

運輸工務司司長辦公室

GABINETE DO SECRETÁRIO PARA OS TRANSPORTES
E OBRAS PÚBLICAS

第14/2004號運輸工務司司長批示

Despacho do Secretário para os Transportes
e Obras Públicas n.º 14/2004

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。

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:

一、根據本批示組成部分的附件合同所載的規定，修改一幅以長期租借制度批出，面積316平方米，位於氹仔島雞毛圍，其上建有四號都市性樓宇及標示在物業登記局第4871號的土地的批給，以用作興建兩座屬分層所有權制度，均為三層高的獨立式住宅樓宇。

1. É revista, nos termos do contrato em anexo, que faz parte integrante do presente despacho, a concessão, por aforamento, do terreno com a área de 316 m², situado na ilha da Taipa, no Beco do Penacho, onde se encontra construído o prédio urbano n.º 4, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 4 871, para aproveitamento com a construção de duas moradias, em regime de propriedade horizontal, cada uma delas com três pisos.

二、本批示即時生效。

2. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

二零零四年三月三日

3 de Março de 2004.

運輸工務司司長 歐文龍

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

附 件

ANEXO

(土地工務運輸局第6353.1號案卷及土地委員會
第18/2003號案卷)(Processo n.º 6353.1 da Direcção dos Serviços de Solos,
Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 18/2003,
da Comissão de Terras)

合同協議方：

Contrato acordado entre:

甲方——澳門特別行政區；及

A Região Administrativa Especial de Macau como primeiro outorgante; e

乙方——張志強和何淑微。

Cheung Chi Keong e Ho Sok Mei, como segundos outorgantes.

鑒於：

Considerando que:

一、張志強，未婚，成年，及何淑微，離婚，兩人均居於澳門殷皇子大馬路60-62號中央商業大廈十一字樓，為一幅位於氹仔島雞毛圍，面積316平方米，其上建有四號都市性樓宇，透過二零零二年七月三十一日的公證契約取得，標示於物業登記局B22冊第2頁背頁第4871號及以其名義登錄於第52106G號的土地的利用權共同擁有人。上述人士根據七月五日第6/80/M號法律第一百零七條的規定，於二零零二年九月四日向行政長官呈交申請書，請求按照由前承批公司啟泰置業有限公司向土地工務運輸局提交的建築圖則，批准更改土地的利用。

1. Por requerimento apresentado em 4 de Setembro de 2002, dirigido a S. Ex.^a o Chefe do Executivo, Cheung Chi Keong, solteiro, maior, e Ho Sok Mei, divorciada, ambos residentes em Macau, na Avenida do Infante D. Henrique, n.ºs 60-62, edifício Central Comercial Centre, 11.º andar, contitulares do domínio útil do terreno com a área de 316 m², situado na ilha da Taipa, no Beco do Penacho, onde se encontra construído o prédio urbano n.º 4, adquirido por escritura de 31 de Julho de 2002, descrito na Conservatória do Registo Predial (CRP) sob o n.º 4 871 a fls. 2 v. do livro B22 e inscrito a seu favor conforme inscrição n.º 52 106G, solicitaram autorização para modificar o aproveitamento do terreno em conformidade com o projecto de arquitectura submetido à Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) pela anterior concessionária, Sociedade de Investimento Predial Kai Tai, Limitada, nos termos do disposto no artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho.

二、鑒於該土地位於保護區內，故上述圖則已呈交文化局審批。該圖則已獲該局同意及獲社會文化司司長二零零二年一月二十五日的批示確認，根據土地工務運輸局局長於二零零三年七月

2. Tratando-se de um local inserido em zona de protecção, o referido projecto foi submetido à apreciação do Instituto Cultural, o qual emitiu parecer favorável, homologado por despacho

八日的批示，該圖則被視為可予核准，但須遵守技術條件，特別是上述意見書內所列明的技術規定。

三、在此情況下，土地工務運輸局計算應得的回報及編制有關的合同擬本。申請人透過二零零三年八月四日的聲明書，明確表示同意該等條件。

四、案卷按一般程序送交土地委員會。該委員會於二零零三年八月二十八日舉行會議，同意批准有關申請。

五、土地委員會的意見書已於二零零三年九月二十二日經行政長官的批示確認，該批示載於運輸工務司司長二零零三年九月十六日的贊同意見書上。

六、上述土地的面積為 316 平方米，在地圖繪製暨地籍局於二零零二年八月三十日發出的第 3456/1991 號地籍圖中定界。

七、按照 F2 冊第 26 頁背頁第 314 號登錄，上述土地的田底權是以澳門特別行政區的名義登錄。

八、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人，申請人透過二零零四年一月二日遞交的聲明書，明確表示接納有關條件。

九、合同第三條款第一款所述的利用權價金調整後的差額及第六條款所述的溢價金已透過土地委員會於二零零三年十月二十二日發出的第 78/2003 號非經常性收入憑單，於二零零三年十二月三十一日在澳門財稅廳收納處繳付（收據編號 78871）。副本已存於該委員會的案卷內。

十、合同第七條款（二）項所述的保證金已透過由滙業銀行有限公司於二零零三年十一月十一日發出，且獲甲方接納的第 CM03/LG/8461 號銀行擔保提供。

第一條款——合同標的

1. 本合同標的為修改一幅以長期租借制度批出，面積 316（叁佰壹拾陸）平方米，位於氹仔島雞毛圍，其上建有四號都市性樓宇，標示在物業登記局第 4871 號及其利用權以乙方名義登錄於第 52106G 號，並標示在地圖繪製暨地籍局於二零零二年八月三十日發出的第 3456/1991 號地籍圖中的土地的批給。

2. 標示在上述地籍圖中的土地，以下簡稱土地，其批給轉由本合同的條款規範。

do Secretário para os Assuntos Sociais e Cultura, de 25 de Janeiro de 2002, no seguimento do qual foi, por despacho do director da DSSOPT, de 8 de Julho de 2003, considerado passível de aprovação, condicionada ao cumprimento de requisitos técnicos, nomeadamente os indicados no mencionado parecer.

3. Nestas circunstâncias, a DSSOPT calculou o valor das contrapartidas devidas e elaborou a respectiva minuta de contrato, cujos termos mereceram a concordância dos requerentes, expressa em declaração de 4 de Agosto de 2003.

4. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras, a qual, reunida em sessão de 28 de Agosto de 2003, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido.

5. O parecer da Comissão de Terras foi homologado por despacho de S. Ex.^a o Chefe do Executivo, de 22 de Setembro de 2003, exarado sobre parecer favorável do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, de 16 de Setembro de 2003.

6. O terreno em apreço, com a área de 316 m², encontra-se demarcado na planta n.º 3 456/1991, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC) em 30 de Agosto de 2002.

7. O domínio directo sobre o terreno acha-se inscrito a favor da Região Administrativa Especial de Macau segundo a inscrição n.º 314 a fls. 26 v. do livro F2.

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 do contrato titulado pelo presente despacho foram notificadas aos requerentes e por estes expressamente aceites, mediante declaração apresentada em 2 de Janeiro de 2004.

9. O diferencial resultante da actualização do preço do domínio útil referido no n.º 1 da cláusula terceira e a prestação de prémio referida na cláusula sexta do contrato, foram pagos na Recebedoria da Repartição de Finanças, em 31 de Dezembro de 2003 (receita n.º 78 871), através da guia de receita eventual n.º 78/2003, emitida pela Comissão de Terras, em 22 de Outubro de 2003, cujo duplicado se encontra arquivado no processo desta Comissão.

10. A caução a que se refere a alínea 2) da cláusula sétima do contrato foi prestada através da garantia bancária n.º CM03/LG/8461, emitida pelo Banco Delta Ásia S.A.R.L., em 11 de Novembro de 2003, em termos aceites pelo primeiro outorgante.

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por aforamento, do terreno com a área de 316 m² (trezentos e dezasseis metros quadrados), situado na ilha da Taipa, no Beco do Penacho, onde se encontra construído o prédio urbano n.º 4, descrito na CRP sob o n.º 4 871 e inscrito o domínio útil a favor dos segundos outorgantes sob o n.º 52 106G, assinado na planta n.º 3 456/1991, emitida em 30 de Agosto de 2002, pela DSCC.

2. A concessão do terreno, assinalado na referida planta, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

第二條款——土地的利用及用途

1. 土地用作興建兩座屬分層所有權制度，均為三層高的獨立式住宅樓宇，其用途如下：

- 1) 住宅：建築面積603平方米；
- 2) 停車場：建築面積55平方米；
- 3) 露天花園：面積78平方米。

2. 上款所述的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

1. 土地的利用權價金訂定為\$147,200.00（澳門幣壹拾肆萬柒仟貳佰元整）。

2. 每年繳付的地租為\$368.00（澳門幣叁佰陸拾捌元整）。

3. 倘不準時繳付地租，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18（拾捌）個月，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. 上款所定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. 除有適當解釋且為甲方接受的特殊原因外，乙方不遵守上條款所訂的期限，延遲不超過60（陸拾）日者，處以罰款最高每日可達\$1,000.00（澳門幣壹仟元）；延遲超過60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不受控制的其他特殊情況，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才被視為不可抗力。

4. 為著第二款規定的效力，乙方必須盡快將上述事實的發生情況以書面通知甲方。

第六條款——合同溢價金

乙方須按以下方式向甲方繳付合同溢價金\$430,631.00（澳門幣肆拾叁萬零陸佰叁拾壹元整）：

Cláusula segunda — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno é aproveitado com a construção de duas moradias, em regime de propriedade horizontal, cada uma delas compreendendo 3 (três) pisos, com as seguintes finalidades de utilização:

- 1) Habitação: com a área bruta de construção de 603 m²;
- 2) Estacionamento: com a área bruta de construção de 55 m²;
- 3) Jardins descobertos: com a área de 78 m².

2. 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 em \$ 147 200,00 (cento e quarenta e sete mil e duzentas patacas).

2. O foro anual a pagar é de \$ 368,00 (trezentas e sessenta e oito patacas).

3. 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 18 (dezoito) meses, contado 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 fixado na cláusula anterior, os segundos outorgantes ficam sujeitos a multa até \$ 1 000,00 (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 \$ 430 631,00 (quatrocentas e trinta mil, seiscentas e trinta e uma patacas), da seguinte forma:

1) \$250,000.00 (澳門幣貳拾伍萬元整) 在七月五日第6/80/M號法律第一百二十五條所述的接受本合同條件的期限內繳付。甲方已收到該款項並已向乙方發出相應的清訖證明書；

2) 餘款\$180,631.00 (澳門幣壹拾捌萬零陸佰叁拾壹元整)，連同年利率7%的利息，即本金連利息合計為\$186,953.00 (澳門幣壹拾捌萬陸仟玖佰伍拾叁元整)，須於規範本合同的批示在《澳門特別行政區公報》公佈後六(陸)個月內繳付。

第七條款——轉讓

1. 倘土地未被完全利用而將本批給所帶來的情況轉讓，須事先獲得甲方核准，承讓人亦須受本合同修改後的條件約束。

2. 在不妨礙上款最後部分規定的情況下，乙方須以甲方接受的存款、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，在發出使用准照或核准轉讓批給所帶來的權利時退還。

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，使其有效地執行任務。

第九條款——土地的收回

1. 倘未經批准而更改土地的批給用途或利用，甲方可宣告全部或部分收回該土地。

2. 當發生下列任一事實時，該土地亦會被收回：

1) 第五條款所規定的加重罰款的期限屆滿；

2) 土地的利用及/或批給用途中止。

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下列效力：

1) 土地的利用權全部或部分被撤銷；

2) 土地全部或部分，連同其上所有的改善物歸甲方所有，乙方有權收取由甲方訂定的賠償。

1) \$ 250 000,00 (duzentas e cinquenta mil patacas) a pagar no prazo de 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, que o primeiro outorgante já recebeu e de que lhes confere a correspondente quitação;

2) O remanescente, no valor de \$ 180 631,00 (cento e oitenta mil, seiscentas e trinta e uma patacas), que vence juros à taxa anual de 7%, é pago em 1 (uma) prestação, de capital e juros, no montante de \$ 186 953,00 (cento e oitenta e seis mil, novecentas e cinquenta e três patacas), vencendo-se no prazo de 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.

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, após a emissão da licença de utilização ou a obtenção de 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, 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 e/ou da finalidade da concessão.

3. A devolução do terreno é declarada por despacho de S. Ex.^a o 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 os segundos outorgantes direito à indemnização a fixar por aquele.

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

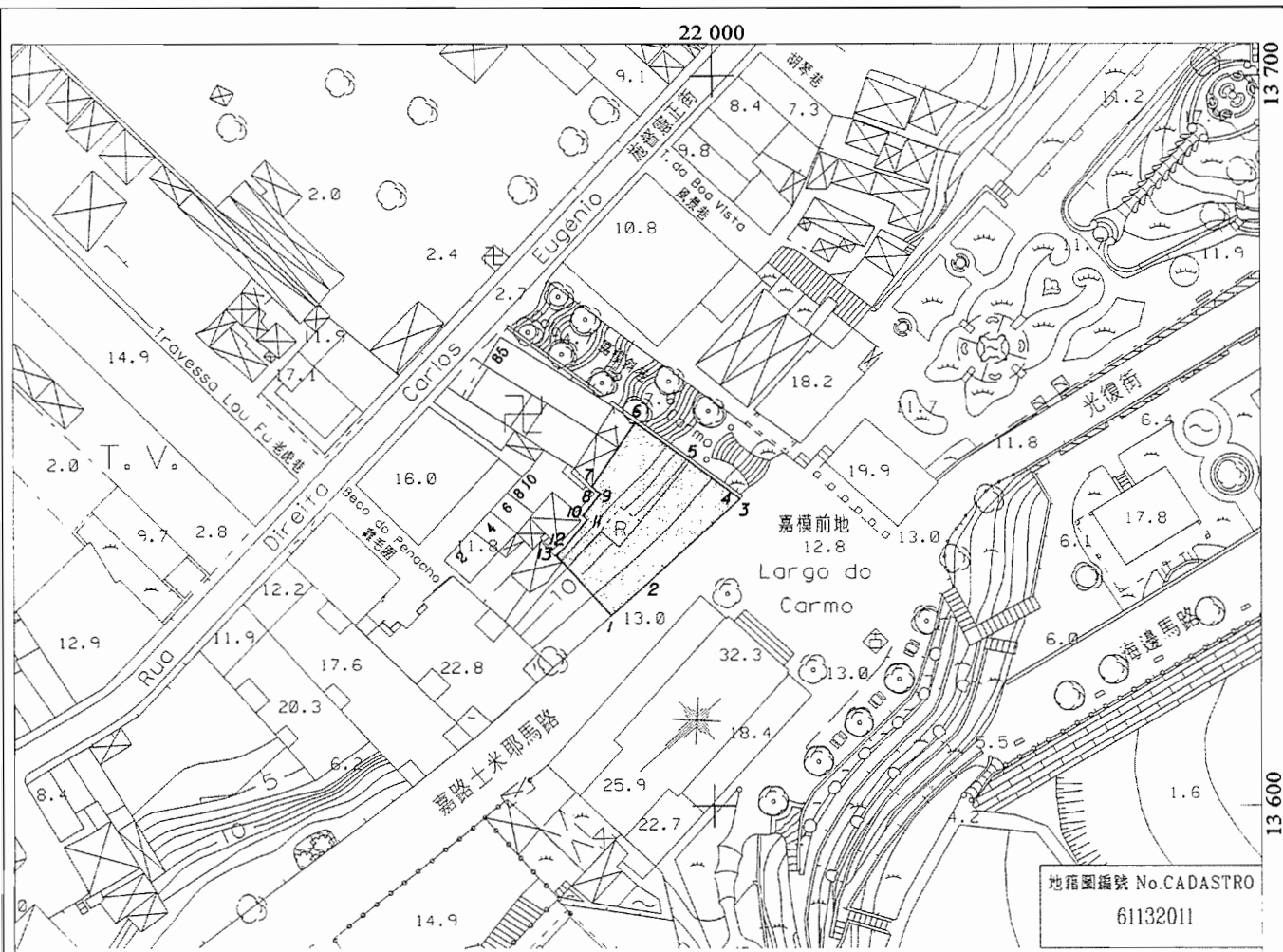
如有遺漏，本合同以七月五日第6/80/M號法律和其他適用的法例規範。

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.



雞毛圍4號 - 氹仔

Beco do Penacho nº 4 - Taipa

$$\boxed{} \quad \begin{array}{l} \text{面積} \\ \text{Area} \end{array} = 316 \text{ m}^2$$

四至 Confrontações actuais:

N°	M (m)	P (m)
1	21 986.2	13 626.0
2	21 991.5	13 630.9
3	22 003.7	13 642.0
4	22 003.4	13 642.2
5	21 996.1	13 647.7
6	21 989.5	13 652.5
7	21 983.5	13 643.7
8	21 984.3	13 643.1
9	21 984.7	13 642.8
10	21 982.3	13 639.7
11	21 982.9	13 639.2
12	21 980.0	13 635.6
13	21 978.7	13 634.3

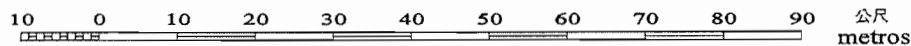
東北 - 嘉模斜巷;
NE - Calçada do Carmo;
東南 - 嘉模前地及嘉路士米耶馬路;
SE - Largo do Carmo e Avenida de Carlos da Maia;
西南 - 位於鄰近雞毛圍之土地 (n°3808) 及位於鄰近雞毛圍之土地，
於物業登記局被推定沒有登記;
SW - Terreno junto ao Beco do Penacho (n°3808) e
terreno que se presume omissão na C.R.P.,
junto ao Beco do Penacho;
西北 - 施督憲正街85號及位於鄰近雞毛圍之土地，於物業登記局被
推定沒有登記。
NW - Rua Direita Carlos Eugénio n°85 e terreno que
se presume omissão na C.R.P., junto ao Beco do
Penacho.



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)