

第 150/2004 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的規定，修改一幅以長期租借制度批出，經修正後面積為99平方米，位於澳門半島連勝街，其上建有91號樓宇的土地的批給，以便重新利用該土地興建一幢屬分層所有權制度的商住樓宇。

二、本批示即時生效。

二零零四年十二月十四日

運輸工務司司長 歐文龍

附件

(土地工務運輸局第 2439.01 案卷及
土地委員會第 17/2004 號案卷)

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——李廣志。

鑒於：

一、李廣志，澳門出生，葡國籍，與 Tai Sok Wa 以取得共同財產制結婚，居於澳門賈伯樂提督街67號地下，為一幅面積98平方米，經重新量度後修正為99平方米，位於澳門半島連勝街，其上建有 91 號樓宇，標示於物業登記局 B29 冊第 181 頁背頁第 11061 號，並以其名義登錄於第 66843G 號的土地的利用權權利人。

根據F3冊第176頁第2058號的登錄，上述土地的田底權是以澳門特別行政區的名義登錄。

二、該土地在地圖繪製暨地籍局於二零零三年八月二十七日發出的第 5412/1997 號地籍圖中定界。

三、由於承批人欲重新利用有關土地以興建一幢七層高，屬分層所有權制度的商住樓宇，因此已向土地工務運輸局遞交有關建築圖則，該建築圖則被視為可予有條件核准。

Despacho do Secretário para os Transportes
e Obras Públicas n.º 150/2004

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 do contrato em anexo, que faz parte integrante do presente despacho, a concessão, por aforamento, do terreno com a área rectificada de 99 m², situado na península de Macau, na Rua de Coelho do Amaral, onde se encontra construído o prédio urbano n.º 91, em virtude do seu reaproveitamento com construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, de finalidade habitacional e comercial.

2. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

14 de Dezembro de 2004.

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

ANEXO

(Processo n.º 2 439.01 Direcção dos Serviços de Solos,
Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 17/2004
da Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

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

Lei Kuong Chi, como segundo outorgante.

Considerando que:

1. Lei Kuong Chi, casado com Tai Sok Wa no regime da comunhão de adquiridos, natural de Macau, de nacionalidade portuguesa, residente em Macau, na Rua do Almirante Costa Cabral, n.º 67, rés-do-chão, é titular do domínio útil do terreno com a área de 98 m², rectificada por novas medições para 99 m², situado na península de Macau, na Rua de Coelho do Amaral, onde se encontra construído o prédio urbano n.º 91, descrito na Conservatória do Registo Predial (CRP) sob o n.º 11 061 a fls. 181v. do livro B29 e inscrito a seu favor sob o n.º 66 843G.

O domínio directo sobre o terreno acha-se inscrito a favor da Região Administrativa Especial de Macau, segundo a inscrição n.º 2 058 a fls. 176 do livro F3.

2. O terreno encontra-se demarcado na planta n.º 5 412/1997, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), em 27 de Agosto de 2003.

3. Pretendendo reaproveitar o terreno em apreço com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo sete pisos destinados a comércio e habitação, o concessionário submeteu à Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) o respectivo projecto de arquitectura, o qual foi considerado passível de aprovação condicionada.

四、因此，承批人根據七月五日第6/80/M號法律第一百零七條的規定，於二零零四年八月十一日向行政長官呈交申請書，請求按照向土地工務運輸局遞交的圖則，許可更改上述土地的利用及修改批給合同。

五、在組成有關案卷後，土地工務運輸局計算了應得的回報及制訂修改批給合同擬本，根據二零零四年六月十六日的聲明書，該合同擬本已獲承批人接納。

六、案卷按一般程序送交土地委員會，該委員會於二零零四年七月八日舉行會議，同意批准有關申請。

七、土地委員會的意見書已於二零零四年七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二零零四年七月十九日的贊同意見書上。

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，已將修改批給合同的條件通知申請人。申請人透過二零零四年十月十二日的聲明書，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，已透過由土地委員會於二零零四年九月二十八日發出的第164/2004號非經常性收入憑單，於二零零四年十月十一日在澳門財稅廳收納處繳付（收據編號68796），其副本存於相關案卷內。

十、合同第七條款第二款所述的保證金，已透過由土地委員會於二零零四年十月八日發出的第7/2004號存款憑單，以現金存款方式繳付，其認證本存於相關案卷內。

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98（玖拾捌）平方米，經重新量度後修正為99（玖拾玖）平方米，位於澳門半島連勝街，其上建有91號樓宇，標示在地圖繪製暨地籍局於二零零三年八月二十七日發出的第5412/1997號地籍圖中，並標示於物業登記局第11061號，及其利用權以乙方名義登錄於第66843G號的土地的批給。

2. 上款所述的土地，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分層所有權制度的七（柒）層高樓宇。

2. 上款所指樓宇的用途如下：

商業：建築面積 102 平方米；

住宅：建築面積 641 平方米。

4. Nestas circunstâncias, em requerimento apresentado em 11 de Agosto de 2004, dirigido a S. Ex.^a o Chefe do Executivo, o concessionário solicitou, ao abrigo do artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, autorização para modificar o aproveitamento do aludido terreno, em conformidade com o projecto apresentado na DSSOPT e a consequente revisão do contrato de concessão.

5. Instruído o procedimento, a DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas devidas e elaborou a minuta do contrato de revisão da concessão, que foi aceite pelo concessionário, mediante declaração de 16 de Junho de 2004.

6. O procedimento seguiu a sua tramitação normal com o envio à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 8 de Julho de 2004, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido.

7. O parecer da Comissão de Terras foi homologado por despacho de S. Ex.^a o Chefe do Executivo, de 22 de Julho de 2004, exarado sobre parecer favorável do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, de 19 de Julho de 2004.

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 de revisão da concessão foram notificadas ao requerente, e por este expressamente aceites, mediante declaração apresentada em 12 de Outubro de 2004.

9. O diferencial, resultante da actualização do preço do domínio útil referido no n.º 1 da cláusula terceira e o prémio referido na cláusula sexta do contrato foram pagos na Recebedoria da Repartição de Finanças de Macau, em 11 de Outubro de 2004 (receita n.º 68 796), através da guia de receita eventual n.º 164/2004, emitida pela Comissão de Terras, em 28 de Setembro de 2004, cujo duplicado foi arquivado no respectivo processo.

10. A caução referida no n.º 2 da cláusula sétima do contrato foi prestada através de depósito em dinheiro, mediante Guia de Depósito n.º 7/2004, de 8 de Outubro de 2004, emitida pela Comissão de Terras, cuja cópia autenticada se encontra arquivada no respectivo processo.

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por aforamento, do terreno com a área de 98 m² (noventa e oito metros quadrados), rectificada por novas medições para 99 m² (noventa e nove metros quadrados), assinalado na planta n.º 5 412/1997, emitida em 27 de Agosto de 2003, pela DSCC, situado na península de Macau, na Rua de Coelho do Amaral, onde se encontra construído o prédio urbano n.º 91, descrito na CRP sob o n.º 11 061, cujo domínio útil está inscrito a favor do segundo outorgante sob o n.º 66 843G.

2. A concessão do terreno identificado no número anterior, 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 bruta de construção 102 m²;

- Habitacional: com a área bruta de construção 641 m².

3. 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

1. 土地的利用權價金總金額為\$63,520.00(澳門幣陸萬叁仟伍佰貳拾元整)。

2. 當根據七月五日第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，須繳付上款訂定的利用權價金調整後的差額。

3. 每年繳付的地租調整為\$159.00(澳門幣壹佰伍拾玖元整)。

4. 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，處以罰款每日可達\$1,000.00(澳門幣壹仟元整)；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不受控制的特殊情況，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才被視為不可抗力。

4. 為著第二款的效力，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

乙方須向甲方繳付合同溢價金\$477,244.00(澳門幣肆拾柒萬柒仟貳佰肆拾肆元整)，其繳付方式如下：

1) 當根據七月五日第6/80/M號法律第一百二十五條的規定接受本合同條件時，繳付\$160,000.00(澳門幣壹拾陸萬元整)；

2) 餘款\$317,244.00(澳門幣叁拾壹萬柒仟貳佰肆拾肆元整)，連同年利率5%的利息分兩期繳付，以半年為一期，每期

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 \$ 63 520,00 (sessenta e três mil, quinhentas e vinte patacas).

2. O diferencial, resultante da actualização do preço do domínio útil, estipulada no número anterior, é pago 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 \$ 159,00 (cento e cinquenta e nove 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 18 (dezoito) 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 pelo segundo outorgante e 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, o segundo outorgante fica sujeito 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, 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 \$ 477 244,00 (quatrocentas e setenta e sete mil, duzentas e quarenta e quatro patacas), da seguinte forma:

1) \$ 160 000,00 (cento e sessenta mil patacas), 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;

2) O remanescente, no valor de \$ 317 244,00 (trezentas e dezassete mil, duzentas e quarenta e quatro patacas), que vence juros à taxa anual de 5% é pago, em 2 (duas) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 164 595,00 (cento

金額相等，即本金連利息合計為\$164,595.00（澳門幣壹拾陸萬肆仟伍佰玖拾伍元整）。第一期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，尤其是有關溢價金方面。

2. 在不妨礙上款最後部分規定的情況下，乙方須以存款、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，在發出使用准照或核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有關部門執行監督工作的代表進入土地及施工範圍，並向其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. 倘未經批准而更改批給用途或土地的利用，甲方可宣告全部或局部收回該土地。

2. 當發生下列任一事實時，該土地亦會被收回：

1) 第五條款規定的加重罰款期限屆滿；

2) 當土地利用的更改未完成時，未經同意而更改土地的利用及/或批給用途；

3) 不履行第六條款規定的義務。

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) 土地的利用權全部或局部被撤銷；

2) 土地全部或局部，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號法律和其他適用的法例規範。

e sessenta e quatro mil, quinhentas e noventa e cinco patacas), cada uma, vencendo-se a primeira 6 (seis) meses após a publicação no *Boletim Oficial* 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 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 oitava — 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.

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) Alteração, nas consentida, do aproveitamento do terreno e/ou da finalidade da concessão, enquanto a modificação do aproveitamento não estiver concluída;

3) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sexta.

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;

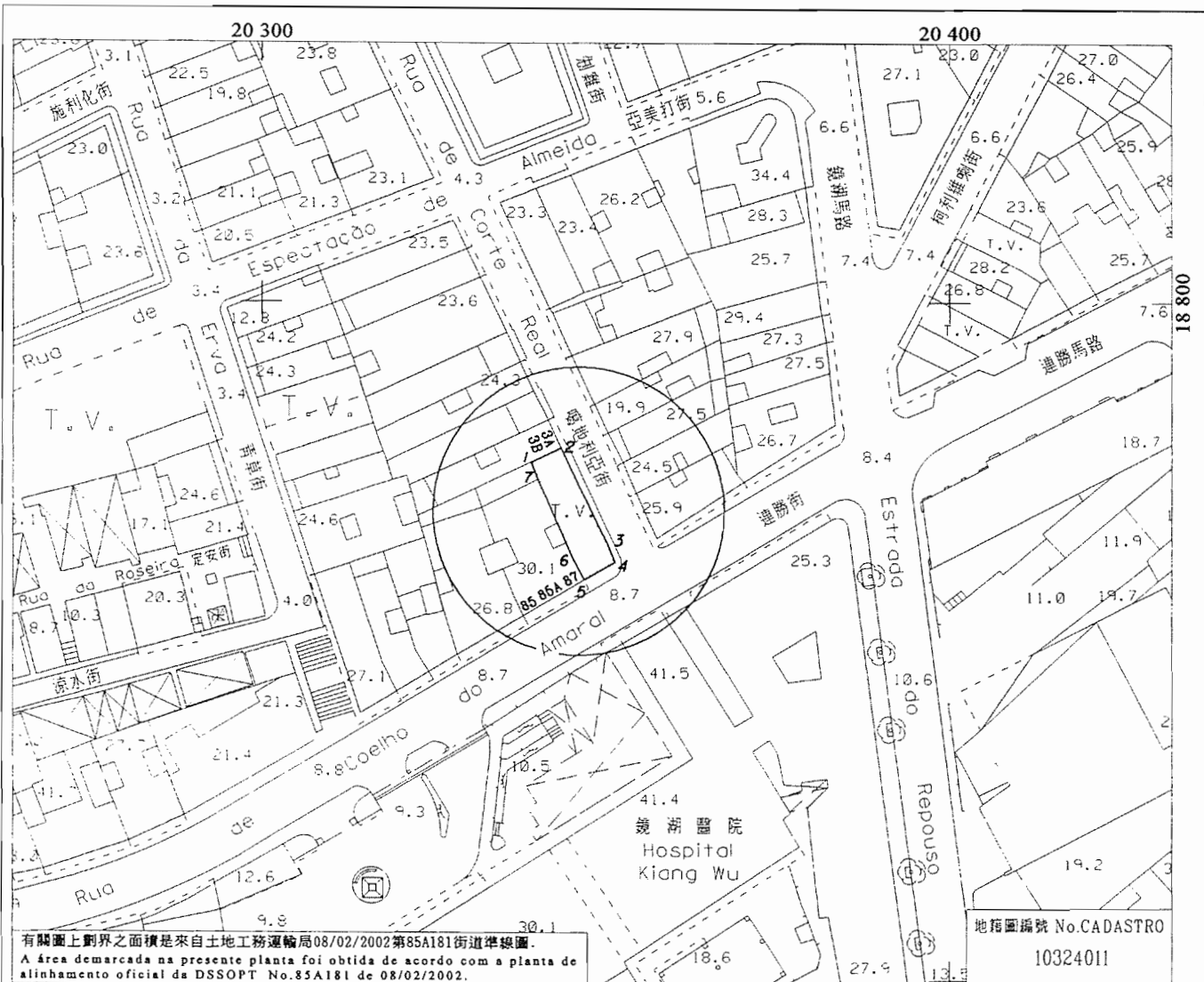
2) Reversão, total ou parcial, do terreno com as correspondentes benfeitorias nele incorporadas à posse do primeiro outorgante, tendo o segundo outorgante direito à indemnização a fixar por aquele.

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.



連勝街91號

Rua de Coelho do Amaral nº91

Nº	M (m)	P (m)
1	20 339.0	18 776.6
2	20 343.4	18 778.7
3	20 350.2	18 764.4
4	20 351.3	18 761.9
5	20 346.8	18 759.2
6	20 345.2	18 762.2
7	20 340.0	18 774.0

四至 Confrontações actuais:

- 北 - 噶地利亞街3A-3B號(nº11980);
- N - Rua de Corte Real nºs3A-3B(nº11980);
- 南 - 連勝街;
- S - Rua de Coelho do Amaral;
- 東 - 噶地利亞街;
- E - Rua de Corte Real;
- 西 - 連勝街85-87號(nº11060)。
- W - Rua de Coelho do Amaral nºs85-87(nº11060)。

面積 = 99 m²
Área



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

比例 ESCALA 1:1000

10 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 公尺
metres

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)

批示編號 150 / 運輸工務司 / 2004
Despacho no. SOPT

土地委員會意見書編號 91/2004 於 08/07/2004
Parecer da C.T. no. de

5412/1997 於 27/08/2003
de