

第 49/2005 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規定及條件，修改一幅以長期租借制度批出，位於澳門半島草堆街，面積 40 平方米，其上建有 73 號樓宇，標示於物業登記局 B18 冊第 143 頁背頁第 3659 號，用作興建一幢屬分層所有權制度，樓高七層，作住宅及商業用途的樓宇的土地批給。

二、鑑於上述修改，根據新的街道準線，將一幅無帶任何責任或負擔，面積 1（壹）平方米的地塊歸還給澳門特別行政區，以納入其公產，因此批出土地的面積現為 39 平方米。

三、本批示即時生效。

二零零五年四月十九日

運輸工務司司長 歐文龍

附件

**(土地工務運輸局第 2476.01 號案卷及
土地委員會第 8/2005 號案卷)**

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——草堆六街區坊眾互助慈善會。

鑒於：

一、草堆六街區坊眾互助慈善會，總址設於澳門草堆街 69 號 1 字樓，登記於身份證明局第 148 號，擁有一幅面積 40 平方米，位於澳門半島草堆街，其上建有 73 號樓宇，標示於物業登記局 B18 冊第 143 頁背頁第 3659 號及以其名義登錄於第 56339G 號的土地的利用權。

該土地的田底權是以澳門特別行政區名義登錄於 F41K 冊第 350 頁第 12185 號。

二、上述土地在地圖繪製暨地籍局於二零零四年十月二十八日發出的第 5822/2000 號地籍圖中定界。

**Despacho do Secretário para os Transportes
e Obras Públicas n.º 49/2005**

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 e condições do contrato em anexo, que faz parte integrante do presente despacho, a concessão, por aforamento, do terreno com a área de 40 m², situado na península de Macau, na Rua das Estalagens, onde se encontra construído o prédio com o n.º 73, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 3 659 a fls. 143v do livro B18, para aproveitamento com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, com sete pisos, com a finalidade de habitação e comércio.

2. No âmbito da revisão referida, 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, uma parcela de terreno com a área de 1 m² ficando o terreno concedido com a área de 39 m².

3. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

19 de Abril de 2005.

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

ANEXO

**(Processo n.º 2 476.01 da Direcção dos Serviços de Solos,
Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 8/2005
da Comissão de Terras)**

Contrato acordado entre:

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

A «Associação de Beneficência e Assistência Mútua dos Moradores das 6 Ruas “Chou Toi”», como segundo outorgante.

Considerando que:

1. A «Associação de Beneficência e Assistência Mútua dos Moradores das 6 Ruas “Chou Toi”», com sede em Macau, na Rua das Estalagens, n.º 69, 1.º andar, registada na Direcção dos Serviços de Identificação sob o n.º 148, é titular do domínio útil do terreno com a área de 40 m², situado na península de Macau, na Rua das Estalagens, onde se encontra construído o prédio com o n.º 73, descrito na Conservatória do Registo Predial (CRP) sob o n.º 3 659 a fls. 143v do livro B18, e inscrito a seu favor sob o n.º 56 339G.

O domínio directo sobre o terreno acha-se inscrito a favor da Região Administrativa Especial de Macau sob o n.º 12 185 a fls. 350 do livro F41K.

2. O terreno encontra-se demarcado na planta n.º 5 822/2000, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), em 28 de Outubro de 2004.

三、承批人擬利用該土地興建一幢屬分層所有權制度，樓高七層，作住宅及商業用途的樓宇，因此向土地工務運輸局遞交有關的工程圖則。根據局長二零零四年八月十二日作出的批示，有關工程圖則被視為可予核准，但須遵守某些技術要件。

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，於二零零四年十一月二十九日向行政長官提出申請，請求按照已遞交土地工務運輸局的圖則，核准更改上述土地的利用及修改批給合同。

五、在組成案卷後，土地工務運輸局制定了合同擬本。承批人透過二零零五年一月三十一日遞交的聲明書，表示同意合同的條件。

六、案卷按一般程序送交土地委員會，該委員會於二零零五年二月二十四日舉行會議，同意批准有關申請。

七、土地委員會的意見書已於二零零五年三月二日經行政長官的批示確認，該批示載於運輸工務司司長同一日期的贊同意見書上。

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，已將由本批示規範的合同條件通知申請人。申請人透過由Lai Seng Chi，已婚，中國籍，居於關前正街23號，以草堆六街區坊眾互助慈善會主席的身分於二零零五年三月三十一日簽署的聲明書，明確表示接納有關條件。根據載於該聲明書上的確認，其身分及權力已經第一公證署核實。

九、合同第三條款第二款訂定因調整利用權價金而產生的差額及第七條款訂定的溢價金已透過土地委員會於二零零五年三月八日發出的第20/2005號非經常性收入憑單，於二零零五年三月十日在澳門財稅廳收納處繳付（收據編號20360），其副本存於有關案卷內。

十、合同第八條款第二款所述的保證金已透過土地委員會於二零零五年三月十七日發出的第2/2005號存款憑單，以現金存款提交，其經認證的副本存於有關案卷內。

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，位於澳門半島草堆街，其上建有73號樓宇，總面積40（肆拾）平方米，在地圖繪製暨地籍局於二零零四年十月二十八日發出的第5822/2000號地籍圖中以字

3. Pretendendo aproveitar o terreno em apreço com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo sete pisos, destinado a habitação e comércio, a concessionária submeteu à Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) o respectivo projecto de obra, o qual, por despacho do director, de 12 de Agosto de 2004, foi considerado passível de aprovação, condicionado ao cumprimento de alguns requisitos técnicos.

4. Nestas circunstâncias, em requerimento dirigido a S. Ex.^a o Chefe do Executivo, em 29 de Novembro de 2004, 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.

5. Instruído o procedimento, a DSSOPT elaborou a minuta do contrato, tendo as condições contratuais merecido a concordância da concessionária, por declaração apresentada em 31 de Janeiro de 2005.

6. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras, a qual, reunida em sessão de 24 de Fevereiro de 2005, 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 2 de Março de 2005, exarado sobre parecer favorável do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, da mesma data.

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 à requerente e por esta expressamente aceites, conforme declaração de 31 de Março de 2005, assinada por Lai Seng Chi, casado, de nacionalidade chinesa, com domicílio na Rua dos Ervanários, n.º 23, na qualidade de Presidente da «Associação de Beneficência e Assistência Mútua dos Moradores das 6 Ruas “Chou Toi”», qualidade e poderes verificados pelo 1.º Cartório Notarial, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

9. O diferencial resultante da actualização do preço do domínio útil, referido no n.º 2 da cláusula terceira, bem como o prémio referido na cláusula sétima do contrato foram pagos na Recebedoria da Repartição de Finanças de Macau, em 10 de Março de 2005 (receita n.º 20 360), através da guia de receita eventual n.º 20/2005, emitida pela Comissão de Terras, em 8 de Março de 2005, cujo duplicado se encontra arquivado no respectivo processo.

10. A caução a que se refere o n.º 2 da cláusula oitava do contrato foi prestada através de depósito em dinheiro, mediante guia de depósito n.º 2/2005, emitida pela Comissão de Terras, em 17 de Março de 2005, cuja cópia autenticada se encontra arquivada no processo.

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

1) A revisão da concessão, por aforamento, do terreno com a área global de 40 m² (quarenta metros quadrados), assinalado com as letras «A» e «B» na planta n.º 5 822/2000, emitida em 28 de Outubro de 2004, pela DSCC, situado na península de Macau,

母“A”及“B”標示，並標示於物業登記局第3659號及其利用權以乙方名義登錄於第56339G號的土地的批給；

2) 根據新的街道準線，將一幅無帶任何責任或負擔，面積1(壹)平方米，在地圖繪製暨地籍局的上述地籍圖中以字母“B”標示，將脫離上項所指土地的地塊歸還給甲方，以便納入澳門特別行政區的公產作公共街道之用。

2. 批出土地現時的面積為39(叁拾玖)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分層所有權制度的7(柒)層高樓宇。

2. 上款所指樓宇的用途如下：

住宅：建築面積295平方米；

商業：建築面積23平方米。

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額為\$26,360.00(澳門幣貳萬陸仟叁佰陸拾元整)。

2. 當接受七月五日第6/80/M號法律第一百二十五條所指的本合同條件時，須一次性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\$66.00(澳門幣陸拾陸元整)。

4. 不準時繳付地租，將按照稅務執行情程序的規定，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》公佈當日起計。

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。

第五條款——特別負擔

由乙方獨力承擔的特別負擔為將在地圖繪製暨地籍局於二零零四年十月二十八日發出的第5822/2000號地籍圖中以字母“B”

na Rua das Estalagens, onde se encontra construído o prédio com o n.º 73, descrito na CRP sob o n.º 3 659 e cujo domínio útil se encontra inscrito a favor do segundo outorgante sob o n.º 56 339G;

2) A reversão, por força dos novos alinhamentos, a favor do primeiro outorgante, livre de ónus ou encargos, da parcela de terreno assinalada com a letra «B» na planta da DSCC acima mencionada, com a área de 1 m² (um metro quadrado), a desanexar do terreno referido na alínea anterior, destinada a integrar o domínio público da Região Administrativa Especial de Macau, como via pública.

2. A concessão do terreno, agora com a área de 39 m² (trinta 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 horizontal, compreendendo 7 (sete) pisos.

2. O edifício, referido no número anterior, é afectado às seguintes finalidades de utilização:

Habitacional: com a área bruta de construção de 295 m²;

Comercial: com a área bruta de construção de 23 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 \$ 26 360,00 (vinte e seis mil, trezentas e sessenta patacas).

2. O diferencial resultante da actualização do preço do domínio útil estipulada 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 actualizado para \$ 66,00 (sessenta e seis 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 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 a apreciação dos mesmos pelo primeiro outorgante.

Cláusula quinta — Encargos especiais

Constitui encargo especial, a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante, a desocupação da parcela de terreno assi-

標示的地塊騰空，並移走其上倘有的所有建築物、物料及基礎建設。

第六條款 — 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\$ 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. 為著第二款規定的效力，乙方必須儘快將發生上述事實的情況以書面通知甲方。

第七條款 — 合同溢價金

當接受七月五日第6/80/M號法律第一百二十五條所指的本合同條件時，乙方須向甲方一次性繳付合同溢價金\$ 167,842.00（澳門幣壹拾陸萬柒仟捌佰肆拾貳元整）。

第八條款 — 轉讓

1. 倘土地未完全被利用而將本批給所衍生的狀況轉讓，須事先獲得甲方批准，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，乙方必須准許政府有關部門執行監督工作的代表進入該土地及施工範圍，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該土地。

nalada com a letra «B» na planta n.º 5 822/2000, emitida em 28 de Outubro de 2004, pela DSCC, e remoção da mesma de todas as construções, materiais e infra-estruturas, porventura aí existentes.

Cláusula sexta — 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 sétima — Prémio do contrato

O segundo outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 167 842,00 (cento e sessenta e sete mil, oitocentas e quarenta 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 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.

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. 當發生下列任一事實，該土地亦會被收回：
- 1) 第六條款規定的加重罰款期限屆滿；
 - 2) 中止土地利用及 / 或批給用途；
 - 3) 不履行第五條款所訂的義務。
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，本合同由七月五日第6/80/M號法律和其他適用法例規範。

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 sexta;
- 2) Interrupção do aproveitamento do terreno e/ou da finalidade da concessão;
- 3) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula quinta.

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:

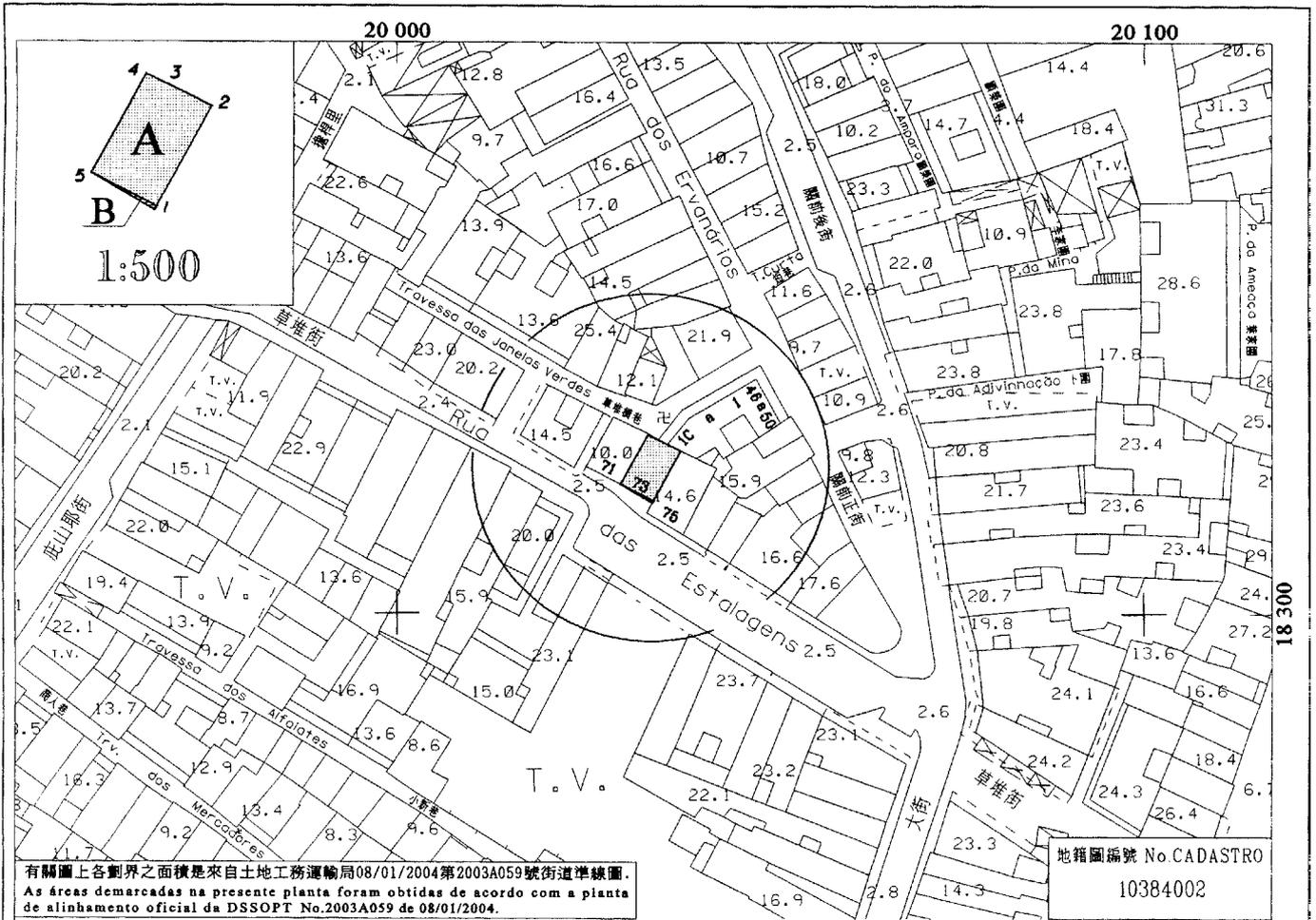
- 1) Extinção, total ou parcial, do domínio útil do terreno;
- 2) Reversão, total ou parcial, do terreno com as correspondentes benfeitorias nele incorporadas à posse do primeiro outorgante, tendo o segundo outorgante direito à indemnização a fixar por aquele.

Cláusula décima primeira — 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 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.



草堆街73號
Rua das Estalagens nº73

四至 Confrontações actuais:

- A 地塊: 標示編號3659的部分。
Parcela A: Parte da descrição nº3659.
- 東北 - 關前正街46-50號及草堆橫巷AB-1A號(實地門牌1-1C號)(nº3114)及草堆橫巷;
NE - Rua dos Ervanários nºs46-50 e Travessa das Janelas Verdes nºsAB-1A(no local nºsl-1C)(nº3114) e Travessa das Janelas Verdes;
- 東南 - 草堆街75號(nº6418);
SE - Rua das Estalagens nº75(nº6418);
- 西南 - 草堆街(B地塊);
SW - Rua das Estalagens(Parcela B);
- 西北 - 草堆街71號(nº10374);
NW - Rua das Estalagens nº71(nº10374);

- B 地塊: 標示編號3659的部分。
Parcela B: Parte da descrição nº3659.
- 東北 - A地塊;
NE - Parcela A;
- 東南 - 草堆街75號(nº6418);
SE - Rua das Estalagens nº75(nº6418);
- 西南 - 草堆街;
SW - Rua das Estalagens;

備註: - "A+B"地塊相應為標示編號3659。(AF)
OBS: - As parcelas "A+B" correspondem à totalidade da descrição nº3659.(AF)
- "B"地塊, 用作為公共道路, 並歸入澳門特別行政區公產。
A parcela "B" é terreno destinado a via pública e a integrar no Domínio Público da R.A.E.M..

面積 " A " = 39 m²
Área

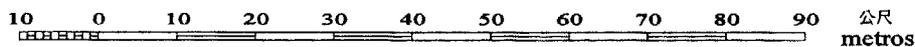
面積 " B " = 1 m²
Área

Nº	M (m)	P (m)
1	20 034.5	18 315.6
2	20 038.1	18 322.5
3	20 035.1	18 324.1
4	20 033.7	18 324.8
5	20 030.0	18 317.9



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)