之責任。

三、僅因不可預見及不可抵抗事件而引發的情況才被視為不可抗力。

4. Para efeitos do disposto no n.º 2 desta cláusula, 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 612 554,00 (seiscentas e doze mil quinhentas e cinquenta e quatro) patacas, da seguinte forma:

a) 300 000,00 (trezentas mil) patacas, que o primeiro outorgante já recebeu e do qual lhes confere a correspondente quitação;

b) O remanescente, no valor de 312 554,00 (trezentas e doze mil quinhentas e cinquenta e quatro) patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, é pago em duas prestações semestrais iguais de capital e juros, no montante de 164 528,00 (cento e sessenta e quatro mil quinhentas e vinte e oito) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 6 (seis) meses, após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

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. Sem prejuízo do disposto na parte final do n.º 1 desta cláusula 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 — Licenças de obra e de utilização

1. As licenças de obra de fundações e/ou de construção apenas serão emitidas mediante a apresentação do comprovativo de que os segundos outorgantes satisfazem o pagamento das prestações do prémio já vencidas em conformidade com o estabelecido na cláusula sexta do presente contrato.

2. A licença de utilização apenas será emitida após a apresentação do comprovativo de que o prémio fixado na cláusula sexta se encontra pago na sua totalidade.

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.

四、為著本條第二款規定的效力，乙方必須盡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

乙方須向甲方繳付合同溢價金澳門幣 612,554.00 元，繳付方式如下：

a) 甲方已收取澳門幣 300,000.00 元及給予相應的清訖證明書。

b) 餘款澳門幣 312,554.00 元以年利率 7 厘計算，分兩期，以半年為一期繳付，每期本息相同，為澳門幣 164,528.00 元，第一期在賦予本合同效力的批示在《政府公報》公布日起計 6 個月到期。

第七條款

移轉

一、當土地未被完全利用，而將本批給所帶來之情況移轉，須事先得得到甲方許可，承讓人亦須受本合同修改後的條件約束，尤其是溢價金方面。

二、在不妨礙本條第一款後半部分之規定下，為保證該款所規定之義務，乙方須透過存款或甲方接受的擔保或保證金保險方式繳交保證金，金額為澳門幣 50,000.00 元。該保證金將在發出使用准照或許可移轉批給所衍生的權利時應乙方要求退還。

第八條款

工程及使用准照

一、只有呈交乙方已繳付本合同第六條規定的溢價金的證明後，方可發出地基工程及 / 或建築工程准照。

二、只有在提已全數清付第六條所定的溢價金的證明後，方可發給使用准照。

第九條款

監督

在批出土地的使用期間，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，並向代表提供協助和工具，使其有效執行任務。

第十條款

土地的退還

一、如未經批准而更改土地利用或批給用途，甲方可宣告收回全部或部份土地。

2. Fica acordada, ainda, a devolução do terreno quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

a) Findo o prazo da multa agravada, previsto na cláusula quinta;

b) Alteração, não consentida, do aproveitamento do terreno e/ou da finalidade da concessão.

3. A devolução do terreno é declarada por despacho de S. Ex.^a o Governador, a publicar no *Boletim Oficial*.

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

a) Extinção, total ou parcial, do domínio útil do terreno;

b) Reversão, total ou parcial, do terreno com as correspondentes benfeitorias nele incorporadas à posse do primeiro outorgante, tendo os segundos outorgantes 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 de Competência Genérica 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.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 12 de Agosto de 1999. — O Secretário-Adjunto, *José Alberto Alves de Paula*.

二、如發生下列任一事實，應將土地退還：

a) 第五條款所指的加重罰款期限屆滿；

b) 未經許可更改土地利用及/或批給用途；

三、土地的退還由總督以批示宣告，而批示須在《政府公報》公布。

四、土地退還的宣告產生下列效力：

a) 土地的利用權全部或局部終止；

b) 土地連同有關的改善成果全部或局部歸甲方所有，乙方則有權收取由甲方所訂定的賠償。

第十一條款

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的法院。

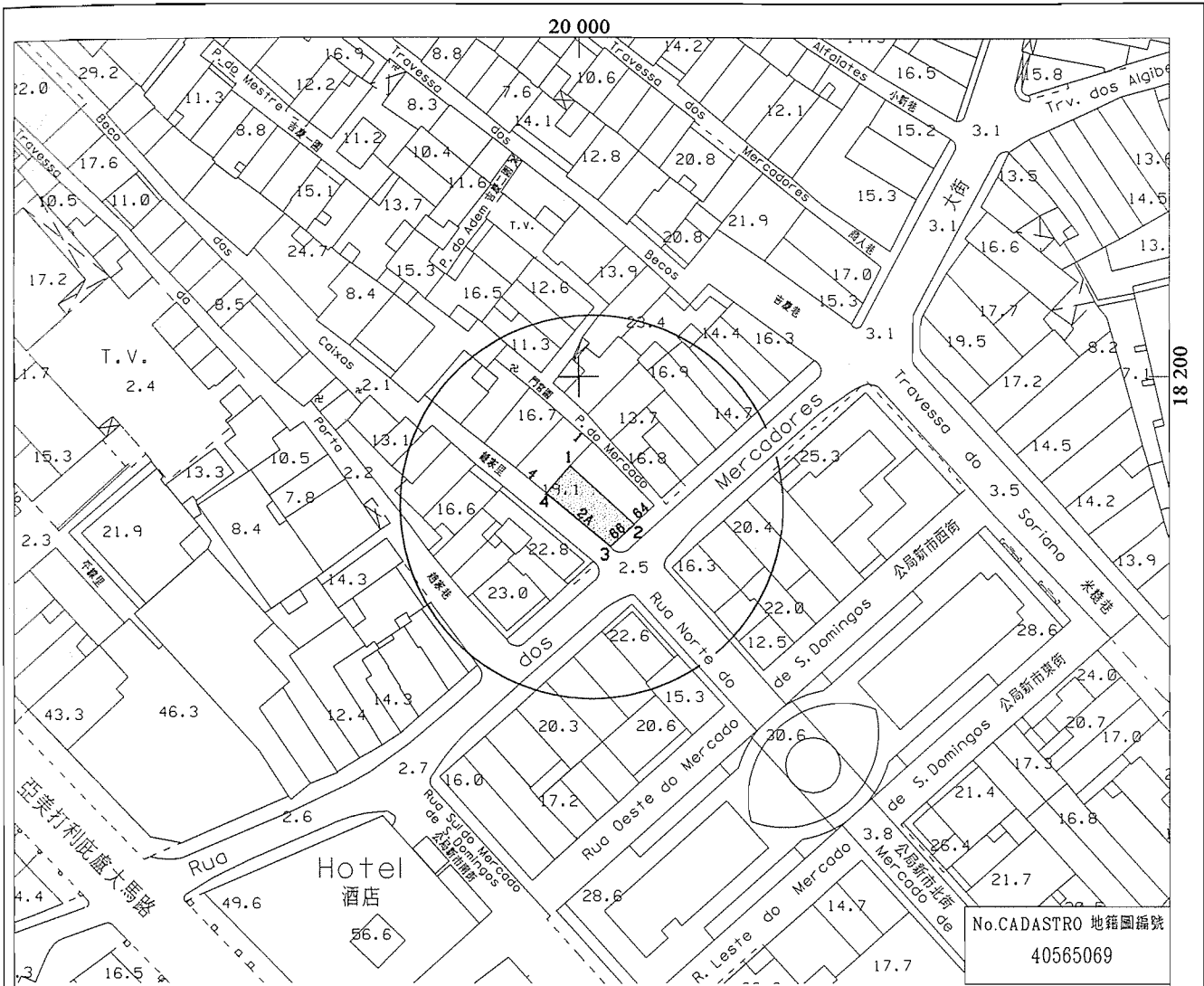
第十二條款

適用法例

如有遺漏，本合同應以七月五日第6/80/M號法律及其他適用法例規範。

一九九九年八月十二日於澳門運輸暨工務政務司辦公室

政務司 鮑維立



No.CADASTRO 地籍圖編號
40565069

Rua dos Mercadores n° 66
大街(營地大街) 66 號

N.º	M (m)	P (m)
1	19 998.7	18 187.0
2	20 008.1	18 178.5
3	20 004.6	18 175.3
4	19 995.3	18 183.0

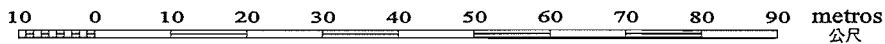
Confrontações actuais 四至：

- NE - Rua dos Mercadores n°64 (n°2347);
- 東北 - 大街 (營地大街) 64號 (n°2347);
- SE - Rua dos Mercadores;
- 東南 - 大街 (營地大街);
- SW - Beco das Caixas;
- 西南 - 鍾家里 (鍾家圍);
- NW - Beco das Caixas n°4 (n°9588);
- 西北 - 鍾家里 (鍾家圍) 4號 (n°9588).

Área = 62 m²
面積

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
1公尺等高線距

Datum Vertical : NIVEL MÉDIO DO MAR (MSL)
高程基準：平均海平面